

ICOMOS

INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES - NATIONAL COMMITTEE OF TURKEY

**CONSERVATION OF THE 20th CENTURY
ARCHITECTURAL AND INDUSTRIAL HERITAGE**



CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET INDUSTRIEL DU 20^{ème} SIÈCLE

International Symposium / Symposium International

Istanbul 18-19.05.2002

ICOMOS

INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES - NATIONAL COMMITTEE OF TURKEY

CONSERVATION OF THE 20th CENTURY ARCHITECTURAL AND INDUSTRIAL HERITAGE

International Symposium, Istanbul 18-19.05.2005

Organizing Committee / Comité d'Organisation

Prof.Dr. Afife Batur
Prof.Dr. Nur Akın
Prof.Dr. Nuran Zeren Gülersoy
Assoc.Prof.Dr. Yegân Kâhya
Assist.Prof.Dr. Deniz Mazlum
Gül Cephaneçigil
Zeynep Eres

Scientific Committee / Comité Scientifique

Prof.Dr. Zeynep Ahunbay
Prof. hc.Dr.Halûk Sezgin
Prof.Dr. Afife Batur
Prof.Dr. Nur Akın
Prof.Dr. Nuran Zeren Gülersoy
Assoc.Prof. Dr. Yegân Kâhya
Assoc.Prof. Dr. Can Binan

© Copyright: ICOMOS TURKEY

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Taşkılla, Taksim-Istanbul 34437 Turkey
All rights reserved.

No part of the contents of this book may be reproduced in any form or by means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from the publisher or from ICOMOS.

yapı-endüstri merkezi

Prepared for publication by: Yapı Yayın
Cumhuriyet Caddesi 333 D: 1/A Harbiye 34367 Istanbul-Turkey
Phone: (+90 212) 230 29 19 - 219 39 39 pbx Fax: (+90 212) 248 48 14 - 225 66 23
e-mail: yapıyayin@yem.net web: www.yem.net

Printed by: Özgün Offset Printing Systems, Istanbul-Turkey
Address: Yeşilce Mah. Aytekin Sok. No.21 Oto Sanayi 4. Levent
Phone: (+90 212) 280 00 09 Fax: (+90 212) 269 74 33
e-mail: ozgunofset@superonline.com web: www.ozgunofset.com.tr
First Edition: Istanbul, February 2006
ISBN: 975-8599-70-4



avusturya kültür ofisi™

UNITED COLORS
OF BENETON

The
British
Council

CANAN
PAK

CIMQA
BEYAZ
CEMENTO

ENKA

İTÜ

TEB

Vehbi Koç Vakfı

YAPI KREDİ
KÜLTÜR SANAT
YAYINCILIK

yapı-endüstri merkezi

PREFACE / ÖNSÖZ

Osman Nuri DÜLGERLER - Mustafa KORUMAZ

The Restoration of Arts and Crafts School in Konya 129

Konya Sanayi Mektebi Restorasyonu 132

Kemal Kutgün EYÜPGİLLER

Contemporary Mosque Architecture in Turkey 135

Türkiye'de Çağdaş Cami Mimarisi 136

Nuran ZEREN GÜLERSOY - Hatice AYATAÇ - T. Kerem KORAMAZ

The Change of Function of a 20th Century Housing District into Commercial Use: The Case of Levent 137

20. Yüzyıl Konut Yerleşiminin Ticari Kullanıma Dönüşümü: Levent Örneği 140

Natalya GYULNAZARYAN

The Leading Movements of the 20th Century Cultural Heritage in Armenia 143

Timur KAPROL

Conservation of the 20th Century Vernacular Architecture in Bursa 147

Bursa'nın XX. Yüzyıl Sivil Mimarlık Mirasının Korunması 150

Mine ULUSOY - A. Deniz OKTAÇ

Apartment Houses in Konya in the Transition Period of 1950-1965 151

1950-1965 Döneminde Konya'da Endüstrileşmeye Geçişte Apartman Konutları 154

Nur AKIN - Murat ÇIRACI - Orhan HACIHASANOĞLU - Yegân KÂHYA - Mehmet OCAKÇI - Ahsen ÖZSOY - Zerrin YILMAZ

