ESKİŞEHİR KENTİ BAĞLAR SEMTİ ÖZELİNDE

STÜDYO TİPİ KONUT

DÖNÜŞÜMÜNÜN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Eşref Taner İLERDE

Temmuz, 2019

ESKİŞEHİR KENTİ BAĞLAR SEMTİ ÖZELİNDE STÜDYO TİPİ KONUT DÖNÜŞÜMÜNÜN İNCELENMESİ

Eşref Taner İLERDE

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Berna ÜSTÜN

Eskişehir

Anadolu Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Temmuz, 2019

JÜRİ VE ENSTÜTÜ ONAYI

Eşref Taner İLERDE 'nin "Eskişehir Kenti Bağlar Semti Özelinde Stüdyo Tipi Konut Dönüşümünün İncelenmesi" başlıklı tezi 01/08/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından değerlendirilerek "Anadolu Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri uyarınca Bina Bilgisi Anabilim dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

	Unvanı Adı Soyadı	İmza
Üye (Tez Danışmanı)	: Doç. Dr. Berna ÜSTÜN	.....
Üye	: Prof. Dr. Ayşen ÇELEN ÖZTÜRK	.....
Üye	: Dr. Öğr. Üyesi Elif TATAR	.....

Prof. Dr. Murat TANIŞLI
Enstütü Müdürü

ÖZET

Eskişehir Kenti Bağlar Semti Özelinde Stüdyo Tipi Konut Dönüşümünün İncelenmesi

Eşref Taner İlerde

Mimarlık Anabilim Dalı

Eskişehir Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Temmuz 2019

Danışman: Doç. Dr. Berna Üstün

Eskişehir kentinin "günümüz söylemiyle" bir öğrenci kentine dönüşmesiyle birlikte, kentsel ölçekte kentin üniversitelere yakın bölgelerinde konut mekanlarının, zamanın ruhu ile birlikte bir dönüşüme girdiği gözlemlenmektedir. Bu dönüşüm, mimarlığın her dönem gündeminde olan konut tartışması ile ele alınabileceği gibi, yaşanan mekansal dönüşümün Bağlar semtini (Eskibağlar ve Yenibağlar) bir öğrenci yerleşimine dönüştürmesi sebebiyle, "konut" başlığının ötesinde, içerisinde gündelik hayat ve üretim ilişkilerini de barındıran toplumsal bir vaka olarak ele alınmasını zorunlu kılmıştır.

Bu tez çalışmasında, Eskişehir Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü (AÜYEK) civarında yer alan Eskibağlar ve Yenibağlar (Bağlar) semtlerinde 2000'li yıllarda gerçekleşmeye başlayan stüdyo daire üretimi (1+1, 1+0); mimarlığın meta olarak ürettiği mekanların nitelikleri ile birlikte bu konutlar üzerinden gelişen kentin sermaye üretimi ve gündelik hayat ilişkileri ile ele alınmaktadır.

Mimarlık literatürüne geçici konaklama mekanları olarak giren "apart daire" kullanımı, çalışma alanı içerisindeki stüdyo tipi konutların geneli için yerel bir isim halini almıştır. Bu çalışma ile birlikte kentin gündelik hayatı ile birlikte gündelik dilinde de yer edinen konut dönüşümünün neden ve sonuçları aranmaya çalışılmaktadır. Bu kapsamda çalışma alanı içerisinde yer alan örnek yapılarda ve alanın genelinde, mimarlık bilgisi ve pratiğinin üretimleri tartışılırken, bir yandan da toplumsal hayatın, gündelik hayat ilişkilerinin ve kentsel aktörlerin dönüşen mekan üzerindeki etkileri, tarihsel veriler ve imar alanındaki düzenlemeler ışığında aktarılmaktadır.

Öğrenciler tarafından yerleşim alanı olarak benimsenen çalışma alanının, olumlu/olumsuz yönleri tespit edilerek gelecekte de öğrenci yerleşkesi olarak sürdürülebilmesinin mekansal karşılıkları öneriler şeklinde geliştirilmektedir.

Anahtar Sözcükler: Eskişehir, Stüdyo Daire, Küçük Konut, "Apart", Gündelik Hayat

ABSTRACT

Analysis of the Transformation of Studio Apartments in Eskişehir's Bağlar District
Eşref Taner İlerde
Department of Architecture
Eskişehir Technical University, Graduate School of Natural and Applied Sciences, July 2019
Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Berna Üstün

Together with Eskişehir's transformation into a student city, residential spaces in areas near university campuses have accompanied this transformation in accord with the zeitgeist. While this transformation may well be approached through discussions on housing, which always remains on the agenda of architecture, the fact that the spatial transformation predominantly takes place in Yenibağlar and Eskibağlar, which has become a student district, requires such a study to extend beyond "housing", and to involve the topic as a social case with its aspects such as everyday life and relations of production.

The present thesis focuses on the transformation of studio apartments (1+1 and 1+0) and their massive dissemination as architectural commodities, which started in early 2000s in Yenibağlar and Eskibağlar districts around the Yunus Emre Campus of Anadolu University. Together with the transformation of spatial characteristics of houses in this area, production of capital and relations of everyday life are analyzed.

The term "apart flat", besides its original definition in the architectural literature, i.e. temporal residence, is now a generic name that denotes studio apartments in the local parole. The present study looks into the causes and effects of the transformations of residences together with its name in the everyday language. The samples from the area, and the area in general, are analyzed not only in terms of architectural theory and practice, but also in terms of how social life, everyday life relations and urban actors effect the transforming space. Historical data and town planning regulations are the main materials for the analysis. The study also proposes spatial provisions for the sustainability of the area as a student district.

Keywords: Eskişehir, Studio Apartment, Small Residence, "Apart", Everyday Life

TEŞEKKÜR

Öncelikle çalışmamda desteğini, bilgi ve tecrübesini benden hiç esirgemeyen, pozitif yaklaşımıyla çalışmayı bitirmeme büyük katkısı olan tez danışmanım Doç. Dr. Berna Üstün'e tüm katkılarından ötürü teşekkür ederim.

Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Mimarlık Bölümü'nde geçirdiğim lisans eğitimim boyunca, tasarım eğitimini içselleştirmemi ve dolayısıyla okul ortamını hayatımın odağında görmemi sağlayan, mimarlık ve tasarım eğitiminde geliştirdikleri devrimci yaklaşım ile yarattıkları okul ortamı için, başta Kenan Güvenç ve Recep Üstün hocalarım ile diğer tüm bölüm hocalarıma, okul ortamı içinde ve dışında birlikte hayat paylaştığımız, yol yürüdüğümüz, çalışmama doğrudan veya dolaylı katkıları olan, isimlerini saymakla bitiremeyeceğim çok kıymetli dostlarıma teşekkürü borç bilirim.

Hayatım boyunca desteğini ve sevgisini benden esirgemeyen sevgili aileme, özellikle son zamanlarda yaşadığı rahatsızlıklara rağmen benim derdimi dert edinen anneme ve bu süreci desteği, yardımı, sabrı ve sevgisiyle benimle birlikte yaşayan, tüm güzellikleri ve zorlukları birlikte kucakladığımız eşim Verda'ya teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamda gerekli bilgi ve belgeleri temin etmemde katkısı olan Eskişehir Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde görev yapan tüm mesai arkadaşlarım ile çalışmam boyunca gösterdikleri anlayıştan ötürü kurum amirlerime de teşekkür ederim.

Eşref Taner İLERDE

2019,

08/07/2019

ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ

Bu tezin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmanın Anadolu Üniversitesi tarafından kullanılan "bilimsel intihal tespit programı"yla tarandığını ve hiçbir şekilde "intihal içermediğini" beyan ederim. Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.



Eşref Taner İLERDE

08/07/2019

STATEMENT OF COMPLIANCE WITH ETHICAL PRINCIPLES AND RULES

I hereby truthfully declare that this thesis is an original work prepared by me; that I have behaved in accordance with the scientific ethical principles and rules throughout the stages of preparation, data collection, analysis and presentation of my work; that I have cited the sources of all the data and information that could be obtained within the scope of this study, and included these sources in the references section; and that this study has been scanned for plagiarism with "scientific plagiarism detection program" used by Eskişehir Anadolu University, and that "it does not have any plagiarism" whatsoever. I also declare that, if a case contrary to my declaration is detected in my work at any time, I hereby express my consent to all the ethical and legal consequences that are involved.



Eşref Taner İLERDE

İÇİNDEKİLER

ÖZET iv

ABSTRACT v

TEŞEKKÜR vi

ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ vii

STATEMENT OF COMPLIANCE WITH ETHICAL PRINCIPLES AND RULES viii

İÇİNDEKİLER ix

TABLOLAR DİZİNİ xi

GÖRSELLER DİZİNİ xii

İMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ xiv

1. GİRİŞ 1

1.1. Amaç 3

1.2. Kapsam 4

1.3. Yöntem 5

2. ESKİBAĞLAR VE YENİBAĞLAR (BAĞLAR) BÖLGESİNİN ESKİŞEHİR'İN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİNDE, YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ İLE MEKANSAL GELİŞİMİ 7

2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem: Demiryolunun İnşası ve Cer Atölyesinin Kurulması 8

2.2. 1923-50 Yılları Arasındaki Dönem: Cumhuriyet Sonrası Modernleşme ve Sanayileşme Süreci 10

2.3. 1950-2000 Yılları Arasındaki Dönem: Göçlere Bağlı Kentin Yerleşim Alanının Gelişimi ile İmar Planı ve Yasal Düzenlemeler 15

2.4. 2000'li Yıllar: Gayrimenkul ve İnşaat Politikaları ile Mekansal İlişkiler 23

2.4.1. 2000'li yıllarda gerçekleşen plan ve mevzuat kapsamındaki düzenlemeler ile inşaat politikalarına bağlı gelişmeler 24

2.4.2. Sosyoekonomik ve sosyokültürel hayatı etkileyen mekansal düzenlemeler 29

2.5. Bölüm Sonucu 35

3. “APART KENT” NÜVESİ OLARAK ESKİBAĞLAR VE YENİBAĞLAR MAHALLELERİNDEKİ STÜDYO TİPİ “APART” KONUT ÜRETİMİ VE ETKİN AKTÖRLERİN/OLGULARIN ÜRETİM SÜRECİNE KATILIMLARI.... 36

3.1. Stüdyo Tipi Konut Gelişimine Bağlı Olarak, Eskişehir Özelindeki “Apart Daire-Apart Kent” Oluşumu..... 36

3.2. Apart Kent Dönüşümünde Kentli Aktörelere Bağlı Etkin Olgular..... 46

3.2.1. Apart kent oluşumu içerisinde mekanın meta olarak üretimi; değişim değeri ile üretim ilişkileri içerisinde dönüşen sermaye ve servet..... 47

3.2.2. Yapılaşma koşullarını belirleyen planlama çalışmaları ve mevzuatların apart kent oluşumu içerisinde incelenmesi..... 53

3.3. Apart Kent Oluşumunda Bağlar Semti ve Yakın Çevresinin “Yer” Kavramı Bağlamında İncelenmesi..... 65

4. APART KENT OLUŞUMUNDAKİ MEKANIN, MİMARLIK MESLEK PRATİĞİ BAĞLAMINDA İNCELENMESİ VE GÜNDELİK HAYAT PRATİKLERİ İLE BİRLİKTE DÖNÜŞÜMÜ..... 69

4.1. Mimarlığın Mesleki Pratiği İçerisinde Mekanın Üretimi: Apart Daire..... 71

4.2. Mekansal Koşulların Gündelik Hayat İle İlişkisi ve Mahalle Ara Kesitinde Sokağın Dönüşümü..... 106

5. SONUÇ ve ÖNERİ..... 118

KAYNAKÇA..... 125

EKLER..... 129

ÖZGEÇMİŞ..... 132

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 2. 1. Çalışma alanı yıllara göre ruhsat sayıları 25
Tablo 2. 2. Çalışma alanı yıllara göre ruhsat sayıları. 26
Tablo 2. 3. TOKİ Eskişehir, Tepebaşı ve Odunpazarı İlçeleri,
Yıllar Göre Tamamlanan Konut Projeleri. 27
Tablo 4.1. Örnek 1 Yapı Bilgileri 74
Tablo 4.3. Örnek 3 Yapı Bilgileri 79
Tablo 4.4. Örnek 4 Yapı Bilgileri 82
Tablo 4.5. Örnek 5 Yapı Bilgileri 85
Tablo 4.6. Örnek 6 Yapı Bilgileri 88
Tablo 4.7. Örnek 7 Yapı Bilgileri 91
Tablo 4.8. Örnek 8 Yapı Bilgiler 94
Tablo 4.9. Örnek 9 Yapı Bilgileri 97
Tablo 4.10. Örnek 10 Yapı Bilgileri 100
Tablo 4.11. Örnek Binalara Ait İçerik Tablosu 103
Tablo 4.12. Örnek Binalar Ait Niceliksel Veriler Tablosu 103
Tablo 4.13. Örnek Binalara Ait Büyüklükler, Alanlar (m^2)Tablosu 103

GÖRSELLER DİZİNİ

Görsel 2. 1. Eskişehir Taksim-i Arazi Haritası. 10
Görsel 2. 2. 1950 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı. 13
Görsel 2. 3. 1923-1950 Yıllarında Eskişehir Kentinde Yerleşme ve Mekansal Kullanım 15
Görsel 2. 4. 1976 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı. 19
Görsel 2. 5. Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi, 1991 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı 20
Görsel 2. 6. 1980-1990 Yıllarında Eskişehir Kentinde Yerleşme ve Mekansal Kullanım 22
Görsel 2. 7. Çalışma Alanı 2002-2018 Yılı Hava Fotoğrafı Karşılaştırması. 23
Görsel 2. 8. 2018 Yılı hava Fotoğrafı Üzerinde Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi 30
Görsel 2. 9. 2002 -2018 Yılları Arasında Demiryolu ve Çevresi Düzenlemeler 33
Görsel 3. 1. Görsel: Selenyum Ataköy, İstanbul 39
Görsel 3. 2. Avangart İstanbul, Stüdyo Daire Örnekleri 40
Görsel 3. 3. Dore Life, Stüdyo Daire Örneği 40
Görsel 3. 4. Çalışma Alanındaki Apart-Yurt Kullanımlarına Ait Örnekler 44
Görsel 3. 5. Çalışma Alanı İçerisinde Günümüze Kadar Ulaşmış Olan Tek ve İki Katlı Yapılardan Örnekler 50
Görsel 3. 6. 1950 Yılı Hava Fotoğrafı ve 1956 Yılı İmar Planı Sokak Dokusu Karşılaştırması. 55
Görsel 3. 7. Ankara-İstanbul Karayolu Güneyinde Kalan Yeşil Bant Üzerindeki Evler 56
Görsel 3. 8. İmar Planları Üzerinden Yıllara Göre Sokak ve Yapı Adaları Doku Analizi 58
Görsel 3. 9. Kat Adetlerini Gösteren Perspektif 59
Görsel 3. 10. 2.20 /2.40 m. Subasman Uygulamasına Örnek Yapılar 62
Görsel 3. 11. E.B.B İmar Yönetmeliği 39. Madde Şartlarını sağlayan Asgari Koşullardaki Mesken Örneklemesi 64
Görsel 3. 12. Eskişehir Gezi Parkı Eylemleri, Üniversite Caddesi (Haller Gençlik Merkezi Önü) 68
Görsel 4. 1. Örnek Binaların İşaretli Olduğu Çalışma Alanı Hava Fotoğrafı 73
Görsel 4. 2. Örnek 1, Normal Kat Planı 74
Görsel 4. 3. Örnek 2, Normal Kat Planı 76

Görsel 4. 4. Örnek 3, Normal Kat Planı 79
Görsel 4. 5. Örnek 4, Normal Kat Planı 82
Görsel 4. 6. Örnek 5, Normal Kat Planı 85
Görsel 4. 7. Örnek 6, Normal Kat Planı 88
Görsel 4. 8. Örnek 7, Normal Kat Planı 91
Görsel 4. 9. Örnek 8, Normal Kat Planı 94
Görsel 4. 10. Örnek 9, Normal Kat Planı 97
Görsel 4. 11. Örnek 10, Normal Kat Planı 100
Görsel 4.12. Örnek Daire Planları 105
Görsel 4. 13. Son Yıllarda Çalışma Alanı İçerisinde Açılan Kafeler 113
Görsel 4. 14. Eski ve Yeni Yerleşime Ait Şematik En kesiti. 116

İMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

m. : metre

cm. : santimetre

AÜYEK : Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü

Avm : Alış veriş merkezi

EBB : Eskişehir Büyükşehir Belediyesi

DDY : Devlet Demir Yolları

P.A.T.İ.Y : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

YO : Yatak Odası

YM : Yaşama ve Mutfak

YŞM : Yaşama

MTFK : Mutfak

1. GİRİŞ

Kent kuramları üretmek adına izlenen yöntemler, konu edindikleri alana ilişkin çeşitli yaklaşımları barındırır. Kentteki sosyolojik ve iktisadi ilişkiler, incelenen alan ve araçsallaştırılan yaklaşımlara göre farklı kavrayışlar ortaya çıkar. Mimarlık alanında kent bağlamında yazılan tezler ve üretilen fikirler, farklı yaklaşımlar ve mekan tercihleriyle çeşitlendirilebilirler. Kentlerin, temelde belli kavramlarla açıklanabilir ve sayısallaştırılabilir olması düşüncesi, modern toplumların ideal kent üretme faaliyetlerinin bir ürünü olarak gerçekleşirken, çeşitlilikleri her kentin kendi toplumsal ilişkileri içerisinde kendine özgü bir yaşamsal ortamı bulunduğunu imler. Dolayısıyla kentin mekansal devinimlerinin kavranabilmesi, o kentin toplumsal ilişkileri irdelendiğinde mümkün hale gelebilmektedir. Bu durum, kendine has koşullarıyla kentin diğer bölgelerinden ayrışan kent parçalarının da yine, kentin bütününü oluşturan koşullar üzerinden okunmasını mümkün kılmaktadır.

Bu bağlamda kentlerin birçok kuvvetin etkisinde farklılaşan bölgelere ayrışması ve bunların ayrı ayrı ele alınarak değerlendirilmesinin -kent kavrayışını indirgemeci ve genelleyici analizlerin uzağında- ilişkisel bir bakış ve çözümleme pratiği üreteceği söylenebilir.

Her kentte olduğu gibi Eskişehir'de de gündelik üretim ilişkileriyle birlikte, sosyal çevre ve sınıfsal farklılaşmalar gibi olguların etkisiyle kentlilerin tercihlerini yönlendiren, mekânsal ve sosyal olarak birbirinden ayrışan kent parçaları, bölgeleri bulunmaktadır. Eskişehir özelinde, kent merkezine uzak, geniş alanlara yayılan konut siteleri ve sosyal donatı alanları açısından elverişli yerleşim bölgeleri üretilmişken, kent dinamiklerinin yoğunluğunu içeren merkezi bölgelerde ise sıkışık ve yoğunlaştırılmış kentsel alanlar üretilmiştir. Bu bakış açısı doğrultusunda çalışma alanı da bölge olarak özelleşen, kendine özgü dinamikleri barındıran bir alan olarak, araştırılmaya konu edilmiştir.

Eskişehir Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde; mimari proje incelemeleri ve bina kontrolleri için yapılan saha çalışmalarında, Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü ve kent merkezi arasında kalan Yenibağlar ve Eskibağlar semtlerinde ve çevresinde, stüdyo tipi (1+1, 1+0) konut üretimi doğrultusunda bölgesel bir dönüşümün gerçekleştiğine tanıklık edilmiştir.

Eskişehir kenti özelinde incelenen çalışma alanında, kentin genel karakteristiği dışında ve fakat, kendi özel ölçeğinde kenti etkileyen bir dönüşümün yaşandığı

gözlemlenmiş ve bu güncel durum ile ilgili yürütülen bir araştırmaya rastlanılmamıştır. Yürütülen bu tez çalışmasında; toplumsal etkileriyle birlikte kentin gündelik hayatında ve dilinde yerini almış olan apart dairelerin (stüdyo daire, 1+1), özellikle Eskibağlar ve Yenibağlar semtlerinde ve yakın çevrelerinde kümelenmesinin temel sebepleri ile mimarlık bilgisi aracılığıyla üretilen bu konutların toplumsal zeminde yol açtığı dönüşümler ve sorunların tespiti yapılmaktadır.

Çalışmanın konusu olan, demir yolunun kuzeyinden İstanbul-Ankara çevre yoluna uzanan, batıda Üniversite Caddesi ile doğuda Sakarya Caddesi arasında kalan Eskibağlar ve Yenibağlar mahallelerinin çalışma kapsamında ele alınan bölümü sıkışık bir yapı yoğunluğuna sahiptir. Çalışma kapsamında ele alının bölüm, kent merkezinden üniversiteye uzanan Üniversite Caddesi'ne yaslı gelişen ve bu caddenin doğusunda yer alan konut bölgesidir. Bu alan güneyde demiryolu ile kuzeyde Anadolu Üniversitesi'yle arasında sınır oluşturan Ankara-İstanbul çevre yoluyla sınırlıdır. Doğuda bölge Sakarya caddesine kadar uzanırken, çalışmanın kapsamından uzaklaşması sebebiyle, çalışma alanı idari mahalle sınırları ile sınırlandırılmıştır. Bu anlamda doğu sınırında fiziki bir sınır bulunmamakla birlikte, mahalle sınırları problemi kurma ve aktarma yönünde yeterli görülmüştür.

2000'li yıllarda büyük oranda 1+1 (stüdyo, apart daire) konut üretilen çalışma alanı, kent merkezi ile Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü arasında kalmakta ve bu bölgelerin iki yönden yayılan basıncının şiddetli bir şekilde etkilediği ara bir bölge olarak ele alınmaktadır.

Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü ve Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü çevrelerindeki kimi semtlerde de -çalışma alanına eşdeğer yoğunlukta olmasa da- aynı zamansal aralıkta benzer konut üretimlerini gözlemlemek mümkündür. Üniversite kampüsleri çevresinde, öğrencilerin barınabileceği konutların üretilmesi üniversitelerin, kentin mekansal koşullarını (kamusal, özel) dönüştürmesi halinin de doğal bir sonucudur. Çalışma alanı da böyle etkiler ile birlikte, toplumsal ilişkilerin sürekliliğinde gelişen/dönüşen bir öğrenci semtidir.

2000'li yıllarda başlayan mimarlık literatüründe stüdyo tipi konut (1+1,1+0) olarak tanımlanan konutların üretimi yaygınlaşmasıyla, kent dilinde apart daire olarak isim kazanmıştır. Bu kentsel dönüşümün gerçekleştiği aralıktaki yoğunluğu ve hızı kentsel ölçekte de hissedilir olduğundan, bu aralıkta dönüşümün gerçekleştiği kentsel mekan da (semt, bölge, muhit) bu çalışma yoluyla "Apart Kent" olarak

adlandırılmaktadır. Literatürde olmayan ve fakat Eskişehir'in belli bir aralığını ifade edebilen bu tanım, bu çalışma ile birlikte ortaya atılmaktadır. Bu bağlamda ele alındığında ise tez çalışmasının yürütüldüğü Bağlar bölgesi de, bu çalışma kapsamında "Apart Kent'in" nüvesi olarak nitelendirilmektedir.

1.1. Amaç

Çalışma alanının seçimindeki temel neden, bu bölgenin, yukarıda da (girişte) bahsedildiği gibi, özgün bir dönüşüm yaşayarak bölgede çoğunluğunu öğrencilerin kullandığı ve kentlilerin "Apart" olarak adlandırdığı stüdyo tipi konut dönüşümünün kısa bir sürede tamamlanması ile bu bölgenin yadsınamayacak bir büyüklükte öğrenci yerleşkesi haline gelmesi olmuştur. Bu yönden bakıldığında üniversitenin kent hayatı içerisine dahil olması, kampüs hayatının uzantılarının gündelik hayata sızması ve bulunduğu bölgeyi sosyal ve ticari açıdan dönüştürmesi kaçınılmaz olmuş ve temelde iktisadi beklentilerin şekillendirdiği, mekansal olarak tek yönlü bir dönüşümün yaşanması, çarpıcı bir gerçeklik halini almıştır. Tez çalışmasında da bu dönüşümün içerisinde yer alan olay ve olguların açığa çıkarılması ve birbirleriyle ne türden ilişkiler kurduklarının tespiti amaçlanmaktadır.

Alanın kentteki konumu, tarihsel süreçteki gelişimi ve değişimi ile birlikte yerel yönetimlerin ürettiği plan ve plan kararları, merkezi yönetime ait kanun ve yönetmeliklerin uygulanma biçimleri, mülk sahipleri ve yatırımcı kuruluşların bu alan üzerindeki tasarrufu ve oluşan koşulların yol açtığı zincirleme talepler bölgenin hızla dönüşümünde pay sahibi olmuşlardır. Bu çalışmayla birlikte plan ve mevzuat kararlarının kentsel zeminde ne yönde karşılık bulduğu, daha yalın bir söylemle dönüşen mekanların plan ve mevzuatlarla ne kadar örtüştüğünün araştırılması da çalışmanın amacı içerisinde yer almaktadır.

Tüm bu yaklaşımlar ışığında çalışma, ele aldığı bölgedeki yapılaşma durumunu ve mekansal içerikleri (kamusal alan, özel alan) gündelik hayat pratikleri ve üretim ilişkileri üzerinden değerlendirerek, mimarlığın ürettiği mekanı yine bu ilişkiler doğrultusunda incelemek, güncel bir dönüşüm eylemliliğinin kaydını tutmayı hedeflemektedir. Çalışmanın, tarihsel süreç içerisindeki bütün devinimler ve etkin aktörleri ile birlikte günümüzde Eskişehir kenti özelinde kentsel bir olguya dönüşen apart daire üretimini inceleyerek, kentin ve özellikle çalışma alanı ve çevresinin gelecek yıllardaki gelişimine de katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

1.2. Kapsam

Tez çalışması; Apart Kent nüvesi olarak tanımlanan Bağlar Bölgesi'nde gerçekleşen, içerisinde mülkiyet ve üretim ilişkilerini barındıran mekansal dönüşümün, bölgenin tarihsel süreciyle birlikte ele alınmasını kapsamaktadır. Çalışmanın kapsamı bölgenin tarihsel gelişimi, dönüşüme yol açan tarihsel süreçteki etkin olaylar, bu etkin olaylar ile birlikte dönüşümü tetikleyen toplumsal ilişkilerin kavramsal açılımları ile mimarlık aracılığıyla üretilen stüdyo tipi(1+1) konutların mekansal koşullarının çalışma alanı özelinde incelenmesi ve bu yapısal dönüşümün gündelik hayattaki etkilerinin tartışılmasını içermektedir. Tezin omurgasını kuran bu silsile, ayrı ayrı başlıklarla ele alındığı gibi, birbirleri arasındaki ilişkiler bağlamında da değerlendirilmektedir.

Lefebvre'in (2014), toplumsal mekanın doğuşundan şimdiki zamana kadar geçirdiği sürecin araştırmasında, günümüz zamanı ile kurulan diyalektikle geleceği öngörmeyi değilse de sezgisel olarak kavrayabileceğimiz yöndeki önermesi, toplumsal mekanın üretimi içindeki akışların da açığa çıkarılmasını koşullamaktadır. Öyle ki geçmişten günümüze bir diyalektikle geliştirilen bakışta gündelik hayatın ve üretim ilişkilerinin önemi, Lefebvre'in mekan anlatısının da temelini oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın kapsamı da bu yönde kurgulanan beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm (giriş bölümü); amaç, kapsam ve yöntemin aktarıldığı bölümdür.

İkinci bölüm ise çalışma kapsamında tarihsel sürecin ele alındığı bölümdür. Bu tez çalışmasının mercek altına aldığı zaman aralığı; dönüşümün gerçekleştiği 2000'li yıllar olmakla birlikte, tarihsel sürecin kapsamı; geçmişte kentte gelişen ve Eskişehir kentinin oluşum sürecinde önemi olan belli başlı vakaları da içermektedir. Tezin ikinci bölümünde çalışma alanı ve çevresini etkileyen tarihsel vakalar ve sıçramalara yol açan gelişmeler kronolojik olarak aktarılmaktadır. Çalışmadaki tarihsel süreç her ne kadar geçmişten geleceğe bir kronoloji izlese de, günümüze dönük kavrayışları geliştirebilmek adına, süreci bugününden geriye doğru arkeolojik bir araştırma olarak da kurgulanmaktadır. Bundan dolayı da kronolojiden çok konjonktürel dalgalanmalarla ilgilenmektedir.

Tarihsel süreçteki bu sıçramaların devamında, günümüz koşullarını etkileyen ve çalışma alanının dönüşümünde etkin olan üretim ilişkilerine bağlı inşaat faaliyetleri ile plan ve mevzuat kapsamındaki etkenlerin incelendiği, üçüncü bölüm yer almaktadır. Bu çalışmayla adlandırılan "apart konut" ve "apart kent" kavramlarının açıklandığı bu bölümde, apart konut üretiminin plan ve mevzuat düzenlemeleri ile birlikte mülkiyet ve

servet kavramları ekseninde meta dönüşümünün etken unsurları tanımlanmakta ve teze konu olan alan içerisindeki bu türden ilişkilerin kavramsal açılımları yapılmaktadır.

Mimari pratikler, mekan tasarımı bağlamında belirleyici bir konumdadır ancak; mesleki uygulamaların belirli bir yönde araçsallaşmasının arkasında duran üretim ilişkileri ve toplumsal mekan dönüşümleri, tüm kapitalist kent kurgularını kendi sürekliliğine bağımlı kılar. Bu nedenle zamanın tüm baskın dinamikleri mekanı, mimarlık ve planlama aracılığıyla sürekli olarak yeniden üretmektedir. Çalışmanın dördüncü bölümünde bu kapsam dahilinde, mimarlık ve planlama pratikleriyle oluşan yeni dokunun içerisindeki mekan kullanımları; özel alan ve kamusal alan kullanımları bağlamında ele alınmaktadır. Özel alan kullanımları yani konut mekanlarının fiziki koşulları, mimari projeleri aracılığıyla incelenmektedir. Konut mekanlarının koşullarının kamusal alandaki yansımaları ve etkileri de gündelik hayat pratikleri bağlamında değerlendirilmektedir.

Yukarıda da bahsedilen, Lefebvre'in söyleminde altını çizdiği "geleceğe dair sezgisel bir kavrayış" geliştirme arayışı, sonuç bölümüne kadar olan omurganın inşasında etkin bir söylem olarak ele alınmıştır(Lefebvre, H. , 2014, s.27). Sonuç ve öneriler kısmında; toplanan verilerin ve yapılan araştırmaların bütüncül bir değerlendirmesi yapılarak, dönüşümü çoğunlukla tamamlanmış olan bölgenin, bir öğrenci yerleşkesi olarak günümüzde ve gelecekte ne tür ihtiyaçları gündeme getireceği sorusunun cevapları aranmaktadır. Bu çalışmanın perspektifi ile edinilen sonuçlar ve mevcut durum dikkate alınarak, bölgenin gündelik hayatı ile mekansal ilişkisini güçlendirebileceği düşünülen öneriler geliştirilmiştir.

1.3. Yöntem

Bu çalışmada, apart konut üretim faaliyetleri bağlamında dönüşüme uğramış Bağlar Bölgesi, tarihsel süreci ile birlikte ele alınarak, oluşturulan kavramsal çerçeve bağlamında, mesleki pratiklerin bu sürecin içerisindeki başat rolü eleştirel bir bakışla ortaya konulmaktadır.

Bu yaklaşımın emeline ulaşabilmesi adına da yöntemsel olarak arşiv taramaları, literatür araştırmaları ve sözlü görüşmeler yapılmıştır. Bunun yanı sıra, bölgedeki dönüşümün etkin parçaları olan imar planı ve binalara ait mimari planlar renklendirilerek belirginleştirilmiş ve bu yöntemle aslına uygun olarak yeniden üretilmiştir.

Eskişehir kentinde, tarihsel süreç içerisinde mekansal olarak ne tür kırılmalar yaşandığı, bu kırılmaların kentteki etkileri ve tez alanının mekansal dönüşümü, literatür taraması sonucunda elde edilen bilgiler doğrultusunda aktarılmaktadır. Geçmiş yıllara ait hava fotoğrafları ile dönemin yapılaşma yoğunluğu tespit edilmekte, dolu/boş alan analizleriyle ortaya koyulmaktadır. Geçmişten günümüze kadar taşınmış olan yapılar fotoğraflanarak geçmiş yıllara ait yapı bilgisi belgelenmektedir.

Tarihsel süreçteki imar planlarında yapılan değişiklikler ile imar düzenlemeleri Tepebaşı Belediyesi ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arşivlerinden temin edilerek analiz edilmekte ve analiz sonucunda; alan üzerindeki etkileri neden-sonuç ilişkisi üzerinden değerlendirilmektedir. Mevzuat temelli araştırma için belediye arşivlerinin yanı sıra mevzuat bilgi sisteminden de faydalanılmaktadır. İmar planı analizlerinde farklı yıllarda yapılan planlama çalışmalarının çalışma alanındaki yapılaşma koşullarına ne yönde farklılıklar getirdiğinin tespiti amaçlanmıştır. Mevcut planlar üzerinden yıllara göre yapılan değişikliklerin grafik anlatımla desteklenmesiyle, planlar arasındaki farklılıklar görünür hale getirilip görselleştirilmektedir.

Tepebaşı Belediyesi proje ve ruhsat arşivleri incelenerek, bölgeye ait bina verileri (inşaat ruhsatı sayıları, bağımsız bölüm sayıları) ile Eskibağlar ve Yenibağlar semtlerinde güney-kuzey aksında seçilen örnek yapılara ait mimari kat planları analiz edilmektedir. Plan analizleri ile, stüdyo tipi (1+1, 1+0) konutların mekansal organizasyonunu, binalar bazında değişkenliklerini veya benzerliklerini açığa çıkarmak ve mekan kullanımlarındaki olumlu-olumsuz yönlerinin tartışılması amaçlanmaktadır. Bu veriler bölgedeki stüdyo daire yoğunluğunun ve tiplerinin anlaşılmasını kolaylaştırmakta ve çalışma kapsamının temelini güçlendiren veriler sağlamaktadır.

Bölgedeki dönüşüm sürecine ait yargıların oluşabilmesi adına, çalışma kapsamını aydınlatıcı nitelikte olan görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmeler iki kategori halinde sınıflandırılmıştır. İlk kategoride yerel yönetimlerin uygulamaları ile süreç içerisindeki faaliyetlerin tespiti için belediye çalışanları yer almaktadır. İkinci kategoride ise arz-talep dengesinin ve tercihlerin saptanabilmesi adına sektörün her alanına dahil olabilen ve de çalışma alanı içerisinde yer edinmiş emlakçı esnafı yer almaktadır.

Elde edilen verilerin sonuç mekanı olan tez alanı, bir olgu olarak ele alındığında; kendisini meydana getiren olayların ve diğer olguların kavramsal açılımları da yine

literatür araştırmaları ile ortaya konulmaktadır. Bu çalışmanın ele aldığı kavramlar da yine literatür araştırmalarıyla çalışma kapsamı içinde yeniden irdelenmektedir.

Çalışmanın gündelik hayat etkileri fotoğraflanarak belgelenmekte, süreç içerisinde yapıların geçirdiği değişiklikler ve mekansal dönüşümler bu fotoğraflar aracılığı ile ortaya koyulmaktadır.

Araştırma konusu, arşiv ve literatür araştırmalarının yanı sıra, elde edilen bilgi ve belgelerin alan içerisindeki gündelik hayat ile birlikte karşılaştırmasını, fiziki dönüşümlerin gündelik yaşantıdaki karşılıklarının değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu açıdan toplanan verilerin alandaki karşılıkları aranırken yorumsamacı bir yöntemle, elde edilen verilerin sokaktaki izleri aranmaktadır. Yukarıda bahsedilen, çalışma için geliştirilen diğer yöntemler bu yorumsamacı yaklaşım ile birbirine bağlanmaktadır.

2. ESKİBAĞLAR VE YENİBAĞLAR (BAĞLAR) BÖLGESİNİN ESKİŞEHİR'İN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİNDE, YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ İLE MEKANSAL GELİŞİMİ

Bu tez çalışmasında tarihsel süreç, çalışma alanının bağlamsal ilişkilerini örgütleyen ve çalışma alanının yerleşim alanı olarak ortaya çıkmasını sağlayan, Eskişehir kentinde ticari ve sosyal olarak kırılmalara yol açan olaylar/olgular silsilesi ile ele alınmaktadır. Farklı anlayış ve atmosferin hakim olduğu ve belli olaylarla şekillenen dönemler ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Bu dönemlerin ilki, kentin kasaba ölçeğini sıçramaya uğratan ve ticari hayatını hızlandıran demiryolu ve cer atölyesinin kurulmasını kapsayan cumhuriyet rejiminin öncesindeki dönemdir. Çalışma alanının içerisinde bulunduğu bölgenin gelişimi de 18. Y.Y. sonlarında demiryolunun kente gelmesiyle başlayan ve bunu izleyen yıllarda demiryoluna bağlı gelişmeler ile şekillenmiştir. Bu nedenle bu çalışmada aktarılan tarihsel süreç demiryolunun inşası ile başlamaktadır.

Tarihsel sürecin içerisinde yer alan bölümler farklı tarihsel dönemlere göre şöyle sıralanmaktadır;

Birinci Dönem: Demiryolu ve cer atölyesinin inşasından Cumhuriyet'in ilanına kadar olan dönem,

İkinci Dönem: Cumhuriyetin ilanından 1950 yılına kadar geçen zaman aralığında gelişen sanayi ve bunlara bağlı yaşanan gelişmelerin aktarıldığı dönem,

Üçüncü Dönem: 1950 yılından sonra iç ve dış göçlerin yol açtığı nüfus artışı ve buna bağlı olarak kentin yerleşim alanlarının gelişmesi ve planlı döneme geçilmesi ile mekansal örgütlenmenin yeni bir devre girdiği, 2000li yıllara kadar belli sıçramalar ve boyut değiştirmeler ile ortaya çıkan plan ve mevzuat düzenlemelerinin aktarıldığı dönemdir.

Dördüncü Dönem: Hız kazanan mekansal olayların, emlak spekülasyonu ve konut kredileriyle desteklendiği, günümüzde yaşadığımız atmosferi de etkileyen ekonomik gelişmelerin yön verdiği ve çalışma alanının bu çalışmanın içeriğini oluşturan kapsamda yaşadığı mekansal dönüşümün aktarıldığı aralık olarak aktarılmaktadır.

2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem: Demiryolunun İnşası ve Cer Atölyesinin Kurulması

Cumhuriyet öncesi dönemde, demiryolunun faaliyete girmesinden önceki yakın süreçte kentsel mekanın gelişiminde en önemli rolü oynayan etkenlerden birisi dışardan gelen göçler olmuştur. 1880 yılının sonrasında Porsuk Çayı'nın kuzeyine taşan yerleşimin Kırım ve Balkanlar'dan gelen göçmenlerin oluşturduğu yerleşim alanları olduğunu aktaran Ertin, 1880-1890 arası ovada başlayan gelişmenin 1892 yılında demiryolunun şehre yaklaşmasıyla hızlandığını belirtmektedir. Cumhuriyet öncesi dönemde kent hayatının dönüşümü için sayılabilecek en önemli vaka şüphesiz ki demiryolunun inşasıdır. Çalışma alanının gelişimi açısından da önemli olan bu süreç, Eskişehir'in gelişimine paralele olarak ele alınmaktadır.

Osmanlı Devleti'nin I. Dünya Savaşı'na girdiği yıllarda çoğu Anadolu kentine göre Eskişehir biraz daha gelişmiş ve ekonomik açıdan da oldukça canlı bir kent görünümündeydi. Nitekim demiryolu ve cer atölyesi sonucu kentin kazandığı ivme, cumhuriyet döneminde kentte yapılacak yatırımların da alt yapısını oluşturdu (Efe, 1998, s. 98).

Demiryolunun inşası başkent İstanbul ile Anadolu arasında ticari taşımacılıkta kolaylık sağlamış, Eskişehir kenti de bu taşımacılığın düğüm noktasında yer almıştır. Bazı kaynaklarda bu dönemlerde Eskişehir'in ticari bir organizatör rolü üstlendiği aktarılmaktadır.

Demiryolu sonrasında Ankara'nın Batı Anadolu ile İstanbul'un da tüm Anadolu kentleriyle bağlantısı Eskişehir üzerinden kurulmaya başlandı. Bu nedenle Anadolu demiryolları için Eskişehir önemli bir istasyon oldu. Karayollarıyla da bağlantı

kurularak Eskişehir istasyonunda üretici ve tüccar bir araya gelmekteydi(A. Efe, 1998, s. 96).

Bu anlamda Eskişehir'in coğrafi konumunun önemli bir rol üstlendiğini söylemek gerekir. Efe'ye göre Eskişehir'in Marmara ve Ege Bölgelerine geçişte bir kapı olması, arazi ve iklim açısından bir geçiş bölgesi niteliğinde bulunması, hattın bu topraklardan geçmesini adeta zorunlu kılmıştır(A. Efe, 1998, s.13).

1892 yılında tamamlanan Berlin-Bağdat demir yolu kente ticari bir merkez kimliği katarken demir yolunun faaliyete geçmesinden iki yıl sonra lokomotiflerin bakım ve onarımının yapılması için kurulan Cer Atölyesi(1894) de kentin ilk sanayi faaliyeti gösteren kuruluşu olmuştur. Sanayi alanında nitelikli teknik eleman yetişmesinde ön ayak olan Cer Atölyesi, modernleşme döneminde gerçekleşen sanayi hamlelerine demiryolu taşımacılığı ile birlikte olanak sağlayan bir unsur olmuştur.

Demiryolunun kentin yaşamına getirdiği en büyük gelişme ise kuşkusuz lokomotiflerin bakım ve onarımının yapıldığı cer atölyesinin açılmasıdır. Burası, Cumhuriyet döneminde, Osmanlı Devleti'nden kalan en önemli sanayi kuruluşu olma özelliğindedir(A. Efe, 1998, s. 90).

Kurulan Cer Atölyesinde çok sayıda Eskişehirliye iş alanı açmış, buradan yetişen gençler daha sonra yeni kurulan fabrikalarda yetişmiş eleman olarak çalışmışlardır**(**Koylu, Z. ve Birgün, M. , 2015, s. 159).

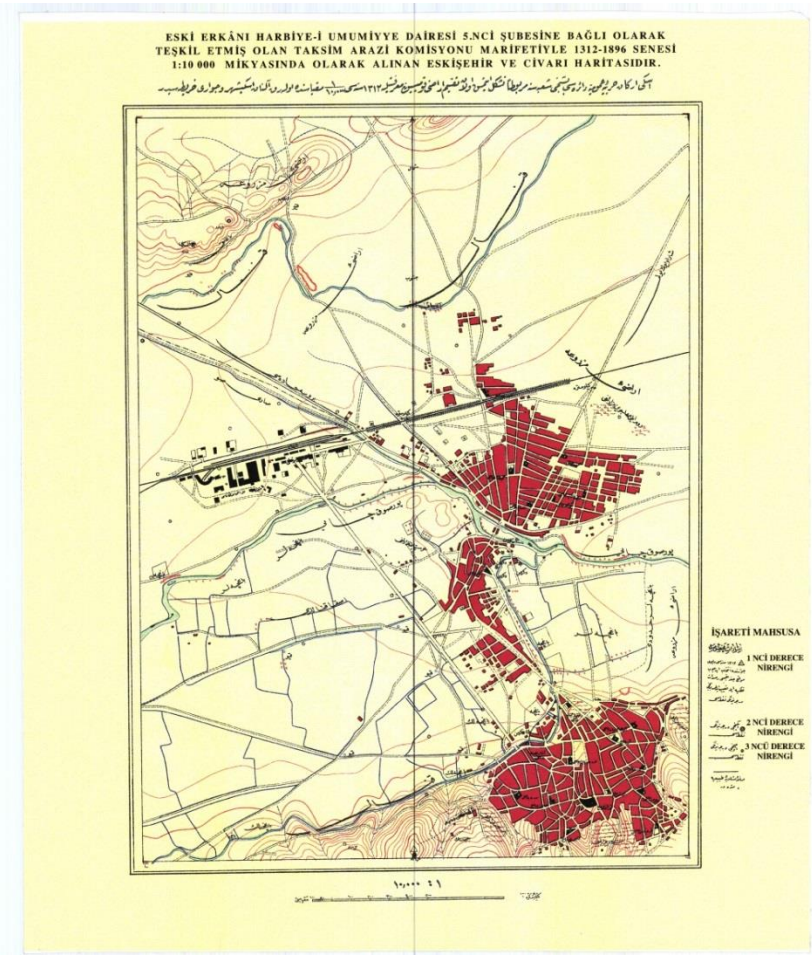
O yıllarda kentin yerleşim sahasının genişlemesinde, ticari hayatın gelişmesinde ve buna bağlı oluşan sosyal yapıya önemli katkıları olduğu söylenebilir. Cumhuriyetin ilanından sonra gelişen sanayileşme süreci de demiryolu etkisiyle, demiryoluyla mekansal ilişkisi olan alanların sanayi alanı olarak dönüşmesine yol açmıştır.

Bu dönemde, kentin mekânsal gelişmesinde 1877-1878 tarihleri arasındaki Osmanlı-Rus savaşından sonra Kırım'dan Anadolu'ya göç eden Tatar boylarının ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin büyük bir bölümünün Eskişehir'de Porsuk Çayı'nın kuzey kıyılarında konumlanan göçmen mahallelerinde yerleşmesi ve Berlin-Bağdat demiryolu etkili olmuştur.

Nüfusun büyük bir bölümü bugün Odunpazarı olarak bilinen ve kentin güneyindeki tepenin yamaçlarında kurulan mahallelerde yaşamaktayken, göçmenlerin oluşturdukları Hacı Seyit, Hacı Alibey, Hayriye, İhsaniye ve Mamure Mahallelerinin kurulmaya başlamasıyla, kentin yamaçlarından ovaya ve demiryoluna doğru bir gelişme

başlamış, Güllük ve Eski Bağlar Mahallelerinin kurulmasıyla da yerleşme, demiryolunun kuzeyine atlamıştır(Özaslan, N. vd. , 2014, s.52).

Görsel 2. 1. ‘de (s.21) kentin 1896 tarihli yerleşim haritasında; yerleşimin tarihi Odunpazarı bölgesi ve bu bölge ile demir yolu arasındaki doğrusal bir alanda; porsuk çayı güneyinde Taşbaşı ve hamamların olduğu Sıcaksular civarında ve porsuk çayının kuzeyinden demiryolu hattına kadar olan bölümde oluştuğu görülmektedir. Tez alanın yer aldığı demir yolunun kuzeyinde ise yerleşim izine henüz rastlanılmamaktadır.



Görsel 2. 1*. Eskişehir Taksim-i Arazi Haritası(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018).*

2.2. 1923-50 Yılları Arasındaki Dönem: Cumhuriyet Sonrası Modernleşme ve Sanayileşme Süreci

1923 ve 1950 yılları arasındaki dönem; yaşanan savaşlar nedeniyle birçok yönden olduğu gibi kaynakları ve emek gücü açısından da zayıflamış olan bir ulusun, savaş sonrasında toplumsal anlamda zamanın dinamiklerine göre kendini yeniden kalkındırma mücadelesi verdiği ve ülkenin geleceğine yön verecek, büyük ölçekli atılımların

yapıldığı bir döneme denk gelmektedir. Bu zaman aralığı, tez çalışmasının kapsamı ile doğrudan ilintili olmasa da, o yıllarda gerçekleşen faaliyetlerin günümüze kadar taşınan mekansal karşılıkları ve etkileri, çalışma alanının dönüşümü açısından önem taşımaktadır.

