

Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm ve Mekâna Yansıması, “Kadıköy Örneği”

Ercan Koç, Müge Saral

Olası bir İstanbul depreminde Marmara Denizi’ne komşu yaklaşık 30 milyon kişinin etkileneceği, bilimsel bir veridir. Yaklaşık 1 milyon 600 bin binasıyla İstanbul’da orta ve üstü hasar görece bina oranı İBB’nin örneklem yoluyla yapılan son tespitlerine göre yaklaşık %40’ tır ve bu oran depremde 6-7 milyon kişiyi içeren 640.000 binanın ciddi boyutta etkileneceği anlamına gelmektedir. Oysa 7,8 büyüklüğündeki 1999 Marmara Depremi’nden günümüze, İstanbul’da yaklaşık 75.000 bina kentsel dönüşüm geçirmiştir (İBB, 2021). Bu sayı konunun önemi ve tehlikenin boyutu açısından son derece dikkat çekicidir.

Kentsel dönüşüm; kentsel mekân sorunlarının çözülebilmesi, kentin yaşanabilirliği, doğal afet risklerinin minimize edilebilmesi, istihdam sağlayıcı yaklaşımlar, sosyal ilişkilerin korunması ve geliştirilmesi, mekânsal kalitenin iyileştirilmesi amaçlı çok boyutlu eylem adımlarıdır. Bu içeriği ile kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik ve fiziksel içerikli olmasına karşın ülkemizde kentsel dönüşüm sürecine sadece binaların yıkılıp yenisinin yapılması penceresinden bakıldığından, mekânın sosyal ve ekonomik sorunlarına çözüm aranmamıştır. Diğer yandan kentsel dönüşüm süreci; deprem risklerinin yüksek olduğu, ağırlıklı yasadışı yollardan gelişmiş düşük gelir grubunun yaşadığı alanlar yerine, merkezde görece risk düzeyi düşük alan ve binalarda parsel ölçeğinde yoğunlaşmıştır. Bu süreçte ‘kamu’, sorunun çözümünü, sınırlı müdahaleler dışında, özel sektöre havale etmiştir. Özel sektör eliyle gerçekleşen yap-sat sistemi ise riskli alan ve yapılara dokunmak hedefinin ötesinde, kentsel toprak rantının yüksek olduğu, değişim değerine odaklanan bir içerikte kentsel mekânı dönüşüm sürecine sokmuştur.

Ülkemizde kentsel dönüşümün ilk uygulamaları 1980 sonrasında 2981 ve 3290 sayılı af yasaları ile kentsel mekâna yansımıştır. Bu yasal düzenlemelerle kentlerin 1950 sonrasında yasadışı yapılaşmış alanlara, bitişik düzen ve 4 kat imar hakkı ile yasal bir içerik kazandırılmış ve parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm olgusunun ilk

uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte yap-sat sistemi ile gerçekleştirilen kentsel dönüşümde, yasallaştırma ve yoğunluk artışı sağlanırken, zaten sağlıklı olan bu yaşam çevrelerinin yaşam kalitesini artırmaya yönelik bir çaba ortaya konmamıştır. Bu oluşumda kamu bir yasal düzenleme ile süreci başlatan bir aktör olarak rol alırken, özel sektör ya da mülk sahibi, toprak değeri üzerinden kârını maksimize eden bir içerikte mekânı dönüştürmüştür. 2000 sonrasında da yine bir yasal düzenlemeyle, parsel ölçeğinde yatırım taleplerine kentsel dönüşüm uygulama aracı ile cevap verilmiş, süreç yine yap-sat sistemi ile özel sektöre havale edilmiştir. Deprem riskleri açısından öncelik taşımayan pek çok yapı yıkılıp yeniden yapılmış, tarihi yapılar ve dokular kaybedilmiş veya gölgelenmiş, yaşanabilirlik ölçütleri daha da düşürülmüştür. Bu kapsamda 2000 sonrası ayrıcalıklı imar hakları ve özelleştirme süreçleriyle yaşam kalitesi ölçütleri düşürülen, silüet değerleri yok edilen İstanbul’un merkez alanlarında, kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla köklü bir değişim ve dönüşüm süreci izlenmektedir.

Parsel ölçeğinde uygulanan kentsel dönüşüm sürecinde yönetmelik değişiklikleri yapılarak, neredeyse tüm yapıları riskli yapı sınıfına koyabilmeye olanak sağlanmış ve dönüşüm uygulama aracı, ağırlıklı yatırım aracı olarak kullanılmıştır. Genellikle düşük yoğunluklu ve yatırımcının işaret ettiği alanlarda şekillenmiş proje odaklı yaklaşımda kalite arayışı yerine, bölüşüm oranları, hızlı proje onayı ve yapı üretimi etkin olmuştur. Bu bağlamda yeni yapılan binalarda yaşam mekânları küçülmüş, yakın dönemde 0,30 ile sınırlanmış emsal dışı alan tanımı, emsale dahil alan büyüklükleri ile yarışır hale getirilmiştir. Uygulamada balkon, daireye ait depo, kat bahçesi uygulamaları amacı dışında kullanılmış, yüksek yapılarda dış mekân ile sınırlı ilişki kurabilen plan tiplerine yönelinmiş, parsel ölçeğinde bodrum kat uygulamaları ile doğal yapı yok edilmiş, projesine uygun olmayan uygulamalar yönlendirilmiştir. Sonuç olarak dönüşüm uygulamaları, yasal düzenlemenin tanımlanan amacına aykırı bir şekilde deprem riskinin yüksek olduğu alanlar yerine, özel sektöre

rün kârını maksimize edebileceği ve değişim değerine odaklanan, kentin merkez bölgeleri içinde gerçekleştirilmiştir.

Bu çalışma kapsamında, merkezi konumu, ulaşım ilişkileri ve görece yapılaşma katsayılarının düşük ve parsel boyutlarının büyük olması ile kentsel dönüşüm uygulamalarının odağında yer alan İstanbul ilinin Kadıköy ilçesi ele alınmaktadır. Kadıköy ilçesinin seçilme nedeni; gerek yasal düzenlemeler, gerek değişen yapılaşma koşulları ve gerekse kent bütününde gerçekleştirilen ulaşım yatırımlarının etkisi ile tüm mekânsal kırılmaların okunabildiği ve farklı dönemlerin örneklerinin eş zamanlı görünebildiği bir yerleşme olmasından kaynaklanmaktadır. Bu kapsamda kentsel dokunun gelişimi ve dönüşümü, parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamalarının tüm kırılma süreçlerinin izlenebildiği Kadıköy, Ethem Efendi Caddesi örneğinde, dönüşüm süreci alan tespitleri ve Belediye Arşivinde yer alan hava fotoğrafları, imar planı değişiklikleri belgeler ile irdelenmiştir.

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüm sürecini okumak açısından altı temel kırılma noktası tespit edilmiş ve mekânsal çalışmalar bu kırılma dönemleri koşutunda tartışılmıştır. Kırılma dönemlerinin tanımlanmasında; ülke bütününe içeren yasal düzenlemeler ile tanımlanan yapılaşma koşulları, kentsel ölçekte uygulanan ulaşım projeleri, Kadıköy ölçeğinde imar planları değişiklikleri belirleyici olmuştur. Bu bağlamda aşağıda yer alan tablo doğrultusunda Kadıköy



Ethem Efendi Caddesi örneğinde kentsel dönüşüm süreci ve etkileri ele alınmıştır.

Şekil 1. Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde yer alan örnek alanının konumu ve çevre ilişkileri.