Conservation and Adaptive Re-Use of a 20th Century Industrial Building: Bakırköy Spirit Factory in İstanbul 155

20. Yüzyıl Endüstri Mirasının Korunmasına Bir Örnek:

Bakırköy İspirtohane Binası Koruma ve Yeniden İşlevlendirme Projesi 158

Deniz ASLAN - Afife BATUR - Kâni KUZUCULAR - Yıldız SALMAN - Gülsün TANYELİ

Conservation and Re-Use of an Industrial Complex: Hasanpaşa Gasworks 159

Hasanpaşa Gazhanesi: Bir Endüstri Yapısının Restorasyon ve Yeniden Kullanım Projesi 162

Marija BRDAREVSKA - Djenana ZLTKIC

Industrial Heritage of Belgrade 164

T. Gül KÖKSAL

Conservation of Industrial Heritage in İstanbul 165

İstanbul'daki Endüstri Mirasının Korunması 168

Gülsün TANYELİ - Kâni KUZUCULAR - Deniz ASLAN - Nilüfer BATURAYOĞLU YÖNEY

Cendere Hamidiye Water Pump Station, İstanbul (Survey, Restitution and Restoration Projects) 169

Cendere Hamidiye Su Pompa İstasyonu, İstanbul (Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projeleri) 172

Şevki VANLI

For the ICOMOS Exhibition 173

PARTICIPANTS / KATILIMCILAR 175

The Change of Function of a 20th Century Housing District into Commercial Use: The Case of Levent

Nuran ZEREN GÜLERSOY, Hatice AYATAÇ, Turgay Kerem KORAMAZ
ITU Turkey

This study is developed within the conservation concept of the 20th century's urban planning implementation. It concerns the Levent District, one of the first and most important mass housing projects of Istanbul and Turkey. The purpose of the study is to determine physical and functional changes of the area and to provide evidence for the conservation of the original character of the district.

This research, which evaluates the physical and functional changes of the Levent district, is planned in two steps. In the first step the location of the Levent district, its plan scheme, housing types, planning goals and objectives are identified with historical development process. In the second step the functional and physical changes occurring between 1995 and 2002 are determined, based on the surveys conducted during these years.

The study area is situated on the Şişli-Sarıyer Maslak Road within the Beşiktaş district and the Istanbul Bosphorus Conservation Zone. The Levent district was developed in three stages. First Levent was built between 1947-1950 as a garden city with a total of 412 housing units, on 100 hectares of land. Planning studies were prepared by architect Kemal Ahmet Aru and architect Rebiî Gorbon. The project was realized by Emlak Kredi Bankası (a state-owned Real Estate Credit Bank) whose aim was the construction of homes for middle-income people. Levent houses (First Levent) are single or two story with gardens (Arkitekt, 1952; Sales Brochures of Emlak Kredi Bank, 1952)

After interest in First Levent, Second Levent (1950-1952) with 319 housing units and Third Levent (1951-1953) with 277 housing units were constructed.

THE PHYSICAL AND FUNCTIONAL CHANGING PROCESS OF THE LEVENT DISTRICT:

In the 1950s Levent was a medium-class district. Low or medium grade civil servants, army officers, teachers, artists, scientists, tradesmen and businessmen lived on

the site where all the residents knew one another. The site reflected traditional Istanbul neighborhood life.

In the same period the district was totally on the periphery of Istanbul. There was no any other settlement near this district. Public transportation was mainly buses from Beşiktaş or Taksim on an infrequent schedule.

Levent has been squeezed between other buildings starting around the 1960s and especially after the 1970s. At the same time due to the rapid increase in population, the "gecekondu" and luxurious sites nearby grew and increased the city's dense traffic.

The 1980s had an importance with the changing face of the economy and its dynamic effects on the urban pattern. This change brought a new dimension into the culture of the city. The evidence of a professional business environment and prominent headquarters started to appear on the north part of the city. The Levent Maslak line is one of the important axes effected.

Today the Levent district is faced with drastic change and a huge transformation movement from housing to administrative and commercial use, affected by the development of this into a business area of Istanbul.

After the 1980s, the Levent district lost the property of being a housing region, starting with First Levent. With the legal addition of a second story and stories illegally placed over existing single story buildings, these houses turned into management buildings of small companies, food and entertainment facilities.