Bu bağlamda 1923-50 yılları arasındaki dönem çalışma alanının çevresinde gerçekleşen ve yukarıda da bahsedildiği gibi bugün işlerliğini veya izlerini sürdüren oluşumlar üzerinden aktarılmaktadır.

1923 yılının başlarında kentin tarihsel yerleşim konumunu koruduğu anlaşılmaktadır. Ertin bu dönemde kentin güneyindeki Odunpazarı muhitini asıl nüve, kuzeyinde Porsuk Çayı çevresinde yer alan yerleşim bölgesini ise tali nüve olarak tanımlamaktadır. Bu iki nüve arasında kalan alanda ise daha gevşek dokuya sahip bir yerleşim sahasından bahsedilmektedir. Bu durum Eskişehir'e ait mevcut yapılaşma ve yerleşim alanını gösteren Şekil-2.1 Taksim-i Arazi haritasından da görülebilmektedir.

Cumhuriyetin ilanından sonra gerçekleşen sanayi hamlelerine öncülük eden, yapımı 1896 yılında tamamlanan Devlet Demir Yolları (DDY) Cer Atölyesi, Berlin-Bağdat demir yolu projesi ile birlikte lokomotif bakım ve onarımı yapmak üzere kurulmuştur. Kentin sanayi alanındaki en önemli kuruluşu olarak sayılan bu tesis Cumhuriyet sonrası süreçte gerçekleşen sanayi hamlelerinde kalifiye iş gücünün yetişmesinde önemli rol oynamıştır.

Bunu izleyen yıllarda cumhuriyet sonrası kurulan Tayyare Bakım Atölyesi (1926), DDY Cer Atölyesi'nin devlet eline geçmesi (1928) ve 1933 yılında inşası tamamlanan Şeker Fabrikası, kente endüstriyel kimliğini kazandırmaya başlamıştır. Gelişen sanayi ile birlikte doğal olarak bir işçi sınıfı oluşmuş ve bu işçi sınıfının barınma ve sosyal ihtiyaçları doğmuştur. Bu ihtiyaçlara göre şekillenen yerleşim bölgeleri dönemin ulaşım ve alt yapı şartları nedeniyle sanayi kuruluşlarının yakın çevresinde konumlanmıştır.

1923-50 yılları arasında nüfus iki kat artmış, bu artışa Şeker Fabrikası, DDY Cer Atölyesi, Tayyare Bakım Atölyesi gibi devlet kuruluşlarının yanı sıra özel sektörce kurulan irili ufaklı fabrikaların ve atölyelerin de payı vardır. Sanayide çalışan işçi nüfusunun yanı sıra devlet kuruluşlarında ve askeri üste görevli çok sayıda memurun kent bünyesinde yer alması, Eskişehir'e memur ve işçi kenti kimliğini kazandırırken, nüfus artışın yarattığı bir sonuç olarak yerleşme sahasını daha da genişletmiştir. Bu dönemde konut alanları merkezi iş alanları ile sanayi tesisleri çevresinde yoğunlaşmıştır(Ertin, G., 1994, s.27).

Cumhuriyetin ilk yıllarında Eskişehir sanayisinin gelişmesi, genel olarak ilin tarımsal ve doğal kaynaklarına dayanır. Bunlar un fabrikaları ve tuğla-kiremit fabrikalarıdır(Gümüş, N. ,2004, s. 157).

1923-50 yılları arasında kentin ekonomik kullanım alanları arasında yer alan sanayi alanları mekansal olarak çok fazla dağınıklık göstermezler. Bu süreçte sanayi yapılarının alan tercihleri iki şekilde olduğu söylenmektedir. Kentin kuzey batısında kümelenen un ve kiremit fabrikaları ile Cer Atölyesinin olduğu kısım, diğeri de Şeker Fabrikası ile askeri alan içerisinde kalan Tayyare Bakım atölyesinin bulunduğu kuzeydoğu kesimidir (Ertin, G. , 1994, s.29).

Tüm sanayi dalları eski kentlerin dışında, enerji kaynakları, ulaşım araçları, hammadde kaynakları ve insan gücü sunumunun ucuz ve kolay olduğu yerlerde yerleşmeyi yeğ tuttu. Fabrikalar yakınında sanayi kapitalizminin simgesi olan işçi kentleri doğdu(Keleş, R. , 2016, s. 39).

Kentin o yıllarda sanayi alanı olarak beliren kuzeybatı yönündeki alan demir yolları ve ona bağlı kurulan sanayi tesislerinin yer aldığı, bugün Fabrikalar Bölgesi olarak bilinen ve çalışma alanı içerisinde yer alan Üniversite Caddesinin(eski Bağlar Caddesi) batısında yer alan bölgedir. Bu anlamda tarihsel süreçte çalışma alanındaki mekansal dönüşüme etki eden bir alan konumundadır. Bölgenin mekansal koşulları bu tesislerin yol açtığı barınma ihtiyacı doğrultusunda değişmeye başlamıştır.

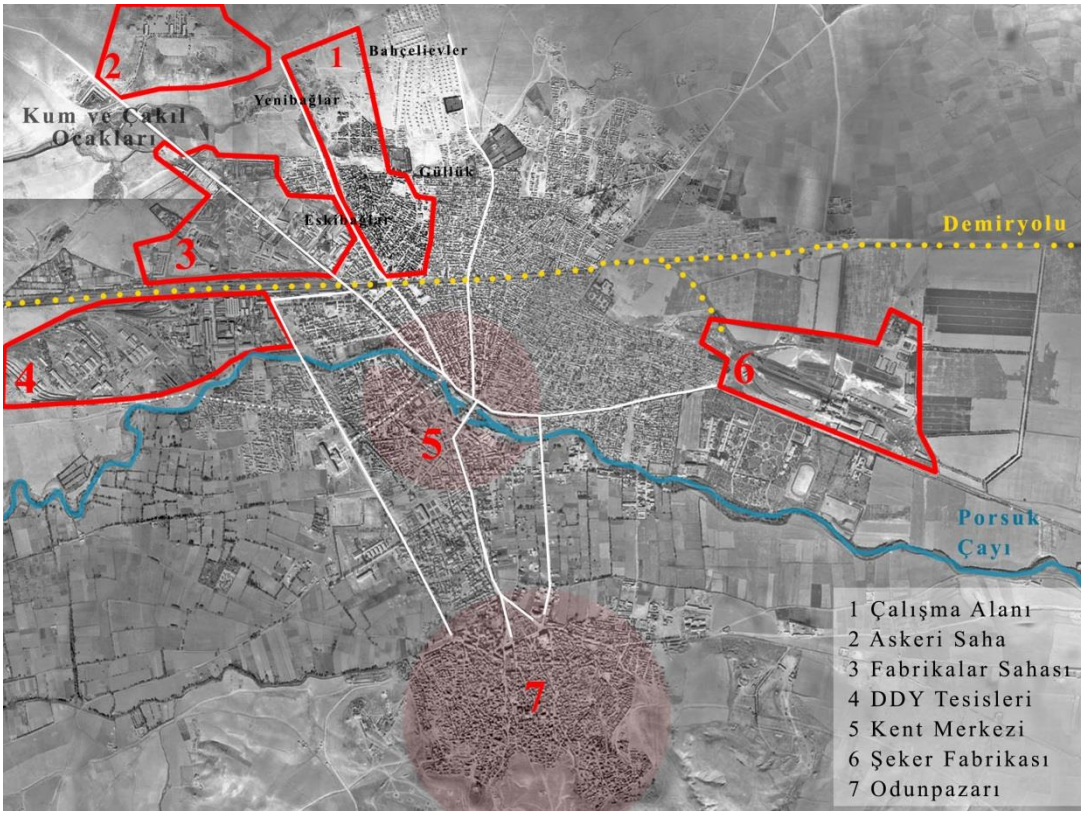
Fabrikalar bölgesi cumhuriyetin ilanından sonraki süreçte, çoğunluğunun özel teşebbüsler ile gerçekleştiği fabrika yapılarının bulunduğu aladır. Bu alan içerisinde yer alan fabrikaların çoğunluğu tuğla ve kiremit fabrikaları ile un fabrikalarıdır. 1928 yılında Kurt Kiremit Fabrikası ile başlayan süreç içerisinde; Çift Kurt Kiremit (1933), Aslan Kiremit ve Yasin-Çakır Un Fabrikaları (1938), Fil Kiremit (1942), Kartal Kiremit (1944), Güneş Kiremit (1946) ve Kılıçoğlu Kiremit Fabrikaları (1949) hizmete açılmıştır(Çayır, C. , 2011, s. 12-13).

DDY yerleşkesinin yer aldığı kuzeybatı yönüne doğru, kentsel gelişmeye en önemli örnek Fabrikalar Bölgesi olarak görülmektedir. Fabrikalar Bölgesi konum olarak DDY yerleşkesi ile aynı, kentin kuzeybatı yönünde yer alır. Demiryolu hattının kuzeyinde konumlanmış olan sanayi tesislerinin yer seçiminde, ağırlıkla demiryolu ulaşımı etkili olur. Fabrika çalışanlarının sanayi tesislerine yakın oturma arzusuyla Fabrikalar Bölgesi civarında, işçi evlerinden oluşan yeni yerleşimler belirir. Örneğin

Kırmızıtoprak ve Yenibağlar Mahalleleri, çekirdeği bu işçi evlerinden oluşan mahallelerdir(Ertin, G. , 1994, s.23).

Demiryolunun kuzeyinde yer alan fabrikalara göre konumlanan işçi evleri, kentin demiryolunun kuzeyinde gelişmesinin en önemli fiziksel nedenlerini oluşturur. Kentin yeni konut alanlarıyla, bu yönde gelişmesinin nedenlerinden birisi de, göçmenler için yapılan evlerdir. Çoğunlukla Yenibağlar mahallesinin kuzeyinde konumlanmışlardır. Böylece, bu yeni yerleşimlerle, demiryolunun kuzeyine doğru gelişmeye başlayan Eskişehir kentinin mekansal sınırları, kuzey yönünden, bugünkü İstanbul ve Ankara karayolunun güneyine kadar uzanır(Aksoylu, 1999; Uçkan, 2005; Ertin, 1994, aktaran: E. Taneri Yılmaz, 2009, s. 88).

Bunun yanı sıra bu dönemde kentte yaşanan doğal afetler de çalışma alanının arazi kullanımı açısından genişlemesine yön vermiştir.1950 yılında yaşanan sel felaketinin sonucunda kerpiç yapı niteliğindeki evlerin temelleri eriyerek yıkılmıştır. Kentte büyük oranda tahribat oluşmuş ve selden etkilenen alanlarda yaşayanların acil barınma ihtiyaçları doğmuştur. Evleri yıkılanlar için Güllük ve Yenibağlar mahallelerinin kuzeyinde yeniden ev yapılmasına başlanmış, şehir bu yönde gelişmeye devam etmiştir(Ertin, G. , 1994, s.24).

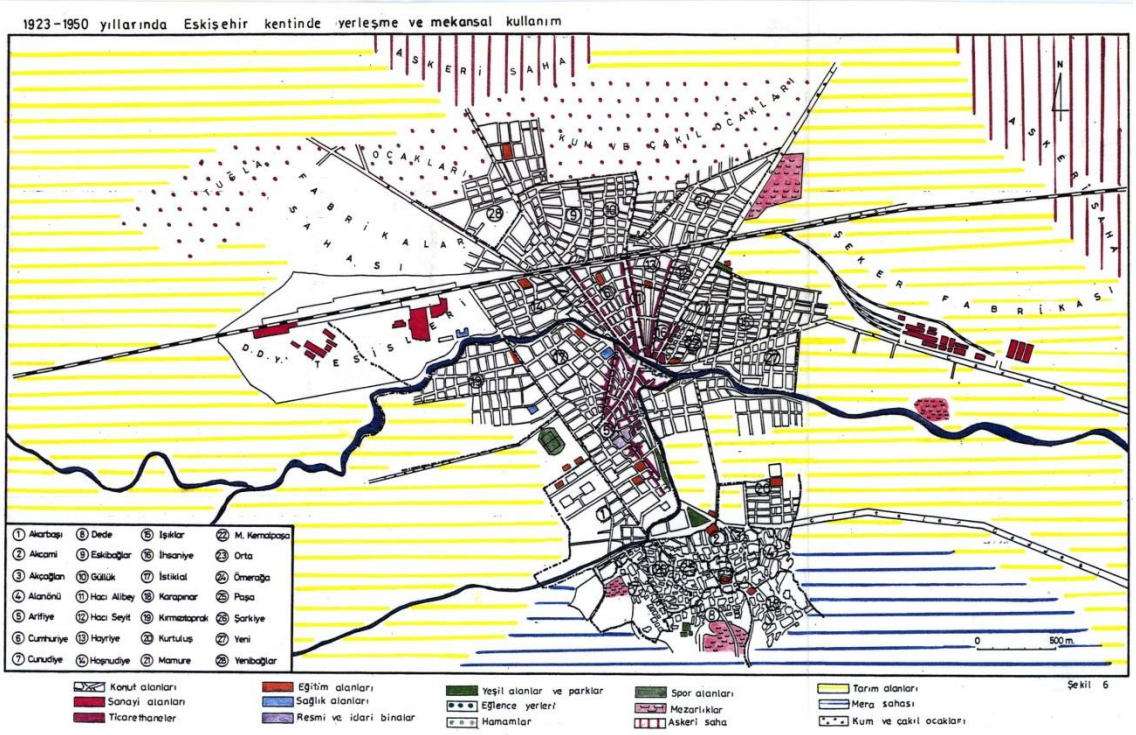


Görsel 2. 2. *1950 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı(G. S. Avcı Kişisel Arşivi, 2018, düzenleme: E.T. İlerde, 2019).*

1950 yılına gelindiğinde kentin sınırı; doğu kuzeydoğu yönünde şeker fabrikası, askeri saha ve mezbahaya kadar uzanırken, batı kuzeybatı kesimi fabrikalar bölgesi ve DDY tesisleri ile son bulmuştur. Güney sınırı ise bademlik sırtlarının eteklerinden geçerken kuzey sınırı bugünkü İstanbul-Ankara karayolunun güneyine kadar uzanmıştır (Ertin, 1994).Yukarıdaki görsel 4. 2. hava fotoğrafında da 1950 yıllarındaki kentin yerleşim alanları görülebilmektedir.

Çalışmanın gerçekleştirildiği alanda, yukarıda da bahsedildiği gibi yerleşimin bugünkü sınırlarına henüz ulaşmamış olduğu görülmektedir. Göresel 2. 2. de 1950 yılına ait hava fotoğrafında çalışma alanının konumu ve yakın çevre ilişkileri ile kentin genel görünümü gösterilmektedir. Hava fotoğrafından ve bölgede günümüze kadar varlığını sürdürmüş olan evlerden de anlaşıldığı üzere yerleşim dokusunun bitişik nizamlı çoğunlukla tek katlı yapı öbeklerinden oluştuğunu söylemek mümkündür. Bu alan içerisindeki yapı alanlarının plan üzerinde oluşturduğu doku yine kentin birçok bölgesinde de olduğu gibi, planla oluşmuş ızgara tipi geometrik sistemin dışında, kendi yaşamsal koşullarından türeyen rastlantısal bir düzen içerisinde olduğudur.

Ertin' in hazırlamış olduğu 1950 yılı Eskişehir yerleşim planında da; tez alanın büyük bir bölümünün henüz ticari fonksiyonların yer almadığı konut yerleşimi olarak, geri kalan kısmında ise kum ve çakıl ocaklarının yer aldığı, bugünkü Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü'nün (AÜYEK) bulunduğu alanın ise askeri saha olarak kullanıldığı görülmektedir. Henüz o yıllarda AÜYEK güneyinden geçen İstanbul-Ankara karayolunun oluşmadığını da belirtmek gerekir.



Görsel 2. 3. *1923-1950 Yıllarında Eskişehir Kentinde Yerleşme ve Mekansal Kullanım(G. Ertin, 1994)*

1950 yılına gelindiğinde, demiryolunun inşasıyla başlayan kentsel organizasyonun, fabrikaların açılmasıyla sanayi kenti olma yönünde devam ettiği ve bununla birlikte gelişen yerleşim alanları ile kentin sınırlarının geliştiği anlaşılmaktadır. Bu yayılımın beraberinde gelişen hizmet alma(ulaşım, temel ihtiyaçlar) ve sağlıklı yaşam koşulları sağlama amacıyla kentsel organizasyonun plan ve gelecek programlaması dahilinde yapılması ihtiyaçları doğmuştur.1950 yılı sonrası dönemde kentin sınırları gelişmeye devam ederken bir taraftan da plan yapım süreçleri bu gidişata dahil olmaya başlamıştır.

2.3. 1950-2000 Yılları Arasındaki Dönem: Göçlere Bağlı Kentin Yerleşim Alanının Gelişimi ile İmar Planı ve Yasal Düzenlemeler

Cumhuriyetin ilanından 1950 yılına kadar olan süreçte yapılan araştırmalar gösteriyor ki; Türkiye çapındaki sanayi girişimlerine önem verilmesi, hızla sanayileşme sürecine girilmesi ve kent nüfusunun da bu gelişmeler yönünde artması ülke çapında birçok kentte mekansal kullanım anlamında büyümeye yol açmıştır. Keleş, 1955 yılından buyana yapılan kimi çalışmalarda, 1950 yılından sonra kentleşme hızının arttığını vurgulamaktadır (R. Keleş, 2016, s. 66).

Kamu ve özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşları ile birlikte üretimin arttığı kentlerde, gelen göçler ve oluşan yeni işçi-memur sınıfıyla toplumsal hayat şekillenmeye başlamış, bu durum kentin ticari hayatına da yansımıştır. Kentin bu dinamik sıçramaları toplumsal yapıyı inşa ederken, kentli nüfusun ihtiyacına karşılık verecek yeni yaşam alanları da üretmiştir.

Kent nüfusunun artması yeni yaşam alanlarına ihtiyaç duyulmasını sağlamakla beraber, kentlerin gelen nüfusu karşılayacak organizasyonunun yetersiz olması da bu ihtiyacın yasal olmayan yollarla karşılanmasına yol açmıştır. 1950 yılı sonrasına gelindiğinde ülke genelinde kentleşme olgusunun daha da hız kazandığı görülmekte olduğu ve kentlerin hızla göç alarak plansız bir büyümenin başladığı söylenebilir. Eskişehir için de Koca, iç ve dış göçlerle birlikte kentin çeperlerine eklemlenen ve kentin neredeyse üçte ikisini oluşturan bu türden plansız yerleşimlerin oluştuğunu aktarmaktadır(Koca, G., 2008, s.486).

Ertin, Eskişehir'in 1950 yılından sonraki gelişimi için üç dönem tayin etmiştir. İlk devre olarak 1950-60 yılları arasındaki dönem ele alındığında konut açığı yasal veya yasal olmayan yollarla çözülmeye başlandığını aktarmakla birlikte sanayi ve sosyal donatı alanlarının yer seçimi kararlarının şehrin bütününden kopuk olarak alınmasıyla kentin yerleşim planının, daha doğrusu, plansızlığının biçimlenmeye başladığını belirtmektedir (Ertin, 1994, s.46) .

Kırsal yerleşim pratiklerine benzer ölçekte gelişen yerleşim alanlarının, kentler içerisinde hızla yayılım gösterip dönemin yerleşim pratiği halini aldığı anlaşılmaktadır. Daha sonralarda gerek sağlıksız yaşam koşulları, gerek kentsel dönüşüm araçları gerekse sosyal adaletsizlik ve buna bağlı gelişen toplumsal olgular çerçevesinde çözümü için "çevresinden, üstünden ve altından" geliştirilen yaklaşımlarla birçok araştırmaya, tartışmaya ve uygulamaya/düzenlemeye konu olmuştur. Eskişehir kentinin de benzer süreçlerden geçtiğini söylemek yanlış olamayacaktır.

Bugün yerleşim alanı olarak planlanan ve imar faaliyetleri devam eden birçok mahallenin geçmişte gecekondu yerleşimi olarak belirdiği söylenebilir. Ülke çapında toplumsal bir sorun olarak ele alınan bu bölgelerin dönüşümü tez konusunun kapsamı dışında kalmaktadır. Fakat 1950'li yıllar kapsamında değerlendirildiğinde kentlerin bu sorunu yeni düzenlemeler açığa çıkarmış ve plansız olarak gelişme potansiyellerinin önünü alabilmek adına imar planı düzenlemeleri yapılamaya başlanmıştır.Devlet Planlama Teşkilatı'nın da faaliyete başlamasıyla birlikte, 1950 yılı sonrası dönem

birçok çalışmada Planlı Dönem olarak anılmaktadır. Eskişehir kentinin de ilk imar planları bu döneme denk gelmektedir.

1952 yılında açılan bir yarışmayla elde edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı arkasından 1956 yılında 1/1000 ölçekli uygulama imar planını getirimiş ve kentte imar faaliyetlerinin planlı bir şekilde yürütülmesi amaçlanmıştır. Bu dönemi izleyen yıllarda üretilen konut yapıları bu plan dahilinde üretilmiş, tabi bir sonuç olarak da her yeni yapılanma yerleşim alanlarının imar planının o günkü koşullarına göre genişlemesini sağlamıştır.MİMARLIK DERGİSİ

İlk imar planlarını izleyen süreçte 1980'li yıllara kadar başka imar planı çalışması yapılmamış, 1980'li yıllarda şehrin plan sınırlarını aşan, gelişen kesimlerine dair yeni bir plan yapma ihtiyacı doğmuştur. Öyle ki, DPT'nin de beşinci Beş Yıllık Planı (1985-1989) içerisinde; kentlerin büyümesinden doğan arsa, konut, ulaşım ve altyapı sorunları ile karşılaşıldıktan sonra düşünülen çözümler yerine, sorunların tespitiyle birlikte geleceğe dair oluşabilecek sorunların öngörülerek, alınması gereken önlemlerin bir plan dahilinde önceden alınması gerektiği belirtilmektedir(Keleş, R. , 2016, Sf. 74).

Bu doğrultuda Eskişehir'de de 1986 yılında 1/5000 ölçekli nazım imar planları yürürlüğe konmuştur. Nazım imar planının yürürlüğe girmesinin ardından 1989 yılında 1/1000 ölçekli uygulama imar planları da yürürlüğe girmiştir. 89 planları 1990lı yılların imar faaliyetlerini yönlendiren plan konumundadır.

1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da yürürlüğe girmesiyle, birden fazla bağımsız bölümü içeren apartman tipi konut yapılarının yapımının önü açılmıştır(http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf).

Eskişehir'de, sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, çevre korunmasına verilen önem ve modern şehircilik anlayışının bir sonucu olarak, 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde bir Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmalarına başlanmıştır. İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur(http://www.eosb.org.tr).

Kentlerde bu tip sanayi alanlarının kent dışında bir bölgede konumlandırılması kent planlaması açısından bilinen tercihlerdendir. Organize Sanayi Bölgelerinin(OSB) planlanması; oluşacak sanayi kuruluşlarına göre teknik altyapısı hazırlanmış, çevre kirliliği açısından yaşam alanlarından uzakta ve ortak organizasyon içerisinde planlı bir yerleşmeyi hedeflemektedir.

Çalışma alanının yakın çevresinde (fabrikalar sahası) yer alan sanayi kuruluşları da kentin yerleşim sahasının genişlemesiyle birlikte yerleşim alanı tarafından çevrelenmiş ve kentin merkezine yakın bir konumda kalmıştır. Çevre kirliliği, ulaşım/nakliye gibi sorunlarla birlikte fiziki koşulları gereği günün üretim araçları ve teknolojisine elverişli olmaması sebebiyle bu alandan uzaklaşmışlardır.

OSB kurulumunu takiben taşınan sanayi kuruluşları, arkalarında Cumhuriyet Dönemi'ne ait, kendi döneminin özgün özelliklerini taşıyan fabrika yapıları bırakmış, hem kent merkezinde yerleşkeleriyle birlikte kapladıkları alanların ürettiği boşluk, hem de yapıların kültür varlığı olarak koruma altına alınması uzun yıllar kentin gündeminde kalmıştır. Farklı yıllarda (1998 ve 2003) tescillenerek koruma altına alınan yapıların bazıları, Fabrikalar Bölgesi olarak anılan bu bölge içerisinde günümüze kadar gelinen süreçte 'bir biçimde' korunmuş bazı yapılar ise çeşitli sebeplerden dolayı yıkılmışlardır(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018). 2000'li yılların içerisinde bahsedilecek olan bu yıkım ve dönüşüm süreçleri çalışma alanının gelişim sürecinde de itici bir kuvvet oluşturmuş, hem kentin genelinde hem de çalışma alanında yarattığı yeni dinamiklerle sosyal ve ekonomik açıdan avantajlı bir ortam sağlamıştır.



Görsel 2. 4. *1976 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı(G. S. Avcı Kişisel Arşivi, 2018, düzenleme: E.T. İlerde, 2019).*

Görsel 2. 3. 'deki 1976 yılına ait hava fotoğrafında da görüldüğü üzere; 1950'li yıllardan sonra çalışma alanındaki yerleşim dokusunun, kuzey batı yani üniversite yerleşkesi yönünde çoğaldığı gözlemlenebilmektedir. Kum ve çakıl ocaklarının bulunduğu boş alanlarda ise keresteci atölyeleri yer almaktadır. Bununla birlikte fabrikalar sahası alanının da bu yöne doğru genişlemiş olduğu tespit edilebilmektedir.

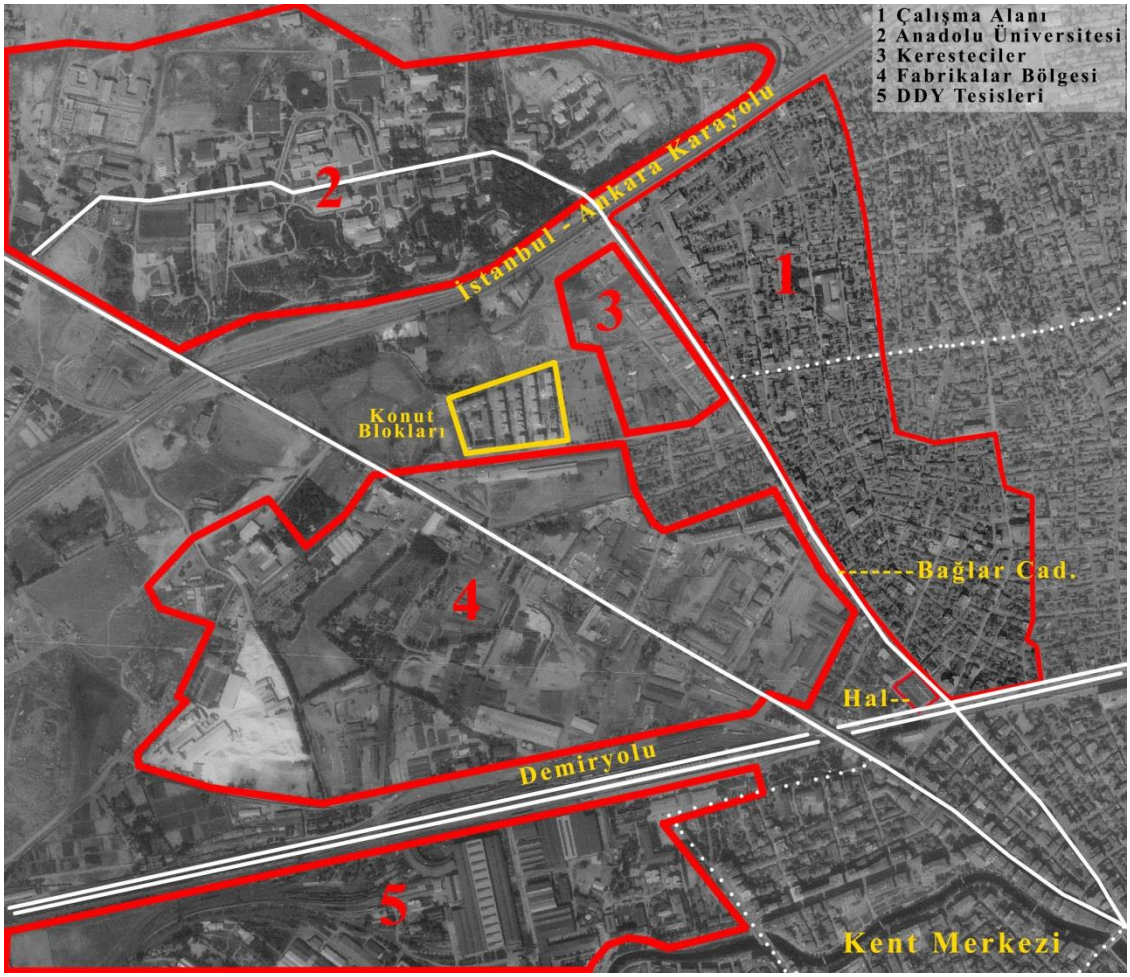
Kurulduğu 1958 yılında ismi Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi olan üniversite, 1968 yılında bugünkü Yunus Emre kampüsüne yerleşmiş ve 1982 yılında ismi Eskişehir Anadolu Üniversitesi olmuştur(https://www.anadolu.edu.tr).

Anadolu Üniversitesinin kapasitesinin gelişmesi, kente gelen öğrenci sayısının artması önemli gelişmelerdendir. 1980 yılına gelindiğinde Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü yerleşimi genişlemiş, ülkede ve kentte önemli bir eğitim kurumu olarak yerini almıştır.

Üniversite kampüsü ile kent merkezinin ilişkilendiği caddeler Görsel 2. 3. 'de beyaz bir hat ile belirginleştirilmiştir(I ve II numaralı hatlar). O yıllardaki üniversite ve kent merkezini bağlayan en belirgin hattın çalışma alanının batı sınırını oluşturan

Üniversite (Bağlar) Caddesi (I numaralı hat) olduğunu söylemek gerekir. Bir diğeri ise Fabrikalar Bölgesi içinden geçen İsmet İnönü-1 ve İsmet İnönü-2 güzergahıdır (II numaralı hat). Günümüzde eczacılık girişi olarak bilinen üniversite girişine uzanan bir güzergah niteliğindedir. Bu iki hattın üniversite yerleşkesi ile birlikte bağlandığı da yapılan hava fotoğrafı çalışmasıyla görülebilmektedir. Bu ulaşım ilişkisinin, bölgenin ileriki yıllardaki dönüşümünde de büyük rol sahibi olduğu düşünülmektedir.

Tarihsel süreç anlatımında sırasıyla 1950, 1976 ve 1991 yıllarına ait hava fotoğrafları geçmişten yakın tarihe doğru ilerlerken, genel kent görünümünden çalışma alanı ve yakın çevresine yakınlaşan ölçeklerde verilmektedir. Kentin sınırları genişledikçe, kentin çeşitli alanlarında farklı bölgesel dinamiklerin oluştuğundan hareketle bu yöntem geliştirilmiştir. Bu yaklaşımla birlikte 1950-2000 yılları arasındaki süreçte mekansal gelişimi aktarmak adına düzenlenen 1976 ve 1991 yıllarına ait hava fotoğrafları karşılaştırmaya konu olacak biçimde değerlendirilmektedir.



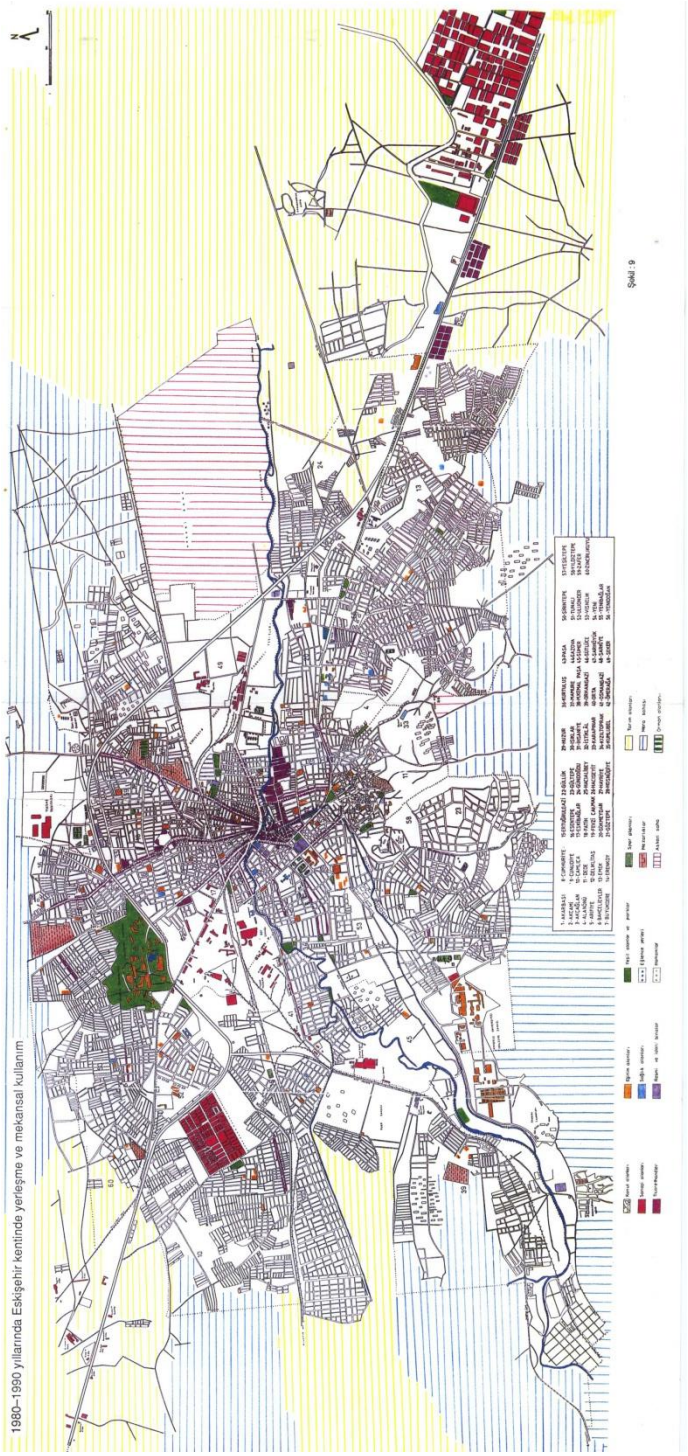
Görsel 2. 5. *Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi, 1991 Yılı Eskişehir Hava Fotoğrafı(G. S. Avcı Kişisel Arşivi, 2018, düzenleme: E.T. İlerde, 2019).*

Hava fotoğrafları ışığında yapılan incelemede; 1976 yılından 1991 yılına kadar olan süreçte, çalışma alanı içerisinde kalan az bir boş alanın bir kısmında da yapılaşmanın gelişmiş olduğunu görebilmekteyiz.

1991 yılına gelindiğinde çalışma alanı genelinde doygun bir yapılaşma yoğunluğuna ulaşılmış olduğu söylenebilir. Bu yoğunluğun büyük bir kısmının bir veya iki katlı yapılardan oluştuğunun altını çizmek gerekir.1990 yıllı sonrasında ise bölgede kooperatifler eliyle üretilen apartman bloklarının yükseldiğini görmekteyiz. Yapılan arşiv taraması neticesinde 1990 yılı sonrasında alınan bina ruhsatlarında kurulan farklı kooperatiflerin eylemliliklerine rastlanılmaktadır(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018). Bu bağlamda çalışma alanı kapsamında değerlendirildiğinde 1990'lar kooperatiflerin bölgede yoğun faaliyet gösterdiği bir aralığa denk gelmektedir. Bu durum 2000li yılların başlarına kadar sürmüştür. Bunun yanı sıra görsel 2. 3 1976 yılı hava fotoğrafındaki fabrika alanlarının görsel 2. 4. 1991 yılı hava fotoğrafında daraldığı, hatta bazı alanlarda konut bloklarının inşa edildiği görülmektedir. Bu konut blokları görsel 2. 4.'de fabrikalar sahsının ve günümüzde Eti Caddesi olarak bilinen caddenin kuzeyinde yer almaktadır. Öncesinde de bahsedilen fabrikaların bölgeyi terk etme sürecinin bu yıllarda etkisini göstermeye başladığı tespit edilebilmektedir. Çalışmanın 3. Bölümünde, planlama süreçleriyle birlikte detayları incelenen bölgenin, yerleşim alanı olarak dönüşmeye başladığını bu tarihlerden söylemek de mümkündür.

1990'lı yılların içerisinde bu çalışma kapsamını etkileyen kent çapındaki bir diğer önemli gelişme de Eskişehir Osmangazi Üniversitesi'nin kurulması olmuştur. Her ne kadar çalışma alanına uzak bir konumda (güneybatı sınırında) yer alsa da kentin öğrenci nüfusunu ve buna bağlı diğer dinamikleri doğrudan etkileyen bir unsur olmaktadır. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 18 Ağustos 1993'te 496 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuş; Mühendislik-Mimarlık, Tıp ve Fen Edebiyat Fakülteleri ile Üniversite Hastanesi Anadolu Üniversitesinden ayrılarak Osmangazi Üniversitesine bağlanmıştır. Eskişehir Sağlık Yüksekokulu ve Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Fen Bilimleri, Sağlık Bilimleri, Eğitim Bilimleri ve Sosyal Bilimler Enstitüleri ile yeni açılan İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Osmangazi Üniversitesi adıyla yeniden yapılanmıştır. Bu gelişmeyle birlikte Eskişehir kenti sahip olduğu iki üniversitenin yarattığı ivmeyle, bir üniversite şehri olarak anılmaya başlamıştır (https://www.ogu.edu.tr/Icerik/Index/269/tarihce).

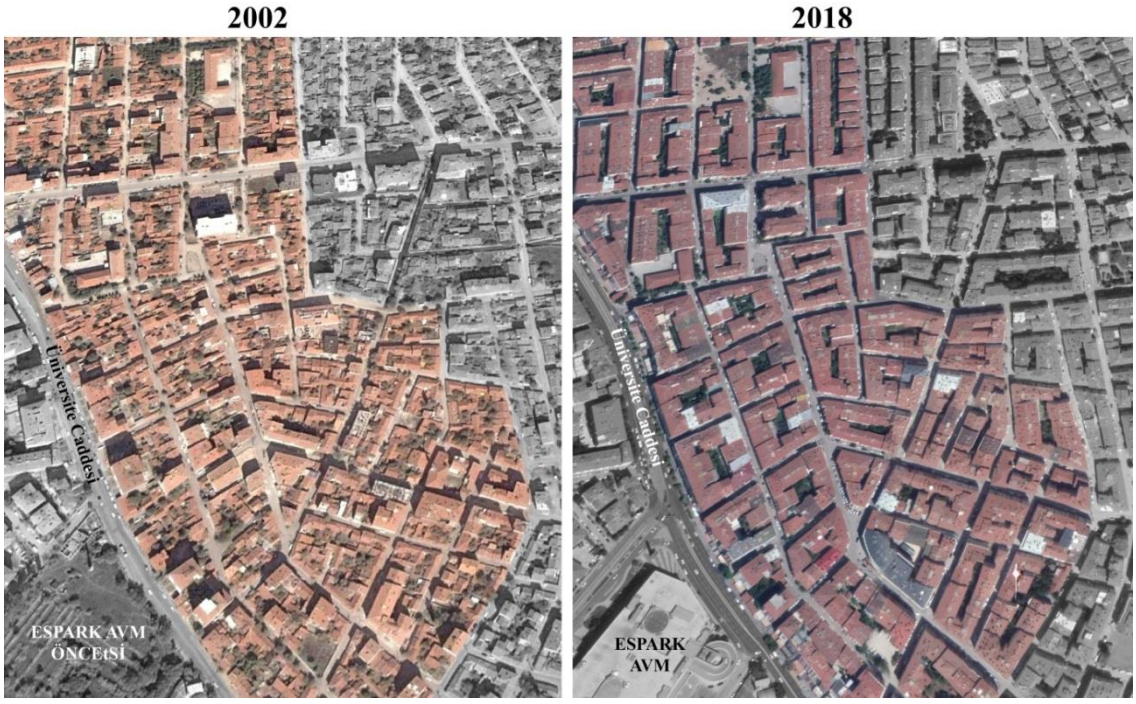
Bu kapsam dahilinde 1990'lı yıllarda çalışma alanı ve kapsamını spesifik olarak doğrudan etkileyen etkin başka bir gelişme gerçekleşmemiştir. Çalışma kapsamı özelinde, 1990'lı yılların 2000'li yıllardaki ivmelenmeye doğru kendi potansiyelini kurarak ilerlediği söylenebilir.1990'lı yıllardaki kentin mekansal organizasyonu Ertin'in (1994) çalışmasından da görülebilmektedir.



Görsel 2. 6. *1980-1990 Yıllarında Eskişehir Kentinde Yerleşme ve Mekansal Kullanım(G. Ertin, 1994)*

2.4. 2000'li Yıllar: Gayrimenkul ve İnşaat Politikaları ile Mekansal İlişkiler

2000'li yıllar çalışma alanı içerisindeki dönüşümün en yoğun yaşandığı ve nerdeyse tamamlandığı yıllar olarak önemli bir tarihsel aralık durumundadır. Çalışma alanının bugünkü koşulları değerlendirildiğinde, çevresel ilişkilerinden dolayı taşıdığı potansiyelin, özellikle 2000'li yılların ilk beş yılından sonra ortaya çıkması ve içerisinde taşıdığı güncel toplumsal dinamiklere doğru dönüşmeye başlaması açısından da önemli bir tarihsel aralıktır. Daha belirgin bir ifadeyle bu çalışmanın ortaya attığı "apart kent" nüvesinin inşa edildiği dönemi içermektedir. Görsel 2. 7. 'de de verilen çalışma alanının bir bölümünü içeren hava fotoğrafında 2002 yılı ile 2018 yılı arasındaki yapılaşma dokusu farkı görülebilmektedir. Renkli olarak bırakılan çalışma alanı içerisinde 2002 yılındaki yapı seyrekliği (bahçeli ve az katlı oluşu) ile 2018 yılındaki yapılaşmanın tamamlanmış hali ve yoğunluğu görülebilmektedir.



Görsel 2. 7. *Çalışma Alanı 2002-2018 Yılı Hava Fotoğrafı Karşılaştırması(Google Earth, 2019).*

Bu dönem aralığında ülke genelinde yaşanan siyasal ve politik dönüşümler, ülkenin ekonomik atmosferi ile yaşanan toplumsal kırılmalar ve bu süreçler öncesinde yaşanan 1999 Marmara depremleri birçok yeni düzenlemeyi de beraberinde getirmiş, bu olayların yaşandığı mekanda da büyük ölçekli dönüşümler söz konusu olmuştur.

Aynı yıllar içerisinde, ülkedeki inşaat piyasası hareketliliğine bağlı olarak Eskişehir kenti özelinde de gerek konut gerekse toplumsal mekanın dönüşümlerinde, 1990'lı yılların pratiklerinin dışında hızın ve sermayenin daha baskın olduğu değişikliklerin yaşandığı söylenebilir.

Bu bağlamda ele alındığında 2000'li yılların iki ayrı yönden değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu sebepten yerel yönetimlerin ve merkezi hükümetin imar mevzuatı, plan çalışmaları gibi faaliyetleri ile kentin sosyoekonomik ve sosyokültürel dinamiklerini etkileyen fiziki mekandaki düzenlemeleri ayrı iki kısımda ele alınmaktadır. Bu iki alt başlığın etkileşim içinde olduğu hususlar ise bölümün sonuç değerlendirmesi kısmında tartışılmaktadır.

2.4.1. 2000'li yıllarda gerçekleşen plan ve mevzuat kapsamındaki düzenlemeler ile inşaat politikalarına bağlı gelişmeler

Ülkenin ekonomik şartları doğrultusunda değişkenlik gösteren inşaat faaliyetleri, tüm kentlerde olduğu gibi Eskişehir'de de etkisini göstermektedir. Gerek ülkenin siyasi ve ekonomik atmosferi gerekse yasa ve yönetmeliklerde yapılan düzenlemeler ve kent ölçeğinde yapılan imar planları ile yerel yönetimlerin uygulamaları, inşaat faaliyetlerini doğrudan etkilemektedir.

Yapılan yasal düzenlemelere değinilmeden önce, ülke genelinde 2000'li yılların ekonomik ve siyasi açıdan olumsuz yönde başladığını söylemek yerinde olacaktır. 2000'li yıllara girerken, 1999 yılının ikinci yarısında meydana gelen ve ülke çapında büyük travmalara yol açan Marmara depremleri (17 Ağustos-Gölcük, 12 Kasım-Düzce) ile yaşanan can kayıpları ve depremle birlikte yıkılan veya ağır hasar alan çok sayıda yapıyla birlikte yaşanan barınma sorunu, bu yılların sorunlarının büyük parçasını oluşturmaktaydı. Depremin manevi ve maddi tüm sorunlarıyla mücadele edilmeye çalışıldığı dönemlerde, 2000 ve 2001 yılı mali krizlerinin patlak vermesi, siyasi ve toplumsal gerilimin tırmanmasıyla ülke tarihinde önemli bir dönüm noktasını oluşturmuştur(https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-45226072).

1999 yılının sonlarında yaşanan Marmara depremlerinin ülke genelinde oluşturduğu travmatik sonuçlar kadar, yıkıma yol açan inşaat tekniği ve denetimsizlik de kamuoyunda büyük tepkilere yol açmıştı. Mesleki çevreler tarafından, depreme dayanıklı binaların doğru teknik hesaplamalar ve yöntemlerle projelendirilmesi ve yapılacak inşaatların bu projelere uygun olarak yapıldığının inşaat süresince etkili bir şekilde denetlenmesi gerektiği vurgulanmaktaydı. Depremin bir doğa olayı olma

durumunun dışında, bir felakete dönüşmesinin ardında yatan sebepler ve alınması gereken önlemler açısından da yapılan araştırmalar ve getirilen çözüm önerileri açısından bir dönüm noktası olarak kabul edilen bu süreç, barınma sorununa yapı güvenliği sorununu da eklemiştir. Depremin etkilerinin doğal bir sonucu olarak, toplumda deprem risklerine karşı daha güvenli yapılara talebin arttığı söylenebilir.

Bu noktada yapılan düzenlemeler (4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetim Uygulama Usul ve Esasları Kanunu Yönetmeliği, 2001) yapı denetimi ile ilgili şartları iyileştirmeyi ve dolayısıyla ülke genelindeki inşaat kalitesini artırmayı amaçlamakla birlikte, yapılan düzenlemelerin çalışma kapsamı dışında yer almaması nedeniyle bu çalışmada detaylarına değinilmemiştir.

2000'li yılların başlangıcında yaşanan ekonomik dalgalanmanın sektördeki faaliyetlere olumsuz anlamda yansıması bu durumun doğal bir sonucudur. Bu durumun oluşturduğu tablo o yıllarda düzenlenen inşaat ruhsatı sayılarından da kavranabilmektedir(Tablo 2.1.).