Örneklem Alanı ve Çevre İlişkileri

Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, İstanbul'un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Doğu-batı yönünde doğrusal iki önemli ulaşım aksı olan Şemsettin Günaltay Caddesi ve Bağdat Caddesi ile bu iki ulaşım aksınının bağlantı yolu olan ve örneklem alanını içeren Ethem Efendi Caddesi, ticaretin de yoğunlaştığı ana taşıyıcı ulaşım akslarıdır. Çalışma alanı aynı zamanda Marmara Denizine yürüme mesafesinde önemli bir konum özelliğine sahip ve yüksek arazi değerleri ile ön plandadır.

Örneklem alanında yapı yüksekliği 2017 yılına kadar h:serbest olarak uygulanmış, bu tarihten sonra ise 15 kat ile sınırlanmıştır. Örneklem alanı güneyinde Bağdat Caddesi ve sahil parsellerinde

Kırılma Dönemleri	Ülke Bütününe İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Ölçekteki Ulaşım Projeleri	Kadıköy İlçesi Özelinde Gerçekleştirilen İmar Planı Değişiklikleri
1966 - 1970	1965 Kat Mülkiyeti Yasası ve Apartmanlaşma	1952 Bölgeleme Planı · Hmax.: 9,50 m. (12,50 m.) · Max. Bina Derinliği: 20 m.
1971 - 1982	1973 Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ve değişen nüfus dengeleri	1972 Plan Değişikliği · TAKS: 0,25 (0,30-0,35) · KAKS: 1,80 · H= Serbest
1983 - 2006	1985 onanlı 1/5000 ölçekli İstanbul Genel Planı · TAKS: 0,25 · KAKS: 2,07 · Max. Bina Derinliği: 20 m. (1990'da 30 m.)	2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı · TAKS: 0,35 · KAKS: 2,07 · H= Serbest
2007 - 2011	2008 tarihli tevhid ile parsel büyüklüğünün artırıldığı durumda KAKS (emsal) değeri artışı	
2012 - 2014	2012 Tarihli 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası · Dönüşümü kolaylaştırmak üzere ilave 0,25 KAKS (Emsal) uygulaması · Planlı Alanlar Yönetmeliği ile tanımlanan emsal harici alanlar 2013 Planlı Alanlar Yönetmeliği Değişikliği · Sınırsız emsal dışı alanlar · H= Serbest OP Yönetmeliği ile bodrum katlarda parsel ölçeğinde yapılaşma hakkı	
2015 - 2017	2017 Planlı Alanlar Yönetmeliği Değişikliği · Emsal dışı alanlar %30'u geçemez	Hmax.= 15 Kat

Tablo 1. Kadıköy ilçesi örneğinde kentsel dönüşüm süreci kırılma dönemleri.

hmax: Z+4 kat olduğu için yapılar kısmen de olsa deniz manzarası olanağına sahiptir. Ulaşılabilir konum özelliği, çevredeki sosyal ve kültürel tesisler ile merkez kimliği arazi değerlerine, parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm taleplerine de yansımaktadır.

Örneklem alanında kentsel dokunun gelişimi ve dönüşümü 1966-70, 1971-82, 1983-06, 2007-11, 2012-14 ve 2015-17 olmak üzere altı dönemde incelenmiştir. 2018 sonrası yaşanan kriz ortamı, farklı dinamiklere sahiptir ve araştırmaya dahil edilmemiştir. 1950'lerde tek ailelik bahçeli evlerden oluşan yerleşme dokusu, artan imar hakları koşutunda kendi içerisinde sürekli bir dönüşüm süreci geçirmiştir. Bu dönüşüm sürecinde yatayda yoğunlaşan ve büyüyen blok boyutları, düşeyde yükselme, mülkiyet yapısının parçalanması, toprak yüzeyinin azalması ve donatı alanı kazanımının sınırlı veya söz konusu olmadığı bir gelişim izlenmiştir. Değişen her bir imar planı kararı, yoğunluk artışlarını ve düşeyde yükselmeyi yönlendirmiştir (Şekil 2). Kentsel dokunun önemli bir unsuru olan sınırlı bahçe yüzeyleri de yakın dönem parsel ölçeğinde bodrum kat uygulamaları ile kaybedilmiştir. Örneklem alanında imar hakları artışlarını işaret eden sürekli dönüşüm eğiliminin 6306 sayılı Yasa sonrası yoğunlaştığı ve bu amaca yönelik kentsel dönüşüm uygulama aracının kullanıldığı izlenmektedir.

Kentsel Dönüşüm Süreci

İnceleme alanındaki dolu/boş oranları, 1966 yılından günümüze bölgede yapılaşma hakları-

nın yatayda ve düşeyde sürekli arttığını, boş parsel kalmadığını, değişen imar haklarının yık-yap süreçlerini yönlendirdiğini, düşen sosyal donatı ölçütlerini ve artan yoğunluk değerlerini yansıtmaktadır (Şekil 5). 1960 sonrası büyük parsellerin ifrazını içeren mülkiyet dokusu dönüşümünde ise 2000 sonrasında emsal teşvikleri ile tevhit uygulamaları yönlendirilmiştir. Mülkiyet dokusunun dönüşümünde her yeni bina üretimi ile hisse oranları düşmüş ve parsel sahipliliği deseni yaklaşık iki katına çıkmıştır.

1940 Öncesi Ahşap Köşkler Dönemi

İnceleme alanı ve çevresi, tescil edilmiş olmaları nedeniyle korunabilmiş ahşap köşkleri içermektedir. Bölgede günümüze kadar gelebilmiş, geniş bahçeli ahşap iskelet köşkler; bir yandan kentsel hafızanın ve kültürümüzün önemli öğeleri iken artan imar haklarına ilişkin çözüm ifraz süreçleri ve köşk bahçesinde bu yapıları gölgede bırakan yeni yapılara izin verilerek bulunmuştur.

İnceleme alanında da Arif Hikmet Paşa Köşkü parselinin bir kısmı 1982 kesiti öncesinde ifraz edilmiş, yeni parsel 15 katlı bir apartman yapılmıştır. 2015 yılında ise Köşk'ün içerisinde yer aldığı parsel bahçesine yüksek yapı yapılması için başvurulmuş, uygulama projesi Kadıköy Belediyesince onanmıştır.

Müstakil Konutlar Dönemi

Kadıköy'de 1940'larda ahşap köşkerin yıkılarak yerlerine betonarme müstakil konutların yapıldı-

11.05.2006 UYGULAMA İMAR PL	25.04.1973 BÖLGELEME PLANI	14.11.1964 KAT NAZIM PLANI	13.11.1952 BÖLGELEME PLANI
Yükseklik* h max: serbest % 35 2,07	Azami 20 m. h max: serbest % 25 1,8	Azami 20 m. h 9,50 m kat +12,50 m 1972 planına kat katlı eleman	Azami 20 m. h 9,50 m - -
İMAR BİLGİSİ: H:SERBEST TAKS:%35 KAKS:2,07 ÖN BAHÇE:5,00M YAN VE ARKA BAHÇE:4,00M	İMAR BİLGİSİ: H:SERBEST TAKS:%25 KAKS:1,80 ÖN BAHÇE:5,00M YAN VE ARKA BAHÇE:4,00M	İMAR BİLGİSİ: H:+12,50 BİNA DERİNLİĞİ:20M ÖN BAHÇE:5,00M YAN VE ARKA BAHÇE:4,00M	İMAR BİLGİSİ: H:+9,50 BİNA DERİNLİĞİ:20M ÖN BAHÇE:5,00M YAN VE ARKA BAHÇE:4,00M
YOL	YOL	YOL	YOL
ARSA ALANI:750,00M2 TAKS:750,00M2X% MAX 35=262,50M2 KAKS:750,00M2X2,07=1552,50M2 1552,50M2/750,00M2=2,07KAT	ARSA ALANI:750,00M2 TAKS:750,00M2X%25=187,50M2 KAKS:750,00M2X1,80=1350,00M2 1350,00M2/750,00M2=1,80KAT	ZEMİN KAT:340,00M2 NORMAL KAT:460,00M2X3=1380,00M2 YAPI ÜSTÜ TOPLAM İNŞAAT ALANI:1720,00M2 1720,00M2/750,00M2=2,29KAT(EMSAL)	ZEMİN KAT:340,00M2 NORMAL KAT:460,00M2X2=920,00M2 YAPI ÜSTÜ TOPLAM İNŞAAT ALANI:1260,00M2 1260,00M2/750,00M2=1,68KAT(EMSAL)

ARSA ALANI HER PARSEL İÇİN 750,00M2 KABUL EDİLMİŞTİR.