Levent is surrounded by skyscrapers such as the Sabancı Center, the İş Bank Towers, and the Yapı Kredi Plaza which were developed after the construction of the Second Bosphorus Bridge and connecting highways (Baydar, 1993). After the 1990s the site became so popular as a prestigious housing area that it has kept its reputation in the city.

These changing and transformation processes are compared in a physical and functional survey conducted in 1995 (Aytaç, 1995) and 2002 (Tables 1 and 2).

1995

Total Function Units	1040	%
Education and Health	31	3
Entertainment	18	1.73
Commercial	153	14.71
Housing	823	79.31
Unoccupied	15	1.44

2002

Total Function Units	1200	%
Education and Health	40	3.33
Entertainment	80	6.67
Commercial	560	46.67
Housing	520	43.33
Unoccupied		

1995

Total Units	1040	%
Physical Change	561	54
Unchanged	479	46

As a comparative analysis, the most important effect on functional change occurred in First Levent. This transformation process reached the ratio of 68.5% for non-housing uses in 2002. Functional change also occurred in the surrounding settlements (especially Second and Third Levent) between the highway and roundabouts of the Second Bosphorus Bridge. After the 1990s, development on the Levent-Maslak axis has been one of the main factors for this transformation (See: Functional Changes Analysis on Poster 2).

Physical changes from the 1980s have been transformed into both structural interventions and infill applications in 1995. This process represented its effects on all sides of the Levent settlement as well. Physical changes in 2002 were relatively increased with infill applications because current structures did not serve the proposed functions (such as night clubs, restaurants, health and beauty centers...). As the functional changes have been densely structured, the physical changes in First Levent have the ratio of 48% (See: Analysis of Physical Changes on Poster 2)

Functional transformation affecting Levent physically also changed the types, heights and color of the houses (Table 2). The streets of the settlement began to serve as parking lots for the office buildings around the settlement; people started to build garden walls around



2002

Total Function Units	1200	%
Physical Change	720	60
Unchanged	480	40

their houses. The visual image of the city changed. Levent lost its identity and characteristics.

As a conclusion, proposals for the Levent settlement can be summarized as follows:

- Re-organization of an on-site transportation system with implementations such as organization of traffic flow and direction, restrictions on parking.
- Providing of control on structural interventions and infill applications to create harmony with the identity of the Levent district.

References

- Aru, K.A., and Gorbon, R., 1952, "Levend" District, *Arkitekt*, Vol 20, No. 253-254, pp. 174-181.
- Aytaç, A., 1995, "User-Oriented Evaluation of Functional and Spatial Changes of 1st, 2nd, 3rd and 4th Levent Mass Housing Areas" ITU, Institute of Science, Urban Design Program Master Thesis (not-published),
- Baydar, O., 1993, "Levent", *İstanbul Ansiklopedisi*, cilt. 5., 1993.
- Çağdaş Levent Derneği Bulletins.
- Emlak Bank, Levent ve Koşuyolu Housing Sale Brochures, 1952.
- Kemal Ahmet Aru Personal Archives.



CHANGING FUNCTION OF 20th CENTURY HOUSING DISTRICT INTO COMMERCIAL USE: LEVENT CASE

Nuran ZEREN GÜLERSOY, Hatice AYATAÇ, T. Kerem KORAMAZ*



Functional transformation affecting Levent physically also changed the types, heights and color of the houses. The streets of the settlement began to serve as parking lots for the office buildings around the settlement; people started to build garden walls around their houses.

As a conclusion, proposals for the Levent settlement can be summarized below:

- o Re-organization of an on-site transportation system,
- o Providing of control on structural interventions and infill applications.