Tablo 2. 1. Çalışma alanı yıllara göre ruhsat sayıları, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018

Yıllar	**İnşaat Ruhsat Sayıları**
1994	348
1995	435
1996	470
1997	569
1998	429
1999	170
2000	288
2001	265
2002	110
2003	159
2004	346
2005	781
2006	1122
2007	996
2008	788
2009	843
2010	980
2011	1700
2012	1778
2013	1558
2014	1750
2015	1514
2016	1521
2017	2093
2018	1532

Eskişehir Tepebaşı bölgesi özelinde ele alınan ruhsat sayılarına bakıldığında, 1990lı yıllara oranla nüfusun artmasına rağmen 1999 yılından itibaren bir düşüş yaşandığı tespit edilmiştir. Tablo 2.1 de verilen listede karşımıza çıkan sonuçta Tepebaşı Bölgesinde azalan ruhsat sayılarının 1999-2005 yılı arasındaki dönemde durağan bir ivmeyle ilerlediği görülebilmektedir.2005 yılı ve onu izleyen yıllarda da düzenli bir artış olduğu görülebilmektedir. Çalışma alanı için değerlendirildiğinde ise (tablo 2. 2.) tespit edilen ruhsat sayıları doğrultusunda en yoğun dönemin 2001 ve 2011 yılları arasında yaşandığı söylenebilmektedir. Yukarıdaki tablo 2. 1. ile kıyaslandığında bu yıllar içerisindeki en yoğun yılın 2006 yılı olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 2. 2. Çalışma alanı yıllara göre ruhsat sayıları, Tepebaşı Belediyesi Arşivi,2018.

Yıllar	İnşaat Ruhsat Sayıları
1970 - 1980	54
1981 - 1990	31
1991 - 2000	70
2001 - 2010	496
2011 -2018	312

Bu tablo karşısında 2001-2004 yıllarında kentte imar planı çalışmalarının hız kazandığını gözlemlemekteyiz. Öyle ki bu süreç içerisinde yapılan imar çalışmaları sonucu 2002 yılında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yürürlüğe girmiş, aynı sene 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları da onaylanarak yürürlüğe konmuştur. Bu yıllar içerisinde çalışma alanının yakın çevresinde yer alan Fabrikalar Bölgesine ait nazım imar planı ve uygulama imar planı da 2003 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu süreci takiben 2004 yılında planlarda yeniden revizyona gidilmiş ve çalışma alanı da dahil bazı bölgelerde kat indirimine yol açacak şekilde sonuçlanmıştır. Kat indirimine yol açan 2004 yılı imar planı 2009 yılına kadar yürürlükte kalmış, 2009 yılında yapılan düzenlemeyle kat kararları eski haline getirilmiştir.

2012 yılında ise Fabrikalar Bölgesi olarak anılan bölge için kentsel tasarım planı ve tasarım planıyla şekillenen imar planları onaylanmış. Bölgeye ait özel plan kararları ile birlikte yürürlüğe girmiştir. Bu planlama çalışması bölgedeki yeni yapılaşmanın koşulları ile birlikte başlangıcını da oluşturmuştur.

Yapılaşmayı direk olarak ilgilendiren imar kanunu ve imar yönetmelikleri bağlamında herhangi bir değişiklik yaşanmamış, o yıllarda kullanılan 1997 onama

tarihli E.B.B imar yönetmeliği ve 3030 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (P.A.T.İ.Y) kapsamında herhangi bir değişiklik söz konusu olmamıştır.

2000li yıllara gelindiğinde artan planlama çalışmaları ve plan değişiklikleri, genel olarak kentteki imar faaliyetlerinin de arttığının ve çeşitlenmesinin bir göstergesi durumundadır. Her ne kadar farklı kimlik ve konumdaki aktörler olarak bulunsalar da temelde birlikte yönetilen bir süreç yaşanmaktadır. Bu durum planlamanın da temel sebebi halindedir.

İmar planı çalışmaları bu yoğunlukta sürerken kentte gelişen bir diğer düzenleme de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) eliyle üretilen toplu konut projeleri olmuştur.

> "TOKİ, 1990lı yılları kısmen atıl geçirmiştir. 2002 yılında tek parti olarak iktidara gelen AKP (Adalet ve Kalkınma Partisi), 1998 yılından beri Türkiye ekonomisini yakın takibe almış olan IMF ve Dünya Bankası kanalıyla önerilen Neo-liberal politikalara işlerlik kazandıran yapısal uyum reformlarına devam etmiştir. Uluslararası sermayenin, dolayısı ile küresel kapitalizmin gereksinim duyduğu yasalar birbiri peşi sıra Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiştir. Yerel yönetim ve kentsel dönüşüm politikaları, 2B arazilerine yönelik yasal düzenlemeler çerçevesinde atılan adımlarla uluslararası sermayenin talebine cevap verilmiştir. AKP hükümetinin 2003 acil eylem planı çerçevesinde konut seferberliği ilan edilmiş, alt gelir gruplarını ve yoksulları kira öder gibi taksitlerle ev sahibi yapmak ve işsizlere iş bulmak söylemi ile TOKİ yeniden yapılandırılmış ve neredeyse sınırsız yetkilerle donatılmıştır." (Eşkikanat, R. , 2012, s. 163)

Bu yıllar içerisinde TOKİ eliyle üretilen konut sayıları Tablo 2. 2. de verilmektedir(https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler).

Tablo 1. 3. TOKİ Eskişehir, Tepebaşı ve Odunpazarı İlçeleri, Yıllar Göre Tamamlanan Konut Projeleri.

PROJE ADI	KONUT SAYISI	BİTİŞ YILI
Odunpazarı 3. Etap, İdare Konut Uygulaması	368	2005
Odunpazarı 2. Etap Alt Gelir Grubu	832	2005
Odunpazarı 4. Etap Konut ve Sosyal Donatı	400	2006
Tepebaşı, Şeker Mah., İdare Konut Uyg.	644	2006
Tepebaşı, Aşağısöğütönü Mah., Konut ve Sosyal Donatı	1265	2007
Odunpazarı 1. Etap, Alt Gelir Grubu	518	2007
Odunpazarı, Çankaya Vadişehir, 1. Etap	1072	2007
Odunpazarı, Çankaya Vadişehir, 2. Etap	400	2008
Odunpazarı, Çankaya Vadişehir, 3. Etap	952	2008
Tepebaşı, Aşağısöğütönü Mah., Alt Gelir Grubu	928	2009
Odunpazarı, İdare Konut Uygulaması	115	2013

Çalışma alanı ve yakın çevresi açısından birebir ilişkili bir alanda gerçekleşmese de kentin o yıllardaki inşaat faaliyetleri içerisinde yer alması ve devamında geliştirilen yöntemler bağlamında TOKİ uygulamaları önem kazanmıştır.

Üretilen konutların taksitli ödeme koşulları, özel sektör eliyle üretilen konutların alımında bankalardan sağlanan, ve uzun vadede geri ödeme planları sunan konut kredilerinin de temelini oluşturan bir uygulamaya dönüşmüştür. Bu durumla ilgili de 2007 yılında Mortgage sistemi yürürlüğe girmiş, bu vesileyle de konut alım satımında ipoteğe bağlı kredilendirme ile yeni bir döneme geçilmiştir. İlk çıktığı yıllarda bankaların düşük faiz oranlarında verdikleri krediler dönemin ekonomik koşullarına göre değişkenlik gösterse de dönemsel açıdan sektörün hızla gelişmesine yol açmış bu anlamda inşaat sektörünü, tüm bileşenleri ile birlikte son 10 yılda finanse eden bir araca dönüşmüştür.

> Gelişmiş ülkelerde yüzlerce yıldır işleyen Mortgage sisteminin temeli, ülkemizde de, 21.02.2007 tarihinde kabul edilen "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile atılmıştır. Sistem tanıttığı yeni kredi ürünleri, sermaye piyasası ürünleri ve sigorta ürünleri ile gerek para ve sermaye piyasalarının gerekse sigorta piyasalarının büyümesine önemli katkılar sağlayacaktır. Diğer taraftan konut piyasalarına da canlılık getirecek olan sistem dolayısıyla ekonominin büyümesini de destekleyecek önemli bir araç olacaktır (http://www.tsev.org.tr/yayin/turkiyede-mortgage-sistemi-ve-ilgili-mevzuat).

Castels'in de dediği gibi; özel sermaye için zorunlu hale gelen talep artışı krediler, mali politikalar, reklam v.b gibi bir dizi mekanizmaya bağlı gelişmektedir (Castels, M. , 2014, s.258).

Bu süreç sonrasında yeni onaylanan planlar ile birlikte inşaat sektöründeki hareketlenmeler 2005 yılı inşat ruhsatları sayılarına da yansımıştır.2005 yılından 2011 yılına kadar düzenlenen ruhsat sayılarında dengeli bir dönem yaşanırken, 2011 yılında ivme biranda yükselerek, kentteki inşaat faaliyetlerinin önceki koşullarından çok daha farklı bir yoğunlukta yaşandığını göstermektedir. Çalışma alanı ve bağlı olduğu ilçe verileri çalışma konusu olan mekansal dönüşümün yaşandığı bu yılları ortaya koymaktadır(tablo 2. 1. ve tablo 2. 2. , s. 36-37).

2013 yılına gelindiğinde ise mevzuat açısından kaotik bir döneme giriş yapıldığı söylenebilir. Bu değişiklik devamındaki 6 yıl boyunca bir dizi daha değişikliğe sebep

olarak, ülke genelinde bir mevzuat karmaşasına yol açmıştır. Devletin bu konudaki tutumu inşaat sektörünü sürekli olarak gündem halinde de üretmiştir. Çalışma kapsamında değerlendirildiğinde ise stüdyo tipi konutların da standartlarını değiştiren düzenlemeler içermektedir. Konunun detaylarına etkileri bağlamında üçüncü bölümde değinilmektedir.

2.4.2. Sosyoekonomik ve sosyokültürel hayatı etkileyen mekansal düzenlemeler

Yukarıda genel hatlarıyla bahsedilen ekonomik atmosfer ve bu atmosfer içerisinde yapılan yasal düzenlemelerin çalışma alanı içerisindeki dönüşüm adına ekinlikleri bire bir okunamasa da ekonomik ve politik atmosferin toplumsal hayatın gündelik pratiklerine büyük etkisi olduğu bilinmektedir. Öyle ki yasal düzenlemeler toplumsal hayat için bir çerçeve oluşturmakla birlikte, ürettiği düzen ile birlikte aynı zamanda toplumsal hayattaki akışlara yön veren yönergeler de içermektedir.

Bunun yansıra ise yerelde yaşanan bir takım belirleyici olayların etkileri daha gözle görülür içerikler üretebilmektedir. Bu anlamda da Eskişehir kent kimliği özelinde kendine münhasır koşullarının oluştuğunu belirtmek gerekmektedir. Günümüz koşullarında ülke genelinde Eskişehir kentinin oluşturduğu algı da bu durumun en belirgin örneğidir.

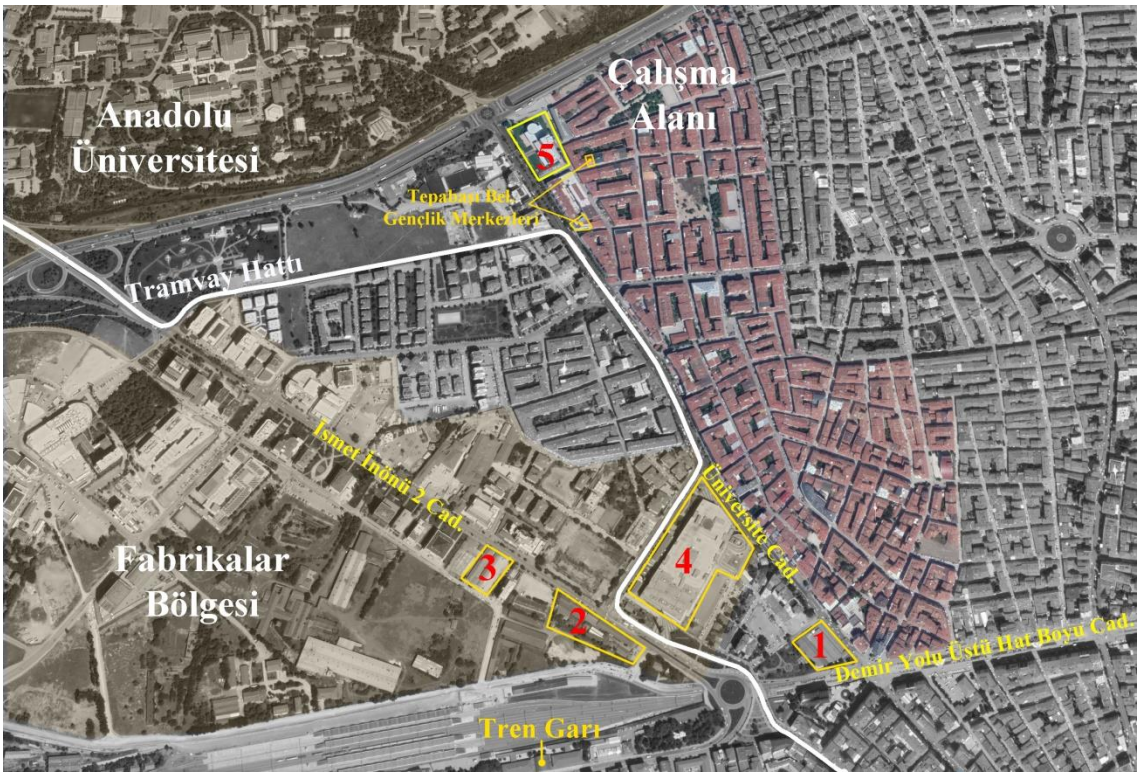
1993 yılında Anadolu Üniversitesinden ayrılarak kurulan Osmangazi Üniversitesi'yle birlikte, kent iki üniversitenin de etkisiyle ve kendi ölçeğiyle değerlendirildiğinde bir üniversite kentine dönüşmüş durumdadır. Coğrafi konumu ve sosyal dinamikleriyle birlikte bu anlamda önemli bir konuma ulaşmıştır. Kentin içerisinde yer alan üniversite kampüsleri ve bu alanların etki ettikleri çevreler de düşünüldüğünde, hem toplumsal gidişatın hem sosyoekonomik ve sosyokültürel dinamiklerin bu üniversiteler tarafından beslendiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Kente gelen her öğrencinin kendi ile birlikte getirdiği ihtiyaçları ve arzularının oluşturduğu istenç, kentin tüm sosyal mekanlarına sızabilmektedir. Kentte bu sızmaların üniversitenin ilk kurulduğu günden bu güne kadar artarak ve birikerek sürdüğü de söylenebilir. İktisadi olarak basitçe arz-talep dengesi olarak tanımlanabilirse de bu çalışma içerisinde, gündelik hayat pratiklerinin mekan üzerindeki sosyoekonomik ve sosyokültürel tezahürleri olarak ele alınmaktadır.

Bu istenç halinin bireyden topluluğa sıçradığı ve etkileşime geçtiği anda ortak bazı eğilimler sosyal mekana ait dinamikleri türetmektedir. Mekanın fiziki koşulları her

zaman mutlak bir şekilde bu dinamiklere karşılık üretemese de imkan olarak bir alan açması açısından önemlidir. Çalışma alanının gelişim süreci de bu mekansal hareketliliğin bir parçası halindedir.

Yakın çevre ilişkileri çerçevesinde, yaşanan mekansal düzenlemelerin de bu hareketliliğin olumlu/olumsuz parçaları olması sebebiyle, bu düzenlemelerin oluş süreci, bu bölümün kapsamını oluşturmaktadır



Görsel 2. 8. *2018 Yılı hava Fotoğrafı Üzerinde Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi*

2000li yılların başlarında, çalışma alanı içerisinde sosyal hayatı örgütleme potansiyeline sahip kamusal veya özel alan olarak kurulan bir yapıya rastlanmamaktadır. Yalnızca alanın batısında yer alan Fabrikalar Bölgesinde, Hayal Kahvesi adlı gece kulübünün varlığı bilinmektedir(Görsel 2. 8. ‘de 3 numaralı yapı grubu). Yapılan sözlü görüşmelerde 1994 yılında restore edilerek gece kulübüne dönüştürüldüğü ifade edilmektedir. 1994 yılında bölge eski fabrika yapılarının terk etmiş olduğu geniş bir boşluk hissiyatından öteye geçemezken, bu denli geniş ve terkedilmiş bölgelerin güvenlik endişesi ile çok uğrak yerleri olmadığı da bilinen bir gerçektir. Bu anlamda bölgedeki metaforik olarak ilk ayak izlerinin bu gece mekanı aracılığı ile oluştuğu söylenebilir.

Bunu izleyen bir diğer düzenleme ise eski sebze-meyve hali yapısının (Görsel 2.8.'de 1 numaralı yapı) restorasyon ve çevre düzenlemesiyle birlikte 2000 yılında Haller Gençlik Merkezi olarak hayata kazandırılması olmuştur(Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Arşivi, 2018). Faaliyete geçtiği yıllarda, konumunun da etkisiyle, eğlence ve kültür tesisi olarak AÜYEK ve kent merkezi arasındaki tek mekan/ortam olma özelliğini taşımaktadır. Gece ve gündüz hizmet veren Haller Gençlik Merkezi, çalışma alanının o günlerde çok faal olmayan sosyal hayatına yeni bir soluk kattığı söylenebilir.

Kentte yine fabrikalar bölgesinde yer alan, eski kereste fabrikasının restore edilerek (Görsel 2. 8. 'de 2 numaralı yapı grubu) DOORS isimli eğlence kompleksine dönüşmesi, bölgenin gece ve gündüz sosyal hayatına eklemlenen bir başka mekansal içerik olmuştur. İç avlu çeperlerinde yer alan geniş kapalı konser alanı, disko alanı ve restoranı ile birlikte farklı eğlence tercihlerine de cevap verebilen alternatif bir mekan olma özelliğini taşımıştır. Günümüzde de 222 Park adı altında işlerliğini sürdürmektedir(http://www.222park.com/tr/hakkimizda).

Bu süreç içerisinde tramvay çalışmalarının başlaması ve bölgeye tramvay ulaşımının sağlanması ile ulaşımda ve çevre düzenlemesinde yeni bir döneme geçildiği söylenebilir. Görsel 2. 8. 'de işaretli olan tramvay hattı 2005 yılında faaliyete geçmiştir(Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Arşivi). Kentin o dönemki toplu taşıma ağına tramvayın kazandırılması ve merkezi bazı caddelerin yayalaştırılmasıyla kent merkezi yaya kullanımı açısından akışkan bir hale gelmiş, daha öncelerde üzerinde trafik akışı olan merkezi geniş caddeler, trafik akışının kaldırılmasıyla yavaşlamış, durmaya ve etkileşime açık kamusal alanlara dönüşmeye başlamıştır.

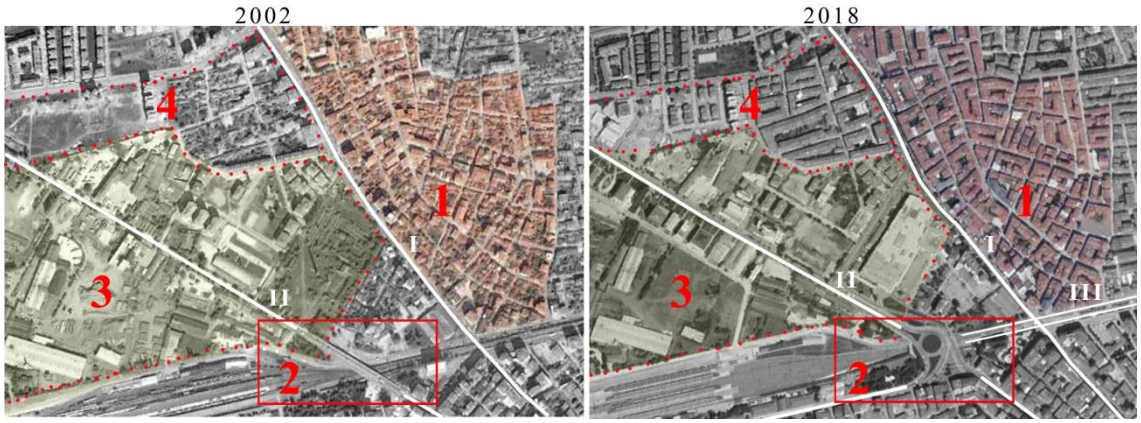
Böylelikle kentin tarihi çarşısından demiryoluna kadar kesintisiz bir yaya hattı kurulmuş, bu hattı dik kesen porsuk çayı çevresindeki yine yaya yollarıyla birlikte kent merkezi büyük oranda bir çok içeriği bir arada barındırabilen kamusal bir imkana dönüşmüştür.

Bunu izleyen yıllarda eski Kurt Kiremit Fabrikası'nın bulunduğu alanda (Görsel 2. 8. ' de 4 numaralı yapı) Espark avm inşaatı başlamış ve 2 yıl süren inşaat sonrasında 2009 yılında faaliyete başlamıştır. Arsa büyüklüğü açısından yaklaşık 25.000 m^2 alana sahip olan alış-veriş merkezi, o yıllarda kent merkezinde inşa edilen en büyük alışveriş merkezi özelliğini taşımaktadır. Kullanım alanı toplamda 75.000 m^2 olan içerisinde mağazaların, yemek alanının ve sinema salonlarının olduğu tipik bir avm yapısıdır. Kentin çok önemli bir düğüm noktasında bu büyüklükteki bir yapının inşası, bölgenin

ölçeği açısından değerlendirildiğinde ve getirdiği trafik yüküyle birlikte günümüzde de sorunlar barındıran bir karar olmuştur. Bunun yanı sıra kültür mirası olarak tescillenen Kurt Kiremit Fabrikasının tescilli kısımlarının ve bacalarının yapının bütünlüğü ve orijinal yerleri dışında inşa edilmesi yine o dönemin başka bir tartışma konusu olmuştur. O dönem içerisinde verilen bu kararlar kentin kültür mirasına karşı tavrını da etkilemiştir. Bu kararların sonrasında alınan çoğu karar da aynı şekilde korunması gerekli tescilli yapıların rekonstrüksiyonu şeklinde gelişmiştir. Hayal Kahvesi (3 nolu yapı gurubu) da bu örneklerden biri olarak 2016 yılında rekonstrüksiyon yöntemi ile yeniden yapılandırılmıştır(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018).

Koruma metodolojisi bağlamında tartışmalı bir karar olan rekonstrüksiyon (reconstruction: yeniden inşa etme) kentin gündelik hayatı ve üretim ilişkileri içerisinde, tarihsel mirasını nasıl ve ne şekilde koruduğunu gözler önüne sermektedir. Espark avm, tüm bu tartışmaların dışında, tüketim toplumu içerisinde hızla yerini almış ve bölgenin ticari ve sosyal hayatına yeni bir boyut, ticari ölçek kazandırmıştır. Çalışma alanı içerisindeki dönüşüme ait ivmelenme de bu süreçleri izleyen yıllarda dikkat çekici bir şekilde belirgin hale gelmiştir. Bu yıllarda bölgedeki ticari faaliyetlerin hız kazanması, bölgenin gayrimenkul ve arsa değerlerinin de artmasına yol açmış, arsa ve gayrimenkul rantı da beraberinde hızlı bir dönüşümü getirmiştir.

Eğlence ve ticaret mekanlarının yanı sıra bu yıllarda çalışma alanı içerisinde düzenlenen eğitim ve sosyal içerikli alanlar da gelişmiştir. 2000'li yıllar içerisinde çalışma alnında A.Ü 'ne ait Açık Öğretim Fakültesinin(AÖF) yapısı inşa edilmiştir(2005). Üniversitenin AÖF gibi önemli bir eğitim parçası çalışma alanı olarak belirlenen Yenibağlar sınırları içinde yer almaktadır (görsel 2.8. 'de 5 numaralı yapı). Bu sıçrama, kampüs ile bağlar bölgesi arasındaki ilişkiyi de ortaya koymaktadır. Bununla birlikte yine görsel 2. 8. 'de gösterilen iki adet Tepebaşı Belediyesi gençlik merkezi de sırasıyla 2009 ve 2014 yıllarında faaliyete geçmiştir. Bu merkezlerin yer seçimi de rastlantı değildir. Hem üniversite ile etkileşim kurulması hem de öğrencilerin yoğunlukta yaşadığı bir bölgede hizmet vermesi için yapılan bilinçli bir düzenlemedir.



Görsel 2. 9. *2002 -2018 Yılları Arasında Demiryolu ve Çevresi Düzenlemeler*

2010 yılına girilirken kentte hızlı trenin getirdiği yeni düzenlemeler yaşanmaktaydı. Ankara-İstanbul hızlı tren hattının ilk ayağı olan Ankara-Eskişehir hızlı tren hattı 2009, ikinci ayağı olan Eskişehir-İstanbul hattı da 2014 yıllarında tamamlandı. Bu yıllar arasında da Eskişehir'de istasyon bölgesinden geçen kısmın yerin altına alınması yönünde çalışmalar da tamamlandı (http://www.tcdd.gov.tr). Böylece demiryolunun kent merkezinde kalan kısmı büyük oranda yerin altına alınmış oldu.

Demiryolunun ikiye böldüğü İsmet İnönü-2 ve İsmet İnönü-1(Doktorlar) Caddelerini tren yolu hattının üzerinden bağlayan köprü, tren yolunun zemin altına alınmasıyla yıkılmış bu iki cadde ile bu caddelerin doğusunda kalan Cengiz Topel ve Üniversite Caddeleri de kesintisiz bir şekilde birbirlerine bağlanmıştır. Yukarıda görsel 2. 9. 'da 2 numaralı çerçeve içinde, köprü ve sonrasında gerçekleşen kavşak düzenlemesi görülmektedir. Bu sayede de yer altına alınan tren yolunun üzerinde kent merkezi ile Bağlar ve Fabrikalar bölgesi hem zemin olacak şekilde birbirine eklemlenmiştir(Görsel 2. 9. I ve II numaralı güzergahlar). Öte yandan demir yolunun kent zeminini terk etmesiyle demir yolunun üzerinde kalan görsel 2. 9. 'da III numara ile belirtilen Hat Boyu Caddesi yeniden düzenlenerek kentin ulaşım ağına katılmıştır. Bu caddeyi ikiye bölen, demiryolu hattının izdüşümünde kalan kısmı ise, TCDD tarafından yaya hattı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan yaya düzenlemesinin günümüzde beklenen düzeyde bir kamusal alan üretemediği görülse de potansiyel bir kamusal alan olarak varlığını hissettirmektedir. Çalışma alanın da gelecekteki gelişimi ile birlikte düşünüldüğünde, oluşabilecek kamusal programlar için bir potansiyel taşıdığı düşünülmektedir.

Fabrikalar bölgesi yönünde daha evvelde demiryolunun ikiye ayırmış olduğu ortamlar da zeminin kesintisiz olarak birleşmesiyle bir araya gelmiştir. Bu durum ise

Fabrikalar Bölgesindeki dönüşümü hızlandırmıştır. Yaşanan bu değişiklikler Görsel 2. 9'da 2 numaralı çerçeve içerisinde kalan alanların, 2002 yılı ile 2018 yılı arasındaki kavşak düzenlemesi farkı gösterilmiştir. 2002 yılında tren yolu üzerinden üst geçitle bağlanan alan, tren yolunun zemin kotunun altına inmesiyle döner kavşak olarak düzenlenmiştir

Günümüze gelindiğinde ise Fabrikalar Bölgesinde (Görsel 2. 9. , 3 numaralı alan) yeni yapılaşmanın arttığı gözlenebilmektedir. Görsel 2. 9. daki karşılaştırmalı hava fotoğrafında İsmet İnönü-2 (II numaralı güzergah) caddesine cepheli parsellerdeki yapısal değişiklikler görülebilmektedir. 2002 yılında boş olarak gözüken parseller günümüzde yeni yapılara dönüşmüştür. Bu alanlarda iş ve ticaret yapılarının yanı sıra otel fonksiyonlu yapılar da yer almaktadır. Genelinde zemin katında yeme-içme programlarının yoğunlukta olduğu, turizm, ticaret ve eğlence bölgesi olarak bir dönüşüm sağlanmıştır(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018).

Fabrikalar Bölgesinin 14.08.2003 tarih ve 2479 sayılı kurul kararıyla koruma alanı ilan edilmesinin ardından bölgenin dönüşümü ile ilgili çalışmalar yürütülmüş, bu çalışmalar 2012 yılında onaylanan kentsel tasarım projesi ve imar planlarıyla sonuçlanmıştır. Kentsel tasarım projesini yürüten planlama ve proje ofisinin 2011 yılında hazırladığı koruma amaçlı kentsel tasarım projesi raporunda, bölgenin gece ve gündüz nüfusunu dengelemek ve farklı sosyal statü gruplarını bir arada bulundurabilmek amacıyla alanın işlevi; ticaret, turizm, sağlık, konut, kültür ve rekreasyon olarak karma bir biçimde tanımlandığı belirtilmektedir(Tepebaşı Belediyesi Arşivi,2018). Bu açıdan değerlendirildiğinde bahsi geçen çoğu işlevin bölge içerisinde hayata geçtiği ve bu kapsamda planın amacına ulaşmış olduğu görülebilmektedir.

Bu gelişmeler ile birlikte çalışma alanının batıdaki sınırını oluşturan Üniversite caddesinde, fabrikalar bölgesine benzer bir karma fonksiyon üretimi gerçekleşmiştir. Cadde boyunca ticaret fonksiyonu yüklenen parsellerde çoğunlukla ticaret ve konut kullanımı görülse de kimi parsellerde otellerin de yer aldığı bilinmektedir. Fabrikalar bölgesinin imar çalışmalarından öncesine rastlayan bu çeşitlenmeler, Üniversite Caddesi'ni bir nevi oteller bölgesi olarak nitelemiştir. Espark avm ile birlikte değerlendirildiğinde, gelişen ticari ve turistik tesislerin çeşitliliği, Üniversite Caddesi'nin merkezi bir kimlik kazanmasını sağlamıştır.

20002li yılların süreci çalışma alanı özelinde değerlendirildiğinde ise, bölgede üretilen stüdyo tipi konut mekanlarının günden güne yoğunluğu artarak tamamlandığı

ve etrafındaki alanların da kısmen dahil olduğu, içerisinde üniversite kampüsünün de yer aldığı bir öğrenci bölgesi oluştuğu gözlenmektedir. Tarihsel süreç içerisinde tek katlı yer evlerinin 2000'li yıllara kadar kullanımının sürmesinin ardından bölge, yaşanan gelişmeler ile birlikte atmosfer olarak sosyal olanakların arttığı ve artan öğrenci nüfusuyla birlikte gece gündüz yaşayan bir ortama dönüşmüştür. Bahsedilen yönde yaşanan gelişmenin tam olarak planlı bir süreci takip ettiğinden çok, kentin üretim ilişkilerinin ve toplumsal yapısının doğal bir sonucu olarak meydana gelmiş olduğu görülmektedir. Bir başka deyişle görünmez bir kurgunun adım adım hayata geçtiğine şahit olunmaktadır. Bu süreç içerisinde bölgede sürekli olarak kullanıcı değişiklikleri, yeni kullanıcıların katılması gibi demografik anlamda bir dalgalanma yaşanmaya başlamış, konut kiralama ve satma bağlamında ticari bir hareketlilik oluşmaya başlamıştır. Devam eden süreç içerisinde kentli tarafından da kabul gören bu dönüşüm, dönüşümü destekleyecek hizmet programlarıyla birlikte kendi içerisinde yaşamsal bir dengeyi kurmaya başlamıştır. Esnafı ve kullanıcıları ile birlikte merkezi bir semt halini alan bölge, gelişimini öğrenci kullanıcıları ekseninde sürdürmeye devam etmektedir.

2.5. Bölüm Sonucu

Tarihsel süreç içerisinde sosyal ve fiziksel vakaların kent hayatında yol açtığı toplumsal kırılmalar ile birlikte bu kırılmaların ortaya çıkardığı enerjinin kentin gündelik hayatı içerisinde farklı sıçramalara yol açtığı ortaya koyulmuştur. Bu tarihsel sürecin çalışma alanının dönüşüm sürecine etkisinin aktarılabilmesi adına doğrudan veya dolaylı etkisi gözlemlenebilen ve tespit edilebilen olayların konjonktürel durumu ve geleceğe dair yol açtığı sıçramalar değerlendirilmiştir.

Bir mekansal olayın vuku bulduğu yerde, tektonik bir patlamanın yaşandığını varsayarsak, bu patlamaların büyüklüklerine göre etrafına saçtıkları kendilerine ait irili ufaklı parçacıkların izlediği yayılım, bu çalışma içerisindeki mekansal sıçramaları tariflemektedir.

Demiryolu patlaması yayıldığı bölgede sanayiyi ve ticareti örgütlemiş, bu örgütlenme biçimi başka bir patlama olarak yayılım alanında yerleşim alanlarının kurulmasına yol açmıştır. Bu süreç içerisinde ve sonraki yıllarda Kent merkezinin demir yoluna doğru ilerlemesi ve Anadolu Üniversitesinin yerleşke hayatına geçmesi bölgede yeni tektonik merkezlerin oluşmasını sağlamıştır. Fabrikalar bölgesinin de yeni bir ticari

merkeze dönüşmesi ile bölgeye yeni bir tektonik merkez daha eklenmiştir. Farklı maddesel fazlarda yaşanan bu vakaların birbirleriyle teması da zamanın ruhuyla birlikte yeni ortamların, atmosferlerin oluşmasına yol açmaktadır.

Çalışma alanının da içerisinde bulunduğu bu atmosferde tarihsel süreç içerisinde irili ufaklı birçok tektonik patlama yani olaylar zinciri gerçekleşmiştir. Çalışma konusu ise bu tarihsel zincirin son halkası durumundadır.

3. "APART KENT" NÜVESİ OLARAK ESKİBAĞLAR VE YENİBAĞLAR MAHALLELERİNDEKİ STÜDYO TİPİ "APART" KONUT ÜRETİMİ VE ETKİN AKTÖRLERİN/OLGULARIN ÜRETİM SÜRECİNE KATILIMLARI

3.1. Stüdyo Tipi Konut Gelişimine Bağlı Olarak, Eskişehir Özelindeki "Apart Daire-Apart Kent" Oluşumu

Çalışma kapsamında "apart konut" olarak adlandırılan, özünde(mimarlık literatüründe) stüdyo daire olarak tanımlanan ve inşaat-emlak piyasası içerisinde ise 1+1, 1+0 gibi oda sayıları ile adlandırılan konut mekanları, gerek ekonomik tercihler gerekse günümüzde kentli bireyin tek başına yaşamını destekleyen mesken ve yaşama birimi olarak tanımlanabilir.

Stüdyo daireler kentin gündelik hayatında bireyin kendi yaşam alanını keşfetmesi ile birlikte gelişmektedir.

Birey tarihsel süreçte kendini bir aile ferdi olarak kurmuş ve toplumsal hayata da bu aile hayatı vasıtasıyla karışmıştır. Ortaçağ Avrupa'sında toprak hegemonyasıyla birlikte gelişen aristokrasi aile(soy) ile ve askeri güç ile gelişmiş bir durumdur. Feodal devlet yapılarında toprağı yöneten elinde askeri gücü ve metayı bulunduran soylu aileler olmuştur. Aile ve soy tarihin çoğu döneminde statü olarak da belirmiştir. Soylu sınıf, tüccar sınıf, köylü ve çiftçi sınıfı gibi toplumsal düzeyler ailelerin toplumsal statülerini anlamamızda bize yardımcı olan verilerdir.

Toprağın üzerindeki iyelik haklarının dönüşmesi de zamanla bu sınıf ayrımının da dönüşmesine neden olmuştur. Fransız devrimiyle birlikte, aristokrasi ve din adamlarının büyük mülklerinin orta sınıftan kişilere çiftçilere satılmasıyla toprağın özgürlüğüne kavuştuğunu aktaran Rossi (2006), toprak üzerindeki tekelin "özel mülkiyet" e dönüştüğünü vurgulamaktadır. Bu koşulların doğurduğu doğal bir sonuç da toprağın parsellere ayrılarak metalaşması olmaktadır(Rossi, A., 2006, s.151).

Sanayi devrimi sonrasında gelişen, sermayenin mekan içerisindeki katmanlaşması, özel veya devlet teşebbüsleriyle oluşan yatırımlar ve artı değer üretimi, modern toplumda soyluluğu kapitalin gücüne dönüştürmüştür. Sermayeyi elinde bulunduran gruplar da zaman içerisinde değişkenlik gösterebilmiştir. Köklü ailelerin bu dönemeçlerde sermayenin yönünde saf tutmaları ile gelişse de ilerleyen süreçlerde serbest girişim ve dünya ticaret ağındaki dalgalanmalar, piyasaya yeni aktörlerin girebilmesini de sağlamışlardır. Bu minvalde ele alındığında ailenin toplumdaki statü konumunun zayıfladığı söylenebilmektedir. Serbest piyasa girişimlerinin deldiği katmanlardan biri de kökenine sıkı sıkıya bağlı olan muhafazakar aile (soy) kabuğudur.

Modern dönemde ise sermayeye bağlı gelişen kent atmosferi, sanayi gelişimi ve buna bağlı artan kent nüfusu barınma problemleri ve sağlıklı yaşam koşulları problemlerini açığa çıkarmış, bu koşulların iyileştirilmesi için kentlerde yeni konut alanları oluşturulmuştur. Bu şartlar altında gelişmeye çalışan kent hayatında ise toplu yaşam alanları, işçi konutları ve semtleri gibi yeni yerleşimler türese de, koşulların bireysellikle doğrudan ilişkisi olduğu düşünülmemektedir. Öyle ki modern çağda konuşulan sorunlar, kentleşme sorunlarının genel çerçevesiydi. Toplum yapısı sermaye hareketleri sürekliliğinde dönüşürken, yeni olan düzenin inşası daha öncelikli bir haldeydi. O sebeple bireysellik post modern bir vaka olarak karşımıza çıkmaktaydı.

Bireysel girişimin ön plana çıktığı post-modern dönemde bu sermaye süreci bireysel yaşamı da desteklemeye başlamıştır. Bireyselliğin önem kazandığı modern sonrası dönemde gerek özgürlük düşünceleri, gerekse aile kurumuna karşı yabancılaşma, bu yaşamı sermaye gibi girişimlerin ötesinde bireysel tercihler gibi gündelik hayat pratiklerine kadar ilerletmiştir. Özetle, toprak iyeliğindeki ve üretim ilişkilerindeki kaymaların bireyi kurmasıyla birlikte yalnızlığını kazanan bireyin, yaşam deneyimindeki tercihlerinin de çeşitlilik kazanmasını sağlamıştır. Bu tercihlerin, yaşam tarzlarının dünya genelindeki dönüşümü de yeni medyaların bir ürünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Stüdyo tipi konut yaşamı da bu tercih ve yaşam tarzı alanının bir ürünü olarak bulunmaktadır.

Stüdyo dairelerin bu yaygınlığının temelinde ise loft olarak adlandırılan yaşam alanlarının tarihsel süreçteki oluşum etkilerinin önemli olduğu düşünülmektedir.

Yaşam tarzıyla birlikte pazarlanan yüksek gelir grubuna hitap eden loft mekanları, tarihsel süreçte bugün karşılaşan sermaye üretiminin dışında bir tavır ile gelişmiştir. Baba'ya göre Loft mekanları, Fordist üretim biçimleri ile sanayi devrimi sonrası oluşan

sınai alanların üretim araçlarına mekansal açıdan yetersiz kalmasıyla birlikte terkedilmesinin ardından, bohem bir yaşam biçimine cevap verebilecek nitelikte konut mekanları olarak dönüştürülmesi ile ortaya çıkmıştır. Modern dönemin devamında gelişen bu post modern müdahale, orta sınıfın konut ve yaşam tarzına muhalif bir duruşla gerçekleşmiştir. Yüksek tavanlı sanayi yapılarının içerisinde açık plan tipi ile gelişen bu konutlar, kullanıcılara esnek bir ev hayatı sunmuş ve ev içi mekan kullanımı hiyerarşisini nerdeyse sıfır noktasına çekmiştir. Genellikle sanatçıların, öğrencilerin ve akademisyenlerin tercih ettiği bu yaşam biçimi, kendi dönemi içerisinde mimarlık pratiklerinden bağımsız toplumsal bir tavırla ortaya çıkmıştır. Ev yaşantısıyla bireysel üretimin iç içe geçtiği post modern bir konut deneyimi oluşturmuştur. Bilinen ilk örneği de 1950li yıllarda New York kentinde oluşan SoHo loftlarıdır(Baba, E.C., 2015, s. 2-5).

Adına ister stüdyo, ister loft veya rezidans denilse de temelde yalnız yaşamın tercih sebebi olduğu, bireyin benliğini kurduğu bir mekansal sığınak, meskene dayanmaktadır. Bu tarihsel süreç analizinde yalnızlığını kazanan birey, özgür ev yaşamını kendi bedensel ihtiyaçları ve istençleri doğrultusunda minimize etme ihtiyacı ile de gelişmektedir. Günümüzde yeni evli çiftlerin, çocuksuz ailelerin, yaşlı birey ve çiftlerin de tercih edebileceği mekansal karşılıklar üretilebilmektedir.

Tarihsel süreçteki gelişiminin aksine ülkemizde gelişen durum ise bu yaşam tarzının pazarlanarak sıfırdan üretildiği, mekansal açıdan loft dönüşümündeki şartların replikasını kuran lüks ve yüksek yapılar olma özelliğindedir. Fakat bununla birlikte dünya genelinde yaşanan akımların ve gelişmelerin ülkemizde de gelişen üretim ilişkileri ve dönüşen toplumsal yapı -küreselleşmenin sağladığı yayılım ile birlikte- tüketim alışkanlıklarını ve gündelik hayat tercihlerini belli noktalarda batı toplumlarındakilere benzer olarak kurabilmektedir. Ülkemizde de bireysel yaşamın önem kazandığı günümüz koşullarında da kendine bir karşılık bulmasıyla da inşaat sektörü içerisinde pazar payı yükselen bir mekansal üretime dönüşmüştür. Döneminde toplumsal bir vaka olarak gelişen loft ve stüdyo daire mekanları buna benzer vakaları yaşamamış gelişmekte olan ülkelerde mekanın ürettiği esnek kullanım ve serbestlik sayesinde pazarlama stratejileriyle hayata geçirilmektedir. Aynı zamanda mimari çözümlerde de esneklik sunması ve toplumun bir kesiminin güncel ihtiyacı haline gelmesi ile de mimarlık mesleği açısından tip konut üretme pratiğinin dışında yeni bir tasarım alanını açtığı da yadsınmamalıdır. Toplumsal yapı içerisindeki kalabalık aile

kültürünün ihtiyacı olarak beliren konut mekanlarının dışında kalan bu kullanımın iki ayrı amaca hizmet ettiği söylenebilir.

Birincisi; kapladığı alanın büyüklüğü nedeniyle düşük maliyetlerle üretilebilmesi sonucu satış ve kira değerinin düşmesinden doğan ekonomik bir tercih olabilmesi, ikincisi ise toplumsal yapıdaki değişiklikler ile birlikte toplum içerisinde bireylerin arayışlarının ve ihtiyaçlarının değişmesine karşılık verebilecek biçimde bir pratikliğe cevap veriyor olmasıdır. Günümüzde daha çok ikinci amacı üzerinden üretilen bu konutlar, bireyin değişen yaşam tarzıyla birlikte pazarda yerini almaktadır. Sırasıyla görsel 3.1. , 3.2. , 3.3. de verilen İstanbul'da gerçekleşmiş olan farklı türde stüdyo tipi konut uygulamaları bu türden tercihlere cevap üretebilen örnekler olarak verilmiştir. Verilen bu stüdyo daire örnekleri; birbirlerine göre farklı imkanları barındırabilen, fiziki olarak 1 veya 2 kişi için optimum koşulları sağlayabilen ve esnek kullanım sunabilen niteliklerde tasarlanmış birimler olarak değerlendirilmektedir.



Görsel 3. 1. *Görsel: Selenyum Ataköy, İstanbul*



Görsel 3. 2. *Avangart İstanbul, Stüdyo Daire Örnekleri*



Görsel 3. 3. *Dore Life, Stüdyo Daire Örneği*

Stüdyo tipi konutların günümüz kentlerinde, bireysel yaşamı destekler biçimde türemesi ve özellikle büyük kentlerde yüksek gelir grubuna hitap eden yapılarda bir statü olarak kendini göstermesi de bilinen bir gerçektir. Bir meskende duyulabilecek ihtiyaçları asgari koşullarda sağlayabilen ve pratik bir ev kullanımı sunan stüdyo tipi (1+1 veya 1+0) konutlar, dünya genelindeki trendlerin yeni medyalar ve pazarlama araçlarıyla birlikte ihraç edilmesi ve toplumsal yapının da bu yönde dönüşümüyle birlikte, ülke genelinde hemen hemen her kentte mekan üretimi anlamında karşılığını

bulmaktadır. Bu bağlamda bir öğrenci kenti olan Eskişehir, kendi sosyal kimliği içerisinde bu dönüşüme en kolay adapte olan kentler arasında yer almaktadır. Kullanıcı profili değişkenlik gösterebilse de Eskişehir kentindeki öğrenci nüfusu bu durumun gelişmesinde birincil faktör olarak gözükmektedir.

Eskişehir ölçeğinde; stüdyo daire olarak bilinen bu konut tipinin öğrenci konutu olarak değer görüp, kentin gündelik hayatı içerisinde "apart daire" olarak tanım kazanması, aslında konut olarak üretilen bağımsız tapuları olan meskenlerin, kentli tarafından yurt benzeri alternatif kullanımlar ile ticari faaliyete konu edilmesi ile gerçekleşmektedir. Durumun yasal dayanağı çalışmanın kapsamı olmamakla birlikte, bu tip kullanımların imar yasalarına aykırı geliştiği bilinmektedir. Bu bağlamda "Apart" adlandırması Eskişehir özelinde ele alındığında, konut üretiminden daha çok kira geliri getiren alternatif yurt düzenlemeleriyle birlikte belirdiği söylenebilir.

Apart dairelerin yer aldığı binaları yurt olarak işletmek ilk dönemlerde kira geliri açısından karlı bir yatırım olarak görülse de, belli bir organizasyona ihtiyaç duyulması ve tek elden idare edilmesi, ayrı ayrı alınıp satılıp ve kiralanmasının çeşitliliğini barındırmadığından, bağımsız bölümler olarak satılıp, kiralanması yönünde bir tavır geliştirmiştir. Ayrıca kullanıcılarının da bir yurt düzeninin dışında ekonomik ve yaşam pratiği açısından aradığı özgürlük alanını kuramaması da bu yönde bir talebi doğurmuştur. Bireylerin kendilerini daha özgür hissedebilecekleri konut tercihi, genel eğilimi bu yöne çekmiş ve konut üretimi olarak ivme kazandırmıştır.