Şekil 2. Parsel alanı sabit tutularak imar planları yoluyla artan imar haklarının yönlendirdiği yapılaşma değerleri.

ğı bir süreç başlamış, 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtımı ve 1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli karayolu Erenköy'ün yapılaşma sürecini etkilemiştir (Pervititch, 2010).

1966-1970 Dönemi

1972 yılına kadar yürürlükte olan 1952 onanlı Bölgeleme Planı'na göre Erenköy'de bina derinliği max: 20,00 m., hmax: 9,50 m.dir. 1964 yılında Bağdat Caddesi'ne cepheli parsellerde kat adedi 5 kata çıkarılırken, TAKS: 0,25 olarak belirlenmiş, örneklem alanında bina derinliği değişmeden kat adedi 4 kat (hmax: 12,50 m.) olarak değişmiştir. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası yürürlüğe girmiş, 30.04.1971 tarihinde ise 12,50 m. olan bina yüksekliği korunmuş ancak TAKS değeri 0,25'ten 0,30'a yükseltilmiştir.

Bu düzenlemeler koşutunda 1966-1970 kesitinde h:12,50 m. olan yeni yapılar yapılmış, eski yapılardan yıkılıp kat yüksekliği 1 kat artanlar olmuş, yıkılıp yeniden yapılan yapıların taban alanı büyümüştür. Boş olan parsellerde yapılaşma hızlanmış, büyük parseller ifraz edilmiştir. Bu dönemde 12 adet parselde dönüşüm yaşandığı izlenmektedir (Şekil 5).

1971-1982 Dönemi

1970 sonrasında İstanbul'un doğu yakasına ilişkin yerleşme talepleri, Boğaziçi Köprüsü ile E5 Karayolunun yapılması ve bu aksta yer seçen sanayi yapılaşması, banliyö hattı, deniz ulaşımı olanakları etkisiyle artmış ve yoğunlaşmıştır. 1972 yılında imar planı değişikliği ile müstakil konutlardan apartmanlaşmaya geçişi kolaylaştıran esnek hükümler getirilmiş, yapılarda yükseklik kısıtlaması kaldırılmış, TAKS 0,25 ile sınırlandırılırken, KAKS 1,80 olarak belirlenmiştir. Aynı yıl içerisinde 0,30 olarak değiştirilen TAKS değeri bu dönemde plan onama yetkilerini elinde tutan Bakanlıkça 0,35'e yükseltilmiş, bu karar; yeşil alanları ortadan kalkacağı, inşaat alanlarını artacağı, bölgenin siluet değerlerini ve iklimlenmeyi olumsuz etkileyeceği savunusuyla İstanbul Belediyesince onanmamıştır.

İstanbul Belediyesi tarafından hazırlanan imar planı önerisinde ise TAKS:0,30, açık ve kapalı çıkmalar hariç olmak üzere KAKS:1,50, h:serbest olarak öngörülmüş, bu düzenleme 1973'te Bakanlıkça TAKS:0,25, kapalı çıkmalar ve iskân şartlarına sahip bodrum katları dahil KAKS:1,80 olarak değiştirilerek onanmıştır. Bu düzenlemeler bölgede apartmanlaşmaya yönelik parsel ölçeğinde yeni dönüşüm sürecini şekillendirmiştir.

1971-1982 döneminde H:serbest uygulaması koşutunda 830 adada 3 parselde, 377 adada 7 parselde dönüşüm gerçekleşmiş, bina yükseklikleri artmış ve boş parseller yapılaşmıştır. Köşk arazisi ifraz olarak 2 parselde bölünmüş ve toplam 10 parselde yeni imar haklarına koşut yapılaşma gerçekleşmiştir (Şekil 5). Bu dönem 5-8 katlı apartmanlar yapılmış ve farklı bir kentsel dokuyu yönlendiren önemli bir kırılma yaşanmıştır.

1983-2006 Dönemi

Bu dönemde bina derinliği en çok 20,00 m., TAKS: 0,25, emsal: 2,07 olarak uygulama öngören 1985 onanlı 1/5000 ölçekli İstanbul Genel Planı, daha sonra bina derinliği en çok 30,00 m, TAKS: 0,25, emsal:2.07 yapılaşma hakları getiren 1990 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onanmıştır.

1983-2006 döneminde 830 no.lu yapı adasında 3 adet yapı yıkılıp yeniden yapılmış, 2 adet boş parsel yapılaşmış, toplam 5 parselde dönüşüm gerçekleşmiştir (Şekil 5). Yeni yapılan yapılarda taban alanları büyümüş, yapıların yüksekliği artmıştır.

2007-2011 Dönemi

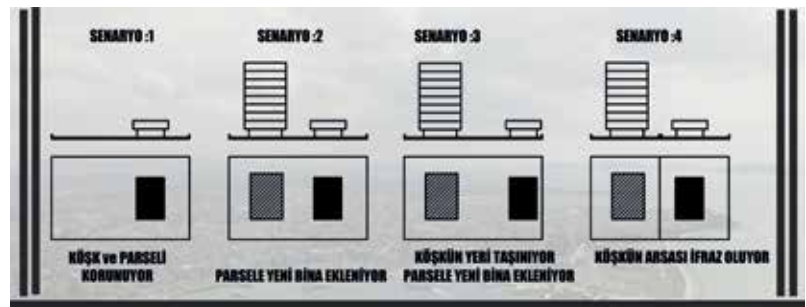
2006 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS değeri 0,25'ten 0,35'e yükseltilmiş, KAKS: 2,07 öngörülmüş, bina derinliği Yönetmelik hükümlerine bırakılarak taban alanlarını genişleten düzenleme yapılmıştır. 2008'de yeniden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak yapılaşma değerleri korunmuş ancak parsellerin tevhidini teşvik eden ilave imar hakları getirilmiştir.

İmar planının 2006 sonrasında değişmediği bu dönemde 2011 yılında 377 no.lu yapı adasında 1 adet bina yıkılmış ve yasal düzenleme beklendiği için bölgede önemli bir imar hareketliliği gözlenmemektedir (Şekil 5).