FUNCTIONAL CHANGES

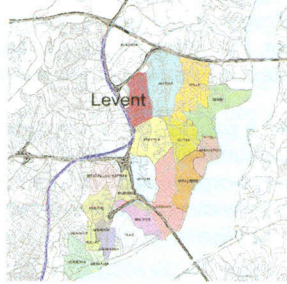


PHYSICAL CHANGES



CHANGING FUNCTION OF 20th CENTURY HOUSING DISTRICT INTO COMMERCIAL USE: LEVENT CASE

Nuran ZEREN GÜLERSOY, Hatice AYATAÇ, T. Kerem KORAMAZ*

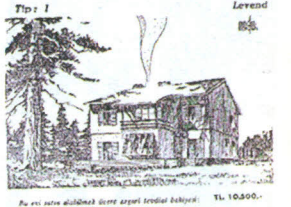
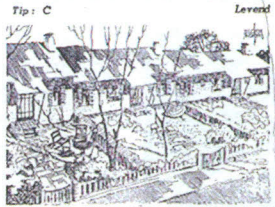


The purpose of the study is to determine physical and functional changes of the area and to provide evidence for the conservation of the original character of the district.

This research, which evaluates the physical and functional changes of the Levent district, is planned in two steps:

- o the location of the Levent district, its plan scheme, housing types, planning goals and objectives are identified with historical development process.
- o the functional and physical changes occurring between 1995 and 2002 are determined, based on the surveys conducted during these years.

The study area is situated on Şişli-Sarıyer Maslak Road within the Beşiktaş district and the Istanbul Bosphorus Conservation Zone.

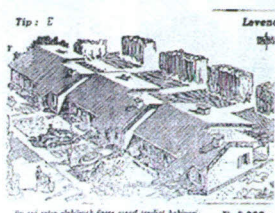
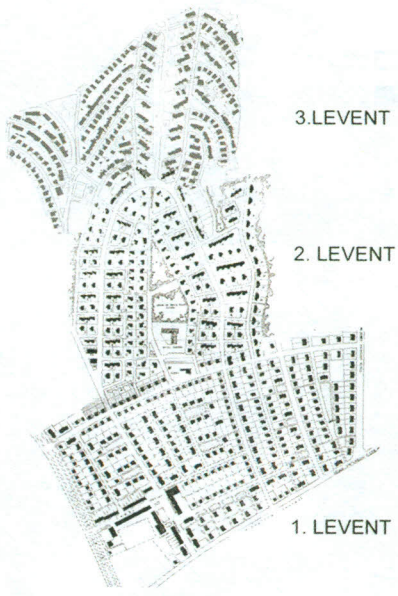
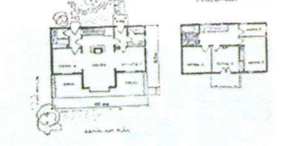
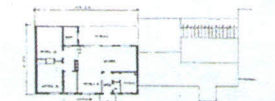


Bu evi satın alabilmek için en az TL 7.500.-

Bu evi satın alabilmek için en az TL 10.500.-

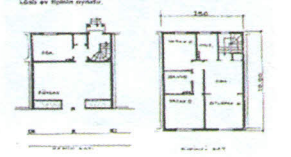
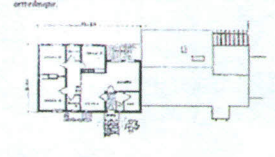
Bu tip A, tipinin bir varyantı olup, planlama kuralı dışına çıkmaz şekilde tasarlanmıştır.

Bu tip, mimari, iki katlı olup, geniş yapılmış koca bir kasa yapılmıştır. Bu tip, özellikle, modern yapılar için uygun değildir. Özellikle, bu evin alt katında, duvarlar, kapılar, tavanlar, banyolar, mutfaklar vardır.



Bu tip A, tipinin dışındaki bir varyantı olup, planlama kuralı dışına çıkmaz şekilde tasarlanmıştır.

Bu tip, Levent'in kalbinde yer alan DÜKKANLI EVLER tipidir. Bu tipin en önemli özelliği, alt katında dükkan olmasıdır.



20. Yüzyıl Konut Yerleşiminin Ticari Kullanıma Dönüşümü: Levent Örneği

Bu çalışma 20.yy'ın kent planlama uygulamalarının korunması teması içinde geliştirilmiştir. Türkiye'nin ve İstanbul'un en önemli ve ilk toplu konut projelerinden biri olan Levent yerleşmesi örnek alan olarak seçilmiştir. Bu çalışmanın amacı, yerleşmedeki fiziksel ve işlevsel değişimlerin tespitini yapmak ve bölgenin özgün yapısının korunması için öneriler geliştirmektir.