Bir dalga olarak yayılım gösteren bu yaşama mekanlarının üretimi Eskişehir kenti içerisinde de kendi şahsına münhasır bir oluşum ile gelişmiştir. Çalışma alanının tarihsel süreçteki gelişimi de göz önünde bulundurulduğunda, 2000'li yıllara değin bir potansiyel olarak varlığını sürdüren alanda, ülke ekonomisin çerçevesinde üretim ilişkilerinin inşaat sektörü ve emlak piyasası üzerinden gelişme göstermesi ve alanın üniversiteye olan yakınlığı, günün trendi olan apart dairelerin bu alanda yoğunlaşmasıyla bir başlangıç yapmıştır. Çalışma alanını ve yakın çevresinin büyük bir kısmında öğrenci odaklı "apart daire" mekanlarının tekrara bağlı üretimi dikkat çekmekte, bu üretim biçiminin etki ettiği alanı ve bölgesel dönüşümünü vurgulamak maksadıyla da çalışma içerisinde "apart kent" metaforu geliştirilmektedir.

Kent merkezi ile üniversite kampüsü arasında kalan bu potansiyel alanın, yoğun bir yeni yapılanma sürecine hızlıca girmesi ve kent ölçeğinde değerlendirildiğinde

üretilen mekanların seri üretim biçiminde "apart konut" mekanları ortaya çıkarması, kentin merkezi konumundaki bir alanın "apart kent" olarak inşa edilmesine yol açmıştır.

Çalışma kapsamındaki oluşum sürecini başlatan eril bir irade olmadığı, başka bir deyişle başlangıcının zaman çizgisinde belirli bir anının bulunmadığı gibi, mutlak bir sonucu veya hesaplanmış bir gidişatı da gözlemlenememektedir. Oluşumun günümüz içerisinde değerlendirmesi yapıldığında, sürecin ilerlediği zamanda, sürece yön veren vakaların çeşitliliğe imkan vermeyen belli bir yönde ve tekrara dayalı bir yapıya sıçrama eğiliminde gelişmeye başladığı söylenebilir. Bu tekrar, çalışma alanı ve çevresindeki bir dizi olayın bu yönelimler ve tercihler ile şekillenmesinin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Tekrarlar ile birbirine eklemlenerek oluşan bu kent parçasının (çalışma alanı) temel yapı taşı da literatürde stüdyo daire olarak tanımlanan, bu çalışma içerisinde ise "apart konut/apart daire" olarak adlandırılan yaşama mekanlarıdır.

"Apart" sözcüğü için yapılan sözlük taramasında sözcüğün Türkçe karşılığına rastlanılamamıştır. İngilizce bir kelime olarak "*separated by a space or period of time*" olarak açıklanmakla birlikte Türkçe karşılığı ise -zamana/mesafeye göre- "ayrı", "ayrılmış", "bağımsız" anlamlarına gelmektedir. Ayrıca İng. "apartment" sözcüğünün de kökünü oluşturmaktadır. Türkçeye apartman olarak geçmiş olan "apartment" sözcüğü, birden fazla bağımsız (ayrı) bölümden oluşan birden fazla katlı bina olarak tanımlanmaktadır(https://dictionary.cambridge.org/tr).

Apart sözcüğünün gündelik hayatta kullanımının, turistik konaklama amaçlı "apart otel" kullanımı ile yaygınlaştığı düşünülmektedir. Öyle ki TDK apart oteli, *"konaklayanların yeme içme gereksinimlerini kendilerinin karşılayabilmesi için odalarında veya katlarında her türlü gerecin bulunduğu otel, otelgarni "* olarak tanımlamaktadır. Apart sözcüğünün TDK 'da karşılığı bulunamazken, apart otelin TDK tarafından tanımlanması, kullanımın turizm sektöründen türediğini kanıtlar niteliktedir (https://www.tdk.gov.tr).

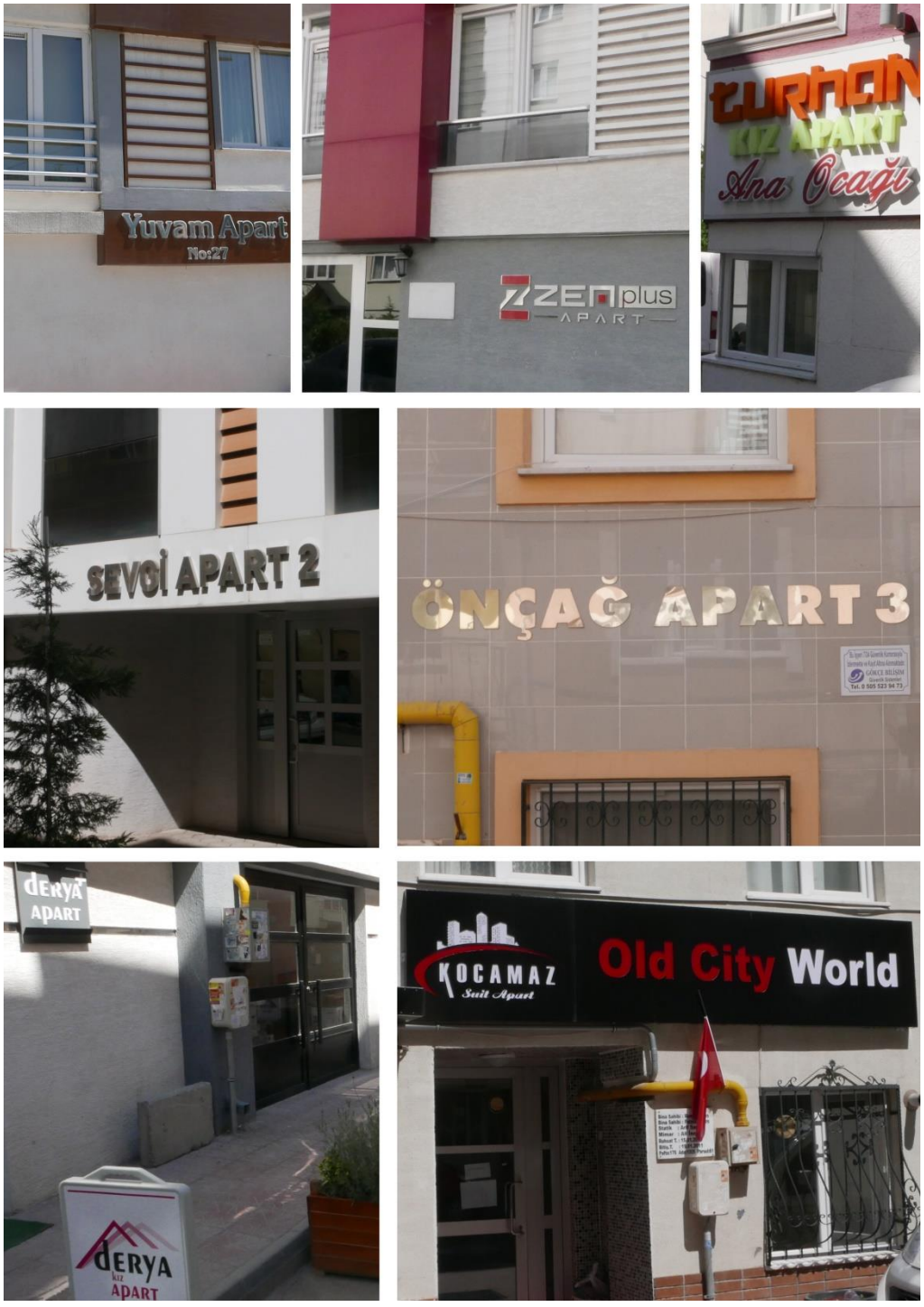
Bununla birlikte, yurt içi veya yurt dışı konaklama imkanı sunan rezervasyon sitelerinde de "apart" (otel, oda, ev v.b) kullanımının yaygın olduğu görülebilmektedir. Geçici konaklamanın günlük kira bedeli ile karşılandığı bu tip konut mekanları için melez bir tanım olarak geliştiği anlaşılmaktadır. Özetlemek gerekirse konut niteliği taşıyan küçük mesken birimlerinin, amacı dışında kullanımı ile gelişen kullanımlara verilen genel bir adlandırma ile gündelik hayat dilinde yer etmiştir. Bu bağlamda

literatür karşılığı olmayan gündelik dile yerleşmiş bir kullanım olduğu söylenebilir. Yapılan literatür araştırmalarında da tanım veya kavram olarak "apart" kullanımına rastlanılmamıştır.

Eskişehir kenti ve çalışma alanı kapsamında değerlendirildiğinde, kente gelen öğrenciler için yurtlara alternatif oluşturan ve mekansal koşulları gereği iki kişinin kira ve diğer giderleri paylaşabildiği bir imkan ürettiğinden tercih sebebi olmaktadır. Bununla birlikte tek elden kiralanarak, temel giderlerin de (elektrik, su, internet vb. giderler) kira bedeline dahil edildiği, temizlik hizmetlerinin de karşılandığı, öğrenci yurdu içeriğine yakın kullanımına da rastlamak mümkündür. Özellikle bu yurt benzeri kullanımlar için "öğrenci apartı" tanımıyla karşılaşılmaktadır. Bu alternatif yurt tipi kullanımının yaygınlaşması ile de kentin gündelik hayatına ve diline katılmıştır. Öyle ki Merrifield'ın da (2012) belirttiği gibi fiziksel mekanın simgesel karşılıkları yerleşimcilerin dili ve sembolleri aracılığıyla gündelik hayata katılmaktadır (Merrifield,2012, s. 188, aktaran: Sarı, Ö., Esgin, A. , 2016, s. 44-45).

Bu kullanımın yaygınlaşması sonucu da kentte üretilen 1+1 veya 1+0 büyüklüğündeki konutlar "apart" olarak tanımlanmaktadır.

Görsel 3. 4. de çalışma içerisinde yer alan ve "apart" olarak işletilen bazı yapıların isim ve tabela fotoğrafları yer almaktadır. Bu görsel çalışma tabela ve isimlerin okunaklı olabilmesi adına yakın çekim yapılarak elde edilmiştir. Bu yapıların isimlerinde geçen "apart" kullanımı, kayıtlarda konut fonksiyonlu üretildiği görülen bu yapıların yukarıda da bahsedilen yurt benzeri bir kullanım içerdiğini kanıtlar niteliktedir. Stüdyo tipi 1+1 veya 1+0 dairelerde, öngörülen kapasite doğrultusunda, düzenlemeler yapılarak yurt odalarına benzer biçimde kullanılmasına imkan sağlanmaktadır. Konut kullanımlı olarak kiralanan 1+1 dairelerin iki kişi tarafından paylaşılmasının aksine apart olarak adlandırılan bu tip binalarda ranza sistemleri gibi düzenlemelerle kullanıcı kapasitesi artırılabilmektedir. Bu tip uygulamaların doğal bir sonucu olarak da bölgedeki yerleşik öğrenci nüfusu artmaktadır.



Görsel 3.4. *Çalışma Alanındaki Apart-Yurt Kullanımlarına Ait Örnekler, Fotoğraf: İlerde, E.T., 2019*

Tarihsel süreç içerisinde düşük gelir grubuna hitap eden ve kira değeri düşük olan stüdyo tipi küçük konutlar, fiziki koşullarının iyileştirilmesi, yeni üretim araçları ve malzemeler ile yaşam standartlarının geliştirilmesiyle gelir düzeyi yüksek bireyler tarafından da tercih edilebilmektedir. Bu bağlamda ele alındığında büyük kentlerde çok fazla farklı amaçlar ve biçimler kazansa da çalışma alanı içerisinde neredeyse tek

tipleşen bir yaklaşımın bölgesel olarak vuku bulması, çalışma alanını bilinen stüdyo daire, loft gibi kullanımların yer aldığı alanlardan ayırmaktadır.

Mimarlık literatüründe stüdyo daire olarak adlandırılan bu yaşam birimi; olanakları açısından bir konutta olması beklenen, standartlar açısından ise asgari şartları (mutfak, yaşama ve yatma mahallerinin tek hacimde veya ayrı ayrı) sağlayan konut, mesken olarak açıklanabilir. Çalışma alanı özelinde ise genellikle 1+1 olarak tanımlanan iki oda, bir mutfak ve bir banyo/tuvaletten oluştuğu gözlemlenmektedir. Çalışmanın dördüncü bölümünde, stüdyo (apart) dairelerin çeşitlilikleri plan örnekleri üzerinden verilmektedir.

Belli bir planlama stratejisinin dışında, tamamen mevcut imkanlar içerisinde kentin üretim ilişkileri ile gelişen bu karlı süreç, kentin günümüzde merkezi bir bölgesini öğrenci yerleşkesi olarak inşa etmeyi başarmıştır. Kentteki öğrenci nüfusunun tamamını karşılayabilecek büyüklükte olmasa da hem kentin sosyolojik sürecinde hem de mimarlık mesleğinin mesleki pratikleri içerisinde güncel bir vaka olarak, kamusal ve özel alan inşası açısından kitlesel bir dönüşüm alanını oluşturmaktadır.

Çalışma alanı ve yakın çevresi ölçeği düşünüldüğünde, Anadolu Üniversitesi yakınındaki mahallelerin de bu dönüşümün içerisinde yer aldığını söylemek gerekmektedir. Yapılan arşiv araştırmalarından anlaşıldığı üzere Yenibağlar, Eskibağlar, Güllük, Bahçelievler mahalleleri ile kuzeyde kalan Şirintepe ve Yeşiltepe mahallelerinin AÜYEK' ne yakın kısımlarında "apart daire" oluşumuna rastlamak mümkün haldedir. Bununla birlikte Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Meşelik Kampüsü Yakınında yer alan Büyükdere semtinde de benzer üretimlerin gerçekleştiği bilinmektedir. Eskişehir genelinde değerlendirildiğinde, öğrenci nüfusuna dönük ilerleyen bu sürecin kentsel ölçekte hissedilir bir yayılıma ulaştığı görülebilmektedir.

Yukarıda bahsedilen nedenlerle kentte gelişen stüdyo daire üretiminin en küçük bileşeni olan birimler "apart konut", bu kitlesel üretimin uzamsal etki alanı dikkate alındığında totalde oluşturduğu kent algısı "apart kent" ve bu üretimlerle birlikte gelişen dönüşümün kentsel ölçeği de "apart kent dönüşümü" olarak adlandırılmaktadır. Kentin gündelik hayat dili ile birlikte geliştirilen bu tanımlar(adlandırmalar), dönüşümün dinamiklerini kavramak adına, ileriki bölümlerde de detaylandırılan, çok yönlü bir kavrayış aralığı sunmaktadır.

3.2. Apart Kent Dönüşümünde Kentli Aktörelere Bağlı Etkin Olgular

Çalışmanın bu bölümünde, çalışma alanı içerisindeki mekansal dönüşüm süreçlerinde yer alan yönetimsel yapının etkileri ile mülkiyet üzerinden gelişen üretim ilişkilerinin etkileri aktarılmaktadır. Bu ilişkilerin aynı yönde uyguladıkları etkiler değerlendirilirken, süreç içerisinde gelişen mekansal dönüşümlerin (apart kent oluşumu) hangi koşullar içerisinde meydana geldiğinin açıklanması açısından önem taşımaktadır.

Lefebvre'e (2014) göre binaların inşasından yatırımların paylaşımına ve bütün gezegen üzerinde işbölümüne dek uzanan mekansal pratik sorunlarda, sermayelerin ve kapitalizmin etkisini günümüzde pek az insan reddedebilir. Fakat, "kapitalizm" ve "etki" derken ne anlamaktadırlar. Kimileri "parayı" ve "paranın" müdahale kapasitesini ya da ticari mübadeleyi, metayı ve metanın genleşmesini anlar. Çünkü "her şey" alınıp satılmaktadır. Diğerleri daha net bir şekilde oyunun aktörlerini anlar: ulusal ve uluslararası şirketler, bankalar, öncülük edenler, yetkililer. Müdahale gücüne sahip her amilin kendi "etkisi" vardır (Lefebvre, H. , 2014, s. 41,42).

Bu bağlamda; kentlerin yönetiminde yer alan organların ve merkezi yönetimin ürettiği kararlar ile toplumsal örgütlenmeyi biçimlendiren üretim ilişkileri ve tüketim alışkanlıkları, kentin mekansal olaylarını yönlendiren başat olgular olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat sektöründeki mülkiyet üzerinden sermaye dolaşımı, genel bir iktisadi yaklaşım olarak üretim ilişkileri içerisinde yer edinmektedir. Çalışma alanı içerisinde sanayi hamleleri sonrasında bölgeye yerleşmiş ve mülk edinmiş olan ailelerin bir inşaai moda ekseninde (müteahhitler ve teknik kadrolar aracılığı ile) mülklerini dönüştürme eğilimleri, sermayenin yatırım eylemliliğinin tek taraflı olmadığı ve bu nedenle de yerel bir kabul olarak işlediği, konjonktürel bir üretim ilişkisi ürettiği gözlemlenebilmektedir.

Mülkiyet haklarının değerlerinin bir kentte kısa zaman aralıklarıyla değişebildiğini aktaran Harvey, bu değişikliklerin çoğunlukla demografik hareketler, yerel hizmetlerdeki değişiklikler, modadaki kaymalar, yatırım politikalarındaki değişiklikler gibi kaymalardan kaynaklandığını belirtmektedir (Harvey, D. , Sosyal Adalet ve Şehir, Sf., 64). Çalışma alanı içerisindeki dönüşümler, Harvey'in işaret ettiği akışlar ekseninde değerlendirildiğinde, sürece dahil olan etkin unsurlar iki alt başlık altında aktarılmaktadır.

Birincisi, merkezi yönetim eliyle yürürlüğe konulan kanun ve yönergelerin yol açtığı başka bir deyişle imkan sağladığı hususlar ile yerel yönetimlerin aldığı karalar ve

planlama çalışmalarıdır. İkincisi ise, mülk sahiplerinin servet birikimi yoluyla katıldıkları süreç ile sermayenin bu ilişki içerisinde katalizör olarak yer aldığı koşulların birlikteliğidir. Bu iki başlık içerisinde de yatırım politikalarını yönlendiren unsurlar ile bu politikaların yol açtığı konut yatırımlarının ve bölgedeki talebi tetikleyen zamanın ruhunun (moda) etkileriyle beraber demografik yapıdaki değişikliklerin (öğrenci göçü) etkileri ile ele alınmaktadır.

Bununla birlikte; mülkiyetin sermaye baskısıyla servet sağlama aracına dönüşmesi ve kendini idame ettirebilecek pazarlama araçlarını geliştirmesi ile kar payı sağlaması arasındaki bağıntının çalışma alanının dönüşümündeki rolü aktarılmaktadır.

Bu üretim ilişkisi içerisinde yer alan ve pratikte yukarıdaki etkin aktör ve olguların olmazsa olmaz bir parçası olan mimarlık meslek pratikleri bir sonraki bölümde mekanın meta olarak üretimindeki bir diğer katalizör olarak üretilen mekanların koşulları ile birlikte değerlendirilmektedir. Toplumsal akışların dışında ve fakat o akışların etkisinde, tekniğin kalemini savuran mimarlık pratiğinin ürünleri ayrı bir başlık altında değerlendirilmektedir.

3.2.1. Apart kent oluşumu içerisinde mekanın meta olarak üretimi; değişim değeri ile üretim ilişkileri içerisinde dönüşen sermaye ve servet

Mekanın artı değer olarak üretilme biçimleri, farklı bir deyişle mülkiyeti katlama ve kar elde edilebilir bir miktara dönüştürme kavrayışı Eskişehir–Üniversite çeperindeki mekansallaşmayı doğrudan tetikleyen iktisadi bir duruma işaret etmektedir. Mülkiyetin temsil eden küçük parsellerin üzerinde inşaat yoluyla sermayenin mekan üretimi aracılığıyla dönüşmesi bu küçük toprak parçalarında apart-stüdyo daire stokunun yoğunlaşmasını kaçınılmaz kılmaktadır. Matematiksel bir bakışla, parselasyonu ve uygulama koşulları gereği tek başına imar edilen küçük parsellerde, konut tipi sıkıştırılmış olarak asgari şartlarına sönümlenirken sayısal niceliğinin arttığı gözlemlenmektedir.

Apart kent oluşumu içerisinde mülkiyetin sermaye ile etkileşimi sonucu mekanın katmanlaşarak üretimi sermaye ile bir artı değer üretirken, mülkiyetin katmanlaşması sonucu da yeni mülkiyetler ve servet olarak dönüşmesine yol açmaktadır. Bunun yanı sıra oluşan konut stokuyla ortaya çıkan bir kullanım değeri de gerçekleşmektedir. Bu kullanım değerinin çoğunlukla üniversite öğrencileri üzerinden dönüşümü çalışma alanındaki dönüşümün ivmesini sağlamaktadır. Üretim ilişkileri içerisindeki

sermayenin, mekan içerisindeki hareketliliği ile birlikte çoğalan mülkiyetin mekansal koşulları ve çalışma alanındaki oluşumu günümüzdeki yerleşim alanına dönüştürmüştür.

Harvey'e göre (2016) toprak üzerindeki mallar güncel iktisatta maldır. Bu nedenle toprak ve yapılar ile bunlara bağlı kullanım hakları servet biriktirme fırsatı doğurur (Harvey, D. , 2016, s.147).

"Kapitalist gelişme içinde sermaye, mekanı meta haline getirmiştir. Bu süreçte imalat sanayi, inşaat ve altyapı faaliyetlerine yönelik endüstrilerle yer değiştirmiştir. Böylece mekan kapitalist üretim anlamında artı değer üretimi ve kar elde edimi için yeniden biçimlendirilmiştir." (Lefebvre, H. , 2007: 78, aktaran: Esgin, A. , 2016, s.44)

Marx 'ın iktisat söylemi içerisinde "değişim değeri" ya da başka bir deyişle "mübadele değeri" bir malın meta değeri ve başka metalarla değişim değeri yani nihai ürün için o malın fiyatı olarak tanımlanmaktadır. Bir malın meta değeri içerisinde ham maddelerin üretim araçları ve emek gücüyle birlikte dönüştüğü malların, içerisinde üretim ilişkilerine ait girdileri de barındırarak ulaştığı sonuç üründe, baştaki malın değerinin üzerinde gelişen bir değişim değeri oluşmaktadır. Yine emek gücünün kendisi karşılığında alınan ücretler bağlamında bir değişim değeri halindedir. Değişim değeri, metaların başka metalara dönüştürülmesinde bir araç olarak tarif edilmektedir (Harvey, D. , 2016, s.147, 148, 149).

Mal, kullanım değeri ile değişim değerinin doğrudan birliğidir ve aynı zamanda da sadece başka mallarla ilişkili olarak sadece bir maldır. Malların değişim süreci aralarındaki gerçek ilişkidir (Marx, K. , Ekonomi-Politiğin İlişkisine Katkı, 41-3 aktaran Harvey D. , 2016, s. 145).

Kapitalist üretim içerisinde, üretilen ürünün meta değeri olarak tanımlanan değişim/mübadele değeri, artı değer üretilmediği sürece sürekliliğini sağlayamadığı açıktır. Basit bir anlatımla, nihai üründen elden edilen kazanç yeni alanları imar etme yönünde sermayeye dönüşmektedir. Bu durum kapitalist üretim içerisinde her nevi sektörün dinamosu niteliğindeki sermaye akışını tarif etmekte araç olarak karşımıza çıkabilir. Bu bağlamda mekanın meta olarak üretimi sürecinde artı değer üretimini sağlanması da, mekanın da diğer metalar gibi ticari mallar statüsünde dönüşmesini sağlamaktadır. Liberal ekonominin araçları içerisinde mekanın fiziki büyüklükler üzerinden değişim değeri belirlenmesinin yanı sıra, değişen dönüşen toplumsal yaklaşımlar ve beklentileri ile eşgüdümlü bir düzeyde niteliksel beklentileri de metaya dönüştürebilmektedir. Bu nitelikler de tasarım yaklaşımları ile çeşitlendirilebilmektedir.

Bu bağlamda serbest piyasa ilişkileri içerisinde bir mekansal örgütlenmenin içeriğine bağlı gördüğü talepler üzerinden de artı değer üretimi gerçekleşebilmektedir. Üretilen malın değeri onu meydana getiren üretim süreci ve diğer malların katılımının yanı sıra, bu değerlere toplum nezdinde değer kazandıracak bir fikir ile ortaya çıkması da bu değere katkı sağlamakta. Piyasa hareketliliği içerisinde kolay dolaşıma katılabilen bir malın ederi, onu meydana getiren tüm üretim sürecinin meta değerinin üzerinde olduğu da söylenebilir. Piyasa bir malı spekülatif olarak değerli hale getirdiğinde, o oranda da kar payına sahip olabilmektedir.

Değişim değerinin yanı sıra yine Marksist iktisadi yaklaşım içerisinde karşılaştığımız "kullanım değeri" de çalışma alanındaki dönüşümün başat bir unsuru olarak belirmektedir. Kullanım değeri bir malın değişim değerinin dışında ikincil bir değer olarak beliren ve zamana yayılan bununla birlikte gündelik hayata dahil olabilen bir değer halindedir. Mekanın meta olarak kullanım değeri, içerisinde yaşanan gündelik hayat pratiklerinin zaman içerisindeki sürekliliği ile birlikte, mekanın kira getirisi üzerinden okunabilir. Bu bağlamda mekanın üretiminde ortaya çıkan değişim değeri ve kullanım değeri faktörleri mekanın metalaşması yönünde bir baskı unsuru olarak belirebilmektedir.

Kapitalist bir ekonomide mülk sahibi bireyin, hem şimdiki ve gelecekteki kullanım değeri olarak, hem de şimdiki ve gelecekteki potansiyel ya da mevcut değişim değeri olarak çifte çıkarı vardır (Harvey, D. , 2016, S.148).

Çalışma alanı kapsamında ele alındığında ise toprak parçalarının (parsellerin) yeni imar düzenleriyle birlikte çok katlı yapılara dönüştürülmesi ve apart kent kurgusu içerisinde yatayda da kabul görebilecek asgari büyüklüklere bölümlenmesi, meta sayısını artırmakta ve dolayısıyla toplamda açığa çıkan değişim değerini de artırmaktadır. Üniversite gibi her yıl kente nüfus getiren bir kurumun bulunduğu alanda da kullanım değeri üzerinden elde edilen karlar bu alandaki konut mekanlarının meta değerini önemli ölçüde beslemektedir.

Bernoulli'ye göre, ister kırda ister şehirde olsun, toprak mülkiyeti, toprağın parsellere ayrılmasına dayanma eğilimindedir (Rossi, A. , 2006, s.150).

Kırsal yerleşim özelliği gösteren tek veya iki katlı bitişik nizamlı evler, kapladıkları alan kadar bir arsa mülkiyetine dönüşmüş ve üniversitenin alandaki hakimiyeti ile birlikte bulundukları arsalar üzerinde teker teker dönüşmeye başlamıştır.



Görsel 3.5. *Çalışma Alanı İçerisinde Günümüze Kadar Ulaşmış Olan Tek ve İki Katlı Yapılardan Örnekler, Fotoğraf: İlerde, E.T. , 2019*

Geçmişte bir bağımsız bölüm olarak teşekkül etmiş tek katlı yapılar imar planlarındaki kat artışı ile birlikte hem düşeyde hem de yatayda bölümlenerek mülkiyetin katlanmasına yol açmıştır. Düşeydeki katlanma imar planlarındaki kat artışıyla birlikte gelen bir hak olarak tüm apartman tipleri için geçerli olsa da yataydaki bölümlenmesi 1+1 tipin mekansal şartları ile şekillenmiştir. Küçük arsa parçalarında bu yaklaşımın gelişmesinin doğal olabileceği öngörülse de, farklı büyüklükteki arsaların bir araya gelmesi ile oluşan koşullarda da benzer büyüklükte ve benzer mekansal

koşullarda üretimlerin gerçekleştiği gözlemlenebilmektedir. Bu türden geniş parseller içerisindeki 1+1 meskenlerden teşekkül etmiş olan binaların varlığı da, parsel büyüklüklerinin belirleyici olmadığını kanıtlar niteliktedir. Parsel büyüklüğüne bakılmaksızın 1+1 dairelerin maksimum sayılarda üretilmesi eğilimi ticari bir karşılık ve bununla birlikte gelen talebin sürekliliğinin de bir göstergesi niteliğindedir. Çalışma alanı ve yakın çevresindeki üretim ilişkilerinin bu yönde kurulması, talep edilen ve talep edildikçe değer kazanan bir durumu oluşturmuştur. Yukarıda bahsedilen tek katlı yapıların günümüze kadar gelen örnekleri, mekansal dönüşümün şiddetini kanıtlar niteliktedir.

Görsel 3. 5. de yer alan fotoğraf kolajında, geçmişten günümüze kadar gelebilmiş olan tek katlı yapılar ile yanlarında yükselen yeni yapılar görülebilmektedir. Bölgenin geçmiş dokusunun da anlaşılabilmesi adına önemli bir veri niteliği taşımaktadır. Tek katlı yapılar ile bitişiklerinde yer alana yeni yapıların cephe hatlarına bakıldığında, sokak ve yerleşim dokusunun çok fazla değişmediği, değişen tek şeyin (görsel olarak) binaların ebatları ve buna bağlı sokak niteliği olduğu anlaşılmaktadır.

Kentlerdeki toprak rantlarının kent ile sermaye ilişkisini karmaşıklaştırdığını vurgulayan Lynch, kentlerin bazı hallerde yatırımlar için çekici hale geldiğini belirtmektedir. Bu yaklaşımdan bakıldığında Eskişehir'in öğrenci kenti kimliği aracılığı ile gelişen algının, çalışma alnındaki toprak rantının oluşmasında ve dönüşmesinde rolü büyüktür(Lynch, K. , Cogito, sayı:8, s.153, 154).

Üniversitelerin kentlere sağladığı öğrenci nüfusu bu dönüşümleri doğal bir sonuç olarak tetiklemekte ve hatta kentlerin ticari hayatının gelişiminde bir araç olarak görülebilmektedir. Kentli nüfusun dışında kente dahil olan öğrenci nüfusunun bir tüketim ekonomisi yaratacağı aşikardır. Hele ki üniversite kurumlarının iki ila dört yıl arasındaki öğretim süreçleri ve her yıl bu sayıya katılan yeni öğrenci toplulukları göz önünde bulundurulduğunda, bu tüketim ekonomisinin kenti besleme anlamında yerleşik bir hal alması da kaçınılmazdır. Sürekli bir döngünün yerleşik hali olarak "apart kent" , kullanıcıları dönüşse de taşınmaz bir değer olarak yerini korumaktadır.

Bununla birlikte konut üretimi dışında gelişen çevresel değişkenler ve hizmetler (tramvayın gelmesi, Espark Avm'nin açılışı gibi) karşılıklı olarak bu bölgede dönüşümün ivmesine katkıda bulunmaktadır. Öyle ki bölgenin ulaşım açısından da niteliğinin artması ve ticari açıdan güncel tüketim ilişkilerine kayması, bölgedeki arsa rantını da doğrudan etkilemektedir.

Dönemin mortgage kredileri ile uygun fiyatlara alınabilen apart daireler, hızlıca kiraya verilerek gelir getirebilmeleri açısından bir yatırım aracı olarak kabul görmüştür. Banka kredisiyle alınan evlerin kredileri bu kira getirileriyle karşılanabilmektedir.

Harvey'e (2016) göre, göreli olarak uzun bir süre için tüketim hakları, zamanın bir noktasındaki yüksek bir harcamayla edinilir. Bunun sonucu olarak, kapitalist ekonomide kentsel toprak ve mülk piyasasının işlevsel olabilmesi için mali kurumlar önemli bir rol oynamalıdır(Harvey, D. , 2016, s. 148).

Aynı zamanda bir öğrencinin öğrencilik hayatında ödeyeceği kira toplamı düşünüldüğünde, öğrenci ailelerini de bu yönde bir alış verişe yönlendirmektedir.

Harvey'in (2016) işaret ettiği "gelecekteki potansiyel değişim değeri" ailelerin banka kredileri vb. olanaklarla veya mevcut varlıklarıyla sahip oldukları 1+1 evlerde kente öğrenci olarak gelen çocukları öğrenim hayatları ve sonrasında oturabilecek, öğrenim hayatı bittiğinde ya da başka bir sebeple taşınırken satışı üzerinden kar edilebilecek bir değere karşılık gelmektedir.

Bölgedeki sürekli olarak devinim gösteren bu sirkülasyon da bölgedeki tek katlı evlerin dönüşmesinde itici bir güç oluşturmuştur. Gerek arsa sahiplerinin gerekse kat karşılığı inşaat yapan müteahhitlerin bu oluşumu sürekli olarak aktif tutmalarına da sebep olmuştur. Özellikle her yıl kentin nüfusunun gelen öğrenciler ile artması da bölgedeki üretilen konutların kullanım değerine artı bir değer katma potansiyelini barındırmaktadır.

Bu üretim ilişkileri içerisinde mekanın parçalarının veya büyüklüklerinin tanzimini ve koşulları da mimarlığın meslek pratikleri öncülüğünde olagelmektedir. Mimarlık bu noktada karlı bir ticari antlaşmanın mihmandarı konumunda yer almaktadır. Diğer paydaşlar ise arsa sahipleri, yükleniciler ve diğer taşeronlar olarak sıralanabilir. Yine çalışma kapsamında sermaye ve servet üretimi aktörlerinin mekanın üretimi bağlamında koşullara yön verme önceliği üzerinden değerlendirildiğinde ise arsa sahibi, yüklenici ve mimarların başı çektiği söylenebilir. Bu sayılan aktörlerin dışında da kapsayıcı konumda olan yerel yönetim ve merkezi yönetime bağlı organların karar, uygulama ve düzenlemeleri yer almaktadır.

3.2.2. Yapılaşma koşullarını belirleyen planlama çalışmaları ve mevzuatların apart kent oluşumu içerisinde incelenmesi

Üretim ilişkileri ile beraber kentin inşaai faaliyetlere karşı geliştirdiği plan ve mevzuat reaksiyonları ile genel yönetmeliklerin bu alanda ürettiği tanımlar ve standartların da bu gelişim sürecinde etkisinin belirleyici bir rol oynadığı yadsınmamalıdır. Bu bağlamda oluşum sürecinde inşa edenler kadar payı olan idarelerin bu sürece olan etkileri de ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Uzmanlıklar mekanı bölüp parçalara ayırarak, zihinsel engeller ve pratik-toplumsal çitler yerleştirerek, mekan üzerinde etkili olmaktadır. Çalışma kapsamında yapılan analizler ele alındığında ise mülkiyetin oluşmasıyla birlikte yeryüzündeki kesintisiz toprağın sayısal (iktisadi) düzeyde bölümlenmesi toprağın üzerindeki iyeliği kurmaktadır. Planlama ve mimarlık pratikler bu toprak iyeliği üzerinden mekanın üretici bir araç olmasını sağlayabilmektedir. İdeolojik olarak egemen eğilim, mekanın parça ve parsellerini toplumsal iş bölümüne göre böler (Lefebvre, H. , 2014, sf.115).

Dünya düzeni içerisinde şuan içerisine bulunduğumuz kapitalist üretim ilişkileri, mülkiyet hakkını kurduğu gibi, bu mülkiyet üzerindeki iradeyi (belli kurallar çerçevesinde) kişilerin özgür iradesine bırakmaktadır. Her ne kadar serbest girişime açık olsa da bu düzen, plan ve mevzuatlar ile de belli sınırlamaların içerisinde gelişmektedir.

Bu bağlamda imar planlarının ve kentin gelişimine dönük plan çalışmalarının, gelecek vizyonu ile stratejik yönelimleri barındırması gerektiği bilinse de, toprak üzerindeki mekansal sermaye akışının düzenleyicisi olarak da bir görev üstlendiği anlaşılabilmektedir.

Bu nedenle düzenleyici ve sınırlandırıcı mevhumları ile plan süreçleri ve mimarlığın ürettiği mekanın sınırlarının belirleyicilerini anlamak adına tarihsel süreçte gelişen düzenlemelerin çalışma alanına olan etkileri kapsamında irdelenmesi gerekmektedir.

Kentin ve çalışma alanının tarihsel süreci aktarılırken de değinilen plan çalışmaları bu bölümde mekansal analizler çerçevesinde ele alınarak plan değişikliği ve mevzuatlar yönünden karşılaştırılmalı olarak aktarılmaktadır. Plan çalışmaları ve mevzuat değişiklikleri aktarılırken de kronolojik bir sıralama tercih edilmiştir.

3.2.2.1 Çalışma alanı kapsamında imar planı çalışmalarının değerlendirilmesi

Kentte uygulanan ilk imar planı 1952 tarihinde açılan bir yarışmayla elde edilmiştir. Bu planların son hali ise 1956 yılında onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. 1956 yılı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarıında çalışma alanının büyük çoğunluğunun konut yerleşimi olarak planlandığı görülmektedir(Bkz. Ek-1a).

Bunun yanı sıra çalışma alanı yakın çevresinde ise kum ve çakıl ocakları olarak bilinen alanların keresteciler olarak planlandığı, Anadolu Üniversitesinin ise (henüz kurulmamış olması sebebiyle) plana yansımadığı görülmektedir. Bu alanda o yıllarda askeri saha yer almaktadır.Bu alanın güneyinden geçen İstanbul-Ankara çevre yolunun ise günümüzdeki konumunun kuzeyinde konumlandığı görülmektedir.Çalışma alanının batısında demir yolnun hemen kuzeyinde kalan fabrika yapılarının bulunduğu alan ise fabrkalar sahası olarak plana yansımıştır. İmar planları bu kapsamda değerlendirildiğinde, mevcudun plana yansımış olduğu tespit edilmektedir.

İmar planı ile 1950 yılı öncesi yerleşim dokusu incelendeğinde kentin çoğu yerleşim alanında olduğu gibi çalışma alanı özelinde de planın yerleşim alanları ve sokak dokusunu koruduğu tespit edilmiştir(Görsel 3.3.).Bu durum gösteriyor ki, ilk imar planı çalışmalarında mülkiyet ve mevcut yerleşim koşulları temel alınmış, bir ve iki katlı teşekkül etmiş olan bitişik nizamlı yapılaşma korunmuştur.İleriki yıllarda yapılacak olan plana da altlık oluşturan bu dönem planları günümüz koşullarının oluşumunun da ilk sayısal temelini oluşturmaktadır.



Görsel 3.6. *1950 Yılı Hava Fotoğrafı ve 1956 Yılı İmar Planı Sokak Dokusu Karşılaştırması, 2018, Tepebaşı Belediyesi, Düzenleme: İlerde, E.T.*

Görsel 3.6. da imar planının doğru analizini yapabilmek adına, çalışma alanına ait 1950 yılında çekilmiş olan hava fotoğrafı üzerinde tespit edilebilen sokaklar renklendirilmiştir.Buna karşılık olarak ise 1956 yılı 1/1000 ölçekli imar planında verilen sokaklar da farklı bir renk ile gösterilmektedir.Aralarındaki şekilsel benzerlik, planın yerleşim dokusu ile birlikte kurgulandığının bir göstergesi niteliğindedir.

1956 yılı planlarının devamında ise 1989 yılında yeni bir imar planı yürürlüğe konmuştur.1989 imar planı içerisinde öncelikle bir önceki planla dokunun büyük oranda benzerlik gösterdiğini söylemek gerekir. Bunun yanı sıra ise çalışma alanı ve yakın çevresi incelendiğinde gözle görülür bir takım değişikliklerden de bahsetmek gerekmektedir.

1986 (1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı) ve 1989 (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Bkz. Ek-1b) imar planları birçok açıdan 1950'li yılların imar planlarıyla farklılık göstermektedir. Planlarda kat kararlarının belirtildiği göze çarpmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (1965) yürürlüğe girmesinin ardından planlarda kat rejimindeki artış, apartman yapılarının da artmasına yol açmış, bu etkinin kent üzerine yansımasının bir sonucu olarak, Ertin'in de (1994) belirttiği gibi bu dönemde şehir alansal büyümesini özellikle kooperatiflerin ürettiği apartmanlar aracılığı ile sürdürmüştür (Ertin, G. , 1994, s.38, 39).

Çalışma alanı yakın çevresinde bulunan ve bir önceki planlarda fabrika ve keresteciler sahası olarak planlanan alanlarda; fabrikalar sahasının EOSB ’ye taşınması ile ayrıntılı planı daha sonra yapılacak alan olarak belirtildiği, kereste atölyelerinin ise Eskişehir Keresteciler Sitesi’ne taşınmasıyla da keresteciler sahasının ticaret, konut ve yeşil alan olarak planlandığı görülmektedir. Yine çalışma alanının yakın çevre ilişkileri göz önünde bulundurulduğunda plana yansıyan bir diğer önemli alan ise AÜYEK yerleşkesinin bugünkü sınırlarına ulaşmasıdır. Mekansal olarak genişleyen ve kapasitesi artan üniversitenin varlığı kent içerisinde daha da fazla hissedilmeye başlanırken, bulunduğu bölgedeki sanayi alanlarının bölgeyi terk etmesi ile kent merkezine uzanan bölgenin sosyolojik dönüşümleri açısından daha baskın bir kentsel aktör olma özelliğini kazanmıştır.

Çalışma alanını sınırları içerisinde Bağlar Caddesi 40.00 m. ve Aytaç Caddesi 20.00 m. üzerindeki parsellere ticaret fonksiyonu yüklendiği, Bağlar Caddesi üzerinde bitişik nizam 8 kat, Aytaç Caddesi üzerinde ise bitişik nizam 6 kat olarak planlandığı görülmektedir. Bu caddelerin iç kısımlarında kalan alanlar ise 3 ve 4 katlı bitişik nizam konut bölgesi olarak planlanmıştır.



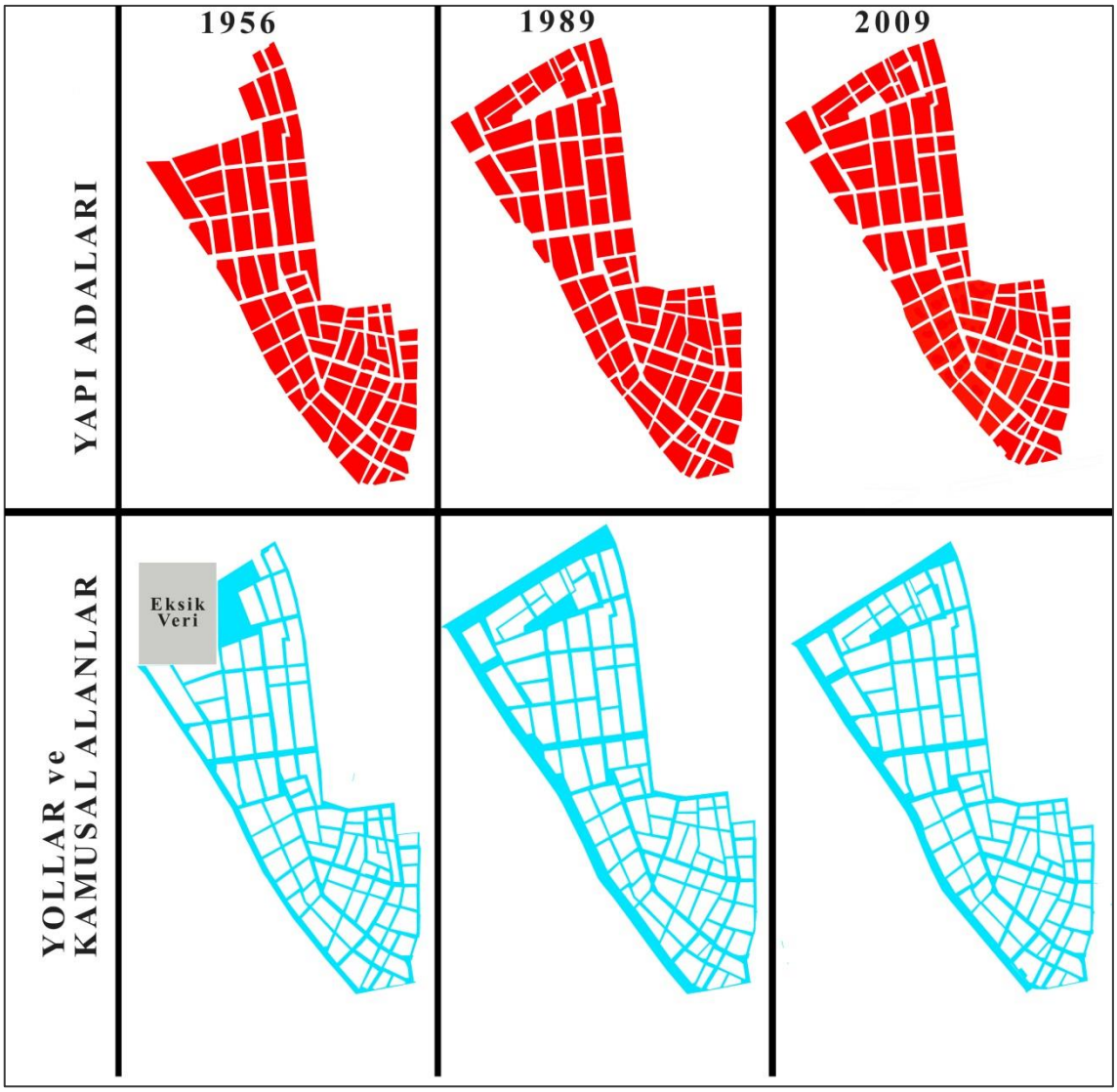
Görsel 3. 7. *Ankara-İstanbul Karayolu Güneyinde Kalan Yeşil Bant Üzerindeki Evler,Fotoğraf İlerde, E.T., 2019*

Yukarıda görsel 3. 7. de günümüze ait fotoğrafı verilen, bir önceki planda çalışma alanını içerisinde bulunan konut yerleşimi olarak planlanan bir kısım alan ise 1989 yılı

planında yeşil alan olarak planlanmıştır. Bu alan İstanbul-Ankara karayolunun güneyinde, karayolu kenarındaki tek katlı evlerin olduğu alan olup, bu yapıların bir kısmı günümüzde de varlığını sürdürmektedir. Ayrıca bu yapı öbeğinin yeşil alan olarak planlanması ve henüz belli bir kısmının plan doğrultusunda gerçekleşmemiş olması, geçmiş tarihlerdeki dokuya referans olabilecek şekilde günümüze taşınmasına yol açmıştır.

1989 yılı planlarının ardından 2002 yılında Eskişehir kenti genelinde imar planlarında revizyona gidilmiştir. Bu revizyon ile birlikte çalışma alanının Eskibağlar sınırları içerisinde ve kentin farklı lokal alanlarında kat kararlarında bir indirime gidilmiştir. Kat kararlarındaki bu değişiklik deprem sonrası alınan ve jeolojik etütlere dayanan bir karar niteliğindedir. Kat kararlarının bu yönde planlanması da o dönemde bölge içerisinde inşaat faaliyetlerinin yavaşlamasına yol açmıştır. Daha sonrasında 2008 yılında katların tekrar eski haline gelmesi yönünde yapılan revizyon, çalışma alanında kat adetlerinin değişiminin dışında yeni bir düzenleme getirmemiştir.