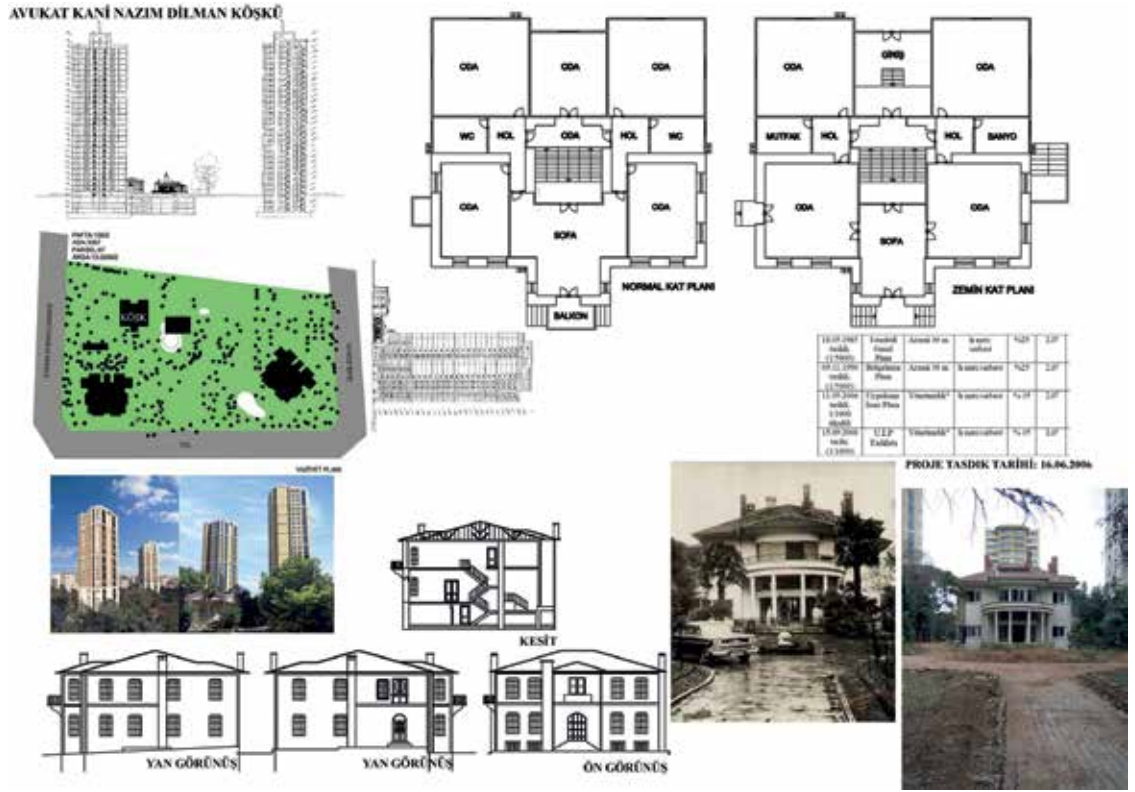
2012-2014 Dönemi

6306 Yasanın yürürlüğe girdiği 2012 sonrasında 2,07 olan emsal değerine 0,25 kentsel dönüşüm teşviki getirilmiş, Otopark Yönetmeliği değiştirilerek bodrum katlarda otopark yapılması durumunda parsel ölçeğinde yapılaşma hakkı

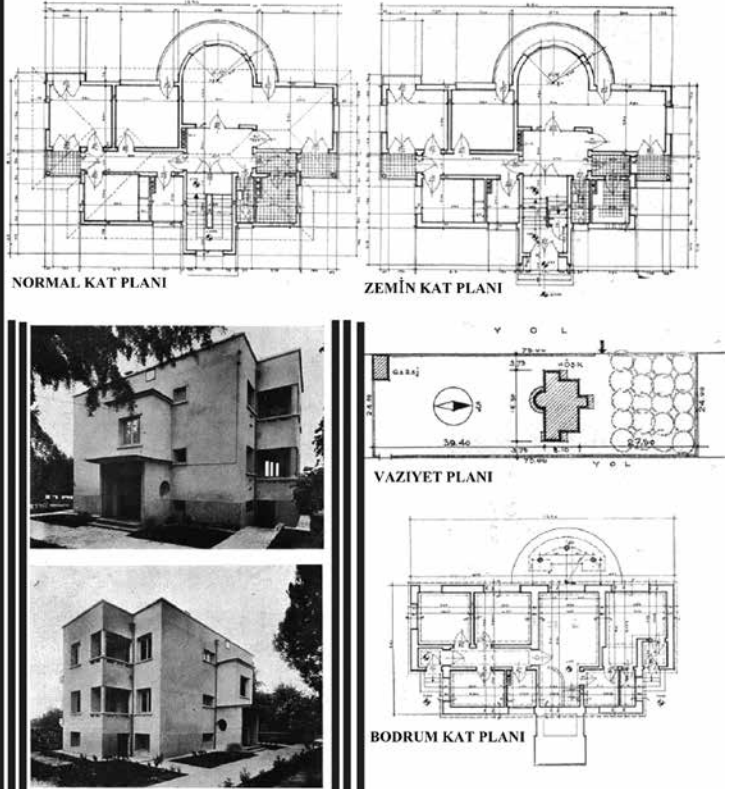
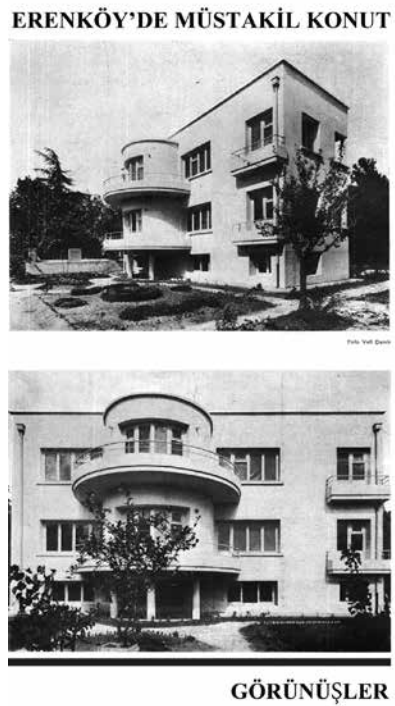
Şekil 3. İçerisinde müstakil ahşap iskelet köşk olan parsellerin kentsel dönüşüm senaryoları.



bağımsız bölüme ait depo, kat bahçesi vb. uygulamaları ile maksimum alan kullanım hedeflenmiş, binaların taban alanları büyümüş-tür. Bu düzenlemeler kapsamında yapılaşma çekme mesafelerine göre üretilen yapılar ile yönlendirilmiş, h serbest ve emsal uygulaması ile hedeflenen düzeyde yükselerek zeminde daha fazla bahçe yüzeyi kullanım amacına ulaş- lamamıştır. Önemli bir farklılaşma da parsel



Şekil 4. Ethem Efendi Caddesi cepheli Avukat Kani Nizam Köşkü bahçesinde ilave yapı ve müstakil konut uygulaması (Mortaş, 1936; Kadıköy Belediyesi, 2020).



tamamını içeren bodrum katlar üzerinde bahçenin sanal yapısıdır. Bu dönemde kentsel dönüşüm teşvikleri ve sınırsız emsal dışı alan uygulaması kapsamında artan imar hakları yeni binalarda yatayda büyüme ve düşeyde yükselmeyi içeren hızlı bir yık-yap sürecini yönlendirmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulama aracının devreye girdiği bu dönemde 377 no.lu ve 830 no.lu yapı adasında 1 olmak üzere iki parselde dönüşüm gerçekleşmiş, 830 no.lu yapı adasında 2 parselde binalar yıkılmış, yeni binaların yapım süreci devam etmekte, toplam 4 parselde dönüşüm izlenmektedir (Şekil 5).