Levent mahallesinin 1950'den günümüze fiziksel ve işlevsel değişimini değerlendiren bu araştırma iki aşamada geliştirilmiştir. Birinci aşamada yerleşmenin plan şeması, konut tipleri, plan amaçları ve hedefleri ile tarihsel gelişim süreci tanımlanmıştır. İkinci aşamada, yapılan analizlerle 1995 ve 2002 yılları arasındaki fiziksel ve işlevsel değişim karşılaştırılmıştır.

Çalışma alanı olarak seçilen Levent yerleşmesi, Beşiktaş ilçesinde Şişli-Maslak ulaşım aksı üzerinde yer almaktadır. İstanbul Boğazının koruma kuşağı içindedir. Levent Mahallesi üç aşamada geliştirilmiştir. 1. Levent Mahallesi 1947-1950 yılları arasında bir bahçe şehir niteliğinde ve toplam 412 konut olarak planlanmıştır. Planlama çalışmaları mimar Kemal Ahmet Aru ve mimar Rebiî Gorbou tarafından hazırlanmıştır. Proje orta gelirli konut sahibi yapmayı hedefleyen Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilmiştir. Levent Konutları (1. Levent) bahçe içinde tek veya iki katlıdır (Arkitekt, 1952; Emlak Kredi Bankası Satış Broşürü, 1952).

1. Levent'in gördüğü rağbet üzerine ve proje gereği 2. Levent (1950-1952) 319 konut ve 3. Levent (1951-1953) 277 konut olarak uygulanmıştır.

LEVENT YERLEŞMESİNİN FİZİKSEL VE İŞLEVSEL DEĞİŞİM SÜRECİ:

1950'de Levent bir orta sınıf semtiydi. Alt ve orta düzeyde memur, subay, öğretmen, sanatçı, yazar, bilim adamı, esnaf ve iş adamlarının yaşadığı ve herkesin birbirini tanıdığı; eski İstanbul mahalle geleneğini yansıtan bir yerleşmeydi.

Aynı yıllarda semt bütünüyle İstanbul dışında sayılırdı. Yerleşmenin yakın çevresinde başka bir yerleşim yoktu.

Ulaşım Taksim veya Beşiktaş'a seyrek sefer yapan otobüsler ile sağlanırdı.

Levent yerleşmesi 1960'lı yıllarda ve özellikle 1970'den sonra etrafında yapılan binalar arasında kalmış, yakın çevre nüfusunun hızlı artışı ile gecekondü veya lüks site mahalleriyle çevrelenmiştir. Kent ile birleşerek trafik açısından yoğun bir bölge haline gelmiştir.

1980'ler İstanbul'da değişen ekonomik yeniden yapılanmanın ve beraberindeki yer seçimi kararlarının kent mekanını önemli ölçüde etkilediği yıllardır. Bu değişim kent kültürüne de yeni bir boyut getirmiştir. Profesyonel iş çevreleri ve yönetim merkezleri kentin kuzey bölümüne taşınmaya başlamıştır. Levent-Maslak aksı da bu gelişmeden etkilenen önemli akslardan birisidir.

Günümüzde, İstanbul'un önemli iş alanlarındaki bu gelişme Levent mahallesini de konut kullanımından yönetim ve ticaret kullanımına büyük ve etkili bir dönüşüm süreci ile karşılaştırmıştır.

1980 sonrasında Levent mahallesi 1. Levent'ten başlayarak bir konut bölgesi olma niteliğini kaybetmiştir. Küçük villa tipi evlerin üzerine yapılan ruhsatlı bir kat veya izinsiz kaçak kat ilaveleri ile, küçük şirketlerin idare merkezine, lokanta, kebabçı, diskotek, gece kulübü veya otomobil galerisine dönüşmüştür.

İkinci Boğaz köprüsü ve bağlantı yollarıyla birlikte gelişen Levent-Maslak hattı özellikle Büyükdere caddesi üzerinde yapılan Sabancı İş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Yapı Kredi Plaza gibi gökdelenlerle çevrelenmiştir (Baydar, 1993). 1990'dan sonra yerleşme kentteki önemini koruyan bir prestij konut alanı olarak çekiciliğini arttırmıştır.