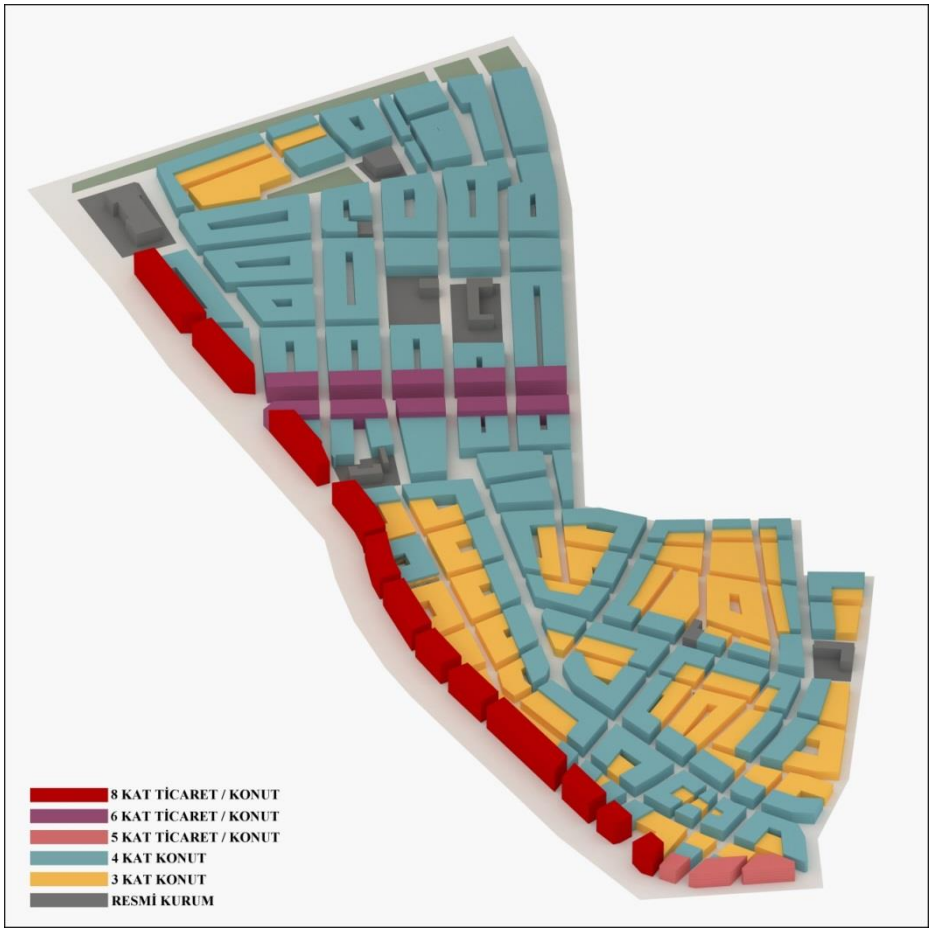
Günümüz planları 2008 yılında onaylanmış olan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarıdır. Bu planlar incelendiğinde ise çalışma alanı özelinde majör değişiklikler gözlemlenememekle birlikte Üniversite (Bağlar) Caddesinin 1986 ve 1989 planlarında 40.00 m. olarak düzenlendiği, günümüz planlarında ise 30.00 m. genişliğine düştüğü fark edilmektedir. Bu değişikliğin imar hattını kaydırması ile Üniversite Caddesi cepheli parsellerin imar haklarında bir artışa yol açtığı görülmektedir. Çalışma alanı kapsamında değerlendirildiğinde günümüze kadar bölgesel anlamda başka plan değişikliği söz konusu olmamıştır(Eskişehir Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi, 2019, Bkz. Ek-1c).



Görsel 3.8. *İmar Planları Üzerinden Yıllara Göre Sokak ve Yapı Adaları Doku Analizi, Tepebaşı Belediyesi Arşivi,2018*

Görsel 3. 8.'de yapılan sokak ve yapı adaları doku analizinde de görüldüğü üzere, çalışma alanının içerisindeki sokak dokusu ve yapı adalarının dokusu başlangıcından günümüze korunarak gelmiştir. Bölgenin sokak kullanımı, demografik yapısı ve ticari faaliyetleri değişse de dokunun leke ölçeğinde değişmediği açıktır. Plan düzeni ve yerleşim dokusu bakımından ele alındığında; çalışma alanının içerisinden geçen doğu batı yönündeki Aytaç Caddesi'nin kuzeyinde kalan alan ile güneyinde kalan alanın geometrik olarak farklı düzende yerleşim gösterdikleri görülebilmektedir. Güneyde kalan parçada ızgara tipi planda görülen birbirini dik kesen sokaklara çok fazla rastlanmamakla birlikte bazı sokakların geometrik olarak geniş açıyla birleşiminden kaynaklanan rastlantısal genişliklerin oluştuğu görülmektedir.

Bu caddenin kuzeyinde kalan kısımda ise ızgara tipi (ortogonal dizilim) daha baskın olarak okunmaktadır. Yaşanan sel felaketi ile daha önceden Yenibağlar Mahallesi kuzeyinde üretilen seylap evlerinin yapıldıkları tarihte yerleşim koşullarının bir organizasyon ve planlama doğrultusunda ızgara tipinde düzenlenmeleri, bu bölgedeki yerleşim dokusunu tayin eden faktör olmuştur. Toplu olarak inşa edilen bu evler, ortogonal bir sistemin ürünü olarak karşımıza çıkmaktadır.



Görsel 3.9. *Kat Adetlerini Gösteren Perspektif, İlerde, E.T., 2019*

Günümüz imar planı dahilinde yapılan kat kararlarının üç boyutlu görseli (görsel 3. 9.), bölgedeki sıkışık yapı dokusunu da gösterir niteliktedir. Geniş caddeler cepheli parsellerde yüksek katların tercih edildiği, cadde genişliğinin daralması ile kat kararlarının da o yönde azaldığı görülmektedir. Dar sokakların ışık alabilmesi için de önemli olan bu hiyerarşik düzen, plan da gösterildiği halin dışında getirilen ilave plan notları ve mevzuat hükümleriyle aşılmış vaziyettedir.

Çalışma alanının yakın çevresinde yer alan Fabrikalar Bölgesinin de 2010 yılındaki özel planı ile birlikte, tescilli fabrika yapılarıyla birlikte imar açılmasını

sağlamıştır. Kentsel tasarım planıyla hayata geçirilen bu plan içeriği bazı plan notlarıyla birlikte bölgenin günümüz koşullarındaki yerleşim dokusuna erişmesini sağlamıştır. Turizm konaklama alanları, iş merkezleri ve eğlence merkezlerinin yanı sıra alış veriş merkezleri gibi büyük ölçekteki yapıların bu bölgede yer almasını sağlamıştır. Hızla dönüşen fabrikalar bölgesinin bu ivmesi, çalışma alanındaki ivmeyi de etkileşimli olarak artırmıştır (Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018).

Yerleşim dokusunu oluşturan, çoğunluğu bir ailenin yaşam koşullarına göre yapılan evlerin mülkiyet sınırlarının belirlediği koşullar çerçevesinde üretilen imar planları, bugünkü yapılaşma koşullarını da o yıllardan tayin etmiştir. Başka bir deyişle 1956 ve 1989 yıllarına ait imar planlarının kentin birçok yerleşim alanında olduğu gibi çalışma alanının da bugünkü imar koşullarını belirlediği söylenebilir. Eskişehir'in ve çalışma alanının plan gelişimine bakıldığında mülk sahiplerini kendi mülkiyetleri ve oluşmuş yapı adaları üzerinde yeniden imar etme düşüncesi benimsenmiş olduğu ve bu sebeple bitişik nizamlı olarak (ön ve yan bahçeler olmaksızın) korunduğu bir düzenin yeniden tercih edildiği söylenebilir.

Arsa iyeliğinin plan yapımı konusunda yarattığı baskıdan bahsederken Keleş, kamu elindeki toprakların azlığı sebebiyle özel mülk sahiplerinin ve toprak spekülasyonunun verimli kamusal alanlar oluşturamadığından, böylelikle mülk sahiplerinin rızası olmayan dönem açısından radikal olabilecek çözümlere gidilemediğini vurgulamaktadır(Keleş, R. ,2016, s.40).

Harvey'in de servet birikimi açısından ele aldığı konu, planlama kapsamında kişilerin kendi arsaları üzerinden gelecekte elde edecekleri imar rantını destekler şekilde gelişmiştir. Bir önceki bölümde de bahsedilen kırsal yerleşim pratikleri ve kültürünün taşındığı kentleşme süreçlerinde, miras yoluyla kalan küçük arsaların mirasçılar arasında bölüşülmesi çok güç olacaktır. Hele ki birden fazla parselin bir araya gelme zorunluluğunu doğuran plan düzenlemeleri, birçok arsa malikinin barınma ihtiyacını ortak bir uzlaşı ve sermaye eşliğinde karşılamasını zorunlu kılacak ki bunun da geçmiş yılların ekonomik ve sosyal koşullarında tercih edilen bir durum olmadığı gözükmektedir.

Bu konunun eleştirisi Eskişehir ölçeğinde birebir karşılığını bulacak biçimde bir imar rantına yol açmasa da bugünkü koşullar dikkate alındığında, bölgenin gelişim süreçlerinin öngörülemediğini açıklar niteliktedir.

3.2.2.2 Çalışma alanına etkileri ölçeğinde plan notları ve yönetmelik hükümlerinin incelenmesi

İmar planlarında planın tamamlayıcı unsuru olarak düzenlenen özel notlar (plan notları), bir takım özel koşulların ve kısıtlamaların yer aldığı, teknik anlamda açıklayıcı niteliğe sahip uygulama esasları belirlemektedir. Bu esaslar değişen koşullara ve yaşanan problemlere göre zaman zaman revize edilerek, ihtiyaç duyulmayan bir takım maddelerin çıkarıldığı ya da günün koşullarına göre yaşanan problemlere çözüm üretmek adına da bazı maddelerin eklendiği gözlemlenmektedir. Bu notlara 2009 yılında eklenen subasman kotu (zemin kat taban kotu) yüksekliği hakkındaki maddede kentin tamamını ilgilendiren ve günümüz koşullarındaki yapı karakterini biçimlendiren bir madde olarak kritik öneme sahiptir. 2009 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları 25. maddesinde şu hüküm geçmektedir:

> *Konut ve ticaret alanlarında yapıların otopark ihtiyacını karşılamak, kat kazanmamak, bodrum katta ticari depo, işyeri, daire ve bağımsız bölümlerle bağlantılı eklenti yapılmamak ve zemin etüt raporlarının öngördüğü temel derinliği sağlamak koşulu ile 2,40 metreye kadar su basman kotu verilebilir (İmar Planı Plan Notları 2009, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2019).*

Bu plan notunun genel çerçevede sağladığı avantaj, binaların otopark ihtiyaçlarının karşılanabilmesi adına, imar yönetmeliğinde azami yüksekliği +1.00 metre olarak belirlenen yüksekliğin, +2.40 metreye yükseltilmesi ile yol kotu üstünde bir bodrum kat elde edilmesi yönünde olmuştur. Bu koşul ile birlikte kent genelinde birçok yapıda otopark katı olarak kullanımına izin verilen ilave bir kat üretilmiştir. Maddenin devamında ise yapı yükseklikleri ile ilgili şu detaya da yer verilmektedir:

> *Bu şekilde verilen (+) su basman kotları imar planında belirtilmiş olan bina yükseklik değerlerine ilave edilecektir(Tepebaşı Belediyesi Arşivi,2019).*

Böylelikle imar planlarında belirtilen yapı yüksekliklerinin artmasına yol açmıştır. Planın sokak genişliklerine göre üretmiş olduğu yapı yükseklikleri Belediye Meclisi tarafından revize edilen plan notları ile yükseltilmiştir. Daha sonra 2011 yılında yapılan revizyon ile de bu yükseklik 2.20 m. olacak şekilde düzenlenmiştir. Görsel 3.10. da verilen bina fotoğraflarında otopark ihtiyacının karşılanması adına yol kotuna göre 2.20 m. / 2.40 m yüksekliğinde düzenlenen bodrum katları görülebilmektedir. Fotoğrafta bina önlerinde bulunan park halindeki araçlardan bu alanların amacına çok fazla ulaşamadığının da bir kanıtıdır.



Görsel 3. 10. *2.20 /2.40 m. Subasman Uygulamasına Örnek Yapılar, Fotoğraf: İlerde, E.T. , 2019*

Bununla birlikte 2012 yılında E.B.B imar yönetmeliğinde yapılan çatı maddesi revizyonu da mansard tipi dik çatıların yapılmasına olanak sağlamış bu çatı katlarıyla birlikte imar planında üç kat olarak belirtilen bir parselde toplam bina yüksekliği 5 katlı bir binaya eş değer olabilecek koşullara taşınmıştır. Temelde biri (bodrum kat) otopark ihtiyacının karşılanmasına, diğeri ise binalara karakteristik bir özellik atayarak kullanılamayan çatı aralarının kullanımına imkan sağlasa da, evvelde yapılan planların yönetmelik ve plan notları ile plan revizyonu yapılmaksızın değişmesine yol açmıştır.

Bununla birlikte E.B.B imar yönetmeliğinde revize edilen çatılar hükmü (2012) ile değiştirilen çatı eğim ve yükseklikleri, çatı arasında oluşabilecek mahallerin mekansal şartlarını olumlu yönde etkilemiş, bina alanlarını ve bağımsız bölüm sayılarını arttıracak yönde bir gelişme sağlamıştır. Bu hüküm ile birlikte çalışma alanı

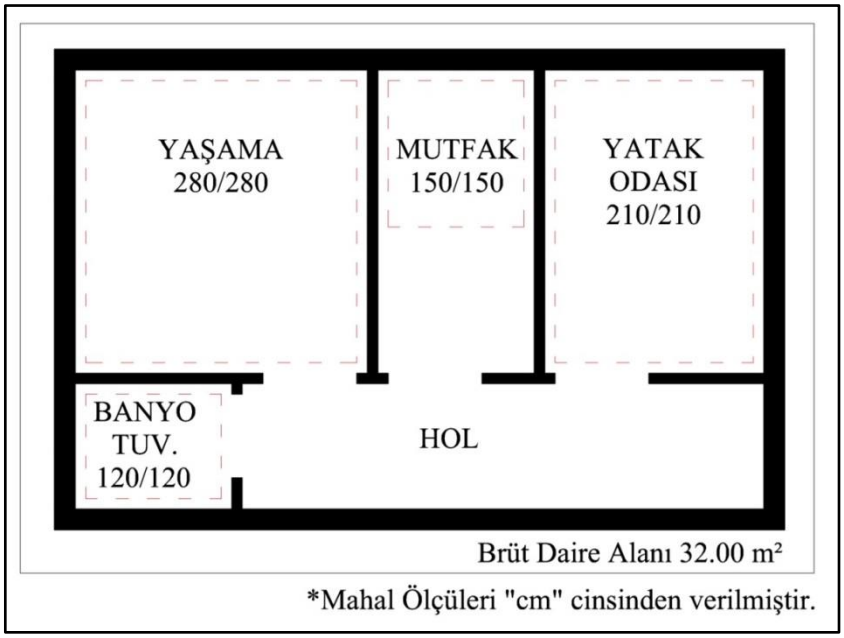
kapsamında, özellikle apart (1+1) olarak üretilen binalarda ciddi oranda bir artışa yol açmıştır. Son kat bağımsız bölümlere eklenti olabilecek şekilde düzenlenen çatı katı maddesi ile son katta daire girişlerinde bir yaşama alanı ve mutfakla birlikte daire içi merdivenin çözülmesi yeterli olurken geri kalan mahallerin çatı arasında düzenlenmesi mümkün hale gelmiştir. Bu sayede de son katlardaki daire alanları küçülerek sayılarının artmasına olanak sağlanmıştır.

Yapılaşma koşullarının oluşmasında plan notları ile birlikte ve daha geniş kapsamda imar yönetmeliklerinin de belirleyici olduğu bilinmektedir. İmar yönetmelikleri yapılaşma açısından belli standartlar belirlemekte ve teknik uygulama detaylarına yer vermektedirler. Bu detaylar parsel büyüklükleri, bahçe mesafeleri, binalar kot verilmesi gibi yerleşim koşullarını belirlemekle birlikte, kat yükseklikleri, subasman yüksekliği ve mahallerin genişlikleri gibi yapıya dair detayları da içermektedir. Mahal genişlikleri, yani mekanların fiziki koşullarının asgari şartları imar yönetmelikleri ile sınırlandırılmaktadır. Çalışma kapsamındaki konut mekanlarının da fiziki koşulları imar yönetmeliğinin belirlediği bu alt sınırlar ile ortaya çıkmaktadır.

Öyle ki E.B.B. imar yönetmeliğinin, bir meskende olması gereken mahaller ile ilgili maddesinde, bu mahallerin asgari ölçüleri de belirtilmektedir. Çalışma alanında oluşan meskenlerin de büyüklüklerini yakından ilgilendiren yönetmeliğin 39. Maddesinde konut mahalleri ile ilgili şu şekilde sınırlamalar getirilmiştir:

> *Her müstakil konutta en az: **1 oturma odası** (Dar kenarı 2.80 m den, **1 yatak odası veya nişi** (Dar kenarı 2.10 m den), **1 mutfak veya yemek pişirme yeri** (Dar kenarı 1.50 m den), **1 banyo veya yıkanma yeri** (Dar kenarı 1.20 m den), **1 hela** (Dar kenarı 0.90 m den) bulunur. 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir. Ancak dar kenarı 1.20 m den az olamaz(Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018).*

Yönetmelik maddesinde de anlaşıldığı üzere, bir bağımsız bölüm meskende olması beklenen mahal içerikleri, apart daire koşullarında hayata geçebilmektedir. Örnekleri dördüncü bölümde yer alan bu dairelerin parseller içerisindeki organizasyonunun tek sınırlayıcısının yönetmelik standartları olması da tasarım problemine yaklaşımın asgari koşullar üzerinden daire sayısını arttırmak yönünde olduğunun önemli bir göstergesidir.



Görsel 3.11. *E.B.B İmar Yönetmeliği 39. Madde Şartlarını sağlayan Asgari Koşullardaki Mesken Örneklemesi, Çizim: İlerde, E.T. , 2019*

1989 yılı projeksiyonuyla planlanan bir bölgenin zaman içerisinde plan yapıldığı dönemin kriterlerinin üstünde bir nüfus yoğunluğuna ulaşması bir takım olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir. Dar sokaklardan oluşan dokunun içerisindeki bu yoğunluk gerek araç trafiği gerek park sorunu ve buna bağlı olarak sekteye uğrayan yaya kullanımı gibi sorunları beraberinde getirmektedir. Bununla birlikte gelen nüfusun ihtiyacı olan kamusal alanlar açısından da yoksun olan çalışma alanı dar sokakların birbirine bağlandığı bir konut yığını halindedir. Alt yapıya getirilen yük yine planlanan nüfusun üstünde olması sebebiyle bir başka problem olarak karşımıza çıkabilmektedir. Sokakların temizliği gibi konular da yoğun bir tüketimin olması sebebiyle yaşanan başka bir zorluk olarak görülmektedir. Temelde planlama araçları bu tip sorunların da önüne geçilmesini amaç edinmektedir.

Mülk sahiplerinin ve inşaatçıların talepleri ile de şekillenen mevzuat ve planlama çalışmaları, mimarlık pratiğinin tasarımsal yaklaşım üretmesi önünde büyük bir engel olarak karşımıza çıkmakta. Plan ve mevzuatlar bu türden üretim ilişkilerinin bir paydaşı olarak yer almaktadırlar.

Kentlerde imar planları her ne kadar yapılaşma koşullarının daha sağlıklı olabilmesi ve bir düzen çerçevesinde yürütülebilmesi amaçlanarak hazırlansa da çalışma alanı üzerinden söylenebilir ki plan ve mevzuatlar bazı açılardan plansızlığın bir göstergesi halinde vuku bulmaktadır.

3.3. Apart Kent Oluşumunda Bağlar Semti ve Yakın Çevresinin "Yer" Kavramı Bağlamında İncelenmesi

Rossi (2006) "yer" i (locus) belirli bir yer ile onun içindeki binalar arasındaki ilişki olarak tanımlıyor ve aynı zamanda hem tekil hem de evrensel olduğunu belirtiyor. Yerin hakimi olarak tariflediği genius loci' yi "o yerdeki" olaylara nezaret eden yerel tanrı olarak tanımlıyor. Vogler ve Vittori' nin de (2006) belirttiği "genius loci" roma mitolojisinde bir yerin koruyucu ruhu olarak anlaşılmaktadır(Vogler, A.ve Vittori, A., 2006, s.2)

Norber-Schulz ise *Genius Loci, Towards a Phenoology of Architecture* (1980) eserinde yeri, çevre (environment) üzerinden; eylemlerin ve olayların gerçekleştiği bağlam olarak açıklamaktadır. Yeri, coğrafi konum ve yerelliğin üzerinde ve gündelik hayat ile bir bütün "atmosferik ortam" olarak tanımlamaktadır. Malzeme, biçim, doku ve renk çevrenin karakterini oluşturmaktadır. Bu karakter ile birlikte, gündelik hayat da ve ortamın içerisinden geçen zamansal akışlar, eylemlilikler çevrenin atmosferini oluşturan elementlerdir (Norberg-Schulz, C.,1980, s.6-8)

Aynı zamanda yerin ruhunun zamanın akışlarına eşlik ettiğinin altını da çizmek gerekir. Olayların mekan ile diyalektiği yerden beslenen ve onun karakterini dönüştüren zamansal bir yönlendirici ve belirleyici rol üstlenmektedir.

Çalışmada incelenen alanın konumu; Eskibağlar-Yenibağlar Mahallelerinin doğudaki sınırlarını oluşturan Şimşek Caddesi, Balkan Caddesi, Talatpaşa Caddesi, Tarlayüzü Sokak ve Bacı Sokak ile batıda Üniversite caddesine kadar olan kısmı, güney de demiryolu ile kuzeyde Ankara-İstanbul karayolunun sınırlandırdığı alandır. Bu alan kentin yer yer başka bölgelerinde, örneğin Osmangazi Üniversitesi çevresinde ve Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü'nün kuzeyinde de gözlemlenen, öğrenci hayatının en yoğun yaşandığı örnek alan olarak tercih edilmiş. Üniversite Caddesinin batısına gidildikçe bahsi geçen Eskibağlar ve Yenibağlar mahalle sınırları içerisinde kalan alanların tarihsel süreç içerisinde gelişmeleri tez kapsamı dışında olmasından dolayı bu alanlar çalışma kapsamı dışarısında bırakılmıştır(örneğin; Fabrikalar Bölgesi).

Çalışma kapsamını yer üzerinden açılımlarının yapıldığı bu bölümde, alanı çevreleyen kentin dinamik atmosferini barındıran baskın alanların önemini vurgulamak gerekmektedir.

Öncelikli olarak tren yolu ve istasyon ile birlikte kentin dışarıya açıldığı ve daimi olarak gelen giden yolcu sirkülasyonun yoğun yaşandığı bir alana fiziki yakınlığı bulunmaktadır. Bununla birlikte tren yolunun güneyinde kalan ticari hayatın merkezi olan kent merkezinin de tarihsel süreç içerisinde kuzey yönündeki uzantısı halini almaya başlamıştır. Kentin merkezinin Espark avm ve Fabrikalar Bölgesi'nin dönüşü ile birlikte bu bölgeye doğru uç vermesi, bölgedeki ticari hayatın geliştiğinin bir göstergesidir. Fabrikalar bölgesi de son 10 yılda yapılanan ve günün tüketim alışkanlıkları ile şekillenen bir bölge olarak kent merkezinin uzantısı ve hatta bazı açıdan da merkezîleşme eğilimi olan bir bölge konumundadır. Gerek alış-veriş merkezleri gerekse oteller ve eğlence alanları fabrikalar bölgesinin gelişim sürecindeki geldiği noktayı gösterir niteliktedir.

Çalışma alanın batısından başlayarak istasyon yönüne kadar uzanan geniş bir bölgeyi kaplayan Fabrikalar Bölgesi kent merkezindeki sosyal ilişkileri ve ticari hayatı büyük oranda etkilemiş, bu etkiler çalışma alanın da sürecine yansımıştır. Ticari ve sosyal hayatın dinamikliği ile ulaşım olanaklarına yakınlığın getirdiği bir avantajdır. Ç

Çalışma alanın atmosferik olarak etkisini kuran başat öge AÜYEK olmaktadır. Kent merkezine veya tren garına olan yakınlığı dönüşümde ikinci planda kalmıştır. Üniversitenin sağladığı değerler temel itici güç niteliğinde görülmektedir. Bu durumu farklı şiddetlerin güçler ayrılığı olarak tanımlayabiliriz.

Günümüz şehirlerinde bu anlamda varlık gösteren en dinamik kurum hiç şüphesiz üniversitelerdir. Üniversiteler bilimsel araştırmanın sürdüğü kurumlar olmasıyla birlikte ülkemizde son yıllarda artan üniversite sayısı ve kapasitesi ile üniversitelerin akademik emellerinin dışında kent hayatında ticari ve sosyal emellerinin de olduğu gözlemlenebilmektedir. Ülkenin tüm kentlerinde faaliyet veren üniversiteler aynı zamanda faaliyet verdikleri kente getirdikleri göç ile gündelik bir ticari hayatın inşasında da rol oynarlar. Bu durum kentte büyük çaplı üretim organizasyonlarının dışında daha çok hizmet sektörünü ve konut sektörünü canlandıran bir unsur olarak vuku bulmaktadır. Öğrenciler gerek burs imkanları gerekse ailelerinin imkanlarıyla sermaye açısından üretici bir güçten ziyade tüketici bir topluluk olarak bulunmaktadırlar. Doğal öncelikleri eğitim süreçlerini tamamlamaktır ve onlardan da beklenen bu yöndedir. Bununla birlikte boş vakit zamanları da tüketim mekanlarında geçirmek ve sosyalleşmek de gözlemlenebilen bir eylemliliktir.

Kendi yaşadıkları yerlerden başka şehirlere okumaya giden öğrenciler ilk etapta barınma sorunu ile karşılaşmaktadırlar. Yurt imkanlarının öğrenci popülasyonuna kıyasla yeterli olmaması ve gelişen yeni trendlere bağlı bireyin daha özgür koşullarda yaşama isteği barınma problemini istence bağlı olarak da artırmaktadır. Özellikle orta yaş ve üzeri ailelerin yaşadığı binalarda öğrencilerin yaşam tarzından şikayetle öğrencilere ev verilmek istenmemektedir. Öğrencilerin verebilecekleri zararlardan ve üretecekleri gürültüden çekinen daire sahipleri, dairelerine daha özenli barınacaklarını düşündükleri kiracıları (aileleri) tercih etmektedir. Birçok toplumsal kabul öğrenci hayatını vasat bir hayat olarak nitelendirmektedir. Gerek düzen gerekse ahlaki yönden sık sık bu tip söylemler gündelik hayat içerisinde dolaşmaktadır. Bu ve buna benzer toplumsal kaygıların sonucu ve ekonomik gerekçeler ile Eskişehir ölçeğinde olduğu gibi tüm kentlerde de üniversite öğrencilerine dönük küçük daireler üretilmektedir. Çalışma alanı da nerdeyse toplumsal bir uzlaşıyla günden güne öğrencilere terk edilen bir yer niteliğindedir.

Yaşanan çevrenin konumsal olarak belli odak alanlara yakınlığı (iş, okul, ulaşım araçları vb.) o yerin seçilme tercihlerini bir oranda artırmaktadır. Kent merkezine yakınlığı ve ulaşım imkanlarının çeşitlenebildiği böylesi bir alanın kentli her kesim tarafından tercih edebileceği tahmin edilir. Öyle ki çalışmanın ele aldığı apart kent öğrenci yerleşkesi oluşumunun öncesinde, kooperatifler yoluyla inşa edilen apartmanlardan bahsetmiştik. Bu kooperatif eylemliliği geçmiş yıllarda öğrenci dışında, ailelerin tercih ettiği bir bölge olduğunu kanıtlar niteliktedir. Günümüzde ise kullanıcıların hızla yer değiştirdiği yapılan sözlü görüşmelerden anlaşılabilmektedir.

Ticari bakışın (piyasa yaklaşımı) yeri üniversite ve kent merkezine yakınlığıyla okuyarak başlattığı inşa faaliyetleri, gelişen taleplerle birlikte bölgeyi tarihsel alışkanlıklarının dışında bir dönüşüme uğratmıştır. Bu dönüşümle birlikte yerin ruhunu okuyabildiklerini söylemek güç olsa de zamanın ruhunu sermayenin dönüşümü açısından kavradıkları söylenebilir. Eskişehir özelinde de bu bağlamda öznel bir sonuç ortaya çıkardığı da yadsınmamalıdır.

Eskişehir'in bu anlamda öznel olduğu durum ise yerin potansiyelinde yatmaktadır. Yer bir potansiyel olarak çevresindeki dinamikler gelişirken serbest piyasa tarafından keşfedilmeyi beklemiş ve başlangıcı itibariyle de birkaç yıl içerinde de hızlı bir dönüşüme uğramıştır. Bölgedeki alınan ruhsat tarihlerinin yoğunluğuna bakılırsa bu dönüşümün 10 yıldan kısa bir sürede gerçekleştiği görülebilmektedir. Çoğunluğu tek ve

iki katlı eski yapılardan oluşan parsellerin 3 ve 4 kat olarak inşa edilebilmesi, daha öncede bahsedildiği gibi hem yatırımcı hem de mülk sahipleri için makul kazançlar sağlamıştır. Küçük parsellerin dönüşmesinde ise öğrenci güdümlü küçük dairelerin çözümlenmesi ise ticari ve akılcı bir çözüm olarak bu sürecin sürmesine katkı sağlamış, çok geçmeden de karşılığı alınmıştır.

Bugün bölgenin bir öğrenci semti olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. O sebeple başka bir açıdan bakıldığında da öğrencilerin kendi özgür eylemliliklerini sürdürebildikleri geniş çaplı bir yaşama alanı inşa edilmiştir. Genç bireylerin taleplerine ve gündelik hayatlarına göre gelişen ticari ve sosyal hayat, alanın belli sokaklarında hissedilebilmektedir. Bu anlamda öğrenci toplumu olarak kentte yeri olan bir örgütlülük hali olduğu söylenebilir. Aynı zümreden olan bireyler aynı semtte yaşamaya başladıklarında toplumsal bir olgu olarak varlık gösterip, refleks de üretebilmektedirler. Talepleri çevrenin şekillenmesinde büyük ölçüde etkili olabilmektedir. Bunun yanı sıra toplumsal eylemlilik ve sivil itaatsizlik geçmişine de bakılacak olunursa, ülke yakın tarihindeki en geniş toplumsal olaylarından biri olan Gezi Parkı protestoları (2013) tüm ülke genelinde olduğu gibi Eskişehir'de de karşılık bulmuş ve genç bireyler tarafından desteklenmiştir. Şehrin belli başlı ana güzergahlarında gelişen eylemlerin sonlandığı ve günlerce sürdüğü bir nokta da Üniversite Caddesi'dir.



Görsel 3. 12. *Eskişehir Gezi Parkı Eylemleri, Üniversite Caddesi (Haller Gençlik Merkezi önü), Fotoğraf: İHA, 2013, https://www.haberler.com/eskisehir-deki-gezi-parki-protestolari-4717046-haberi/ erişim:2019*

Protestoların sürdüğü aralıkta çadırların kurulduğu alan da bu cadde üzerinde yer almaktadır. Öğrenci ve genç bireylerin böylesi bir toplumsal olayda bu alanı tercih etmiş olması tesadüf değildir elbette. Bu yere olan aidiyet ile birlikte gelişen bir davranış olduğu söylenebilir.

Bu bağlamda yerin önemi yalnızca dönüşümün sebeplerine değil dönüşümden sonra oluşan toplumsal yapının da önemine işaret etmektedir. Atmosferi ile birlikte günümüzde taşıdığı öğrenci yerleşimi olarak yer, kullanıcılarının zaman içerisinde yenilenerek değişkenlik gösterdiği bir döngüye sahiptir. Yerin sabit değerlerinin yanı sıra ürettiği geçici barınma koşulları bu döngünün sürekliliğini sağlayan bir etmen, üniversitenin ürettiği öğrenci popülasyonu da diğer bir etmen olarak değerlendirilmektedir. Bu döngünün nereye kadar ve ne şekilde süreceği kesin olarak bilinemezken, ürettiği öğrenci yerleşimi kentin toplumsal hayatında sabit bir değere dönüşmüş vaziyettedir.

4. APART KENT OLUŞUMUNDAKİ MEKANIN, MİMARLIK MESLEK PRATİĞİ BAĞLAMINDA İNCELENMESİ VE GÜNDELİK HAYAT PRATİKLERİ İLE BİRLİKTE DÖNÜŞÜMÜ

Bağlar semti, belli bir zaman aralığında (2000'li yıllar) kentin toplumsal kuralları ve yerleşme kültürünün dışında gündelik hayat ilişkileri içerisinde yer alan üretim ilişkileri ve demografik değişimle (öğrenci göçü) meydana gelen bir öğrenci yerleşkesi, semti haline gelmiştir. Bu süreçte kentin tarihsel sürecindeki konut üretimi anlayışından farklı olarak mekanın, hem öğrenci barınması problemine karşılık gelebilecek hem de dönemin inşaat ekonomisini canlandıracak biçimde üretimiyle gerçekleştirilmiştir. Şartlarının inşaat piyasası ve mülk sahiplerinin talepleri tarafından belirlendiği ve ortamdaki potansiyelin ticari bir fırsata dönüştüğü görülebilmektedir. Bu piyasayı oluşturan ve sürdürenler ise; üçüncü bölümde de detaylandırılan mülk sahipleri, sermaye sahipleri, yerel ve merkezi idareler ile teknik koşulların çözümünü sağlayan meslek mensupları (mimar, mühendis ve şehir plancıları) olan kentli aktörler olarak görülmektedir. Bu aktörlerin karşılığında ise çoğunluğu öğrenci bireylerden oluşan kullanıcılar yer almaktadır. Üretilen konut mekanlarının özellikle öğrenci kullanıcılar tarafından talep görmesi bir "kazan kazan" ilkesinin çalıştığı yönünde yorumlanabilir. Başka bir perspektiften ele alınırsa da ekonomik bir zorunluluk olduğu da söylenebilir. O sebeple bu çalışmada kişisel olabilecek tercihlerin çeşitliliği göz

önünde bulundurularak kullanıcı tarafından elde edilecek yorumlar kapsam dışı bırakılmıştır. Kişilerin kültürel birikimi ve tercihleri ile ekonomik koşulları çerçevesinde çok fazla değişkenlik gösterebilecek bu alan sosyolojik bir araştırmanın konusu olabilir. Bu bölüm kapsamında ise çalışma alanı bağlamında konutların ve binaların mekansal organizasyonları ile bölgesel ilişkileri, yapılan incelemeler ışığında tartışılmaktadır.

Bu üretim sürekliliğinde mekanın meta olarak üretimi ile gündelik hayat etkileri belirgin bir faktör olarak okunabilirken, gündelik hayatın dönüşen mekanla birlikte yeniden şekillendiği ve bu anlamda da kentsel dinamikleri kapsayarak geliştiğini saptayabiliriz. Mekanın üretiminde ise mimarlık meslek pratiğinin üretim araçlarının, mekanın koşullarının şekillenmesinde ne yönde üretime katıldığı da tespit edilmektedir. Özetle mimarlığın mesleki kabiliyetleri doğrultusunda üretilen mekanın gündelik hayatın dönüşümüne doğrudan etkileri, mekanın bireylerin yönelimleri üzerindeki etkileriyle birlikte okunabilmektedir. Üretim ilişkilerinin içerisinde akan bu döngüyle kent zeminine yayılmış bir ilişki ve iletişim ağı kurmaktadır. Bu ağ ise gündelik hayat ilişkileri olarak okunabilmektedir.

Bu bağlamda çalışmanın bu bölümünde ele alınan Bağlar bölgesinin mekânsal koşullarının, mimarlık araçları ve gündelik hayat dönüşümleri, birbirlerine olan akışlarıyla birlikte ele alınmaktadır. Gündelik hayat kavramı tüm çeşitliliği ile birlikte, alan içerisindeki gözlem ve tespitler ışığında yorumsamacı bir yöntemle değerlendirilmektedir. Gündelik hayat felsefesinin engin bağlamı çalışma alanı ve kapsamı çerçevesinde sınırlandırılmaktadır.

Gündelik hayatın toplumsal devinimlerle birlikte değişip dönüşmesi ve bu yönde mekanın dönüşümüne dahil olması modernite ve sonrasında gelişen toplumsal yapı ile birlikte irdelenen bir kavram, daha doğrusu bir içeriktir. Bu içerik, içerisinde tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişteki kırılmalar ile sanayi toplumunun mekanı inşası ve toplumun inşası gibi tarihsel süreç analizlerini ortaya koyabilmektedir. Kapitalist üretim biçiminin toplum yapıları ve mekan koşullarındaki etkisi ve kentli toplumun tüm davranışlarını bir kozmos olarak barındırmaktadır. Üretimden iletişime sayısız ilişki ağı ve mekan-zaman diyalektiği de bu kozmosun içerisinde yer almaktadır.

Bu anlamda çalışma alanı içerisinde yürütülen araştırmanın mekânsal içeriği ile birlikte toplumsal düzeydeki gündelik sorunları ve bu sorunlar ile birlikte gelişen

mahalle hayatı, gündelik hayatın mekan içerisindeki devinimleri ile birlikte aktarılmaya çalışılmaktadır.

Çalışma alanı olarak ele alınan mekanın gündelik hayat ilişkilerinin kavranabilmesi adına da özel alanların ve kamusal alanların yakın ölçekten değerlendirilmesi, bu çalışmanın olmazsa olmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Bir önceki bölümde imar planları üzerinden yapılan üst ölçek analizleri, bu bölümde yakın ölçekten, sokak-bina-konut mekansal kullanımlarına bağlı gelişmektedir. Böylelikle genelden özele doğru detaylanan bir analiz hiyerarşisi kurulmaktadır. Mekanlar arasında özelden kamusala, kamusaldan özele bakışlar geliştirilerek mekanın içerisindeki akışların görünür izleri üzerinden tartışılması amaçlanmaktadır. Çalışma kapsamı dahilinde seçilen örnek sokaklar ve binalar plan, kesit ve siluet gibi mimari araçlar yardımıyla analiz edilmiştir. Özel ve kamusal alanların, gündelik hayat ilişkilerini nasıl barındırdığı bu örnekler üzerinden aktarılmaktadır. Çalışma alanında seçilen mekânsal içerikler etkileşim alanlarıyla birlikte ortaya koyulmaktadır. Bununla birlikte çalışma konusunun özü olan "apart dairelerin" mekânsal olanakları tartışılmaktadır.

Çalışmanın bu bölümü iki ayrı başlıkta ele alınmaktadır. İlk alt başlıkta üretilen konut mekanlarının mimari kat planları analizleri yer alırken, ikinci alt başlıkta ise üretilen mekanlar ile birlikte sokağın ve semtin dönüşen gündelik hayat ilişkileri aktarılmaktadır.

4.1. Mimarlığın Mesleki Pratiği İçerisinde Mekanın Üretimi: Apart Daire

Bu başlık altında çalışma alanında farklı büyüklük ve etkideki binaların mekânsal analizleri yapılmaktadır. Seçilen yapılar ölçeksel olarak ve zamansal olarak farklılıklar gösteren ve alandaki apart daire üretimindeki yaygın yaklaşımları ortaya koyar nitelikte seçilmiştir. Bunu yaparken, Tepebaşı Belediyesi arşivlerindeki onaylı mimari projeler, imar planları ve hava fotoğrafları üzerinden şematik çalışmalar yapılmış ve örnek binaların projeleri karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Örnek yapılar alanın tamamı için yapılan araştırmalar neticesinde, mekanın üretimindeki kriterleri ortaya koyacak biçimde belirlenmiş; farklı imar haklarına, arsa boyutlarına ve sokak ilişkilerine sahip olan yapılar seçilmiştir. Bu örnek yapı seçiminde ise plan kararlarındaki ve çevresel etkilerdeki değişikliklerin konut mekanlarına ve çevre ilişkilerine ne yönde yansıdığının tespitini yapabilmek amaçlanmıştır. Alanın geneli ile ilgili yürütülen arşiv

çalışmalarında rastlanan benzerliklerden kaynaklı, alanın farklı konumlarından seçilen örnekler 10 tane yapı ile sınırlandırılmıştır.

Bu örneklerin kat planlarının üzerinde renklendirme çalışması yapılarak bağımsız bölümlerin birbirinden ayırt edilebilmesi sağlanmıştır. Bağımsız bölümlerin iç mekan bölüntüleri de yapılan çalışma ile belirgin hale getirilmiş, projelerinde yazan mahal isimleri okunaklı olacak biçimde yeniden belirtilmiştir. Mesken tiplerinin ayırt edildiği bu planlarda, bağımsız birimler 1+1, 1+0, 2+1, 3+1… şeklinde, emlak piyasasında yer etmiş tanımlarıyla aktarılmıştır. Bağımsız birimlerin brüt inşaat alanları birbirlerine yakın olmakla birlikte değişkenlik gösterdiğinden, ortalama mesken birim alanı olarak gösterilmektedir. Toplam mesken alanlarının eşdeğer bağımsız birim sayısına bölünmesiyle mesken ortalama birim alanları hesaplanmıştır.

Örnek bina planları incelenirken kamusal alan ve özel alan kullanımlarını saptayabilecek başlıklar, ilişki düzeyleri belirlenmiştir. Belirlenen bu düzeyler, yapıların iç mekan organizasyonu, dış ortamlarla kurdukları mekansal ilişkiler ve tasarım karalarını belirleyen özellikler şeklinde özetlenebilir.

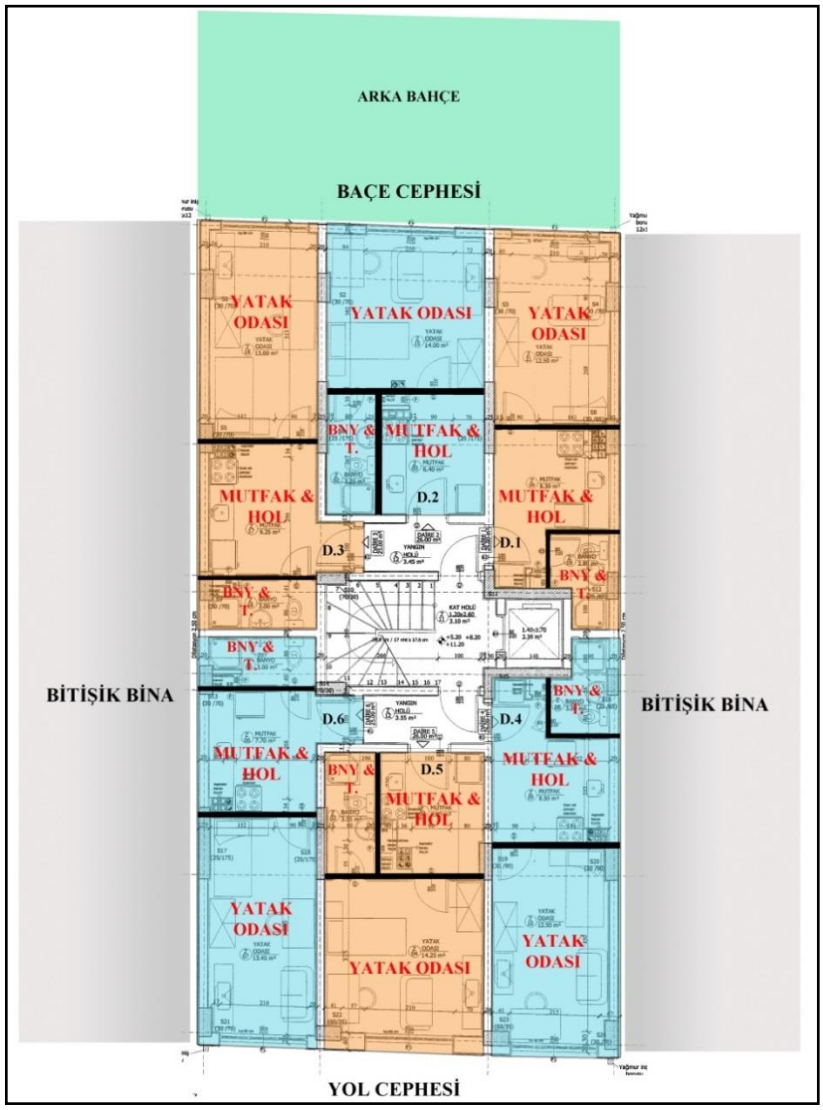
Seçilen örnekler çalışma içerisinde ruhsat tarihleri baz alınarak (eskiden yeniye) sıralanmakla birlikte, Görsel 4.1 hava fotoğrafında güney-kuzey doğrultusunda bir hat oluşturacak şekilde gösterilmektedir. Seçilen örneklerin farklı konumda yer alması, bulundukları arsaların ise birbirinden farklı boyutlarda ve özelliklerde (köşe, ara parsel, üç yol cepheli vb.) gibi farklı kriterleri gözetilmekle beraber, ortak özelliği 1+1 veya 1+0 tipi stüdyo konutlardan oluşmasıdır.

Seçilen örneklerin içerisinde çatı katı kullanımı ile birlikte son kat planlarında değişiklik olabilmektedir. Bu sebeple bu tür yapıların eşdeğer kat planları örnek olarak verilmiştir.



Görsel 4. 1. *Örnek Binaların İşaretli Olduğu Çalışma Alanı Hava Fotoğrafı*

Örnek 1



Görsel 4.2. *Örnek 1, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.1. Örnek 1 Yapı Bilgileri

Adres: Yenibağlar Mah. , Beraberlik Sok. , No: 4	**Ada No: 1019 / Parsel No: 5**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **2.20 m (Garaj)**
Arsa Alanı: **250.00 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **1082.00 m^2**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **796.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **24 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **796 / 24 = 33.16 m^2**
Ruhsat Yılı **2006**	**İkan Yılı** **2009**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmektedir. + 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı ile birlikte yol kotu seviyesine göre 5 kat görünümüne sahiptir. Bina arka hattında imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan arka bahçesi bulunmaktadır (63.00 m^2). Bu yönüyle parsel, bir ara parsel niteliğindedir. Yapının, biri sokak diğeri arka bahçe yönünde iki cephesi bulunmaktadır.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Tablo 4.1 de verildiği üzere binanın sokak ile ilişkisi 2.20 m. Yüksekliğindeki bodrum katı seviyesinden kurulmaktadır. Bina ve bodrum kat otopark girişleri bu kattan düzenlenmektedir. Bodrum kat taban kotuyla aynı seviyede olan arka bahçesine de yine bu kattan çıkış-ulaşım sağlanmaktadır. Yapının zemin katı (konutların başladığı kat) yol kotundan 2.20 m. yüksekte yer almaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Bina kat planları eşdeğer özellikte düzenlenmiştir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Her katta, mekansal olarak benzer özellikte tasarlanmış 6 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapıda toplamda 24 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin niteliği 1+0 özelliğindedir. Bina geneli değerlendirildiğinde bağımsız bölümlerin 12 tanesi sokak, diğer 12 tanesi ise arka bahçe yönünde konumlandırılmıştır.

Katlar arasındaki düşey sirkülasyonunun sağlandığı bina çekirdeği (merdiven, asansör) yapının merkezinde yer almaktadır. Çekirdeğin her iki tarafında kalan daire grupları birbirinin simetriği olarak tasarlanmıştır. Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+0) birimin olanakları doğrultusunda alınmış bir karar olarak değerlendirilmektedir.