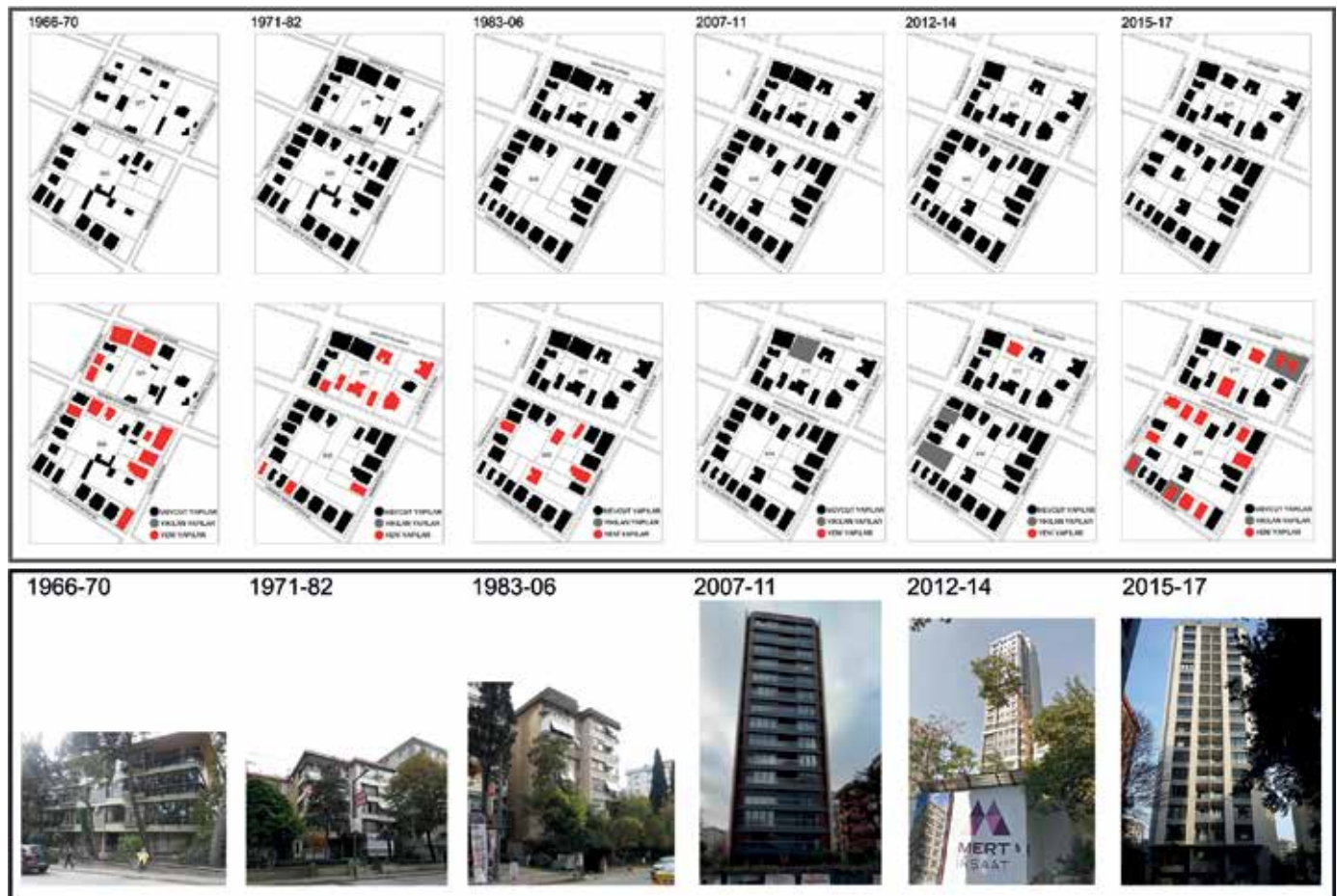
2015-17 Dönemi

Bu dönem Kentsel Dönüşüm Yasası ve yönetmelikler kapsamında sözleşmeler yapılmaya, ruhsatlar alınmaya devam etmiş, örneklem alanındaki en hızlı ve etkin kentsel dönüşüm uygulamaları izlenmiş, iki yapı adasında toplam 10 adet bina daha yıkılmış ve yeniden yapılmıştır (Şekil 5). Bölge; 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Yasa ve 1998, 2007 ve 2018 yıllarında değiştirilerek, yasal yapılmış yapıları da riskli bina olarak tanımlamaya olanak sağlayan deprem yönetmelikleri koşutunda gündeme gelen riskli yapı tespitleri ile birlikte ciddi bir şantiye alanına dönüşmüştür.

1973 yılında başlayarak emsal uygulamasına gidilmesiyle ayrıık düzen yüksek katlı yapılaşma dokusu ile üçüncü boyutta izlenen önemli kırılma 6306 sayılı Yasa ve yönetmelikler ile de yönlendirilmiştir. İlave imar hakları düşeyde yükselme eğilimlerini maksimum boyuta çıkarmış, bu süreçte en çok toprağa yakınlık, iklimlenme olanakları ve manzara değerleri olumsuz etkilenmiş, artan yoğunluk değerleri koşutunda sosyal donatı ölçütleri düşmüş, kentsel dönüşümün sosyal donatı boyutu es geçilmiş, yapılaşma süreci ciddi tartışmaları da beraberinde getirmiştir.

Kentsel Dönüşüm Yasası ve yönetmeliklerin sağladığı olanaklar koşutunda örneklenen iki yapı adasında 2015-17 kesitinde toplam 3 parselde yer alan 3 bina daha yıkılmış, yeniden yapılaşma sürecindedir (Şekil 5). Bu kapsamda 2014 sonrasında daha önce örneği izlenmeyen içerikte toplam 13 parsel kentsel dönüşüm sürecine girmiştir. Toplam üç yılı kapsayan bu dönemde örneklem alanında 23 parseldeki mevcut binalara karşın toplam bina sayısının %36'sını içeren 13 parselde uygulama izlenmesi kentsel dönüşüm eğilimini de yansıtmaktadır. Bu sürece yatırımcıların talepleri koşutunda 01.10.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile 08.09.2013 tarihli yönetmelik kapsamında noter sözleşmesi yapılmış parsellerde

Şekil 5. Örneklem alanında kentsel dönüşüm süreci ve dönemi temsil eden bina örnekleri.