Araştırmada, 1995 (Aytaç, 1995) ve 2002 tarihlerinde yapılan fiziksel ve mekansal kullanım analizleri ile bu değişim ve dönüşüm karşılaştırılmaktadır (Tablo 1 ve 2).

Karşılaştırmalı analizlerde görüldüğü üzere konut dışı kullanıma dönüşümün en önemli etkisi 1. Levent mahallesindedir. Bu dönüşüm 2002 yılında hızlanarak konut dışı kullanım % 68.5 oranına erişmiştir. Konut dışı kullanı-

1995

Toplam İşlevsel Birim	1040	%
Eğitim ve Sağlık	31	3
Eğlence (gece kulübü)	18	1.73
Ticaret	153	14.71
Konut	823	79.31
Kullanım dışı	15	1.44

2002

Toplam İşlevsel Birim	1200	%
Eğitim ve Sağlık	40	3.33
Eğlence (gece kulübü)	80	6.67
Ticaret	560	46.67
Konut	520	43.33
Kullanım dışı		

1995

Toplam Birim	1040	%
Fiziksel Değişim Var	561	54
Değişim Yok	479	46

ma dönüşümün ikinci derece etkisini gösterdiği alan Levent mahallelerinin (2 ve 3. Levent) otoyol ve köprü bağlantısının olduğu dış çeperlerindedir. 1990 sonrası Levent-Maslak hattında tanımlanan gelişim süreci bu dönüşümde önemli bir belirleyici olmuştur. (Bkz. İşlevsel Değişim Analizi, 2. Poster)

1980 sonrasında başlayan bu fiziksel değişim 1995 yılında onarıma yönelik yapısal müdahaleden, yeni yapı uygulamaları sürecine dönüşmüştür. Bu süreç etkisini tüm Levent yerleşmesi genelinde göstermiştir. 2002 yılına gelindiğinde yapıların öneri fonksiyonlara (gece kulübü, lokanta, sağlık ve güzellik merkezleri vb.) hizmet edememesi nedeniyle önemli fiziksel dönüşümler yeni yapı uygulamalarıyla hız kazanmıştır. Özellikle 1. Levent mahallesinde bu dönüşüm % 48 oranında gözlenmiştir (Bkz. Fiziksel Değişim Analizi 2. Poster.).

Levent'i işlevsel ve fiziksel olarak etkileyen bu dönüşüm, konutların tipini, yüksekliğini ve rengini de etkilemiştir (Tablo 2). Yerleşimdeki sokaklar yakın çevredeki ofis binalarına hizmet eden otopark alanlarına dönüşmüş, konutların çevresine bahçe duvarları yapılmaya başlanmıştır. Kentin görsel imajı değişmiştir. Levent yerleşmesi kimliğini ve karakteristiklerini kaybetmiştir.



2002

Toplam Birim	1200	%
Fiziksel Değişim Var	720	60
Değişim Yok	480	40

Sonuç olarak, Levent yerleşmesi için geliştirilecek öneriler aşağıdaki başlıklarda özetlenebilir:

- Trafik yön ve akışlarının düzenlenmesi, park ve duraklanmanın sınırlandırılması gibi uygulamalarla yerleşim içi ulaşım sisteminin yeniden organizasyonu,
- Yapısal müdahalelerin ve yeni yapı uygulamalarının Levent mahallesi kimliğine uyumunun sağlanması için kontrol ve denetiminin geliştirilmesi,

Kaynaklar

Aru, K.A., and Gorbon, R., 1952, "Levend" Mahallesi, *Arki-tekt*, cilt 20, No., 253-254, s. 174-181.

Aytaç, A., 1995, "1., 2., 3., ve 4. Levent Toplu Konut Alanlarında İşlevsel ve Mekansal Değişimlerin Kullanıcı Görüşlerine göre Değerlendirilmesi" İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehirsel Tasarım Programı Yüksek Lisans Tezi (yayınlanmamış).

Çağdaş Levent Derneği Bültenleri.

Emlak Bankası Levent ve Koşuyolu Evleri Tanıtım Broşürü, 1952.

Kemal Ahmet Aru Kişisel Arşivi.

Levent Mahallesi, *İstanbul Ansiklopedisi*, cilt 5, 1993.