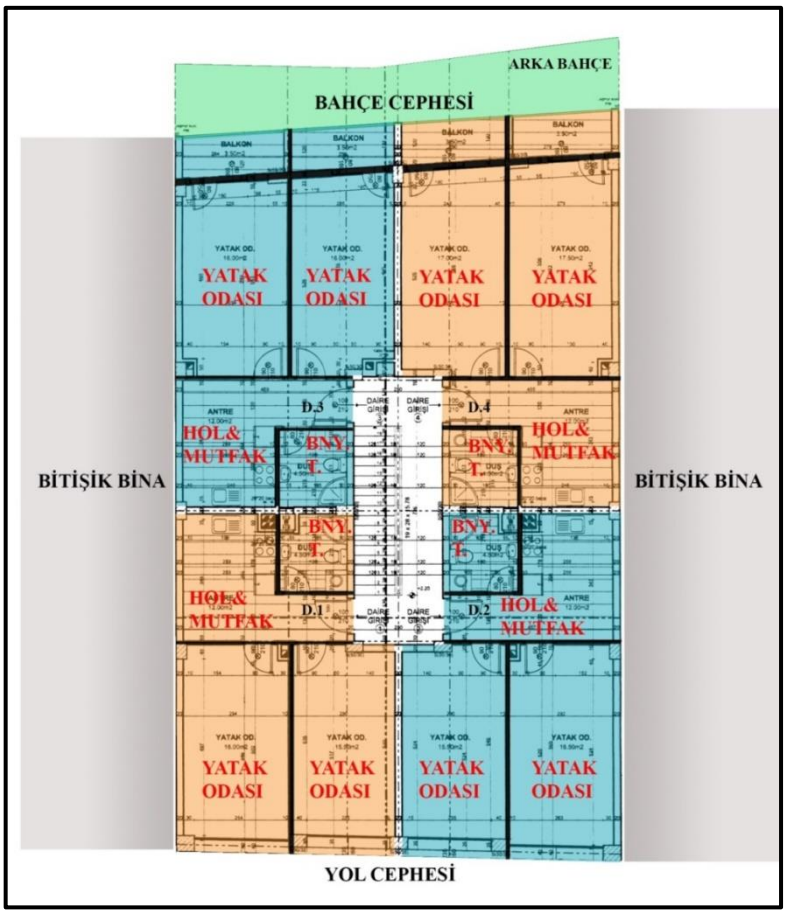
- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülen bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, bir oda ve bir banyo-tuvalet bulunmaktadır.

Mimari projesinde yatak odası olarak isimlendirilmiş olan odaların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir.

Dairelerin sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, gördükleri dış ortam bağlamında herhangi bir özelleşme tespit edilememektedir. Her iki yönde de eşdeğer bir yaklaşım görülmektedir. Bu sebeple dış ortam ve iç ortam arasındaki yönelimlere (özelleşmelere) dair bir inceleme söz konusu olamamaktadır.

Örnek 2



Görsel 4.3. *Örnek 2, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.2. Örnek 2 Yapı Bilgileri

Adres: Eskibağlar Mah., Nazif Yörükçü Sok., No: 31	**Ada No: 504 / Parsel No: 35**
Arsa Alanı: **280.88 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **848.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam 3 Kat / Bodrum + 2 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **2.20 m (Garaj)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **608.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **8 Adet**
Mesken Tipi: **1+0 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **608 / 8 = 76.00 m^2**
Ruhsat Yılı: **2007**	**İskan Yılı:** **2010**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B3 (bitişik nizam, 3 kat) olarak görülmektedir. + 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı ile birlikte yol kotu seviyesine göre 3 kat görünümüne sahiptir. Bina arka hattında imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan bir arka bahçesi bulunmaktadır (40.88 m^2). Bu yönüyle parsel, bir ara parsel niteliğindedir. Yapının, biri sokak diğeri arka bahçe yönünde iki cephesi bulunmaktadır.

Diğer örneklerin dışında imar planından gelen kat hakkının altında bir düzenleme görülmektedir. Yapı günümüz imar planı kat kararlarına göre bir kat eksiktir. Bu durum da ruhsat aldığı yıl içerisindeki imar planın kat kararlarıyla ilişkilidir. Çalışmanın 3. bölümünde de belirtildiği üzere 2002 yılında bazı bölgelerde kat indirimine gidildiği, daha sonradan 2009 yılında indirilen kat haklarının plan kararıyla geri verildiği bilinmektedir

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Tablo 4.2 de verildiği üzere binanın sokak ile ilişkisi 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı seviyesinden kurulmaktadır. Bina ve bodrum kat otopark girişleri bu kattan düzenlenmektedir. Bodrum kat taban kotuyla aynı seviyede olan arka bahçesine de yine bu kattan çıkış-ulaşım sağlanmaktadır. Yapının zemin katı (konutların başladığı kat) yol kotundan 2.20 m. yüksekte yer almaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Bina kat planları eşdeğer özellikte düzenlenmiştir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Her katta, mekansal olarak benzer özellikte tasarlanmış 4

adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapıda toplamda 8 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin niteliği 1+1 özelliğindedir. Bu bağımsız bölümlerin 4 tanesi sokak, diğer 4 tanesi ise arka bahçe yönünde konumlandırılmıştır.

Bina çekirdeği (merdiven) yapının merkezinde yer almaktadır. Çekirdeğin her iki tarafında kalan daire grupları birbirinin simetriği olarak tasarlanmıştır. Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+1) birimin olanakları doğrultusunda alınmış bir karar olarak değerlendirilmektedir.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

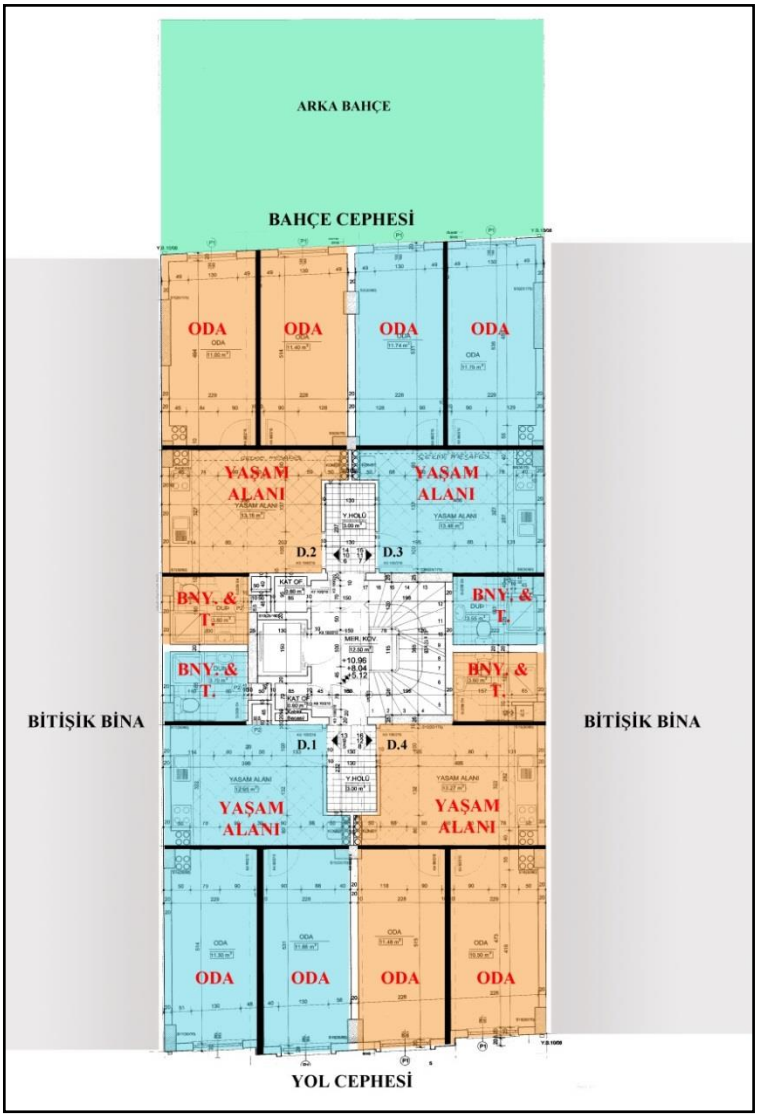
Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, iki yakın büyüklükte oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır.

Mimari projesinde yatak odası olarak isimlendirilmiş olan odaların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Antre mekanında mutfak nişinin düzenlendiği alanın mekansal olarak iç ve dış kapılar ile olan ilişkisinin koparıldığı, hol mekanı içerisinde bir nebze de olsa özelleşme eğilimi taşıdığı görülebilmektedir. Hol mekanının daire girişi yönüne uzanan bir kolunun ise yine küçük ölçekte bir hazırlık mekanı oluşturmaktadır.

Daire içerisinde bulunun yatak odalarının ise sözlü görüşmelerden de edinilen bilgi doğrultusunda iki kişinin birlikte yaşamasına olanak verebilecek koşullarda üretildiği görülebilmektedir. Bu doğrultuda değerlendirildiğinde ise, ortak kullanım olarak beliren hol-mutfak çözümünü hem yeterli doğal ışık ve havadan faydalanamaması hem de mekansal boyutları bu kullanım açısından yeterli görülmemektedir.

Dairelerin sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, gördükleri dış ortam bağlamında, arka bahçeye bakan dairelerin her bir yatak odasında ayrı balkon düzenlemelerinin olduğu, sokak cephesinde ise bu doğrultuda bir düzenlemenin olmadığı söylenebilir. Arka bahçe yönündeki balkonların dış ortamla kurabildikleri gündelik ilişki tam olarak bilinemese de, bir ara mekan olarak sıkışık konut deneyiminde ferahlık hissine dönük bir ortam üretebileceği söylenebilir.

Örnek 3



Görsel 4.4. *Örnek 3, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.3. Örnek 3 Yapı Bilgileri

Adres: Yenibağlar Mah., Martı Sok., No: 12	**Ada No: 1026 / Parsel No: 42**
Arsa Alanı: **272.40 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **1127.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **2.20 m (Garaj)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **845.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **16 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **845 / 16 = 52.81 m^2**
Ruhsat Yılı **2007**	**İkan Yılı** **2008**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmektedir. + 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı ile birlikte yol kotu seviyesine göre 5 kat görünümüne sahiptir. Bina arka hattında imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan bir arka bahçesi bulunmaktadır (74.40 m^2). Bu yönüyle parsel, bir ara parsel niteliğindedir. Yapının, biri sokak diğeri arka bahçe yönünde iki cephesi bulunmaktadır.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Tablo 4.3 de verildiği üzere binanın sokak ile ilişkisi 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı seviyesinden kurulmaktadır. Bina ve bodrum kat otopark girişleri bu kattan düzenlenmektedir. Bodrum kat taban kotuyla aynı seviyede olan arka bahçesine de yine bu kattan çıkış-ulaşım sağlanmaktadır. Yapının zemin katı (konutların başladığı kat) yol kotundan 2.20 m. yüksekte yer almaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Bina ve otopark girişlerinin düzenlenmiş olduğu bodrum katta otopark alanı ile birlikte sığınak alanı da bulunmaktadır. Sığınak düzenlemesi dönemin mevzuat gereklilikleri arasında yer almaktadır.

Binanın zemin kat ve normal kat planları eşdeğer özellikte düzenlenmiştir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Bina çekirdeği (merdiven ve asansör) yapının merkezinde yer almaktadır. Çekirdeğin her iki tarafında kalan daire grupları birbirinin simetriği olarak tasarlanmıştır. Her katta, mekansal olarak benzer özellikte tasarlanmış 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Yapıda toplamda 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin niteliği 1+1 konut özelliğinde olup, bu bağımsız bölümlerin 8 tanesi sokak, diğer 8 tanesi ise arka bahçe yönünde konumlandırılmıştır.

Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+1) birimin olanakları doğrultusunda alınmış bir karar olarak değerlendirilmektedir.

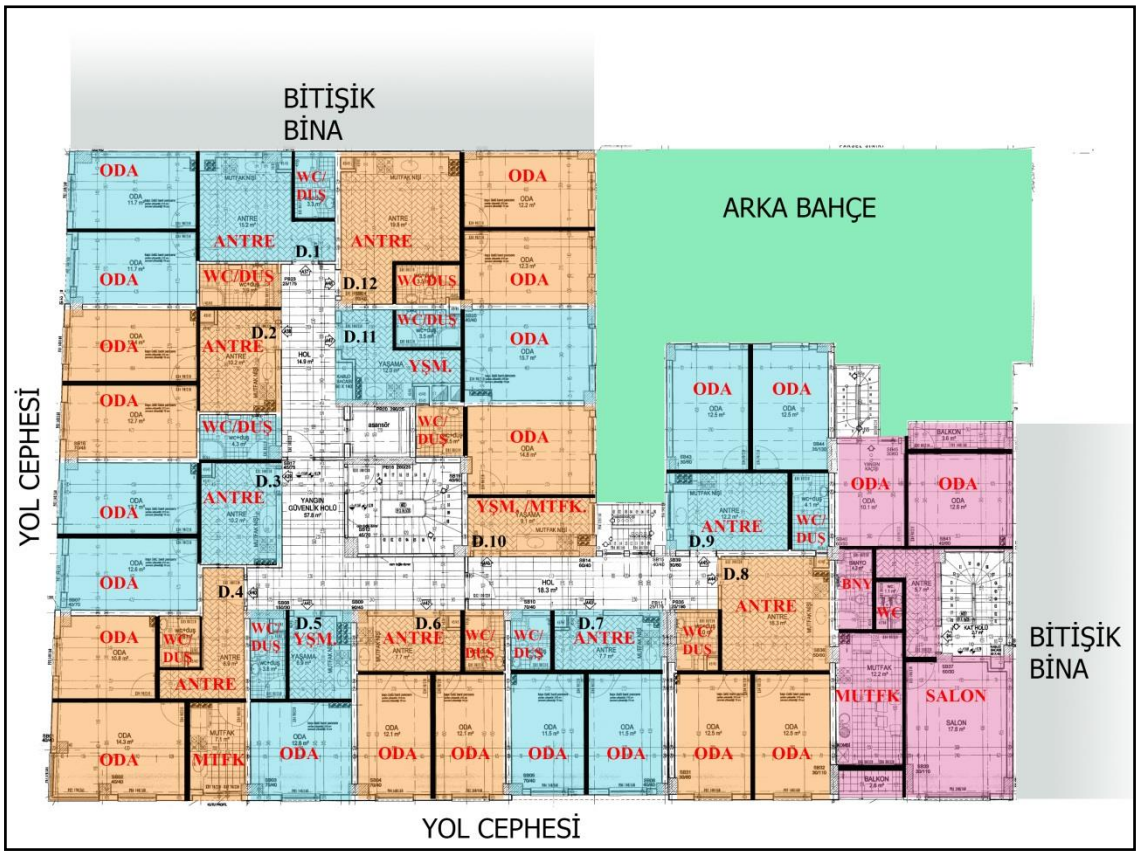
- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır. Örnekte yer alan antre mekanlarının kareye yakın bir biçimde ve büyüklük açısından da oda alanlarına yakın bir büyüklükte düzenlendiği görülmektedir. Büyüklük olarak önceki örneklere kıyasla daha geniş bir kullanım alanı üretmesine karşın, oda ve banyo-tuvalet girişleri ile doğrudan ilişkilendiği koşullar değerlendirildiğinde, mekansal kullanım koşullarının kendi ölçeğine göre daraldığı görülebilmektedir. Odaların benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Mimari projesinde "oda" olarak isimlendirilmiş olan mekanların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilmektedir.

Dairelerin sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, yön aldıkları dış ortam bağlamında herhangi bir özelleşme görülmemektedir. Her iki yönde de eşdeğer bir yaklaşım görülmektedir. Bu sebeple dış ortam ve iç ortam arasındaki yönelimlere (özelleşmelere) dair bir inceleme söz konusu olamamaktadır.

Örnek 4



Görsel 4.5. *Örnek 4, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.4. Örnek 4 Yapı Bilgileri

Adres: Yenibağlar Mah. , Fidan Sok. , No: 1	**Ada No: 1212 / Parsel No: 115**
Arsa Alanı: **837.80 m²**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **A Blok: 3209.80 m² / B Blok :474.20 m²**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **2.20 m (Garaj)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **A Blok: 2473.00 m² / B Blok: 363.50 m²**	**Toplam Mesken Sayısı:** **A Blok: 48 / B Blok: 4 Adet**
Mesken Tipi: **A Blok :1+1,1+0 / B Blok: 2+1**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **A Blok: 51.50 m² / B Blok: 90.80 m²**
Ruhsat Yılı **2007**	**İskan Yılı** **2009**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmektedir. + 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı ile birlikte yol kotu seviyesine göre 5 kat görünümüne sahiptir. Parsel iki yolun kesiştiği bir köşe parsel niteliğinde olduğu için, mevzuattan

gelen arka bahçe de parselin diğer köşesinde konumlanmıştır (144.10 m^2). Yapının, ikisi sokak diğeri ikisi de bahçe yönünde dört cephesi bulunmaktadır.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Tablo 4.4 de verildiği üzere binanın sokak ile ilişkisi 2.20 m. yüksekliğindeki bodrum katı seviyesinden kurulmaktadır. Bina ve bodrum kat otopark girişleri bu kattan düzenlenmektedir. Bodrum kat taban kotuyla aynı seviyede olan arka bahçesine de yine bu kattan çıkış-ulaşım sağlanmaktadır. Yapının zemin katı (konutların başladığı kat) yol kotundan 2.20 m. yüksekte yer almaktadır. Bu katlarda ne sokaka cephesinde ne de bahçe cephelerinde dış ortamla ilişki kurulabilen balkon vb. düzenlemelere yer verilmemiştir. Yalnızca 2+1 dairelerin yer aldığı kısımda (görsel 4.5 pembe renkli kısım) dairelerin hem sokak hem de bahçe cephesinde balkonları görülebilmektedir.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Bina ve otopark girişlerinin düzenlenmiş olduğu bodrum katta otopark alanı ile birlikte sığınak alanı ve teknik hacimler (kazan dairesi vb.) de bulunmaktadır. Sığınak düzenlemesi dönemin mevzuat gereklilikleri arasında yer almaktadır.

Bina kat planlarına bakıldığında iki ayrı kısım halinde kurgulandığı görülmektedir. Görsel 4. 5. de pembe renkle taranan kısmın yapının diğer kısmıyla olan mekansal ilişkisi koparılmıştır. Yapı tek kütle olarak tasarlanmış, birbirinden ayrılan kısımlar bina girişi ve bina çekirdeklerinin ayrı düzenlenmesiyle birbirlerinden koparılmıştır. Normal katlarda iki kısım arasında bir geçiş söz konusu değildir. Bu kısımlardan büyük olanı içerisinde stüdyo tipi konutlar yer alırken, diğer kısımda ise her katta tek 2+1 daire çözüldüğü görülmektedir. Yapının mekansal olarak farklı daire çözümleriyle iki bölüme ayrılmasının sebebinin, farklı nitelikteki kullanıcıların birbirinden ayrılması olarak değerlendirilmektedir. 2+1 dairelerin yer aldığı bölümün arsa sahipleri için yapılmış olabileceği, diğer stüdyo tipi (1+1 ve 1+0) dairelerin ise öğrenci kullanımı için ayrıldığı düşünülmektedir. Tez kapsamı içerisinde yapının incelemesine stüdyo tipi dairelerin düzenlendiği kısımla devam edilecektir.

Bu kısımda toplamda 48 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin niteliği 1+1 ve 1+0 konut özelliğinde olup, bu bağımsız birimlerin 32 tanesi sokak, diğer 16 tanesi ise arka bahçe yönünde konumlandırılmıştır. Düzenlenen konut birimlerinin diğer örneklerde çok rastlanmayan birbirinden farklı büyüklük niteliklerde

olduğu görülebilmektedir. Bu nitelikler ve farklılıklara bir sonraki başlıkta değinilmektedir.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

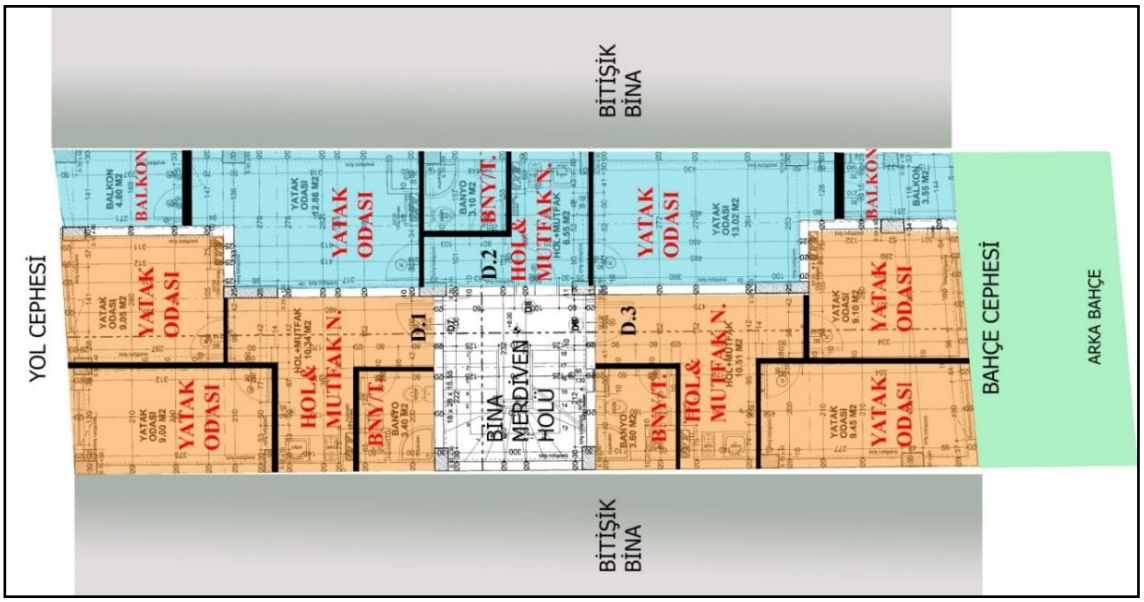
Dairelerin çoğunda mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır. D.5, D.10 ve D.11 numaralı daireler ve diğer katlardaki eşdeğerlerinde bu giriş mekanlarına ilave yalnızca bir oda yer almaktadır. D.4 numaralı köşe daire ve diğer katlardaki eşdeğer dairelerde ise mutfak mekanı, antreden ayrı bir konumda ve özelleşmiş bir mekan olarak çözülmüştür. İki odanın yanı sıra bir mutfak mekanı yer alan bu dairede eşine nadir rastlanan bir organizasyon geliştiği söylenebilir.

Örnekte yer alan çoğu bağımsız birimin antre mekanlarının büyüklük açısından da oda alanlarına yakın bir büyüklükte düzenlendiği görülmektedir. Büyüklük olarak geniş bir kullanım alanı üretmesine karşın, oda ve banyo-tuvalet girişleri ile doğrudan ilişkilendiği koşullar değerlendirildiğinde, mekansal kullanım koşullarının kendi ölçeğine göre daraldığı görülebilmektedir. İki odalı dairelerde odaların benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Mimari projesinde “oda” olarak isimlendirilmiş olan mekanların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir(D.4 hariç). Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilmektedir. Bunun yanı sıra D.4 ve diğer katlardaki eşdeğer dairelerde mutfak mekanının özelleşmesi ortak bir kullanım alanı oluşmasına yol açmaktadır.

Dairelerin sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, yön aldıkları dış ortam bağlamında herhangi bir özelleşme görülmemektedir. Her iki yönde de eşdeğer bir yaklaşım görülmektedir. Bu sebeple dış ortam ve iç ortam arasındaki yönelimlere (özelleşmelere) dair bir inceleme söz konusu olamamaktadır.

Örnek 5



Görsel 4.6. *Örnek 5, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.5. Örnek 5 Yapı Bilgileri

Adres: Eskibağlar Mah., Balkan Sok., No: X	**Ada No: 502 / Parsel No: 9**
Arsa Alanı: **167.00 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **553.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 3 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **2.40 m (Garaj)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **421.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **9 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **421 / 9 = 46.77 m^2**
Ruhsat Yılı **2009**	**İskan Yılı** **2016**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B3 (bitişik nizam, 3 kat) olarak görülmektedir. + 2.40 m. yüksekliğindeki bodrum katı ile birlikte yol kotu seviyesine göre 4 kat görünümüne sahiptir. Bina arka hattında imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan arka bahçesi bulunmaktadır (35.00 m^2). Bu yönüyle parsel, bir ara parsel niteliğindedir. Yapının, biri sokak diğeri arka bahçe yönünde iki cephesi bulunmaktadır.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Tablo 4. 5.'de verildiği üzere binanın sokak ile ilişkisi 2.20 m. Yüksekliğindeki bodrum katı seviyesinden kurulmaktadır. Bina ve bodrum kat otopark girişleri bu kattan düzenlenmektedir. Bodrum kat taban kotuyla aynı seviyede olan arka bahçesine de yine bu kattan çıkış-ulaşım sağlanmaktadır. Yapının zemin katı (konutların başladığı kat) yol kotundan 2.20 m. yüksekte yer almaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Bina girişinin ve otopark girişinin düzenlendiği bodrum katında otopark alanı ile birlikte mevzuat gereği sığınak alanı da düzenlenmiştir.

Binanın zemin kat ve normal kat planları eşdeğer özellikte düzenlenmiştir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Her katta, üç adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapıda toplamda 9 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin niteliği 1+1 özelliğindedir.

Katlar arasındaki düşey sirkülasyonunun sağlandığı bina çekirdeği (merdiven) yapının merkezinde, yol cephesine göre sağ bitişik kenara yaslı olarak konumlanmaktadır. Bu yapı örneği, bağımsız birimlerin biçimlenişi ile arsa formu ve büyüklüğüne yerleşme eğilimini net bir biçimde ortaya koymaktadır. Arsa formu cephede dar, derinlikte ise uzun bir dikdörtgen biçimine yakındır. Bu nedenle simetrik olarak çözülen iki daireden (D.2 ve D.3) geriye kalan dar uzun bölümün, bina derinliğince değerlendirildiği görülebilmektedir (D.1). Bu dairenin mekansal nitelikleri açısından diğer dairelerden ayrıştığı ve fakat bir katta 3 adet yakın büyüklükte 1+1 çözümünün de bu yerleşim ile gerçekleşebildiği söylenebilir.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülen bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, bir oda ve bir banyo-tuvalet bulunmaktadır.

Mimari projesinde yatak odası olarak isimlendirilmiş olan odaların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir.

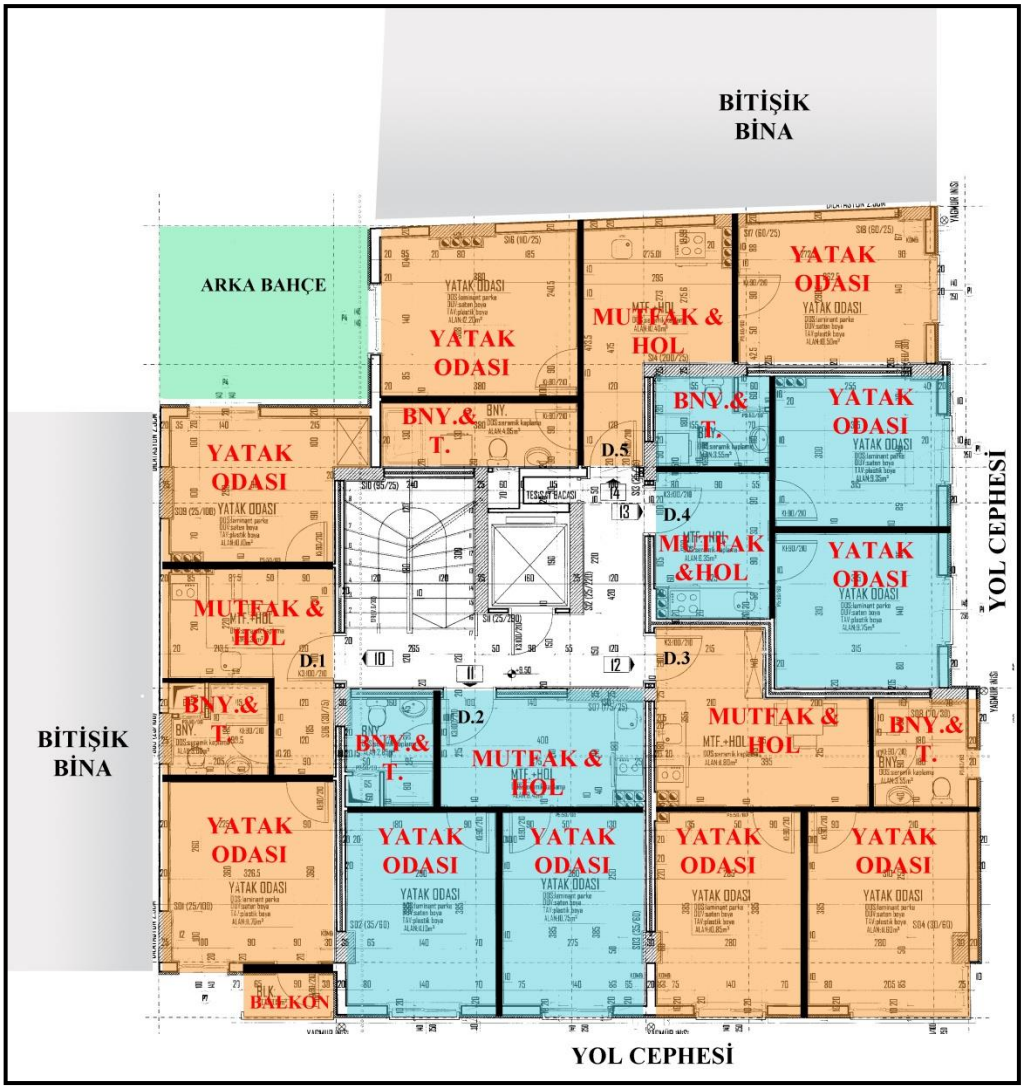
D.2, D.3 ve diğer katlardaki eşdeğer dairelerde hol-mutfak kullanımında mutfak alanının bir niş içerisinde yer alacak biçimde çözüldüğü, holde yer alan oda ve banyo-tuvalet girişlerinden mekansal olarak koparıldığı görülmektedir. Bu şekliyle mutfak

alanının boyutlarının asgari seviyelerde tutulduğu, bununla birlikte kullanım olarak özelleşme eğilimi gösterdiği söylenebilir. Daire girişinin de bu alandan ayrı tutulduğu bu sebeple girişte karşılaşılan koridor biçimli alanda vestiyer gibi imkanların yer alabileceği bir durum oluşturduğu da görülebilmektedir. Koridor biçiminde mutfak alanından ayrılan sirkülasyon alanının yine mevzuatın asgari koşullarında oluşması, dar ve sıkışık bir imkan sunmaktadır.

Holden girilen yatak odaları da yine diğer örneklerdekine benzer şekilde , yakın boyutlarda düzenlenmiştir. Mutfak- hol kullanımı bu örnekte de ortak kullanım alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. D.1 ve diğer katlardaki eşdeğerlerinde ise dairenin dar uzun yapısından kaynaklı olarak girişteki hol-mutfak alanının daraldığını görmekteyiz. Biçimsel olarak mutfak ve hol mekanında diğer dairelerle benzer bir form oluşsa da gerek daire girişi ve oda girişiyle doğrudan etkileşim halinde olması özelleşme imkanını ortadan kaldırmaktadır. Bu dairelerde de oda büyüklükleri birbirine yakın çözülmüştür. bu odaların sokak ve arka bahçe yönünde balkonlarla dış mekana açılmaları ortamsal olarak bir artı değer niteliğindedir.

Dairelerin (D.2, D.3 ve diğer katlardaki eşdeğerleri) sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, gördükleri dış ortam bağlamında herhangi bir özelleşme tespit edilememektedir. Her iki yönde de eşdeğer bir yaklaşım görülmektedir. Bu sebeple dış ortam ve iç ortam arasındaki yönelimlere (özelleşmelere) dair bir inceleme söz konusu olamamaktadır. Yalnızca D.1 ve diğer katlardaki eşdeğerlerinin yatak odalarının cephesinde balkon mekanlarının yer aldığı görülebilmektedir. Bu dairedeki balkonların, -binanın her iki cephesinde de- diğer dairelerden arta kalan cephe genişliğinin istenen mahal ölçülerini karşılayamaması sebebiyle oluştuğu tespit edilebilmektedir. Cepheden içerde kalan yatak odalarının, balkon alanlarından sonra genişleyebildiği ve istenen genişlik değerini sağlayabildiği görülebilmektedir. Ortaya çıkan bu durum da 3. Bölümde de bahsedilen mevzuat koşullarının sağlanabilmesi için geliştirilen mimari bir çözüm niteliğindedir. Bağımsız bölümler arasında yer alan kırıklı duvarların da yine sebebi bu koşulların yerine getirilmesi zorunluluğudur.

Örnek 6



Görsel 4.7. *Örnek 6, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.6. Örnek 6 Yapı Bilgileri

Adres: Yenibağlar Mah. , Şimşek Sok. , No: 61	**Ada No: 1137 / Parsel No: 1106**
Arsa Alanı: **251.90 m²**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **970.00 m²**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **0.20 cm (Zemin Kat İşyeri)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **691.00 m²**	**Toplam Mesken Sayısı:** **14 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **691 / 14 = 49.35 m²**
Ruhsat Yılı: **2010**	**İskan Yılı:** **2010**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmektedir. Zemin katında işyeri düzenlenmesi sebebiyle yol kotu seviyesine göre 4 kat görünümüne sahiptir. Parsel iki yola cephesi olan köşe başı bir parsel niteliğindedir. Bu sebeple imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan bir arka bahçesi parselin arka köşesinde yer almaktadır (50.00 m^2). Bu koşullardaki köşe bahçelerin mekansal niteliği bina aydınlatma boşluğu koşullarına yakındır. Yapı adası içerisindeki diğer binaların bahçe alanları ile birlikte değerlendirildiğinde cephe değeri kazanmaktadır. Bu anlamda yapının, iki sokak cephesi ve arka bahçeyi köşeleyen iki adet dar bahçe cephesi bulunmaktadır.

Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi

Binanın sokak ile ilişkisi zemin katında yer alan işyerleri ile birlikte kurulmaktadır. Bina girişi de bu katta düzenlenmektedir. Zemin katındaki işyerlerinden biri tantunici vasfında bir işletmedir. Eskişehir'in birçok semtinde olduğu gibi bu örnekte de dışarıdan uygun fiyatlara hazır beslenme imkanı sunan bir niteliğe sahip olduğu söylenebilir. Bir diğeri ise tekel bayi niteliği olan bakkal özelliğindedir.

Bina İçi Mekansal Organizasyon

Bina ve otopark girişlerinin düzenlenmiş olduğu bodrum katta otopark alanı ile birlikte sığınak alanı da bulunmaktadır. Sığınak düzenlemesi dönemin mevzuat gereklilikleri arasında yer almaktadır.

Binanın zemin kat ve normal kat planları eşdeğer özellikte düzenlenmiştir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Bina çekirdeği (merdiven ve asansör) yapının merkezinde yer almaktadır. Çekirdeğin her iki tarafında kalan daire grupları birbirinin simetriği olarak tasarlanmıştır. Her katta, mekansal olarak benzer özellikte tasarlanmış 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Yapıda toplamda 16 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin niteliği 1+1 konut özelliğinde olup, bu bağımsız bölümlerin 8 tanesi sokak, diğer 8 tanesi ise arka bahçe yönünde konumlandırılmıştır.

Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+1) birimin olanakları doğrultusunda alınmış bir karar olarak değerlendirilmektedir.

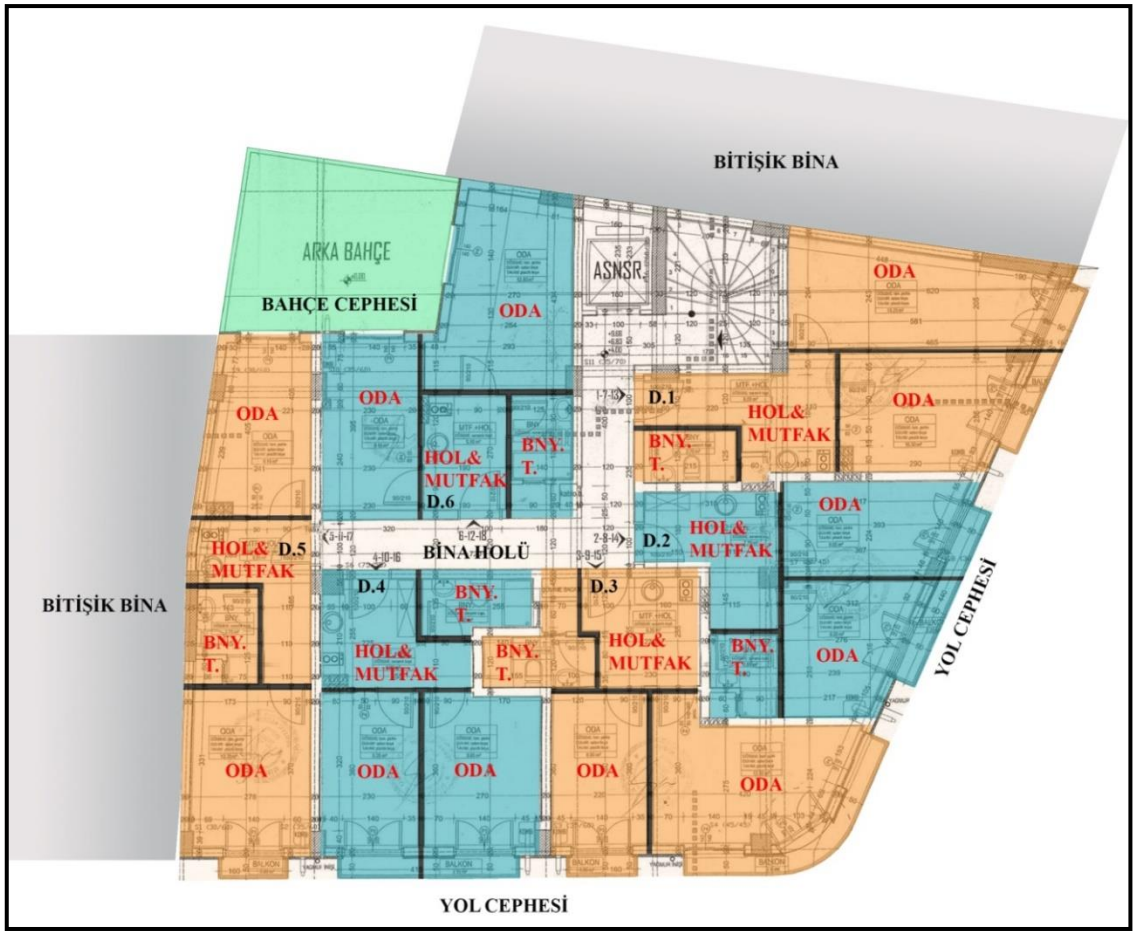
- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır. Örnekte yer alan antre mekanlarının kareye yakın bir biçimde ve büyüklük açısından da oda alanlarına yakın bir büyüklükte düzenlendiği görülmektedir. Büyüklük olarak önceki örneklere kıyasla daha geniş bir kullanım alanı üretmesine karşın, oda ve banyo-tuvalet girişleri ile doğrudan ilişkilendiği koşullar değerlendirildiğinde, mekansal kullanım koşullarının kendi ölçeğine göre daraldığı görülebilmektedir. Odaların benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Mimari projesinde "oda" olarak isimlendirilmiş olan mekanların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilmektedir.

Dairelerin sokak cepheli olanları ile arka bahçe cepheli olanları arasında, yön aldıkları dış ortam bağlamında herhangi bir özelleşme görülmemektedir. Her iki yönde de eşdeğer bir yaklaşım görülmektedir. Bu sebeple dış ortam ve iç ortam arasındaki yönelimlere (özelleşmelere) dair bir inceleme söz konusu olamamaktadır.

Örnek 7



Görsel 4.8. *Örnek 7, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.7. Örnek 7 Yapı Bilgileri

Adres: Eskibağlar Mah. , Akarcık Sok. , No: 5	**Ada No: 485 / Parsel No: 18**
Arsa Alanı: **274.22 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **1246.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam, Bodrum + 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **0.20 cm (Zemin Kat İşyeri)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **753.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **18 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **753 / 18 = 41.83 m^2**
Ruhsat Yılı: **2012**	**İskan Yılı:** **2013**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmektedir. Zemin katında işyeri düzenlenmesi sebebiyle yol kotu seviyesine göre 4 kat görünümüne sahiptir. Parsel iki yola cephesi olan köşe başı bir parsel niteliğindedir. Bu sebeple imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan bir arka bahçesi parselin arka köşesinde yer almaktadır (42.22 m^2). Bu koşullardaki köşe bahçelerin mekansal niteliği bina aydınlatma boşluğu koşullarına yakındır. Yapı adası içerisindeki diğer binaların bahçe alanları ile birlikte değerlendirildiğinde cephe değeri kazanmaktadır. Bu anlamda yapının, iki sokak cephesi ve arka bahçeyi köşeleyen iki adet dar bahçe cephesi bulunmaktadır.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Binanın sokak ile ilişkisi zemin katında yer alan işyeri ile birlikte kurulmaktadır. Bina girişi de bu katta düzenlenmektedir. Zemin katında yer alan işyeri kafe olarak işletilmektedir. Sokak ile kurduğu ilişki, özel alanın uç verdiği, masa ve sandalyelerinin kaldırma taştığı bir kamusal alan kullanımı ile kurulmaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Binanın zemin katında bulunan işyeri girişleri ve üst katlardaki konutlar için düzenlenen apartman girişleri zemin katta düzenlenmiştir. Binanın zemin kat harici normal kat planları eşdeğer özelliktedir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Bina çekirdeği (merdiven ve asansör) arsanın kare formu ve köşe parsel olmasından kaynaklı yapının merkezinden kayık, arka bahçe yönüne doğru, yol cephesinden bakıldığında sağ bitişik parsele yaslı olarak konumlandırılmıştır. Bir önceki örnekte de olduğu gibi simetrik dairelerin yer aldığı bir kat planı özelliğini göstermemekle birlikte, her katta mekansal olarak benzer özellikte tasarlanmış 6 adet bağımsız birim yer almaktadır.

Yapıda toplamda 18 adet bağımsız konut birimi bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin niteliği 1+1 özelliğinde olup, üçü dışında (D.6 ve üst katlardaki eşdeğerleri) tamamı sokak cephelerinden faydalanmaktadır. Üç bağımsız birimin ise (D.5 ve üst katlardaki eşdeğerleri) arka bahçe boşluğundan cephe alan 1 adet arka odası bulunmaktadır. Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve

benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+1) birimin olanakları doğrultusunda düzenlendiği değerlendirilmektedir.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

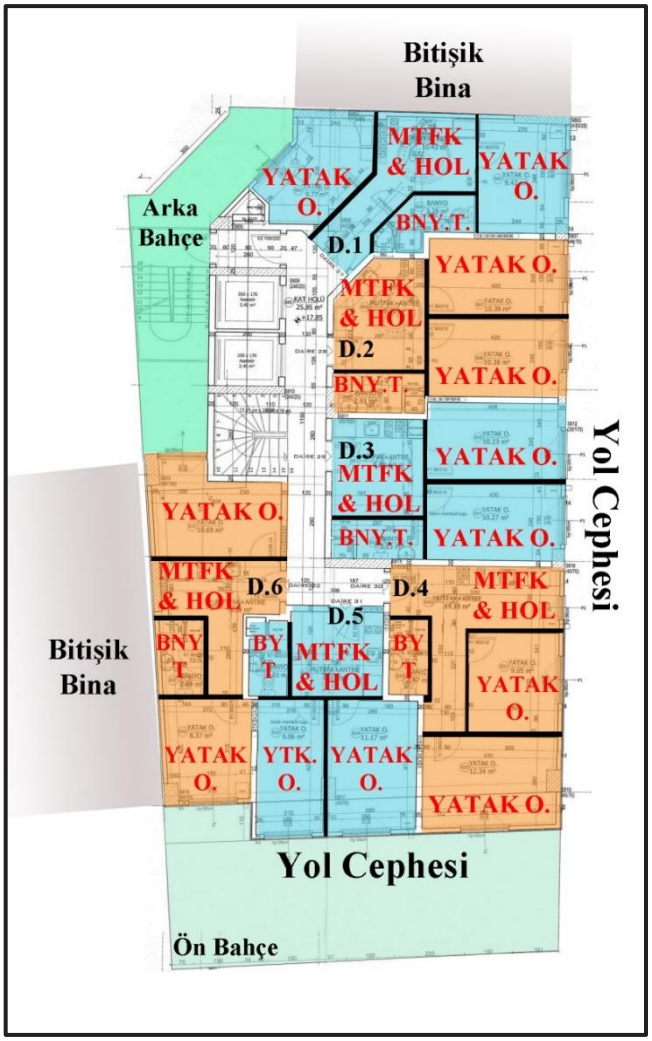
Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır. Konutların dış kontur biçimleri arsaya yerleşme ve arsa formu ile birlikte şekil kazanmaktadır. Birbirine yakın büyüklükte olsalar da arsa formuna göre büyüklükler değişkenlik göstermektedir. Örnekte yer alan giriş (hol) mekanlarının da bu sebeple her dairede değişkenlik gösterdiği görülebilmektedir. Hollerde yer alan mutfak çözümü de daire giriş kapılarıyla doğrudan ilişkili haldedir.

Odaların benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Mimari projesinde "oda" olarak isimlendirilmiş olan mekanların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilir.

Dairelerin sokak cepheli olanlarında Fransız tipi balkon düzenlenmesi görülmektedir. Bu koşullar değerlendirildiğinde, odaların sokak ile kurdukları ilişki bu balkonlar aracılığı ile sağlanmaktadır. Hava alma ve sokağın hareketliliğini izleme gibi gündelik davranışlara imkan verebilmektedir. Tüm odalarının arka bahçe yönüne baktığı dairede ise bu imkanların aksine yeterli gün ışığından faydalanabilmesinin koşullarının yeterli olmadığı görülebilmektedir. Bir tarafta ev deneyimi açısından bai yarı açık imkanları kurabilirken bir taraftan da bu imkanlar yok sayılabilmektedir. Bu eğilimin yine arsa içine belli büyüklükte 1+1 daire sığdırma isteğinden geldiği söylenebilir.