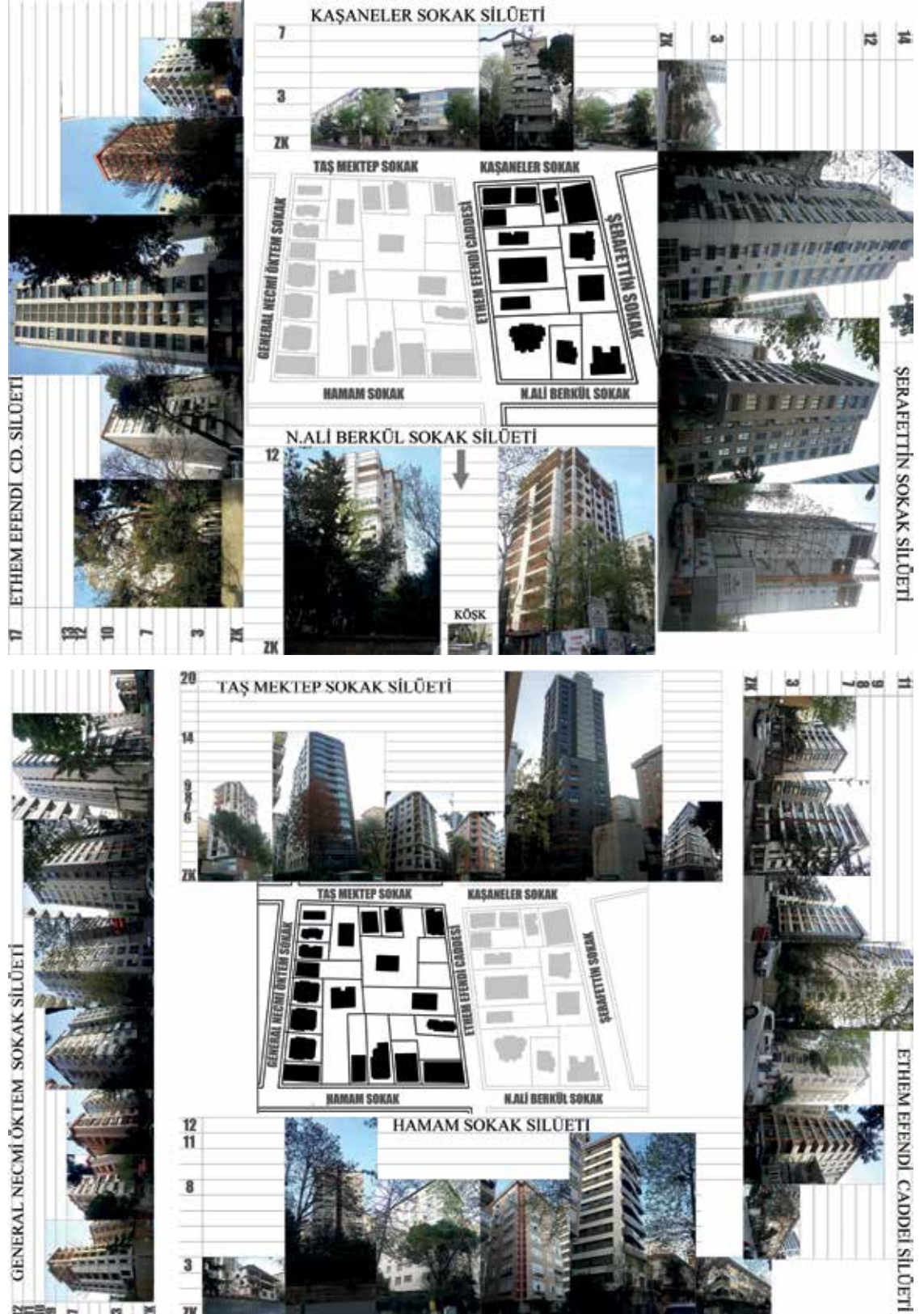
sınırsız kat adedi ve emsal dışı alan kullanım olanağı sağlanması da katkıda bulunmuştur.

2017 yılında h serbest uygulaması ile yönlendirilen üçüncü boyuttaki yükselme sürecine 15 kat, kapalı balkon, kat bahçeleri ve daireye ait depo gibi uygulamaları içeren sınırsız emsal dışı alan uygulamasına “toplam inşaat alanının %30’unu geçemez” şeklinde sınırlama getirilmiştir. Ancak Otopark Yönetmeliği ile zemin

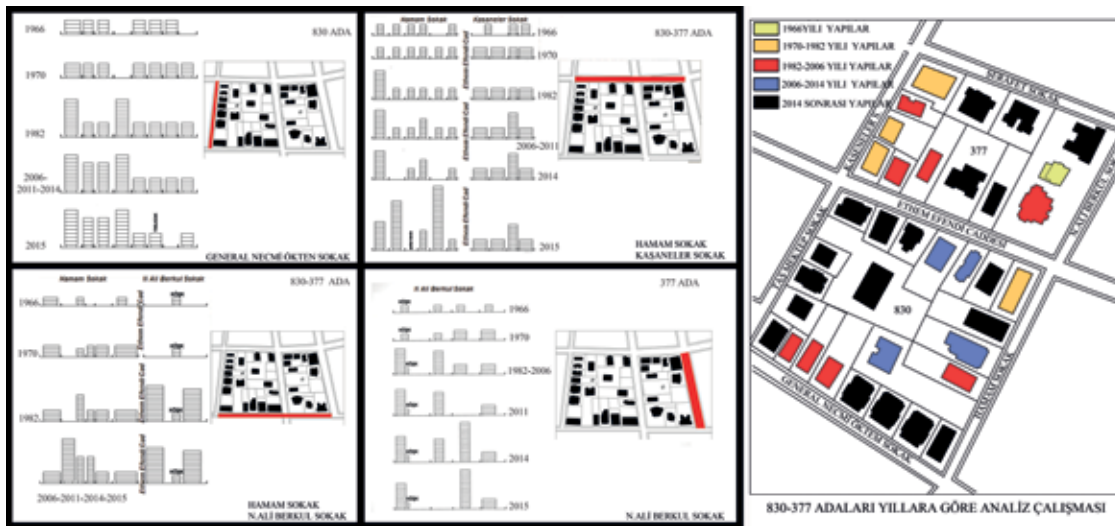
altında ada ve parsel bütününde inşaat alanı uygulaması ile otopark sorununu çözmek adına doğallıktan uzaklaşmaya yeni bir boyut kazandırılmış, ağaçsız yapay bahçe, yeraltı suyunun beslenememesi gibi sorunlar yönlendirilmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç

Kadıköy, Osmanlı döneminde saray ve çevresinin, 18. yüzyılda azınlıkların, 19. yüzyılda zen-



Şekil 6. Erenköy, örneklem alanı sokak silüetleri, 2018.



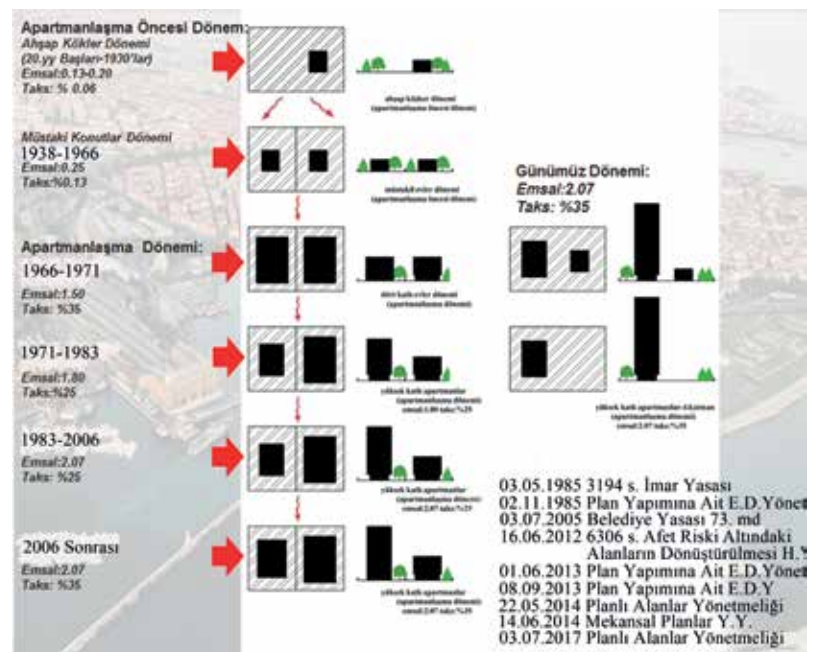
glinlerin yaşadığı İstanbul'un en gözde sayfiye yerleşmesi kimliğini kazanmıştır. 1950 sonrasında ise yerleşik alan Marmara Denizi ve Banliyö Tren Hattı aksında doğrusal ve E-5, TEM otayol yatırımları koşutunda kuzeyde gelişimini sürdürürken aynı zamanda da sürekli bir yoğunlaşma izlenmiş, Kadıköy'ün doğu yakasının en önemli merkezi olması, tercih edilen yerleşme kimliği, erişilebilir konum özelliği ve yüksek arazi değerleri de kentsel dönüşüm sürecinin ivmesini oluşturmuştur (*Şekil 9*).