Örnek 8



Görsel 4.9. *Örnek 8, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.8. Örnek 8 Yapı Bilgiler

Adres: Eskibağlar Mah. , Tüt Sok. , No: 60	**Ada No: 484 / Parsel No: 34**
Arsa Alanı: **345.17 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **A Blok: 7763.00 m^2 / B Blok: 499.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam Bodrum + 8 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **+ 0.20 cm (Zemin Kat İşyeri)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **1953.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **38 Adet**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **1953 / 38=51.39 m^2**
Ruhsat Yılı: **2012**	**İskan Yılı:** **2013**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B8 (bitişik nizam, 8 kat) olarak görülmektedir. Zemin katında işyeri düzenlenmesi sebebiyle yol kotu seviyesine göre 8 kat görünümüne sahiptir. Parsel iki yola cephesi olan köşe başı bir parsel niteliğindedir. Bu sebeple imar mevzuatından gelen yapı yaklaşma mesafesi ile oluşturulan arka bahçesi parselin arka köşesinde yer almaktadır (64.40 m^2). Yapının yüksekliği nedeniyle yapılması zorunlu olan yangın merdiveni de bu arka bahçede düzenlenmiştir.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Binanın sokak ile ilişkisi zemin katında yer alan işyeri ile birlikte kurulmaktadır. Bina girişi de bu katta düzenlenmektedir. Zemin katında yer alan işyeri önbahçe yönünde Üniversite Caddesi'nden giriş almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde yer alan çoğu parsel gibi bu parselinde ön cephesinde ön bahçe niteliği taşıyan bir alan bırakılmıştır. Her ne kadar bahçe olarak adlandırılsa da kaldırıma dahil olan sert zemin niteliğine sahiptir. Zemin katında yer alan iki işyerinden biri fastfood zinciri olan bir işletme, diğeri ise yerel pastane niteliğindedir. Bu iki işyeri de Üniversite Caddesi yönündeki bahçe alanlarını -bu caddeye cepheli çoğu işyerinde de görüldüğü gibi- fiilen kullanmaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Binanın zemin katında işyeri ile bina giriş holü yer almaktadır. İşyeri girişleri de yine bina girişinden bağımsız olarak düzenlenmiştir. Binanın zemin kat harici normal kat planları eşdeğer özelliktedir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Bina çekirdeği (merdiven ve asansör) binanın arka bahçe cephesine yaslı olarak çözülmüştür. Bina yangın merdiveni de arka bahçede yer alacak biçimde düzenlenmiştir. Yürürlükteki imar planı notları bu tip düzenlemelere olanak vermektedir. Yapıda toplamda 38 adet bağımsız konut birimi bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin niteliği 1+1 özelliğindedir. Bu bağımsız birimlerin büyük bir çoğunluğu cadde ve sokak cephelerinden faydalanmaktadır.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır. Konutların dış kontur biçimleri arsaya yerleşme ve arsa formu ile birlikte şekil kazanmaktadır. Birbirine yakın büyüklükte olsalar da arsa formuna göre büyüklükler değişkenlik göstermektedir. Örnekte yer alan giriş (hol) mekanlarının da bu

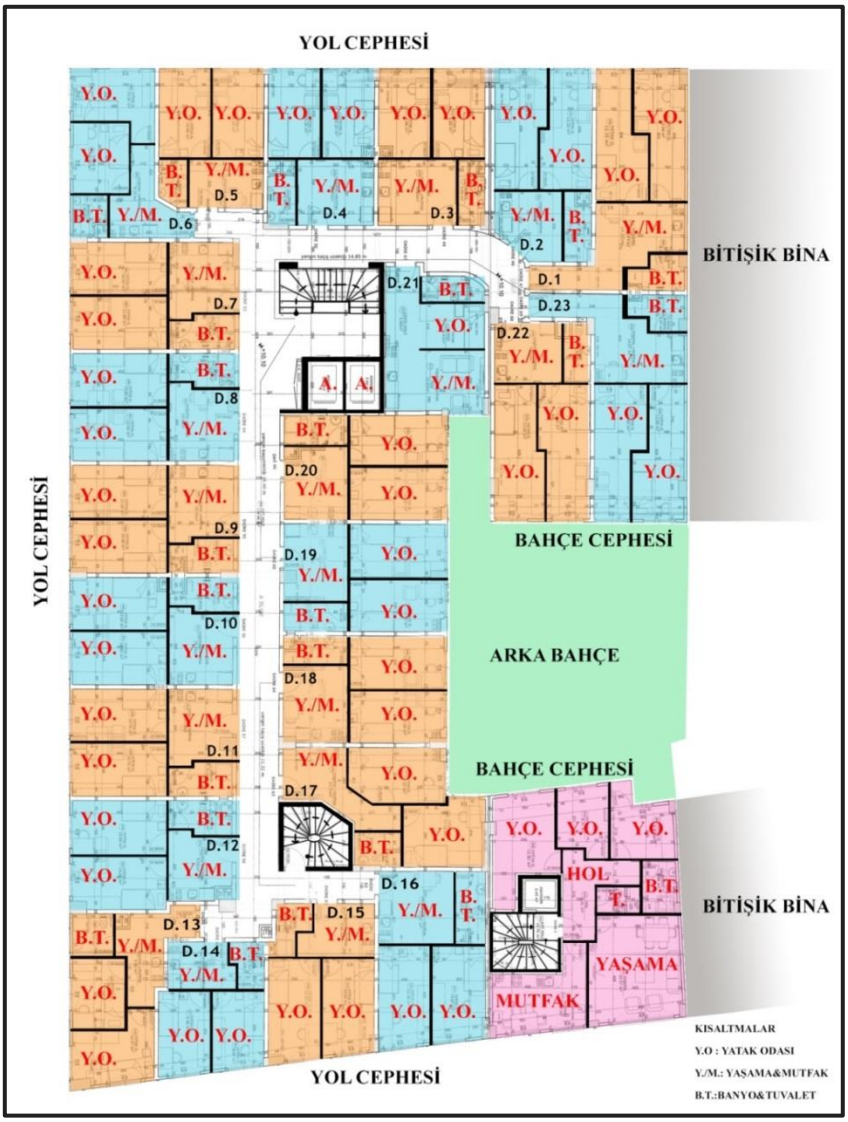
sebeple her dairede değişkenlik gösterdiği görülebilmektedir. Hollerde yer alan mutfak çözümü de daire giriş kapılarıyla doğrudan ilişkili haldedir.

Odaların benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Görselde görülen kat planlarında da bahsi geçen odaların "yatak odası" olarak adlandırılması da bu durumun başka bir kanıtı niteliğindedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir. Mekansal şartları değerlendirildiğinde de bu karma fonksiyonu karşılayacak büyüklüklerin sağlanamadığı söylenebilir.

Mimari projesinde yatak odası olarak isimlendirilmiş olan mekanların -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilir.

Dairelerin sokak cepheli olanlarında balkon gibi yarı açık olarak nitelendirilebilecek mekansal düzenlemeler görülmemektedir. Bu koşullar değerlendirildiğinde dış mekanla kurulan ilişkiyi güçlendirecek mekansal içeriklerin olmadığı yönde bir yorum geliştirilebilir.

Örnek 9



Görsel 4.10. *Örnek 9, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.9. Örnek 9 Yapı Bilgileri

Adres: Yenibağlar Mah., Seylap Cad., No: 118	**Ada No: 10583 / Parsel No: 2**
Arsa Alanı: **1339.15 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **A Blok: 7763.00 m^2 / B Blok: 499.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam Tic.Konut 6-4-3 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **A Blok : 0.20 cm (İşyeri) / B Blok: 2.20 m (Garaj)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **A Blok: 5502.00 m^2 / B Blok: 408.00 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **A Blok: 107 / B Blok: 4 (111)**
Mesken Tipi: **A Blok: 1+1 (Apart) / B Blok: 3+1**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **A BLOK: 49.56 m^2 / B Blok: 102 m^2**
Ruhsat Yılı: **2012**	**İskan Yılı:** **2016**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B6 (bitişik nizam, 6 kat) olarak görülmekle birlikte hakim cephesi olan Seylap Caddesinden 20.00 metre derinlikten sonra yan yollarda bir tarafta 4 bir tarafta 3 kat yüksekliğine düşmektedir. 3 ve 4 katlı olan bu kısımlar diletasyon derzi ile ana kütleden ayrılmaktadır. Kat adedindeki bu düşüş yapıyı yapısal olarak üç parçaya bölmektedir. Seylap Caddesi'ne cepheli (geniş cephe) 6 katlı büyük kütle ile 4 katlı kütle (4. kata kadar) bina içi organizasyonda birlikte değerlendirilmiş olup, Görsel 4.10'un sağ alt köşesinde kalan pembe renkli kısım ise (B Blok) üç kat imar hakkı ile ana kütleden bağımsız çözülmüştür. Binanın 6 katlı geniş cepheli kısmında son kat bağımsız birimlerle içeriden bağlantılı (dubleks) çatı arası kullanımı da düzenlenmiştir. Binanın çatısı %30 eğimli beşik çatı niteliğinde olup, bu yüzden çatı arası mahaller cephelerden 5.50 m. içeride kalan kısımlarda düzenlenebilmiştir.

Parsel üç yola cephesi olan köşe başı bir parsel niteliğindedir ve birkaç parselin birleşiminden bir araya gelmiştir. Arka bahçesi (143.00 m^2) yapıya "U" biçimini verecek şekilde oluşmuştur.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Binanın hakim cephesi Seylap (Aytaç) Caddesi üzerinde yer almaktadır. Zemin katında işyeri düzenlemesi görülmektedir. Ana kütleden bağımsız düzenlenen üç katlı kısımda ise 2.20 m. yüksekliğinde, otopark amaçlı düzenlenen bodrum katı bulunmaktadır.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Binanın zemin katında bulunan işyeri girişleri ve üst katlardaki konutlar için düzenlenen apartman girişleri zemin katta düzenlenmiştir. Binanın zemin kat harici normal kat planları eşdeğer özelliktedir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir. Apart dairelerin düzenlendiği ana kütlede yapının merkezinde yer alan bir koridora açılan iki adet merdiveni bulunmakla birlikte, merdivenlerden bir tanesi yangın merdiveni niteliğindedir. Ana merdiven ile birlikte iki adet asansörü bulunmaktadır. Yapıda toplamda 111 adet bağımsız konut birimi bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin niteliği büyük kütlede stüdyo tipi (1+1), üç katlı diğer kütlede ise aile yaşantısına göre düzenlenmiş 3+1 özelliğindedir. Ana kütlede yer alan stüdyo tipi konutların birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum

bağımsız 1+1 birimin olanakları doğrultusunda oluşturulduğu değerlendirilmektedir. Diğer blokta yer alan 3+1 konutlar ise, her katta bir daire olacak biçimde düzenlenmiş olup, kat karşılığı sözleşme kapsamında arsa sahipleri için üretilmiş olabileceği düşünülmektedir. Arsa alanı diğer örneklerinkinden büyük ve tasarımsal anlamda yapı için geliştirilebilecek düzenlemelerin birçok imkanı barındırmasına rağmen bu örnekte de diğer örneklere benzer çözümlerle karşılaşmaktayız. Bu ve benzeri örnekler, eğilimin tek tip bir yönde geliştiğini de kanıtlar nitelikte örneklerdir.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır.

Örnekte yer alan giriş (hol) mekanlarının hemen hemen her dairede benzer özellik göstermektedir. Hollerde yer alan mutfak çözümü de daire giriş kapıları ve oda kapılarıyla doğrudan ilişkili haldedir. Diğer örneklerde de görüldüğü üzere mutfak mekanından çok antre mekanı niteliğindedir.

Odaların "yatak odası" benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Mimari projesinde yatak odalarının -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilir.

Örnek 10



Görsel 4.11. *Örnek 10, Normal Kat Planı, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018*

Tablo 4.10. Örnek 10 Yapı Bilgileri

Adres: Eskibağlar Mah., Genez Sok., No: 38	**Ada No: 504 / Parsel No: 55**
Arsa Alanı: **1654.42 m^2**	**Toplam İnşaat Alanı (Btrüt):** **8244.00 m^2**
İmar Durumu ve Kat Adedi: **Bitişik Nizam 4 Kat**	**Subasman Yüksekliği:** **0.20 cm (Zemin Kat İşyeri)**
Toplam Mesken Alanı (Brüt): **5252 m^2**	**Toplam Mesken Sayısı:** **89**
Mesken Tipi: **1+1 (Apart)**	**Ortalama Mesken Alanı (Brüt):** **5252 / 89 = 59.01 m^2**
Ruhsat Yılı: 2015	**İskan Yılı: 2018**

- **İmar Planı Özellikleri**

Bina arsası imar planında B4 (bitişik nizam, 4 kat) olarak görülmekle birlikte hakim cephesi Genez Sokak üzerinde yer almaktadır. Zemin katında 12 adet işyeri-ofis niteliğinde mahaller bulunmaktadır. Binada son kat bağımsız birimlerle içeriden bağlantılı (dubleks) çatı arası kullanımı da düzenlenmiştir. Binanın çatısı mansard tipi dik çatı özelliğindedir.

Parsel üç yola cephesi olan köşe başı bir parsel niteliğindedir ve birkaç parselin birleşiminden bir araya gelmiştir. Arka bahçesi 394.00 m^2 olup, zemin kat işyerlerinin açık alanı olarak kullanılmaktadır. Yol cephesinde ise, sokak üzerindeki yapılaşma koşulları ile belirlenen bir ön bahçe hattı bulunmaktadır. Ön bahçe hattı, kaldırımın sürekliliğinde devam eden sert zemin niteliğindedir.

- **Bina- Zemin ve Dış Ortam İlişkisi**

Binanın hakim cephesi Genez Sokak üzerinde yer almaktadır. Zemin katında işyeri düzenlemesi görülmektedir. Binanın zemin katındaki işyerleri, kafe, restoran, bayi gibi kullanımlar içermekle birlikte, ön bahçe alanı da bu işletmelerin kullanımı altındadır. Sokak ile işletmeler arasında açık mekan olarak düzenlenen ön bahçe alanı, kafe ve restoranların kullanımıyla yarı kamusal bir alan niteliği taşımaktadır. Arka bahçesine de uzanan bu kullanımlar yapının zemindeki ilişkilerini güçlendirmektedir.

- **Bina İçi Mekansal Organizasyon**

Binanın zemin katında bulunan işyeri girişleri ve üst katlardaki konutlar için düzenlenen apartman girişleri zemin katta düzenlenmiştir. Binanın zemin kat harici normal kat planları eşdeğer özelliktedir. Her kat planı biçimsel olarak birbirini tekrar etmektedir(son kat ve çatı katı dubleks düzenlemesi hariç). Yapının merkezinde yer alan bir koridora açılan üç adet çekirdek (merdiven, asansör) bulunmaktadır. Yapı üç ayrı kütleden inşa edilmiş olsa da bina içi kullanımda bu ayrım hissedilmemektedir. Yapıda toplamda 89 adet bağımsız konut birimi bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin 33 tanesi son katla bağlantılı çatı arası mahalleriyle birlikte dubleks 1+1 özelliğinde olup, 55 tanesi ise (1. ve 2. katta) normal 1+1 niteliğindedir.. Arsa formu ve büyüklüğü incelendiğinde, birbirine eşit büyüklükte ve benzer biçimlerde oluşturulabilecek maksimum bağımsız (1+1ve 1+0) birimin olanakları doğrultusunda düzenlendiği değerlendirilmektedir. Arsa alanı diğer örneklerinkinden büyük olmasına rağmen bu örnekte de benzer çözümlerle karşılaşmaktayız.

- **Konut İçi Mekansal Organizasyon**

Her bir konutta, mutfak kullanımıyla birlikte çözülmüş olan bir giriş holü (antre) ve bu holden girişi sağlanan, yakın büyüklükte iki oda ve bir banyo-tuvalet mekanları yer almaktadır.

Örnekte yer alan giriş (hol) mekanlarının hemen hemen her dairede benzer özellik göstermektedir. Hollerde yer alan mutfak çözümü de daire giriş kapıları ve oda kapılarıyla doğrudan ilişkili haldedir. Diğer örneklerde de görüldüğü üzere mutfak mekanından çok antre mekanı niteliğindedir.

Odaların "yatak odası" benzer niteliklere sahip olması konut kullanımında iki kişilik bir paylaşımın öngörüldüğünü kanıtlar niteliktedir. Bu bağlamda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanının; daire girişi, sirkülasyon, mutfak, ortak yaşam alanı gibi kullanımların tümünü içerdiği görülmektedir.

Bazı bağımsız birimlerin ise 1+0 niteliğinde tek hacim olarak çözüldüğü görülebilmektedir. Bu nitelikte çözülen bağımsız birimlerin cephede kapladığı genişlik ise 1+1'lerin yarısına denk gelmektedir.1+1 kullanımının yanında yalnız yaşamı tercih edenler için 1+0 da bir seçenek olarak sunulmuştur.

Mimari projesinde yatak odalarının -dairelerin yönüne göre- sokak ya da arka bahçe cephesi bulunurken, hol-mutfak ve banyo hacimlerinin dış ortamla kurduğu bir cephe ilişkisi görülmemektedir. Bu doğrultuda ortak kullanım alanı olarak düşünülen hol-mutfak alanlarının içerdiği giriş-çıkış fonksiyonu ile birlikte yeterli mekansal koşulları sağlayamadığı söylenebilir. Bu örnekte ve bir önceki örnekte görülen bağımsız birim sayıları, bir yapıdaki mülkiyetin ne kadar bölümlenebileceğini göstermektedir. Yerleşim alanı içerisinde barındırdıkları bu bağımsız birimlerin sayıları niteliksel yaklaşımların önüne geçmekte, çoğu örnekte olduğu gibi bu örnekte de çok fazla çeşitlenemediği görülebilmektedir.

Tablo 4.11 Örnek Binalara Ait İçerik Tablosu

	İMAR DURUMU	KONUT KULLANIMI	TİCARET (İŞYERİ) KULLANIM	STÜDYO TİPİ KONUT KULLANIMI	DİĞER KONUT KULLANIMLARI	ÇATI ARASI KULLANIMI	YOL SEVİYESİ ÜSTÜ OTOPARK KATI KULLANIMI	GÖMÜLÜ BODRUM KAT KULLANIMI	BAHÇE KULLANIMI
ÖRNEK 1	B4 KONUT	VAR	YOK	VAR	YOK	YOK	VAR	YOK	ORTAK ALAN
ÖRNEK 2	B3 KONUT	VAR	YOK	VAR	YOK	YOK	VAR	YOK	ORTAK ALAN
ÖRNEK 3	B4 KONUT	VAR	YOK	VAR	YOK	YOK	VAR	YOK	ORTAK ALAN
ÖRNEK 4	B4 KONUT	VAR	YOK	VAR	VAR	YOK	VAR	YOK	ORTAK ALAN
ÖRNEK 5	B3 KONUT	VAR	YOK	VAR	YOK	YOK	VAR	YOK	ORTAK ALAN
ÖRNEK 6	B4 KONUT	VAR	VAR	VAR	VAR	YOK	YOK	VAR	ORTAK ALAN
ÖRNEK 7	B4 KONUT	VAR	VAR	VAR	YOK	YOK	YOK	VAR	ORTAK ALAN
ÖRNEK 8	B8 TİC.KONUT	VAR	VAR	VAR	YOK	YOK	YOK	VAR	ORTAK ALAN
ÖRNEK 9	B6 TİC.KONUT	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	YOK	VAR	ORTAK ALAN
ÖRNEK 10	B4 KONUT	VAR	VAR	VAR	YOK	VAR	YOK	VAR	KAFE

Tablo 4.12 Örnek Binalar Ait Niceliksel Veriler Tablosu

	BLOK ADEDİ	İMAR PLANNI KAT ADEDİ	YOL SEVİYESİ ÜSTÜ KAT ADEDİ	TİCARİ KATLAR ADEDİ	BODRUM KATLAR ADEDİ	KONUT KATLARI ADEDİ	TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BİRİM ADEDİ	KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BİRİM ADEDİ	STÜDYO TİPİ BAĞIMSIZ BİRİM ADEDİ	DUBLEKS BAĞIMSIZ BİRİM ADEDİ	DİĞER (2+1, 3+1, ...) KONUT ADEDİ
ÖRNEK 1	1	4	5	0	1	4	0	24	24	0	0
ÖRNEK 2	1	3	3	0	1	2	0	8	8	0	0
ÖRNEK 3	1	4	5	0	1	4	0	16	16	0	0
ÖRNEK 4	2	4	5	0	1	4	0	52	48	0	4
ÖRNEK 5	1	3	4	0	1	3	0	9	9	0	0
ÖRNEK 6	1	4	4	1	1	3	2	14	13	0	1
ÖRNEK 7	1	4	4	2	1	3	1	18	18	0	0
ÖRNEK 8	1	8	8	2	1	7+ ÇATI	2	38	38	0	?
ÖRNEK 9	2	6-4-3	6	2	1	5+ ÇATI	5	111	107	9	4
ÖRNEK 10	1	4	4	2	1	3 + ÇATI	12	89	89	27	0

Tablo 4.13 Örnek Binalara Ait Büyüklükler, Alanlar (m^2)Tablosu

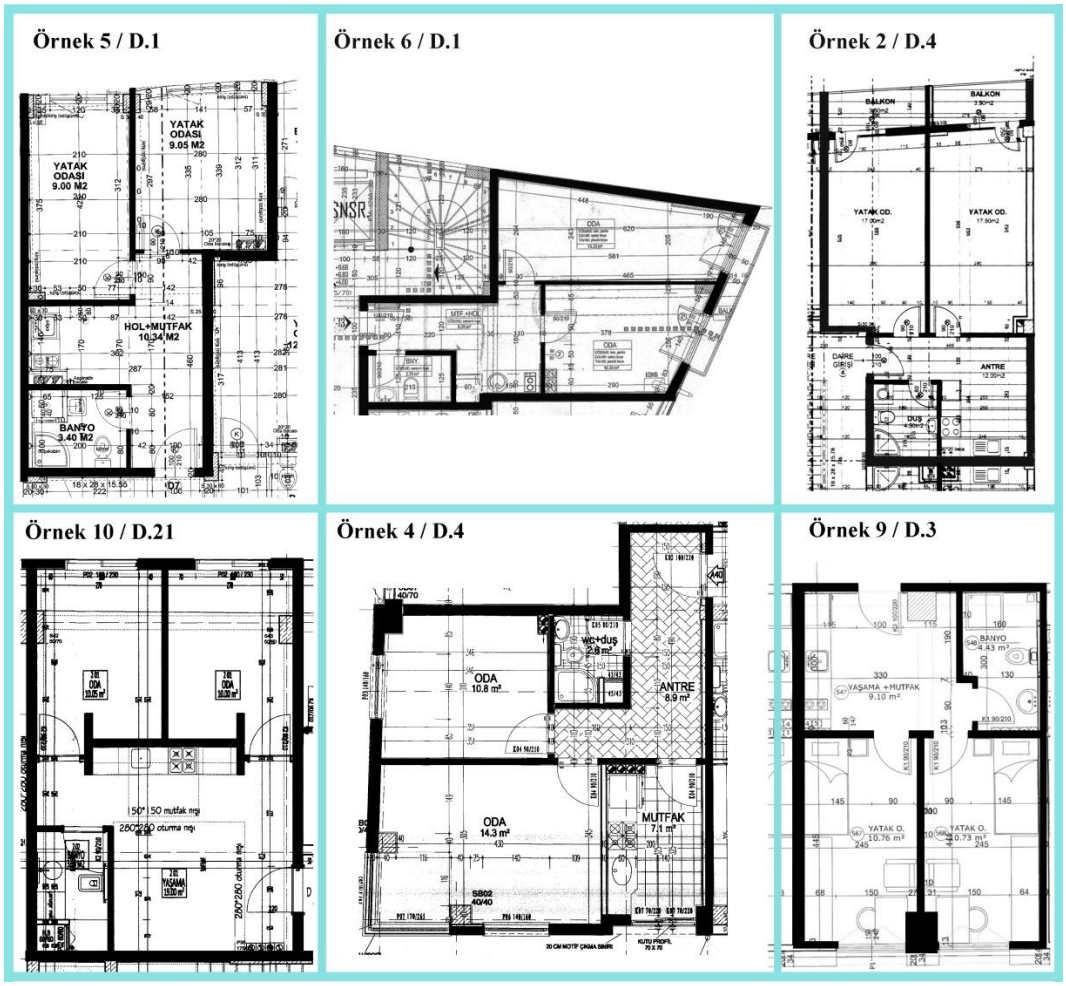
	ARSA ALANI	TABAN ALANI	BAHÇE ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM TİCARİ KULLANIM ALANI	TOPLAM KONUT KULLANIM ALANI	ORTALAMA (KONUT) BAĞIMSIZ BİRİM ALANI	BİNA ORTAK ALANLARI
ÖRNEK 1	250.00 m^2	187.00 m^2	63.00 m^2	1082.00 m^2	-	796.00 m^2	33.16 m^2	286.00 m^2
ÖRNEK 2	280.88 m^2	240.00 m^2	40.88 m^2	848.00 m^2	-	608.00 m^2	76.00 m^2	240.00 m^2
ÖRNEK 3	272.40 m^2	198.00 m^2	74.40 m^2	1127.00 m^2	-	845.00 m^2	52.81 m^2	282.00 m^2
ÖRNEK 4	837.80 m^2	693.70 m^2	144.10 m^2	3684.00 m^2	-	2836.50 m^2	54.54 m^2	282.00 m^2
ÖRNEK 5	167.00 m^2	132.00 m^2	35.00 m^2	553.00 m^2	-	421.00 m^2	46.77 m^2	132.00 m^2
ÖRNEK 6	251.90 m^2	202.00 m^2	49.90 m^2	970.00 m^2	162.00 m^2	691.00 m^2	49.35 m^2	117.00 m^2
ÖRNEK 7	274.22 m^2	232.00 m^2	40.22 m^2	1264.00 m^2	332.00 m^2	753.00 m^2	42.83 m^2	161.00 m^2
ÖRNEK 8	345.17 m^2	281.00 m^2	64.17 m^2	2705.00 m^2	534.00 m^2	1933.00 m^2	51.59 m^2	238.00 m^2
ÖRNEK 9	1339.15 m^2	1196.15 m^2	142.00 m^2	8904.00 m^2	1790.00 m^2	6047.00 m^2	54.47 m^2	767.00 m^2
ÖRNEK 10	1654.42 m^2	1260.00 m^2	394.42 m^2	8244.00 m^2	1129.00 m^2	5252.00 m^2	59.01 m^2	1863.00 m^2

Yapılan örnek analizlerinde, farklı imar durumlarına sahip konut ve ticaret-konut yapıları incelenmiştir. Seçilen 10 örnek içerisinde verilen eşdeğer kat planları ile birlikte toplamda 379 adet konut değerlendirmeye alınmıştır. Çalışma içerisinde seçilen eşdeğer konut katları çalışma kapsamı içerisinde yer alan stüdyo tipi dairelerin koşullarına örnek oluşturabildiği için bu kat planları analiz edilmiştir. Örnek binaların diğer katlardaki farklılaşmaları ise tablo 4.11, 4.12 ve 4.13 te verilmektedir. Yapılan tüm analizlerin ışığında, binaların zemin katlarında imar durumu ve mevzuat hükümleri çerçevesinde ticaret düzenlemeleri görülmekle birlikte, ticaret kullanımı olmayan binaların 2.20 m. yükseklikte bodrum otopark katları içerdiği görülebilmektedir.

Bununla birlikte çatı arası kullanımı olan yapıların son kat planları farklılık gösterse de, yapılan incelemelerde, mekansal olarak yine 1+1 tipinde bir tercihin geliştiği görülebilmektedir. Bu anlamdaki tek farklılık yatak odalarının çatı arasında kaldığı, son kat girişlerinde yaşama alanı ve dubleks merdivenini yer aldığı çözümler yönündedir.

Oda alanlarının tercihe göre kabul görebileceği koşullar üretilse de iki kişinin paylaştığı bir konutun ortak bir mekana sahip olamaması, hol mekanlarında düzenlenen mutfak alanlarının verimli ışık ve havadan mahrum kalması konut içi gündelik hayatı da doğrudan etkileyen mekânsal kararlardır. Mimari tasarımda alınan kararların, öğrenci yaşantısını öncelik alan kararlar olduğu da tartışmalı ve hatta bu anlamda yaşantıdan önce ticari kaygıları gözettiği görülebilmektedir. Temelde öğrenci yoğunluğu ticari bir fırsat olarak değerlendirilmektedir. Bu durum konut üretimi ile birlikte çevresinde gelişen ticari eylemlere de yansımaktadır.

Yüksek gelir grubuna hitap eden ve bir yaşam tarzı olarak beliren stüdyo konutlara ait 3. Bölümde (görsel 3.1, 3.2, 3.3, s.39-40) verilen örnekler değerlendirildiğinde, alım gücünün yüksek olduğu şartlarda yaşama mekanlarının gündelik hayatı destekleyen içeriklerde planlandığı görülürken, öğrenci kullanımına yönelik üretilen mekanların kısıtlı olanakları göze çarpmaktadır. Bu kısıtlılık öğrenci kullanıcıların barınma problemlerine, problemli mekanlar ile karşılık vermektedir. Görsel 4.12. de plan analizleri yapılan binalardan seçilen farklı 1+1 daire çeşitleri verilmektedir.



Görsel 4.12. *Örnek Daire Planları, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2019*

Bölgenin bu yoğun 1+1 üretimi bölgedeki nüfusu da doğru orantılı bir şekilde etkilemektedir. Planlama kriterleri açısından öngörülen demografik değerin üzerinde, bir nüfusa ulaşmıştır.

Ekonomik koşullar gereği oda sayısı kadar kişi barındıran öğrenci evleri, 1+1 şeklinde düzenlendiğinde bir evde ortak kullanılan tüketim mallarının 3+1 büyüklüğündeki evlere oranla artmış olması yanlış bir tespit olmayacaktır. Bu üretim ilişkisin temelinde öncelikle mülkiyet üzerinden servet üretme davranışı yer alsa da ikincil olarak tüketim ağının nüfuz edebileceği koşulları da sağladığı görülebilmektedir. Bunun yol açtığı niceliksel yığılmanın organizasyonunu da mimarlık ve şehircilik araçları geliştirmektedir. Piyasa şartları gereği çetin rekabetin döndüğü inşaat sektöründe mimarlar, ürettikleri nitelikli hacimlerden çok sayı olarak üretebildikleri veya kelimenin tam anlamıyla sığdırabildikleri hacimler oranında iş üretme imkanına ulaşabilmektedirler. Mimarlık mesleğinin etik kavrayışları ve mekanın tüm diğer

tartışmalardan bağımsız ergonomik olabilme ölçeği bu bağlamda sapmaya uğramaktadır. Yoksulluk ekonomisi mal sahibinden yükleniciye ve mimar, mühendise kadar uzanan bir davranış bozukluğu geliştirmektedir. Yapılan sözlü görüşmelerden de edinilen yargıya dayanarak şunu söyleyebiliriz ki; her ne kadar 1+1'ler öğrenci barınma ihtiyacını karşılayarak toplumsal bir vakaya çözüm üretse de mekânsal şartları ve konfor koşulları gereği mesleki olarak mimarlık pratiğini işlevsizleştirmekte, bu yönde eleştirilerin odağına yerleştirmektedir.

4.2. Mekansal Koşulların Gündelik Hayat İle İlişkisi ve Mahalle Ara Kesitinde Sokağın Dönüşümü

Bu bölümde sokağın tarihsel süreçteki dönüşümü ile birlikte semtin gündelik hayat ilişkileri değerlendirilmektedir. Bir önceki bölümde yapılan ev içi mekansal analizlerin de ışığında ev-sokak-mahalle-kent ortamlarının sürekliliğinde gelişen ilişkiler çalışma alanındaki gözlem ve tespitler doğrultusunda aktarılmaktadır.

Lefebvre'e (2010) göre, gerçeği ve somutu keşfetmek için birçok toplumsal bilim gündelik hayat kavrayışını benimsemektedir. Gündelik hayat kavrayışı, bahsedilen bu ortam geçişlerinin (ev-sokak-mahalle-kent) ne yönde ve nasıl geliştiğini de anlamak için önem taşımaktadır. Bu mekansal ortamların arasında gelişen akışlar "gündelik hayat ilişkileri" ile aktarılmaktadır. Çalışma kapsamında bahsedilen akışların kesiştiği yer olarak da "mahalle" olgusu ön plana çıkmaktadır.

Mahalle, konutun dışında ve fakat konut aidiyeti ile birlikte gelişen, içerisinde komşuluk ilişkileri veya sıradan gündelik ilişkilerin akıp gittiği mekânsal bir içeriğe sahiptir.

Mayol'a göre işlevi en mahrem olanla (konutun kişisel uzamı) en bilinmeyen (kentin bütünü ya da hatta daha da yayarsak dünyanın geri kalanı) arasındaki süreklilikte kopmayı sağlamak olan pratik bir düzendir. Konutun kavranışı bir "içerisi" ile bağlı olduğu kentsel uzamın bir "dışarısı" kavranışı arasında bir ilişki vardır. Mahalle içeri ve dışarı arasındaki varoluşsal (kişisel düzeyde) ve sosyal (kullanıcı grubu düzeyinde) bir diyalektiğin ara yoludur. Ve uzamın uyumu bu iki sınırın bir içerinin ve yavaş yavaş bir içerinin uzantısı haline gelen bir dışarının geriliminde gerçekleştirilir. Bundan dolayı mahalleye konutun genişlemiş hali diyebiliriz; kullanıcı için konutundan başlayarak açılmış bir güzergahlar toplamı olarak özetlenebilir (Mayol, P., 2015, s. 35).

Harvey'e (2016) göre; mesken alanları (semtler, mahalleler) bireylerin değerlerini, beklentilerini, tüketim alışkanlıklarını, piyasa kapasitelerini ve bilinç durumlarını oluşturmasını sağlayan sosyal karşılıklı etkileşimin gerçekleştiği ortamlardır (Harvey, D. , Kent Deneyimi, s. 170).

Henri Lefebvre'in mahallenin *"nitelikli uzamlar ile nicelikli uzam arasında bir giriş ve çıkış kapısı"* olduğunu söyleyen önermesini belleğimde tutuyorum. Mahalle, konutundan çıkıp içinde yürüyerek yer değiştiren kullanıcı için uzam/zaman bağının en uygun olduğu alan gibi görünüyor. Bundan dolayı kentin ortasından özel uzamı kamusal uzamdan ayıran bir sınırın geçtiği kent parçasıdır (Mayol, P. , 2015, s. 35).

Mahalle, evin dış çeperiyle kentin geneli arasında mekansal bir ara kesitte yer almaktadır. Hem kentin bir parçası, kamusal bir bölge hem de yerleşimcileri tarafından sahiplenilen içerlek bir bölge niteliğindedir. Öyle ki Mayol mahalleyi kullanıcı için, kendisinin içine az çok sayıldığını bildiği kentsel uzamın bilindik bir parçası olarak tanımlamaktadır. Mahalle az çok kamusal (anonim, herkese ait) uzamın, bu uzamın günlük pratik kullanımından dolayı özgülenmiş bir özel uzamın yavaş yavaş içine nüfuz ettiği parçası olarak kavranabilir (Mayol, P. , 2015, s. 32).

Mahalle ilişkileri bireylerin o semtte geçirdikleri yıllar ve aile geçmişi gibi kültürel ve sosyal ilişkiler üretmektedir. Bu durum özünde güven duygusu, yardımlaşma, dayanışma gibi ilişkiler barındırmaktadır. Kırsal yaşantıda da görülen bu yardımlaşma ve dayanışma mevhumu, kırdan kente gelişen göçler ile birlikte de semt ve mahallelere taşınmıştır. Kente göç eden ailelerin veya bireylerin yerleşim olarak seçtikleri yerler genellikle hemşerilerinin yerleşmiş olduğu bölgeler yönünde gelişmiştir. Yabancı bir kentte yaşanan tekinsizlik ve yabancılık hissi bu vesile ile ortadan kalkmış olmakla birlikte, daha önceki deneyimlerin aktarılması anlamında gündelik hayata alışmaya bir vesile halindedir. Mahalle oluşumunun kültürel köken birlikteliğini de barındırdığı söylenebilir. O nedenle mahalle aidiyeti önemli bir toplumsal aralıkta yer almaktadır.

Mayol mahalle ile ilgili "uzamın kökeni" vurgusunu yaparken kamusal günlük hayatın yeri olarak uzamın ilk biçimi ve silinmez bir aidiyetin de simgesi olduğunu söylemektedir (Mayol, P. , 2015, s. 36).

Sokak hayvanları, esnafı ve sakinleriyle geleneksel mahalle kültürü halen devam etse de kentleşme sürecinde, zamanın ilerlemesiyle de bu kültürden uzaklaşıldığı alanlar oluşabilmektedir. Komşuluk ilişkileri açısından da buna benzer bir söylem üretilebilir.

Toplumda gündelik hayatla birlikte oluşan içe kapalılık, toplumdaki güven duygusu ve kültürel seçicilik gibi değerlerin değişmesi komşuluk ilişkilerini de dönüştürmektedir. Bununla birlikte apartman hayatı ve semtlerin kalabalıklaşması da önemli etkenlerdendir Günümüzde komşuluk ilişkilerinin sürdüğü semtlerde, o bölgede yaşayanların kültürel geçmişlerine bağlı olarak değişen sokak ve kamusal alan kullanımları ile karşılaşılabilmektedir. Kapı önü buluşmaları gibi kamusal alanda bulunma hali, yer yer semt kahvesi gibi ortamlarda da sürdürülmektedir. Bazı yerleşim alanlarında bu kültürün devam ettiği yadsınamayacak bir gerçektir. Semt sakinlerinin sokakta bulunma halleri kültürel olarak değişkenlik gösterse de temelde semti sahiplenme duygusu ile birlikte gelişen bir gündelik hayat eylemliliğine dönüşmektedir.

Bu nedenle mahalle bir sosyal güdüm, diğer bir deyişle yakınlığın ve tekrarın somut ancak temel gerçeğiyle size bağlı olan ortaklarla (komşular, esnaf) birlikte varolma sanatını gösterme yeri olarak ortaya çıkar. (Mayol, P. , 2015, s. 31)

Çalışma alanını ele aldığımızda ise, geçmişte gerek kente dışardan göç edenlerin gerekse oluşan yeni işçi sınıfının yerleştiği bir yerleşim alanı özelliğine sahiptir. Yerleşim dokusu; dar sokaklı, bitişik nizamlı, sıkışık bir doku karakterindedir. Çalışma alanının geçmişteki bu sıkışık ve bitişik yerleşim dokusunun bir anlamda birlik ve dayanışmanın ürünü olduğu söylenebilir. Zaman içerisinde bu bölgede yaşayan ailelerin evlerini yenileme girişiminden çok kira geliri ya da değişim değeri üretecek cinsten dönüşümlere terk etmesi, semti de terk etmelerini sağlamıştır.

Mahallenin gündelik hayat pratikleriyle özdeşleşmesinden hareketle, çalışma alanının günümüz koşullarındaki gelişmelerinin aktarımından önce gündelik hayat bakışı ile kastedilenin ne olduğunu açmak gerekmektedir.

Köse'ye göre "gündelik hayat" konusu sosyoloji literatürüne Birinci Büyük Savaş sonrasında, 1920'li yıllarla birlikte girmiştir. (Köse, H., Gündelik Hayat Sosyolojisi, s.305)

Klasik sosyoloji ve onu izleyen gelenekler- egemen sosyoloji- ortaya koydukları sosyal gerçeklik tanımlarında kültürel kodlar ve yapısal süreçler gibi üst belirleyenleri ön plana çıkarttıklarından, gündelik hayatı oluşturan bireysel eylem ve etkileşim gibi unsurları çok fazla dikkate almamışlardır. (Esgin, A. ve Özben, M. , Gündelik Hayat Sosyolojisi, s.37).

Gündelik hayatın uzamdaki izleri; ortama ait koşullar ve bu koşullar ile gelişen üretim ilişkileri ve sosyal ilişkilerin toplamından meydana gelmektedir. Bununla birlikte

dönüşen gündelik hayat pratikleri kamusal alanı ve özel alanı da kendi sürekliliğinde biçimlendirmektedir. Bu sebeple yapılan araştırma doğrultusunda mekanın değişkenleri gündelik hayat bakışı ile tartışılmaya çalışılmaktadır. Önceki bölümlerde de tekraren altı çizilen, çalışma alanının planlama kriterleri dışında ve öngörülememiş biçimde hızla dönüşmesi gündelik hayatın dinamikleri tarafından yönetilen, aslında metaforik olarak dalga dalga yayılım gösteren bir sürecin ürünü halindedir.

Birbirinin devamı ve benzeri olarak toplumsal hayatın bir öğesi olarak kavranan gündelik hayat, kendi içinde bir özgünlüğe sahiptir. Dünün üzerine konumlanmış, önceki günün koşullarına bağlı olduğu varsayılan bugün, aslında tüm sürprizleriyle kendine özgündür, olağandışılığıyla belirlenemez yönleri ve sürekli akışkanlığıyla kendisidir(Şentürk, Ü. , 2018, s. 237).

Çalışmanın bu bölümünde gündelik hayatın mekanla olan bağını özel alan ve kamusal alan kullanımındaki mekansal içerikler ile açığa çıkarmak gerekmektedir. Mekanın içerisindeki olayların sürekliliğini kavramak için de o mekanı kullanan bireylerin eylemlilikleri ön plana çıkmaktadır. Öğrencilerin yoğunlukta yaşadığı bu bölgede ev içi kullanımdan sokağa taşan eylemlilikler mekansal içeriklerle birlikte yorumlanabilirken, kişisel tercihlerin çeşitlendiği günümüzde bireysel davranışların detayları bu kapsamın konusu değildir.

Ev içi kullanımların mekansal analizleri yapılan bir önceki bölümde, kullanım ve yaşam alanlarının koşulları ortaya koyulmuştur. Bu örneklerin mekansal koşullarının ev içi eylemlilikleri doğrudan etkilediği görüşüyle, bu bölümde mekanın ve eylemliliklerin karşılaştırılması yapılmaktadır.

Bir takım eylemliliklerin ev içinde yapılabilmesi için bazı alanların fiziksel koşulları eylemle çeşitli yönlerden uyumluluk göstermelidir. Bazı eylemler ise hem ev içinde hem de dış ortamda gelişebilmektedir. Dinleme, çalışma, kişisel temizlik gibi eylemler dış ortamdan daha çok ev içinde gelişen eylemlerdir. Aynı zamanda bireysel olarak da sürdürülen eylemlerdir. Fakat yemek yeme eylemi hem ev içinde gerçekleşebilirken birçok açıdan da dış ortamlara yayılma gösterebilmektedir. Bu anlamda ev içi ve kamusal alanlar arasındaki gündelik hayatın akışları doğrultusunda yeme içme eylemliliği öncelik kazanmaktadır.

Yemek yeme eylemi, bireysel bir ihtiyaçtan ileri gelse de gündelik hayatta aile bireylerinin, arkadaşların bir araya gelmesi için de bir araçtır ve hatta kültürel bir koddur. Bununla birlikte iş ya da çeşitli konuların görüşüldüğü organizasyonların

gerçekleşmesinde de kurucu bir ortam sağladığı bilinmektedir. Bir araya gelmek ve paylaşmak anlamında toplumsal alanda birçok karşılığı bulunmaktadır.

Yemek yeme eylemi beslenme ihtiyacının üzerinde, hazlar çerçevesinde de bir öneme sahiptir. Farklı kültürlerin mutfakları ve beraberinde gelişen gastronomik içerikler sosyokültürel yönü ile birlikte pazarlanabilen sosyoekonomik bir olgudur. Bu minvalde değerlendirildiğinde hem bedensel, hem sosyal, hem kültürel hem de ekonomik bir varlığı olduğu söylenebilir. Yemek yeme eyleminin yaşamsal değeri sebebiyle, gündelik yaşantı içinde en temel rutinlerin başında gelmektedir. Gündelik hayat içerisinde ister evde ister iş yerlerinde veya okullarda, bu amaçla birçok imkan ve mekan oluşmaktadır.

Özellikle konutlar özelinde değerlendirildiğinde, mekan organizasyonunda bu amaç için düzenlenen mutfak ve/veya yemek odaları bulunmaktadır. Pişirme ve yeme için ihtiyaç duyulan araç gereç ve ortamsal sabitlerin yer aldığı bu alanlar, gündelik hayatımızdaki en önemli rutinlerden birine hizmet etmektedir. Özetle pişirme ve yeme eyleminin konutlardaki ihtiyacı olan hacimsel koşullar, bu eylemin gerçekleşebileceği koşullar ve gereçler ile doğru orantılı gelişebilmektedir. Dolayısıyla mekanın özelleşmesi bu sınırların kurgusuyla birlikte sağlanmaktadır. Mekanı özelleştiren nitel ve nicel koşullar oluşamadığında ise kullanımı pek de mümkün olmayan şartlar üretilmiş olmaktadır.

Öğrenci kullanıcılar için üretilen apart dairelerde de kişisel alanlar için ayrılan odalar önceliğe alınmış, mutfak mekanları hol içerisinde değerlendirilmiştir. Dolayısıyla mutfak mekanı özelleşememekte ve hatta hol mekanı içerisinde yeterli kullanım alanı sağlanamadığı için de anonimleşmektedir. Eylemin gerçekleşmesi imkansız olmasa da zorluk seviyesinin bir hayli yüksek olduğu görülebilmektedir(Görsel 4.12. , örnek konut planları, s. 105).

Yemek pişirme ve yeme eylemlerinin gündelik hayatta belli bir düzeni de beraberinde getirmesi (alış veriş düzeni, saklama düzeni, temizlik vb.) öğrenci bireylerin hem mekansal hem de bireysel olarak bu eylemi gerçekleştirmekten uzak durmalarına sebep olabilir. Fakat mekan analizlerinden de anlaşılan, mutfak kullanımının hem üreticiler hem de mimari tasarım açısından değerlendirildiğinde; zorunlu olarak bulunması gereken bir mahal olarak, nitelikleri arka plana atılmış olduğu görülebilmektedir. Her ne kadar dışardan beslenme bir yaşam tarzı olarak gelişmiş olsa da, mekanın bu yönde yetersizliği bunu tercihten daha çok bir zorunluluğa itmektedir.

Ev içi yaşamda eksiklik olarak değerlendirilen yeme içme eylemliliği, dış mekanda daha çok karşılık bulabilmekte, çevredeki çeşitli yeme-içme mekanlarının yoğunluğu da göze çarpmaktadır.

Ev içi mekanın ve gündelik hayat alışkanlıklarının beraberinde gelişen dışardan beslenme eğilimi, bölgedeki öğrenci yoğunluğu dikkate alındığında ciddi bir ekonomi yaratmaktadır. Dolayısıyla bölge, çeperinde gelişen yeme içme mekanları ile kuşatılmış vaziyettedir. Öyle ki bu mekanlar sadece bu bölgeye değil -kent merkezi sürekliliğinde de yer alması sebebiyle- kentin geneline de hizmet veren ticari işletmeler niteliğindedir. Geçtiğimiz yıllar içerisinde bölgedeki ticari hayatın her geçen gün tüketim mekanları üzerinden çoğaldığı, yapılan sözlü görüşmelerle de desteklenmiştir. Dışarda yemek yeme davranışı ister istemez kamusal hayatı dönüştürmekte ve yönlendirmektedir.

Bununla birlikte konut içi mekanların ortak kullanım alanları olarak değerlendirilen mutfak/holleri bu amaç için de yeterli imkanı sağlayamadığından, ev içinde sosyalleşme veya dışarıdan misafir ağırlama gibi sosyal içerikleri imkansız hale getirebilmektedir. Bu koşullar altında yatak odaları bahsedilen aktiviteler için mahremiyetinden belli zamanlarda uzaklaşabilmektedir. Bu noktada dışarıda gelişen sosyal hayatın da etkisiyle ev içerisinde gerçekleşemeyen buluşmalar dış mekanda, sokakta gelişmektedir. Sokağın kamusal hayatını da kuran yine yukarıda da bahsedilen kafe ve restoranlar gibi tüketim ve yeme içme mekanları olmaktadır.