Erenköy’de örneklenen altı dönemlik kentsel dönüşüm, her parselde ardışık biçimde meydana gelmiştir. Bazı parseller ve üzerindeki binalar her kırılma döneminde dönüşürken, bazı parsellerde ise ortalama bina ömrü sorgulanır içerikte kısa erimlerde dönüşüm süreçleri gerçekleşmiş, her dönüşüm kesitinin imar hakları ile bağlantısı kurulabilmektedir. Düzenlemeler ve plan kararlarının yoğunluk artışları yönünde yeni bir kentsel dokunun ivmesini oluşturarak bağ ve bahçeli köşkler dokusundan günümüzde 15 kat ile sınırlandırılmış ayrık düzen apartmanlaşmaya giden bir süreci yönlendirdiği izlenmektedir.

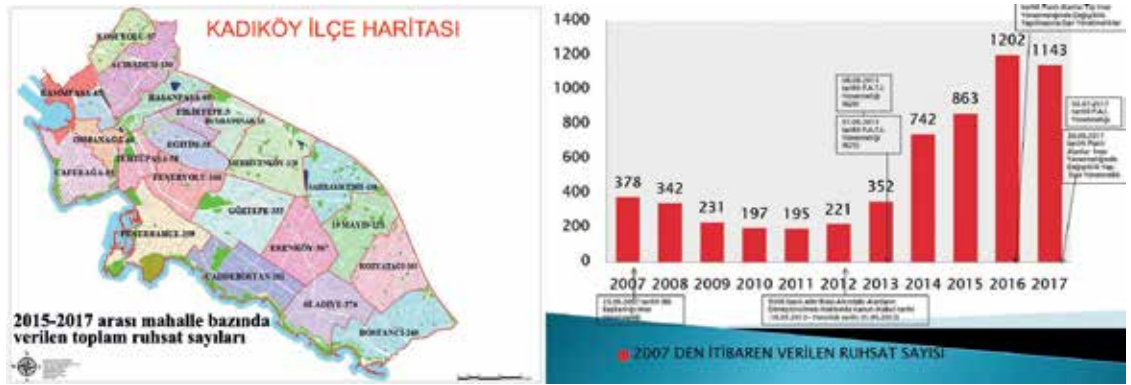
Kentsel dönüşüm sürecinde bölgede betona dönüşen sanal bahçe yüzeyleri ile yeşil doku yok edilmiş, nüfus ve yapı yoğunlukları artırılmış, sosyal donatı ölçütleri düşürülmüş, trafik sorunları ağırlaşmış, mülkiyet dokusu değişmiştir. Bir diğer dönüşüm de üretilen yüksek yapılarda geniş aileden çekirdek aileye geçiş, bunun yansıması olarak küçülen bağımsız bölüm büyüklükleriyle içe dönük, dış mekânla ilişkisi zayıf plan tipleri ve zayıflayan sosyal ilişkilere ilişkindir. Bu dönüşüm sürecinde bahçeli ahşap köşkler yanı sıra 1950 sonrasının izlerini taşıyan özgün yapılar ve doku da kaybedilmiş, sadece 2014 sonrası yapıların yaklaşık %50'si kentsel dönüşüm geçirmiştir. Konum ve ulaşılabilirlik bölgede arsa,

konut satış ve kira ederlerinin artmasını, dönüşüm sürecinin özel sektörün yap-sat sistemi ile gerçekleşmesi ise parseldeki hisse paylarının azalmasını, mekân kalitesinin, yaşanabilirlik ölçütlerinin giderek düşmesini yönlendirmiştir.

Günümüzde imar planının öngördüğü emsal değeri 2,07 olmasına karşın örneklem alanındaki yapılarda 3,67; 3,86; 3,90; 4,25'i bulan emsal değerleri ile karşılaşmaktadır. 830 Ada, 20 Parselde 1964'te inşa edilmiş 4 katlı binada 8 bağımsız bölüm yer alırken, 2007 yılında 7 katlı, bağımsız bölüm sayısı 12; 2015'te ise kat adedi 9, bağımsız bölüm adedi 16 olan yeni uygulamalar yapılmıştır. Bu parselde 2015 yılında yapılan yeni yapının emsal değeri ruhsat bilgilerine göre 3,86'dır (*Şekil 10*) ve 2,07 emsal değerinin çok üzerindedir. Söz konusu senaryo, bölgede yaygın uygulamadır ve sınırsız emsal dışı alan uygulaması ile kentsel dönüşüm teşviki olarak sağlanan ilave imar hakları, imar planında



Şekil 9. Kadıköy Belediyesi
2015-2017 ruhsat sayıları
ve değişim oranı.



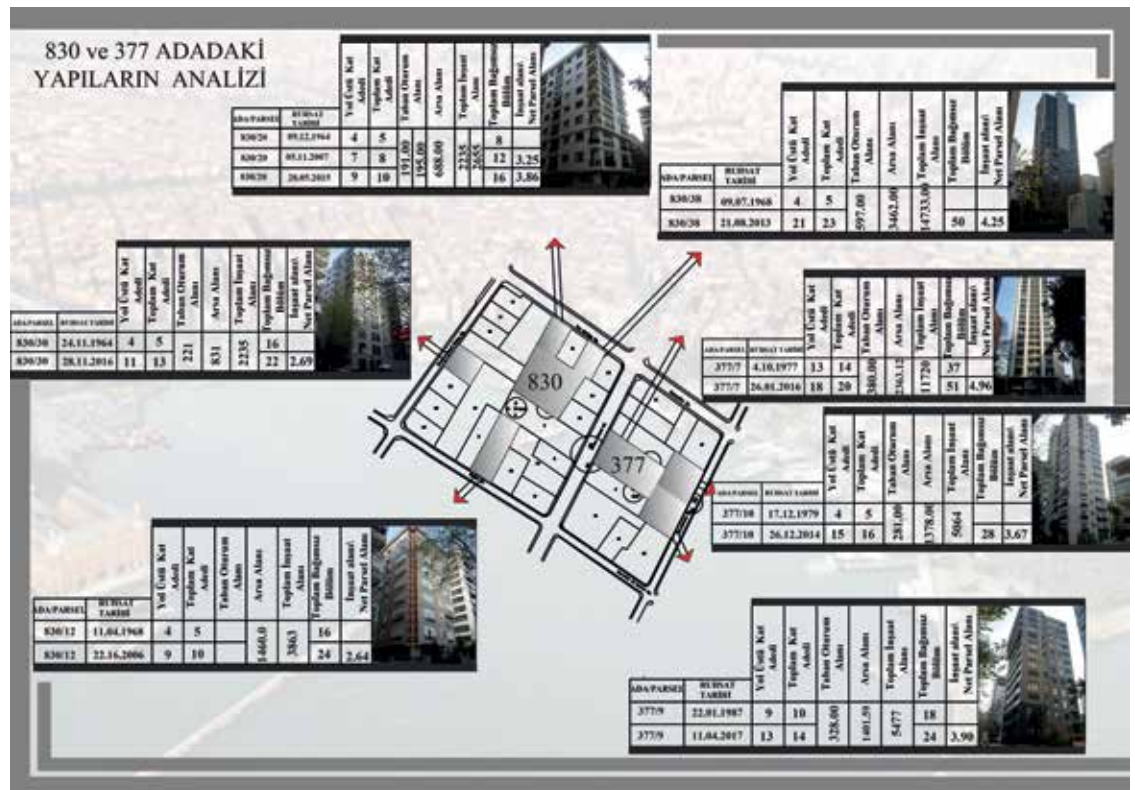
öngörülen emsal değerinin yaklaşık iki katına ulaşan uygulamaları mekâna yansıtmıştır. Artan nüfus, emsal değerleri ve bağımsız bölüm sayıları, imar planlarının etkinliğini ortadan kaldırırken, imar planını değiştirmeden kentsel dönüşüm sürecini gerçekleştirebilmek gibi anlamsız bir söylem karşımıza çıkabilmektedir.

Konunun diğer önemli boyutu da yıkılan binaların tanımladığı ekonomik kayıplardır. 830 Ada, 20 Parselde de izlendiği gibi 2007’de yapı kullanma iznine sahip, onaylı projesine uygun inşa edilmiş bir yapı 2015 yılında “riskli yapı” olarak tanımlanarak yeniden dönüştürülmüştür (*Şekil 10*). Bu tür örnekler de kentsel dönüşüm uygulama aracının deprem risklerinin giderilmesinin de ötesinde yeni yatırım kararlarının uygulama aracına dönüştüğünü yansıtmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreci tescilli ahşap konak-
ların kimlik değerlerini de değiştirmiş, koruma

kavramının sorgulanmasını gerektirmektedir. Köşk parsellerinin ifrazı, bahçelerini sitelerin kullanımına bırakma, yerlerinin değişmesi ve köşklerin işlevinin değişmesi özgün kimliği dönüştüren uygulama seçeneklerini yönlendirmiş; Ethem Efendi Caddesine cepheli Avukat Kani Nizam Köşkü, bahçesine 2006'da yapılan iki yüksek yapı ile, Arif Hikmet Paşa Köşkü de 2015'te projesi onaylanan yüksek bir yapı ile gölgelenmiştir (*Şekil 3, 4*). Diğer yandan bu imar izinleri verilmediği durumda söz konusu tescilli yapıları tümüyle kaybetme riskini de taşıyan ciddi bir baskı ortamı söz konusudur. Bu bağlamda kentsel dönüşüme koruma yaklaşımı ötesinde bağımsız bölüm adedi ve büyüklüğü penceresinden bakılmakta, toprak iyeliğinin kaybı ve gelecekteki uygulamalar için tanımladığı açmazlar da algılanamamaktadır.

Kentsel mekânların hafızasını yitirmesi ile bireyin hafızasını yitirmesi neredeyse özdeştir ve



Şekil 10. Örneklem alanının parsel ölçekli yapılaşma değerleri.

her dönem o döneme özgü nitelikleriyle yeniden başlamakta, belli bir süre sonra o da dönüşmekte, okunaklılığı kaybolan yerleşmeler ise sıradanlaşmaktadır. Yüksek bloklarda yaşam sürdürülebilir de değildir ve gelişmiş ülkelerinin çözüm aradığı birincil sorunlardandır. Oysa kentsel dönüşüm fizik mekânın dönüşümünün yanı sıra sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, yeterli donatı alanlarına sahip kaliteli kentsel mekân hedeflidir. Örneklem alanında yükselen yoğunluk değerleri yetersiz sosyal donatı alanları şemasında ise yatırımcı kârı ve inşaat sektörüne ilişkin hareketlilik ön plana çıkmaktadır.

Örneklem alanında izlenen dönüşüm eğilimleri kentsel dönüşümün arazi değerleri ve imar hakları ile ilişkili boyutunu görünür kılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde kamu, kentsel gelişme yanı sıra kentsel dönüşüm tüzeti ile yönlendirilen süreçte de sorumluluk almakta, konu piyasa koşullarına bırakılmaktadır. Bu kapsamda riskli alan ve binaların tespiti ve önceliklendirilmesi, riskli binaların kullanımına kısıtlama getirilmesi, girişimci için kamusal güvence ve inşaat sektörü ile ilgili aktörlere yetkinlik belgesi getirilmesi, fonlar ve kredi olanakları ile desteklenecek kentsel dönüşümün deprem risklerinin yüksek olduğu alanlara dokunması gerekmektedir. Yapı ölçekli bilimsel analizler ve kent bilgi sistemiyle güvenli yapı ve riskli yapı tanımları getirilerek deprem riskleri kader algısının ötesine taşınmalı, fonlar ve kredi olanakları ile yapabilirlik sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde alan bazlı uygulamalar İstanbul makroformunun küçük bir dilimi iken ada ve parsel bazlı uygulamalar yaygın ve ağırlıklıdır. Kentsel dönüşüm sürecine parsel ve üzerindeki bina ölçeği ile bakmak, imar hakları ve yapılaşma yoğunlukları ile çözüm aramak, yaşanabilirlik ölçütlerini düşürmek çözümlenebilir içerik de sunmamaktadır. Şüphesiz her yapının yenilenmesi, gerekli denetim süreçleri kapsamında fayda sağlamaktadır. Örneklenen süreç ise kentsel dönüşüm uygulama aracının riskli yapı ve alan kavramının ötesinde yeni yapılaşma taleplerinin uygulama aracına dönüştüğünü yansıtmaktadır. Destek sistemleri ile yapabilirliğin etkin kılınması gereken kentsel dönüşüm uygulamaları, rantı ön plana çıkaran mevcut yap-sat sistemine devredilemeyecek kadar önemlidir ve uygulama süreçleri eşitsizlikleri giderme, yaşanabilirlik ölçütlerinin yükseltilmesi, ülke ekonomisi ve beşeri sermayenin korunması bağlamında bütünü içermelidir. ■

Ercan Koç, Dr. Öğr. Üyesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Müge Saral, Y. Mimar

Kaynakça:

- Anıkan, B. (2013) "Kentsel Mekânın Değişimi ve Konut Dokusunda Katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi Örneği", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi.
- Ayyıldız, S., Ertürk, F. (2017) "Kentsel Kimlik Bileşenleri İle Yerel Kimliğin İzlerini Sürmek: Kapanca Sokak Örneği", *Mimarlık ve Yaşam*, Sayı 2(1), s.65-88.
- Görür, N. (2021) *BirGün*, 17 Ağustos.
- İBB Harita Arşivi: <https://sehirharitasi.ibt.gov.tr> (Erişim tarihi: 27 Temmuz 2020)
- İmamoğlu, E. (2021) *BirGün*, 17 Ağustos.
- Kadıköy Belediyesi (2020) Harita ve İmar Arşivi.
- Kızıldere, S. (1989) "İstanbul'un Metropolitenleşme Sürecinde İmar Hareketleri ve Bağdat Caddesi Örnekleme-si", Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Mortaş, A. (1936) "Erenköyünde bir ev", *Arkitekt*, Sayı: 1936-09 (69), s.249-251: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/138/1623.pdf> (Erişim tarihi: 30 Temmuz 2020)
- Pervititch, J. (2000) *Jacques Pervititch Sigorta Haritalarında İstanbul*, Tarih Vakfı-Axa Oyak, İstanbul.
- Saral, M. (2019) *Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Değişen/Dönüşen Kentsel Mekân, Kadıköy Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, YUTU, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Urban Transformation on Parcel Scale and its Spatial Reflections: Case of Kadıköy District

The metropolitan areas, which have the dynamics of urban development and the rapid development momentum in our country, are witnessing a fundamental transformation and metamorphosis process through urban transformation projects. In this context, follow-up of regulations and reflection forms; it is important to understand the content of the process of change, to define the process and its results.

There are also spatial losses in the process of urban transformation. While the urban space changing according to each regulation did not meet the needs of the users, it caused the spatial quality to be different. In our country, where capital investments are shaped by housing, urban lands, especially Istanbul, offer opportunities for investors, and urban transformation practices on the parcel scale emerge as a housing-oriented investment tool in the shadow of the aim of eliminating earthquake risks. In this study, spatial change will be monitored and the losses of urban space will be examined with the urban transformation projects implemented in the district of Kadıköy in Istanbul Region. By examining the effects of urban transformation practices on urban space, which are exemplified in the plan changes and other arrangements, the role of different actors, including the planning agency, will be determined and the application models to minimize the losses in the urban transformation process will be discussed.

In this study, it has been determined that urban transformation projects at the parcel scale cause the rise of buildings, the loss of urban memory, increase in density and decrease the livability criteria.