Hem konut mekanının nitelikleri ile birlikte gelişen dış ortam oluşumlarının hem de bölgede gelişen gündelik hayatla birlikte oluşum gösteren mekansal içerikler, ortak bir konumda buluşmaktadır. O da kamusal alan kullanımının özel/ticari mekanlara kaymış olmasıdır. Genç bireylerin sosyal hayata dahil olduğu, boş vakit geçirme mekanları olarak beliren kafeler, gündelik tüketim ilişkilerinin de mekanlarını oluşturmaktadır. Son yıllarda gelişen kahve tüketimi kültürüyle birlikte, bölge içerisinde birçok noktada yeni kafelerin açılması, kahve içmenin de ayrıcalıklı bir eyleme dönüştüğünü gösterir niteliktedir. Kültürel olarak gelişen ve pazarlama araçlarıyla yayılan bu yönlü sosyal mekan ve tüketim alışkanlıkları kullanıcılarının en kolay ulaşabilecekleri mekanları seçmeyi tercih etmektedirler. Ticari hayatın doğasından gelen bu tercih, bölgedeki gelişimi de etkilemektedir.

Bu mekanlar sosyal hayata ortam sağladıkları gibi sokağın kullanımına da katkı sağlamaktadır. Dışarıya (kaldırım ve/veya yol kenarı) taşan oturma birimleri, şemsiye ve saçakları kamusal alanda olmaya olanak sağlamaktadır. Bu yönlü bakıldığında ise

semtlerde yer alan semt kahvelerinin yerini kullanıcılarının da değişmesiyle kafeler doldurmaktadır. Şöyle ki semt kahveleri çok fazla çeşitlilik gösteremezken bu türden mekanlar birbirini besleyerek çoğalmaktadır, yeni akımlara göre şekillenmektedir. Bu noktada genel kullanıcı kitlesinin de verdiği güvenle açık görüşlü ortamların oluşabilmesine olanak sağlanmakta, her yeni açılan işletme kendince bir yenilik ya da farklı atmosfer kurma eğilimine girmektedir. Bu çeşitlilik kimi zaman boğucu ve karmaşık görülse de, öğrenci ve genç toplumu bir araya getiren nitelikli atmosferlere de öncülük edebilmektedir. Öyle ki bölgedeki bazı kafelerde zaman zaman sergilerin açıldığı ve öncesinde küçük kokteyllerin düzenlendiği bilinmektedir. Sergi açılışına gelen toplulukların (meraklıların) sokağa taşması ile ortaya çıkan etkileşim, bu türden mekanların varlığı ile mümkün hale gelebilmektedir. Çalışma alanındaki çoğu durmaya, bulunmaya müsait olmayan ve araç trafiği tarafından sıkışık ve yoğun bir kullanıma sahip olan sokaklarda, gün geçtikçe tüketime yönelik mekanların çoğaldığını görebilmekteyiz. Görsel 4.13. de bağlar semtindeki mekanlara ait çekilen fotoğraflarda bahsedilen kamusal alan kullanımlarını görmek mümkündür.



Görsel 4. 13. *Son Yıllarda Çalışma Alanı İçerisinde Açılan Kafeler, Fotoğraf: İlerde, E.T., 2019*

Çalışmanın ikinci bölümünde 2000'li yıllardaki gelişim süreci anlatırken yer verilen sosyal ve kültürel alanlar ile ticari mekanların dönüşümü, bölgedeki gündelik hayat dönüşümünün gelişiminin ilk nüvelerini gösterir niteliktedir. Özellikle Espark Avm'nin açılmasıyla birlikte, bölgenin insan yoğunluğu hızla artmış ve bu yoğunluk ile birlikte ticari hayatı dönüştürmüştür. Tüketim güdümlü boş vakit geçirme mekanları olarak avm'ler sağladıkları konfor ve imkanlarla kendilerine ve çevrelerine toplulukları çekebilmektedir. Bölgenin öğrenci sakinleriyle birlikte sürekli olarak kalabalıkların sirkülasyonuna açık olması hali de, bahsedilen ticari-kamusal-sosyal mekanlara ait dönüşümleri sürekli kılmaktadır.

Semtin yeni kullanıcıları ve türeyen yeni mekanları tarihteki yerleşim dokusunun dışında kendi şartları içerisinde bir gündelik hayatı kurmaktadır. Değişen yerleşimci profili (öğrenciler), tarihsel süreç içerisindeki işçi ve göçmen ailelerin gündelik hayat eylemliliklerinden, tercihler, davranışlar ve beklentiler yönünden temel farklılıklara içermektedir. Öyle ki zamanın getirdiği değişimler de bu farklılıkları besleyen içerikler sahiptir. Öğrenci toplumunun eğitim sürecindeki etkileşimlerle birlikte kendi kimliğini oluşturma mücadelesi, zamanın ruhu (modası) ile birlikte de gelişmektedir. Günümüzde gerek yaşam tarzı, gerek giyim kuşam gerekse sanatla kurulan ilişkiler, bu trendler havuzundan beslenmektedir. Bu tarzlarla birlikte gelişen tüketim alışkanlıkları da kendine imkan sağlayabilecek koşulları aramaktadır. Bununla birlikte çalışma kapsamında mekansal üretim tarzı olarak ele alınan apart daire üretiminin yarattığı demografik yapı ile mekansal içeriklerinin bu tüketim koşullarına evirildiği gerçeğini vurgulayabiliriz.

Üretim tarzı aynı zamanda, dağıtım, dönüşüm ve tüketim tarzlarını da belirler. İşte sıradan ve sahicinin içinde oluştuğu evren, üretim tarzının belirlediği bu *organik bütünlüktür*.(Balta, E. ,Gündelik hayat sosyolojisi, ,2018 s.55).

Bölgenin dönüşümünden önce çoğunlukla tek katlı evlerin sokağa açıldığı, dış kapıları ve pencereleri ile sokak ile ev arasında etkileşimsel anların yaşandığı tahmin edilebilir. Böylelikle sokak ile ev arasında belli belirsiz bir hiyerarşi doğmaktadır. Sokak evden dışarı çıkıldığı anda hemen dahil olunabilen bir ortam niteliği taşırken, sokaktan geçen komşular(semtliler) ile karşılaşma ihtimalini de yüksek tutmaktadır. Sokak ve ev ilişkisi bu karşılaşmalarla örülü bir gündelik hayatın parçası halindedir. Bu noktada başlangıçta vurguladığımız mahalle tanımlarına tekrar bakmak gerekir. Mahallenin güven duygusu ile birlikte gelişen sosyal yapısı, bu türlü bir yerleşime olanak sağlarken, günümüz koşullarında bu sosyal ilişkinin mekanı mahalle değildir. Mahalle bir imkan (tüketime dayalı kamusal ortam) olarak kendini yaşantıya dahil edebilmektedir.

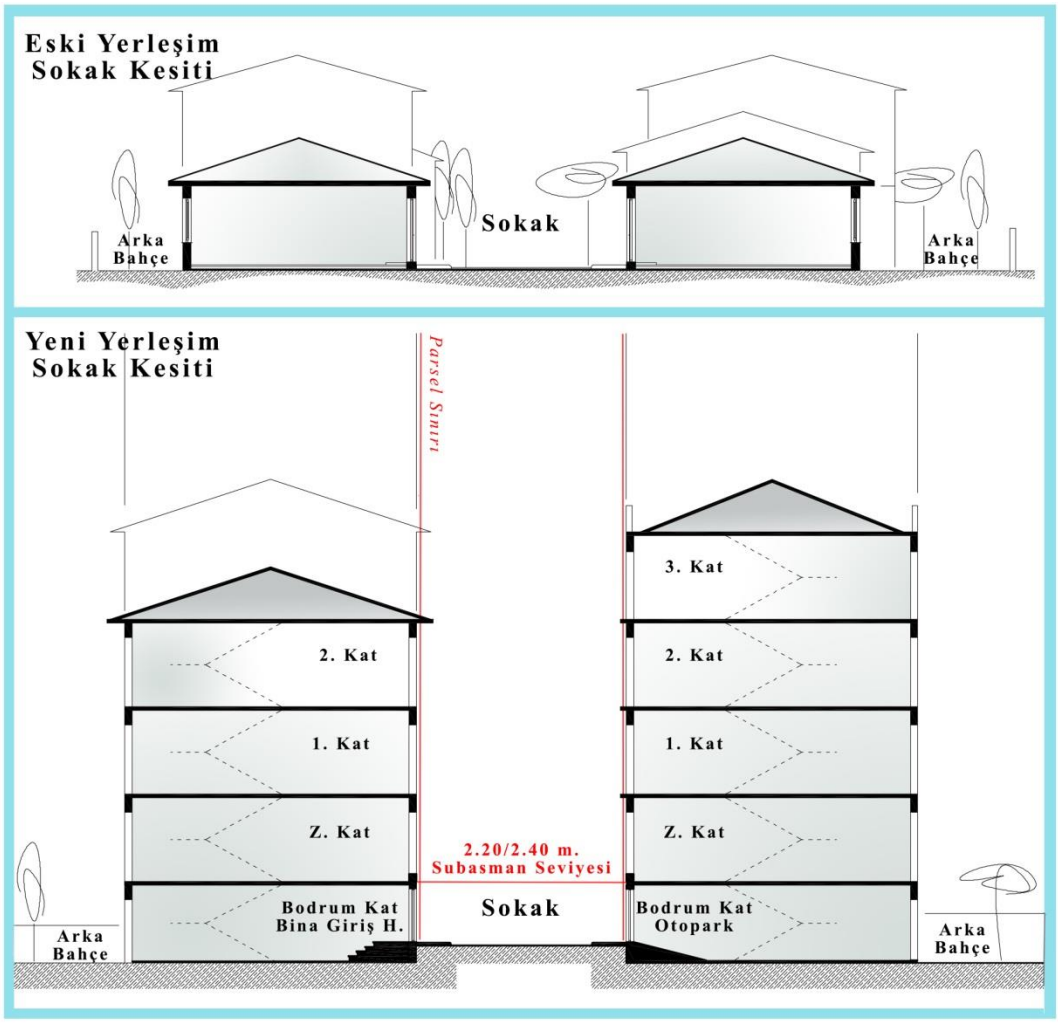
Günümüzdeki koşulları göz önünde bulundurulduğunda çoğu konut alanında kalan parseller üzerinde yükselen blokların, dışa açılan balkon vb. gibi ara mekanları bulunmazken, zemin üstünde kalan bodrum otopark katları da sokak düzeyindeki ilişkiyi ortadan kaldırmaktadır. Ev daha da mahrem bir bölgede içe kapalı olarak kurulmaktadır. Sokak düzeyinde görülen ise; bodrum katların boş duvarları, yer yer garaj ve bina kapılarıdır. Bu yönlü değerlendirildiğinde sokaklar bina yükseklikleri

sebebiyle çoğunlukla gölgede kalan dar geçitler olarak belirmekle birlikte, sokak üzerindeki araç parkları bu koşulları daha da sıkışık hale getirmektedir. Mekansal koşulları (gerek parsel büyüklükleri, gerekse kolon duvar gibi yapı elemanlarının konumları) nedeniyle kullanışlı olamayan otopark katlarının bir sonucu halindedir. Bu alanların atıl koşulları ve mülkiyetten edinilen karın artırılması isteği kişileri farklı kullanımlara teşvik etmiş, otopark katlarının amacı dışında kullanımına imkan sağlamıştır. Bu kullanımlar için belediyeler tarafından zaman zaman tespitler yapılıp, idari cezalar da uygulanmaktadır.

Gündelik hayat meselesine asıl ayırt edici anlamını veren şeyin, sistemler ve yapılar karşısında özneyi, nicelik karşısında niteliği, kurumsal olan karşısında yaşamsal olanı öne çıkaran anlayışların önem kazanmaya başlaması olduğu söylenebilir. (Köse, H., Gündelik Hayat Sosyolojisi, s.306)

Köse'nin (2018) aktardığı "*kurumsal olan karşısında yaşamsal olanın"* öne çıkması, bölgedeki sosyal hayatın ve beklentilerin de bir ürünüdür. Bu tip oluşumlara ticari beklentiler yol açsa da zaman zaman toplumsal hayata olan katkılarını gölgelemezler.

Bugün usulsüz de olsa dönüşen otopark katları sokak düzeyinde etkileşimi kamusal tüketim mekanları olarak artırmaktadır. Bölgede planlananın aksine, gündelik hayatla birlikte dönüşen ortamlar meydana gelmektedir. Çoğu konut bloğu olan bölgede işyeri niteliğine sahip dükkanların sayısı bu talepleri karşılamamakta, bu sebeple de yeni mekan arayışları otoparkların dönüştürülmesi yönünde sonuçlanmaktadır. Gelişen talebin ve rekabetin bir ürünü olarak tezahür etse de bir taraftan da mülkiyet ilişkileri ile ortaya çıkan bir gündelik hayat girişimidir. Bu girişimlerin başlangıcı kanun ve yönetmeliklere aykırı gelişse de günümüzde çıkan İmar Barışı yasası ile birlikte kayıt altına alınabilmekte ve meşruiyet kazanabilmektedir.



Görsel 4. 14. *Eski ve Yeni Yerleşime Ait Şematik En kesiti(İlerde, E.T., 2019).*

Görsel 4. 14. 'de verilen eski ve yeni yerleşime ait sokak kesitinde, yeni oluşan apartman yapılarının bahsi geçen bu dönüşüme konu bodrum katları görülebilmektedir. Sokak seviyesinde bir kat niteliğinde açığa çıkan bodrum katlar, mekansal olarak bu dönüşümün gerçekleşebilmesi için bir imkan (olanaklılık) olarak bulunmaktadır.

Dönüşen mekanlar ve gece gündüz yaşayan haliyle, apart kent olarak adlandırılan bölge, gündelik hayatını ve buna bağlı mekanları dönüştürmeye devam etmektedir. Gelinen noktada bazı konutların günlük olarak da kiralandığı bilinmektedir. Bu yönüyle hem güvenlik açısından hem de ahlaki açıdan eleştirilerin odağında yer almaktadır. Buna rağmen yasal olmasa da bu yönlü kullanımı da sürmektedir. Bu durumların dönüşümüyle birlikte semt aileler tarafından tercih edilmemekte ve hatta terk edilmektedir. Semtin kalabalık ve gürültülü atmosferi de sakinlik arayan orta yaş ve üstü bireyler için burada yaşamayı zorlaştırmaktadır.

Bu dönüşüm koşulları değerlendirildiğinde ise bölgedeki çoğunluğun öğrencilerden oluşması, sosyal hayatı ve sokak hayatını aileler için belli ki daha tekinsiz bir hale getirmektedir. Edinilen kanı öğrenci yaşantısının kentin yerli hanelerinin gündelik hayatı ile ciddi zıtlıklar barındırdığı yönündedir.

Konunun başlangıcında da bahsedildiği gibi, gündelik hayatın tüm dinamikleri ile birlikte, tüketim alışkanlıkları, bireysel yaşam tercihleri ile semtin günümüz koşullarında dönüşümündeki mekansal içerikler, bir bütün olarak toplumsal düzeni kurmaktadır. Kentin yaşayan bir organizma olduğu yaklaşımından hareketle, çalışma alanı için de aynı metafor kurgulanabilir. Yapı taşı olan apart dairelerin hücreler, apart binalarının ise bu hücrelerden meydana gelen dokular olarak tanımlayabiliriz. Bu dokuların ise yaşamsal desteği ve birbirleriyle ilişkisini kuran tüm bu ticari ilişkiler ve kamusal alanlar bağ doku halinde yaşar bir sistemi çağrıştırmaktadır. Bütün yaşam alanları için bu söylemden faydalanılabilirse de, çalışma alanındaki etkileşimin hızı ve biçimleri, bu söylemin gerçekliğini daha fazla görünür kılmaktadır.

5. SONUÇ ve ÖNERİ

Çalışma kapsamı, Eskişehir özelinde gelişen ve sonuçları itibariyle kentin sosyal içeriğini dönüştüren (bölgesel) mekânsal bir dönüşümün tarihsel süreci ve bu süreç içerisindeki etkin olguları araştırarak ortaya koyulması doğrultusunda gelişmiştir. Tarihsel süreçte gelişen koşulların mimarlığın mekan ile olan pratikteki ilişkisinin ortaya koyulması amaçlanmıştır. Mimarlık meslek pratikleri içerisinde ve piyasa koşullarıyla üretilen mekanların kentin sosyolojik ortamına etkileri ve yaşam koşulları ile birlikte gündelik hayata katılımı tartışılmıştır. Gündelik hayatın içerisindeki akışlar ile birlikte üretim ilişkilerinin de (mekânsal koşulların üretimi bağlamında) değerlendirilip, kavramsal açılımları üzerinden ortaya koyulmuştur. İktisadi şartların bu alandaki etkileri ve yönlendirmeleri de tespit edilmeye çalışılmıştır. Gündelik hayat içerisinde yönetim mekanizmalarının kararlarının (mevzuat ve planlama araçları) mekan üzerinden toplumsal hayata sızdığı koşullar da bu çalışma kapsamına ortaya koyulmaktadır.

Sonuç olarak çalışmanın girişinde de bahsedildiği üzere, Eskişehir kenti özelinde tarihsel sürecinde kentin üretim ilişkileri yönünde gelişen demografik yapısı ile yerleşim alanına dönüşen Eskibağlar ve Yenibağlar semtleri, tarihsel süreç içerisinde çevresindeki ortamların dönüşümü ile birlikte yeniden yapılanmıştır. Demiryolunun inşası ve ardından Cumhuriyet dönemi sanayi yatırımları kentin mekansal gelişimini tetiklerken, Yenibağlar ve Eskibağlar'da göçmenlerin ve işçi sınıfına ait konutların oluşmasına neden olmuştur. Bölgedeki 1-2 katlı bitişik nizam evlerin varlığı 1980'li yıllarda işçi-memur ailelerin konut istenciyle 3+1, 2+1 tip daireli apartmanlara dönüşmeye başlasa da bu apartmanların yoğunluğu daha çok kooperatifler yoluyla 1990'lı yıllarda artmaya başlamıştır. 1990'lı yıllardan 2000'li yılların başlarına kadar süren bu eğilim, 2005-2006 yılları itibariyle yerini öğrenci kullanıcılara dönük 1+1 ve 1+0 tipi stüdyo dairelerin üretildiği apartmanlara bırakmıştır. Bu tarihlerde ve sonrasında (günümüze kadar) alan içerisindeki yapı dönüşümü çoğunlukla 1+1 tipi stüdyo konutların inşasıyla gerçekleşmiştir.

Üniversite kampüsüne olan yakınlığı ve kent merkezinin sınırlarının bu bölgeye doğru kayması 2000'li yıllarda bölgeyi potansiyel bir alana dönüştürmüştür. Dönemin inşaat politikaları çerçevesinde potansiyeli üniversite kampüsüne olan yakınlığı ile birlikte değerlendirilmiş, öğrencilerin tercih edebileceği yönde konut üretimleri gerçekleşmeye başlamıştır. Artan talep ve elde edilen ticari karlar bölgedeki değişimin

sürekliliğini aktif tutmuştur. Bir yandan bölgeye öğrenciler yerleşmeye başlarken bölgenin sosyal içerikleri toplumsal kodları değişmeye başlamış, öğrenci odaklı ticari işletmelerin açılmaya başlamasıyla da bölge giderek yoğunlaşmaya başlamıştır. Değişen gündelik hayat ilişkileri, eskiden bir semt kültürüne sahip olan bölgede, yıkılan tek katlı evlerle beraber bu kültürün kaybolmasına yol açmıştır. Günümüz koşullarına gelindiğinde ise bölge gece gündüz aktif yaşayan bir alan olarak geniş çaplı bir öğrenci yerleşkesi halini almıştır. Bölgenin batısında kalan Güllük ve Bahçelievler Mahalleleri de bu dönüşümün bir parçası haline gelmiştir. Üst ölçekten değerlendirildiğinde AÜYEK kuzeyinde kalan Yeşiltepe, Şirintepe ve Sütlüce gibi mahallelerde de benzer bir yapılaşma şekli izlenebilmektedir. Bu yoğunluğun toplamı değerlendirildiğinde oluşan ve bu çalışma ile Apart Kent olarak adlandırılan bölge, günümüz koşullarında kendi gündelik hayatını kurarken, kentin merkezini de yönlendiren ve besleyen bir içeriğe kavuşmuştur. Bölgede sanayi kuruluşlarının yarattığı işçi toplumunun yerini, mekansal dönüşümlerle beraber öğrenci toplulukları almıştır. Yukarıda da bahsedildiği gibi bu sınıfsal dönüşüm ile birlikte bölgenin ve etki ettiği merkezi alanın gündelik hayatı da dönüşmüştür.

İmar planlarında bitişik nizamlı konut bölgesi olarak planlanan bu bölgeler 1989 yılı vizyonu ile planlanmıştır. Öyle ki üçüncü bölümde mekansal olarak yapılan karşılaştırmalarda 1989 yılı planın ardından yenilik olarak tanımlanabilecek bir planlamanın gelişmediğini görmekteyiz. Gerek sokak genişlikleri ve hatları ile yapı adalarının tarihsel süreçte değişikliğe uğramamış olması bu durumun bir göstergesidir. Ayrıca yapılan plan incelemelerinde süreç içerisinde dönüşümün bu yönlü olmasını da sağlayacak bir plan kararı bulunmamaktadır. Kentin üretim ilişkileri ve toplumsal yapısı doğrultusunda kentli bireylerinin tercihleriyle birlikte, planın ve mevzuatın izin verdiği koşullara bağlı kalınarak geliştiği görülebilmektedir. Dördüncü bölümde yapılan bina planları analizinde de farklı büyüklükteki arsalara inşa edilen ve farklı imar haklarına sahip olan binalarda da, birbirinden çok farklı tasarım kriterleri üretilebilecek olmasına rağmen, tek yönlü bir stüdyo tipi daire üretimi ile karşılaşılmaktadır. Öyle ki üçüncü bölümde stüdyo daire için verilen örnek ve açıklamalardan da, bu tip dairelerin de kendi içerisinde çeşitlenebildiği ve mekansal koşullarının nitelik açısından geliştirilebileceği anlaşılabilmektedir. Eskişehir özelinde üretilen bu tip konutların, ekonomik beklentiler ile birlikte niteliksel şartlarının asgari düzeylere çekildiği görülmektedir. Bu konu

özelinde bahsedilen sebepler ve yapılan incelemelerle, planlama ve mimarlık pratiklerinin mülkiyet ilişkileri ile bir bütünlük içerisinde geliştiği anlaşılmaktadır.

Koyulan kuralların sınırları ve imkanları günün piyasa şartları ve trendleri doğrultusunda mimarlık elinde bir araca dönüşmekte ve mekanın sınırları mimari tasarım prensipleri ile değil de bu sınırların yasal meşruiyeti çerçevesinde ortaya çıkmaktadır.

Mimarlık alanından bir bakışla, evin değiştirdiği boyutların gündelik hayata etkileri ve temel bir yaşama birimi olan ev üzerinden gelişen iktisadi ilişkiler mercek altına alınmıştır. Mimarlık mesleğini sürdüren aktörlerin, mesleki süreklilikleri gereği talep edilen koşulları sağlamak gibi iktisadi zorunlulukları bulunduğu bilinmektedir. Mesleki ve ticari rekabet koşulları ve üretilen konutlarda beklenen nitelik seviyesinin düşüklüğü, mesleki uygulamalarda müşteri güdümlü üretimleri de zorunlu kılmaktadır. Genel hatlarıyla bir yaşama birimi olan stüdyo daireler, içerisinde birçok olanağı barındırma potansiyeline sahip ve hatta farklı yaklaşımları geliştirme imkanını da barındıran bir tasarım aralığında yer alabilmektedir. Kullanım şartlarından önce gelen maksimum kar beklentisi, mekanın şartlarının en asgari koşullarda oluşmasını yol açmaktadır.

Bu noktada üretilen konutların tasarım tercihlerinin yanı sıra kullanım tercihleri de önemli pay sahibi olarak karşımıza çıkmaktadır. Genel hatlarıyla incelendiğinde tek kişilik bir yaşamı destekleyebilecek bu konutların, ekonomik koşullar gereği paylaşılması ve üretimin bu paylaşım üzerinden ilerlemesi de yoksulluk ekonomisinin bir sonucudur. Bu yolla üretilen dairelerin barındırdığı nüfusun da planlanan veya öngörülen nüfusun üstünde olması beraberinde, teknik altyapı sorunları, trafik sorunları gibi problemleri açığa çıkarmaktadır.

Her ne kadar yaşanabilir bir çevre için plan ve standartlar geliştirilse de özel mülkiyete konu alanların bu durumu oluşturmaktaki önceliği servet biriktirme eğilimi olmaktadır. Özel mülkiyet ve planlama arasındaki bu çelişik durum akademik bilginin ürettiği araştırmaları da zaman zaman işlevsiz hale getirebilmektedir. Kentlerin doğuşundan günümüze kadar olan süreçte kent planlaması açısından bu durum süregelmektedir. Sermayenin ve mülkiyet ilişkilerinin, değişim değeri ile birlikte mekanı meta olarak servet biriktirme aracına dönüştürmesi, bu ve benzeri hallerde mesleki pratiklerin temel prensiplerinin gerçekleşmesinde bir engel olarak durduğunu söyleyebiliriz. Günümüz şartlarında kentlerin bulunduğu alanda katmanlaştıkları ve bu

katmanlaşma içerisinde yer alan binaların ömrü düşünüldüğünde, bu şartların uzunca bir süre devam edeceği görülebilmektedir. Dünya genelinde yeni akım ve yapma pratikleri gelişse de bu ilişki ağının çözünmesi ve yapılaşmış kent parçalarına etki edebilmesinin uzunca bir süre daha mümkün olmadığı görülmektedir. Her ne kadar çalışma alanına yöneltilen bu eleştirel sorgulamada mimarlık mesleği açısından nitelikli dönüşümlere rastlanmamış olsa da bölgenin bir öğrenci topluluğunun yerleşim yeri olarak dönüşmesi kentin gündelik hayatında sosyal ve kültürel açıdan olumlu etkileri gözlemlenebilmektedir. Dördüncü bölümde, bölgedeki dönüşümün gündelik hayata etkileri incelenirken yaşamsal atmosferin belirleyici unsurları olan küçük ölçekli ticari işletmeler ve beraberinde gelişen sokak-kamusal alan kullanımı aktarılmıştır. Öğrenciler arasındaki dayanışmanın arttığı, kamusal tüketim alanlarının sokağı yeniden kurmaya dönük dönüşümler geçirdiği de yadsınmamalıdır. Bu mekanların birçoğunda öğrenci bireylerin çalıştığı bilinmektedir. Bu anlamda öğrenci bireyler kendi ekonomik düzelerine katkı sağlayabilmektedirler. Toplumsal olarak içerisinde kendi üretim ilişkilerini de kuran bir yaşam alanına dönüşmüştür. Ticari alışverişin, kültürel ve sosyal alış verişin sürdüğü, genç bireylerin arzu ve beklentilerine göre gelişmiş bir gündelik hayat ile birlikte bir semt, kent parçası oluşmuştur.

Özgür ve yalnız yaşayan genç bireyin gündelik hayatının toplumsal olarak görünür vaziyette kent zeminine yayıldığı, üniversite hayatının da bu yayılma ile birlikte kentin sokaklarına sızdığı bir yaşam alanı örgütlenmesidir. Bu anlamda geleceğe dönük potansiyel olanaklılıklarının da kendi yapısından gelişmesi ve bu yönde imkanların sağlanması gerekmektedir.

Eskişehir kenti özelinde yapılan bu çalışmada, kentleşme süreçlerinin tamamına değinilmemiş, çalışma kapsamı dahilindeki bölge ve koşulları etkileyen süreçlere yer verilmiştir. Gelişen yoğun inşaat faaliyetlerinin yer aldığı zaman kesitinden yola çıkarak, gündelik dil ve evrensel bazı kavramların bu zaman aralığındaki dönüşüm biçimleri tespit edilmiştir. Yerel bir ölçekten gelişen yaklaşım, mülkiyet, servet, gündelik hayat, planlama ve mimarlık pratikleri kavram ve araçlarıyla yeniden değerlendirilmiştir.

Çalışmanın sürecinde temelde bir dizi eksiklik ve niteliksel aksaklığın tespit edilmesine rağmen, bir üniversite kenti olan Eskişehir' de öğrencilerin bir nevi işgal etmiş olduğu, kent içerisindeki büyüklüğü ve konumu gereği de yadsınamayacak bir boyutta olması, kentin dinamik gündelik hayatının bir parçası halindedir. Bu çalışma ile

toplumsal dinamiklerin sayısal verilerle planlanamayacağını anlamaktayız. Öngörülen nüfus ve bu nüfusa yetecek konut alanı önermesinin gerçekliğinin olmadığının da bu çalışma ile görebilmekteyiz. Toplumsal dinamikler, üretim ilişkileri ve bu yönde gelişen mekansal hareketler ile bir bütünlük içerisindedir. Bu alanda yapılacak çalışmaların, zamanın ruhunu ve gündelik hayatın gidişatını okuyabilmesi ve cevap üretebilmesi gerekmektedir. Bu yönden değerlendirildiğinde ise kapalı uçlu, kesinleşmiş planların toplumsal hayatın değişkenliklerine ayak uyduramadığı görülebilmektedir. Mekanın doğasında bu hareketlilik ile birlikte bir oluşum yatmakta, zaman ve zamanın ruhu mekan aracılığı ile yer edinebilmektedir.

Bu çalışmada plan yapım yöntemlerine dair konulara geniş kapsamda yer verilmemiştir. Fakat gündelik hayat ve mekanın dönüşümü üzerinden stratejik planlama ile ilgili yapılacak çalışmalara temel oluşturabilecek yaklaşımlar barındırmaktadır.

Aynı zamanda öğrenci topluluklarının gündelik hayattaki yönelimleri ve yaşadıkları alan ile ilgili sorunları da bu çalışma ile değerlendirilmemiştir. Bu konu özelinde yürütülebilecek araştırmalara, mekansal koşulların ve çevresel etkilerin analizi yönünden bir kaynak olabileceği düşünülmektedir. Aynı zamanda mimari tasarım yöntemleri bağlamında da detaylı yorum ve araştırmalara yer verilmemekle birlikte, bu çalışmanın üzerine tasarım girdileri, toplumsal üretim ilişkileri ve gündelik hayat kavrayışı kapsamını ele alan araştırmalar geliştirilebilir. Yerel yönetimler bağlamında değerlendirildiğinde ise yapılacak plan ve mevzuat çalışmalarında, gerçekleşmiş bir örneğin analizi olarak bu çalışmanın veri ve yorumları değerlendirilebilir. Özellikle Eskişehir kenti özelinde, ele aldığı Yenibağlar ve Eskibağlar semtleri ile yakın çevresinin gelişiminde, geleceğe dönük kavrayışların gelişmesine ışık tutabileceği düşünülmektedir.

Çalışma alanı günümüzden geleceğe planlanan imar haklarının nerdeyse tamamını gerçekleştirmiş vaziyettedir. Bölgenin gelişimi ve değişimi açısından planlama doğrultusunda henüz bir öneri geliştirilmemiştir. Öyle ki mülkiyet haklarının (her bağımsız birim düşünüldüğünde) çoğalmış olması da bölgede ve çevresi için gerçekleşebilecek üst ölçek bir planın gerçekleşmesine olanak verecek nitelikte değildir. Bölgenin mekansal dönüşümü yeni tamamlanmıştır.

Bu nedenle dönüşen sosyal hayatın mekansal karşılıklarının zemin ile olan ilişkilerin geliştirilmesiyle sağlanabileceği, sokak bazında atmosfere ait koşullarının tek tek değerlendirilip sokağın içerisinden bir bakışla çözümler üretilmesi gerektiği

düşünülmektedir. Belirtmek gerekir ki bu düşünce üst ölçek bir planlamanın arayışında değildir. Gelecekte noktasal ve yerine uygun imkan ve olanakların tasarımını tartışmayı hedeflemektedir.

Öğrenci yerleşke alanı olarak planlanmamış olsa da günümüz koşullarında dönüştüğü haliyle(bir öğrenci yerleşkesi olarak) noktasal ve insana dokunabilecek düzenlemeler ile sokağın ruhu güçlendirilebilir. Bu yolla yapılan çalışmalarla çevreye olan olumsuz etkilerinin(kirlilik, trafik vb.) önüne geçilebilir, kentin diğer toplulukların taleplerini karşılayacak koşullar üretilebilir. Öyle ki trafik düzenlemesi için yapılacak bir çalışma ile bazı dar sokaklar kamusal kullanım düzeyi artırılabilir, bölgedeki küçük işletmeler ile ortak çalışmalar yürütülebilir. Kentin tarihi merkezinden demiryoluna kadar ulaşan kesintisiz yaya aksı Eskişehir kent hayatı için hayati önemde bulunmakla birlikte bu yaya aksı bu bölge içinden Anadolu Üniversitesine doğru sürdürülebilir.

Elde edilen veriler ile yapılan gözlemsel tespitler ortamın atmosferik olarak mekan deneyimini artırabilme potansiyeli olduğunu göstermektedir. Fiziki koşulları yönünden kullanılamayan boş otopark katları ile ilgili alternatif kullanımlara imkan verilmesi sağlanabilir. Eskişehir' deki her iki üniversite bünyesinde (Anadolu ve Osmangazi Üniversiteleri) güzel sanatlar fakültesi bulunmakta ve bu fakültelerden mezun olan çoğu genç, sanat ve iş üretmek için uygun ortam ve koşullar aramaktadır. Yalnızca tüketim ilişkileri ile değil bu ölçekteki bir üretim mantığıyla da bu mekanların alternatif içeriklerle dönüşmesine olanak sağlanabileceği düşünülmektedir. Öyle ki çalışma içerisinde de değinilen mansard tipi çatı katlarının geliştirilmesi, bölgedeki konut açığına bir nebze olsun yardımcı olmuştur. Çatı düzenlemesinde olduğu gibi bir düzenleme ile bodrum otopark katlarının da dönüşmesine imkan verilebilir. Bu doğrultuda bölgede detaylı incelemeler yapılıp, kullanılmayan veya amacı dışında kullanılan alanlar belirlenerek, toplanan veriler doğrultusunda düzenlemeler yapılmalıdır.

Bunula birlikte bölgenin dokusu sıkışık dar sokakları ile kamusal alan veya yarı kamusal alan imkanlarını tüketim mekanlarına yönlendirmiş vaziyettedir. Ada içlerinde kalan çoğunluğu atıl durumda olan bina arka bahçeleri bir arada değerlendirilip yapılacak düzenlemelerle o bahçelerle ilişkili yapıların ortak kullanımına dönüştürülebileceği düşünülmektedir. Bu duruma yerel yönetimler eliyle, belli teşviklerin sağlanması (park, bahçe düzenlemeleri ve kent mobilyaları gibi) bu yönlü dönüşümlere imkan sağlayabilir. Çalışmanın genelinde vurgulandığı üzere bölgedeki

öğrenci yoğunluğu üzerinden öğrencilerin ihtiyaç duyabilecekleri okuma ve dinlenme alanları ile boş vakit eylemlilikleri de bu dönüşümlerle imkan bulabilecektir.

Mimari üretimler açısından, tasarım araçları ve yaklaşımları bölgeyi öğrenciler için dönüştürürken bu dönüşümün aradığı nitelikler ile birlikte gerçekleşmemiş olsa da süreç içerisinde geldiği nokta, geleceğe dönük ihtiyaçlar barındırmaktadır. Zamanın ne türden ihtiyaçlar doğuracağı kesin olarak söylenemese de bu konuda nitelikli üretimler için bölgenin kendi dinamikleri doğrultusunda çalışmalar yürütülmelidir. Öneriler olarak sıralanan bu düzenlemeler, bölge ile birlikte kentin kimliğine de değer katabileceği düşünülmekte, bölgenin de o yönde bir gelişim izlediği görülmektedir. Öyle ki; Eskişehir kentinin, geçirdiği tarihsel evrimde birçok açıdan(kültürel, sosyal ve iktisadi) böylesi dönüşümleri yaşadığı bilinen bir gerçektir. Tarihinden bugüne değin yurt içinden ve yurt dışından aldığı göçlerle, gerek sokakları çamurdan geçilmeyen kasabası, gerekse Cunhuriyet'in parlak şehri Eskişehir, çok kültürlü bir geçmişe ve bugüne sahiptir. Yerel yönetimlerin çalışmalarıyla ülke ve dünya genelinde bir kimliğe kavuşmuş atmosferi de kentin toplumsal hayatına nüfuz etmektedir. Eskişehir'in kent kimliğini kuran tüm kent bileşenlerinin, bu yaklaşımlar ile zenginleşebilecek demokratik zeminler aracılığıyla kuracağı gündelik hayat ve mekan ilişkileri, ülke toplumsal hayatının geleceğine de ışık tutacaktır. O sebeple bu koşulların mekandaki (kamusal-özel alandaki, zemindeki, atmosferdeki…) izleri sezilmeli ve takip edilmelidir. Yaşamsal olan atmosferik etkilerin mekandaki karşılığı, "yer"e ait izler ve gündelik hayatın bir tezahürü olarak gelişmelidir.

KAYNAKÇA

Baba, E. C. (2015). Loft: Modernizmden Postmodernizme Geçiş Sürecinde İstanbul'daki Yansımaları. İstanbul: Yem Yayınları

Balta, E. (2018). Marxizm, ütopya ve gündelik hayat. A. Esgin ve G. Çeğin (Editörler), Gündelik hayat Sosyolojisi içinde (s. 55). Ankara: Phoenix

Castels, M. (2014). Kent, Sınıf, İktidar (Çev:a. Türkün). Ankara: Phoenix

Çayır, C. (2011). *Sanayi mirasının korunarak yeniden işlevlendirilmesi, eskişehir fabrikalar bölgesi çift kurt kiremit fabrikası örneği*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstütüsü.

Efe, A. (1998). Eskişehir Demiryolu. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstütüsü

Esgin, A. ve Özben M. (2018). Klasik sosyoloji ve gündelik hayat: Durkheim'dan Parsons'a. A. Esgin ve G. Çeğin (Editörler), Gündelik hayat Sosyolojisi içinde (s.37). Ankara: Phoenix

Ertin, G. (1994). Eskişehir Kentinde yerleşmenin Evrimi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları

Gümüş, N. (2004). Eskişehir'in Kentsel Gelişimi ve Kent Tipolojisi, I. Uluslararası Dünden Bugüne Eskişehir Sempozyumu. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları

Harvey, D. (2016). Sosyal Adalet ve Şehir (Çev: M. Moralı). İstanbul: Metis

Keleş, R. (2016). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi

Koca, G. (2008). Eskişehir Kent Sempozyumu: Planlı Dönemde Eskişehir'de Yaşanan Kentsel Gelişme ve Planlama Sorunları. Eskişehir: Kuşak Ofset

Koylu, Z. ve Birgün, M. (2015). Eski Bir Şehrin Hikayesi. Eskişehi: Eskişehir Ticaret Odası Yayınları

Köse, H. (2018). Yaban bilinç ya da Lefebvr'e göre gündelik hayat. A. Esgin ve G. Çeğin (Editörler), Gündelik hayat Sosyolojisi içinde (s.306). Ankara: Phoenix

Lefebvre, H. (2010). Gündelik Hayatın Eleştirisi (Çev: I. Ergüden). İstanbul: Sel Yayıncılık

Lefebvre, H. (2014). Mekanın Üretimi (Çev: I. Ergüden). İstanbul: Sel Yayıncılık

Lefebvre, H. (2007). Modern Dünyada Gündelik Hayat (Çev: I. Gürbüz). İstanbul: Metis' den aktaran: Esgin, A. (2016). Aşina Olunan Bilinmez: Lefebvre ve kentsel gündelik hayatın inşası. Ö. Sarı ve A. Esgin (Editörler), Kent fragmanları içinde (s. 44). Ankara: Phoenix

Lefebvre, H. (2018). Modern Dünyada Gündelik Hayat (Çev. I. Gürbüz). İstanbul: Metis

Lynch, K. (1996). Çevrenin İmgesi (Çev.İ. Özdemir). I. Şimşek (Ed.), Cogito, 8 içinde (s.153, 154). İstanbul: Yapı Kredi Yayınları

Mayol, P. (2015) Mahalle (Çev: Ç. Eroğlu ve E. Ataçay) Gündelik hayatın keşfi- II içinde(s. 32). Ankara: Dost Yayınevi

Merrifield, A. (2012). Metromarksizm (Çev: N. Ünver). Ankara: Phoenix' den aktaran: Esgin, A. (2016). Aşina Olunan Bilinmez: Lefebvre ve kentsel gündelik hayatın inşası. Ö. Sarı ve A. Esgin (Editörler), Kent fragmanları içinde (s. 45). Ankara: Phoenix

Norberg-Schulz, C. (1980). Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture. New York: Rizzoli https://issuu.com/jbfb/docs/_towards_a_phenomenology_of_archite, erişim tarihi: 12.07.2019

Özaslan, N., Aksoylu, S., Üstün, B., Özkut, D., Demirkol, G., Sümertaş, F. M., Güldoğan, İ., Çorakbaş, F. K. (2014). Eskişehir modern mimari mirasının araştırılması ve belgelenmesi. Bilimsel araştırma projesi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi

Rossi, A. (2006). Şehrin Mimarisi (Çev: N. GÜRBİLEK). İstanbul: Kanat Kitap

Şentürk, Ü. (2018). Husserl ve Schutz: fenomenolojik perspektif. A. Esgin ve G. Çeğin (Editörler), Gündelik hayat Sosyolojisi içinde (s. 237). Ankara: Phoenix

Taneri Yılmaz, E. (2009). Eskişehir kentinin gelişiminde belirleyici rolü olan süreçler ve bu süreçler içerisinde beliren yerleşkeler. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Vogler, A.ve Vittori, A. (2006) Genius Loci in the Space-Age. İstanbul: 1st Intra-Free Life Symposium

İnternet Kaynakları

http-1 : http://www.mevzuat.gov.tr

http-2 : http://www.eosb.org.tr/hakkimizda/

http-2 : http:// www.anadolu.edu.tr

http-3 : http://www.ogu.edu.tr/Icerik/Index/269/tarihce

http-4 : http://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-45226072

http-5 : https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler

http-6 : http://www.tsev.org.tr/yayin/turkiyede-mortgage-sistemi-ve-ilgili-mevzuat

http-7 : http://www.222park.com/tr/hakkimizda

http-7 : http://www.tcdd.gov.tr

http-8 : http://dictionary.cambridge.org/tr/s%C3%B6zl%C3%BCk/

http-9 : http://www.tdk.gov.tr

http-10 : http://www.haberler.com.tr

Arşiv Kaynakları

1952 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

1956 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

1986 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

1989 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2002 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2002 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2008 yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2009 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2011 yılı Fabrikalar Bölgesi Kentsel Tasarım Projesi Raporu: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

2012 yılı 1/1000 Ölçekli Fabrikalar Bölgesi Uygulama İmar Planı: Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi

Haller Gençlik Merkezi Ruhsatı : Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Arşivi

Tramvay Çalışmaları: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Arşivi

EKLER

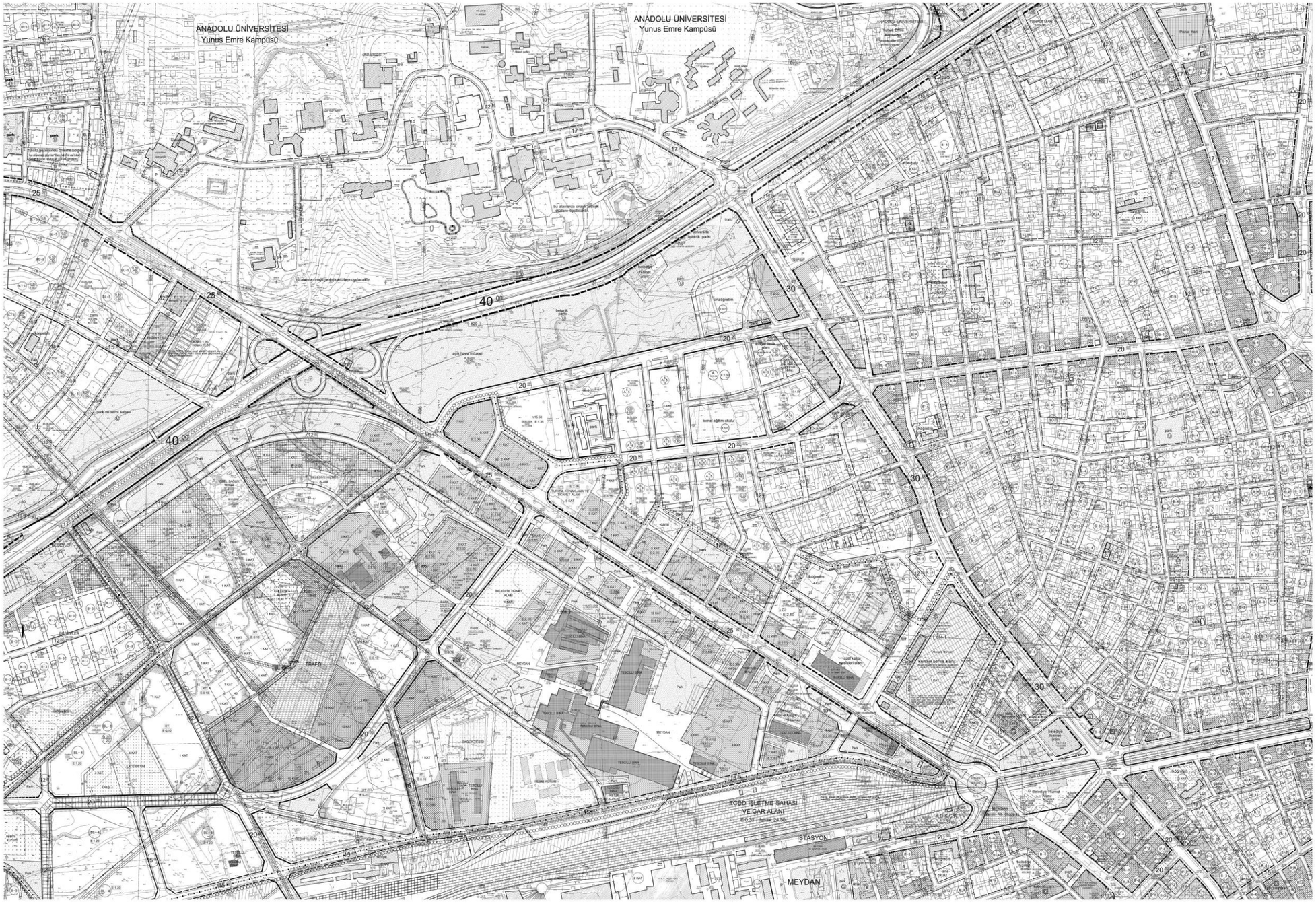
Ek-1a : 1956 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı, Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018



Ek-1b : 1989 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018



Ek-1c : 2008 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Çalışma Alanı ve Yakın Çevresi, Tepebaşı Belediyesi Arşivi, 2018



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Eşref Taner İlerde

Yabancı Dil : İngilizce

Doğum Yeri ve Yılı : Zonguldak/1986

E-Posta : tanerilerde@gmail.com

Ödüller ve Yayınlar

Eğitim ve Mesleki Geçmişi:

- 2009, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- 2009, Mimar, Sena Proje, Eskişehir
- 2010, Mimar, Eskişehir Tepebaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü