

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Riskli Yapıları Yenilemek: Kadıköy Örneğinde Parsel Ölçeğinde Dönüşümün Kamusal Mekâna Yansımaları

Renewing Risky Buildings: Reflections of Parcel-Scale Urban Transformation on Public Space in the Case of Kadıköy

✉ Ebru Firidin Özgür,¹ ✉ Sinem Seçer Sipahi²

¹Prof. Dr., MSGSÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

²Dr. Öğr. Üyesi, MSGSÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

ÖZ

6306 sayılı kanun 2012 yılında çıkarılmış, riskli alan yanında getirdiği ‘riskli bina’ statüsü ile kentsel dönüşüm uygulama ve tartışmalarında yeni bir döneme girilmiştir. ‘Riskli alan’ statüsü daha büyük bir alanda, yerel bir ölçekte birçok insanı etkilediği için hem önerilen projeler hem de yaşayanların örgütlü tepkileri dolayısıyla oldukça dikkat çekmiş, tartışılmış ve üzerine akademik bir literatür birikmiştir. ‘Riskli yapı’ statüsü ise parsel ölçekli, müteahhit güdümlü tekil binaların dönüşümü sağlanmış, ancak ölçeğinin küçüklüğü dolayısıyla deneyim ve bilgi birikiminin daha kısıtlı olduğu bir alan olmuştur. Bu makalede, 6306 sayılı kanunun yerel ölçekteki etkilerini tartışan çalışmaların bulguları üzerinden parsel ölçekli dönüşümün yerelde kamusal mekânlar üzerine etkilerini ortaya koymak amaçlanmıştır. Araştırmada, literatür bulguları ile nitel gözlemler bir arada kullanılmıştır. 6306 sayılı kanunun riskli bina uygulaması ile ilgili araştırmalar taranarak incelenmiştir. Bu konudaki çalışmalar daha çok aktörler, yasal araçlar, yapı planı tipolojilerindeki değişimlere odaklanmaktadır. Ancak parsel bazlı kentsel dönüşümün kamusal mekâna, kullanımına ya da değişimine etkileri konusunda araştırmaya rastlanmamıştır. Bu çalışmada, Kadıköy örneğinde, riskli binaların parsel bazlı dönüşümünün kamusal mekânlara etkisi ele alınarak, toplumsal kullanım biçimleri ile özellikle esnaf-kaldırım-kullanım ilişkisi üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Araştırmacıların kentsel dönüşüm ve kamusal mekân üzerine çalışmaları bulunmakla birlikte, biri yaklaşık 20, diğeri ise yaklaşık 10 yıldır, parsel ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarının en yoğun olduğu ilçelerden biri olan Kadıköy ilçesinde yaşamaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün etkilerine doğrudan maruz kalmakta, değişimi bizzat gözlemlemekte ve deneyimlemektedirler. Yasada tek bir binanın dönüşümü düzenlenirken bunun etkileri tek binanın ötesinde olmakta, binalar, kaldırımlar, insanlar ve kamusal hayat da değişmektedir. Bu yazıda araştırmacıların niteliksel gözlemleri ve literatür bulguları ile binanın ötesindeki bu değişim üzerinde durulacaktır.

Anahtar sözcükler: Parsel ölçeğinde dönüşüm, Riskli yapı, Kamusal mekan, Kadıköy.

ABSTRACT

Law No. 6306 was enacted in 2012, introducing the status of “risky building” in addition to “risky area,” thereby marking a new period in the practice and debate of urban transformation. The “risky area” designation has attracted considerable attention and debate, as it affects large areas and many residents at the local scale; consequently, both the proposed projects and the organized responses of residents have contributed to the development of a substantial academic literature. In contrast, the “risky building” designation has enabled the transformation of individual buildings at the parcel scale, typically driven by contractors. However, due to its smaller scale, the body of experience and accumulated knowledge in this area remains more limited. This study aims to reveal the effects of parcel-scale transformation on local public spaces based on the findings of studies discussing the local impacts of Law No. 6306. The research combines literature findings with qualitative observations. Studies concerning the “risky building” implementation of Law No. 6306 were reviewed and analyzed. Existing research on this topic primarily focuses on actors, legal instruments, and changes in building plan typologies. However, no studies were found addressing the effects of parcel-based urban transformation on public space, its use, or its transformation. In this study, the impact of parcel-based transformation of risky buildings on public spaces is examined through the case of Kadıköy, with particular attention to social patterns of use and especially the relationship between shopkeepers, sidewalks, and spatial use. Although the researchers have conducted studies on urban transformation and public space, one has lived in Kadıköy for approximately 20 years and the other for around 10 years, a district where parcel-scale urban transformation has been among the most intensive. Therefore, they have been directly exposed to the effects of urban transformation and have personally observed and experienced these changes. While the law regulates the transformation of a single building, its impacts extend beyond that building, affecting buildings, sidewalks, people, and public life. This study focuses on these transformations beyond the building itself through the researchers’ qualitative observations and findings from the literature.

Keywords: Parcel-scale transformation, Risky building, Public space, Kadıköy.

Received: 03.12.2025 Revised: 13.01.2026 Accepted: 26.02.2026 Online: 03.07.2026

Correspondence: Ebru Firidin Özgür

E-mail: ebru.firidin@msgsu.edu.tr

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

1999 Marmara depreminin yarattığı büyük yıkım, özellikle deprem riskinin yüksek olduğu şehirlerdeki binaların depreme dayanıklılığı konusunu gündeme getirmiştir. Bina yapım yönetmeliklerinde adım adım değişiklikler yapılarak, beton kalitesinden demir donatısına kadar binaların “sağlamlığı” garanti altına alınmaya çalışılmış, ancak standartların belirlenmesinin ötesinde, kent bütününde yeniden yapılanmayı teşvik edecek araçlara dair arayışlar da başlamıştır. Binaların yenilenmesini teşvik etmek için 6306 sayılı kanun 2012 yılında çıkarılmış, riskli alan yanında getirdiği ‘riskli bina’ statüsü ile kentsel dönüşüm uygulama ve tartışmalarında yeni bir döneme girilmiştir. Riskli alan statüsü belirli bir mahalde tanımlanan sınırlar içinde ilan edildiği ve yerel ölçekte birçok insanı etkilediği için hem önerilen projeler hem de yaşayanların örgütlü tepkileri dolayısıyla akademik olarak oldukça dikkat çekmiştir. Riskli bina statüsü ise parsel ölçeğinde, tekil binaların müteahhit güdümlü dönüşümünü amaçlamakta, ölçeğinin küçüklüğü dolayısıyla etkileri ile ilgili bilgi birikimi daha kısıtlı kalmaktadır. Oysa yaşam alanlarımız göstermektedir ki, tek bir bina ile başlayan kentsel dönüşüm zincirleme bir şekilde mahallelere yayılmakta, dolayısıyla etkileri tek bir parselin çok ötesine geçerek fiziksel çevre ile sınırlı kalmamaktadır. Bu makalede, 6306 sayılı kanunun yerel ölçekteki etkilerini tartışan çalışmaların bulguları ve araştırmacıların gözlemleri üzerinden, Kadıköy’de parsel ölçekli dönüşümün kamusal mekanlar üzerindeki etkilerini tartışmaya açmak amaçlanmıştır. Apartmanların yenilenmesi ile mahallelinin sosyo-demografik profili değişmekte, apartmanın sosyal hayatında bir dönüşüm yaşandığı gibi kaldırım ve sokaklar da dönüşmekte, bu da mahallenin kamusal yaşamını etkilemektedir. Yükselen apartmanlarla gelen yeni nüfusun ihtiyaçları için gelişmesi gereken sosyal ve fiziksel altyapı unsurları ise aynı kalmaktadır.

Metodoloji

Araştırmada, literatür bulguları ile nitel gözlemler bir arada kullanılmıştır. 6306 sayılı kanunun riskli bina uygulaması ile ilgili araştırmalar taranarak incelenmiştir. Bu konudaki çalışmalar daha çok aktörler, yasal araçlar, yapı planı tipolojilerindeki değişimlere odaklanmaktadır (Arıkan, 2013; Özler vd., 2015; Çelik ve Çilingir, 2017; Kısar Koramaz vd., 2018; Kuyucu, 2018; Taşçı ve Ünverdi, 2020; Pektetik, 2021; Özbilgiç, 2022). Parsel bazlı kentsel dönüşümün yerel ölçekte sosyal etkileşimin gerçekleştiği mekânlar üzerindeki etkisi odak alınarak yapılan bir çalışma bulunmamakla beraber, literatürdeki belli birtakım bulgular konuyu tartışma zemini hazırlamaktadır. Bu çalışmada, Kadıköy örneğinde, riskli binaların parsel bazlı dönüşümünün kamusal mekânlara ve yerel sosyal hayata etkisi ele alınarak, toplumsal kullanım biçimleri ile özellikle esnaf-kaldırım-kullanım ilişkisi üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Araştırmacıların kentsel dönüşüm ve kamusal mekân üzerine çalışmaları

bulunmakla birlikte biri 20, diğeri ise yaklaşık 10 yıldır, parsel ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarının en yoğun olduğu ilçelerden biri olan Kadıköy ilçesinde yaşamaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün etkilerine doğrudan maruz kalmakta, değişimi bizzat gözlemlemekte ve deneyimlemektedirler. Yasada tek bir binanın dönüşümüne ilişkin teşvik ve prosedür düzenlenirken bunun etkileri tek binanın ötesinde olmakta, binalar, kaldırımlar, insanlar ve kamusal hayat da değişmektedir. Bu değişim temel olarak iki aşamada deneyimlenmektedir: ilki, riskli ilan edilen binanın yıkım ve inşaat sürecindeki şantiye hali, ikincisi ise bina yenilenip içine yerleştikten sonra değişen kullanım biçimleridir. Bu yazıda araştırmacıların niteliksel gözlemleri ve literatür bulguları ile binanın ötesindeki bu değişimin kamusal mekâna etkileri komşuluk ilişkileri, mahalleli profili ve kaldırımlar üzerinden tartışılacaktır.

Kaldırım, Mahalle ve Kamusal Yaşam

Yapı, sokak, mahalle düzeni içinde evinden çıkan bir kentlinin kendisini bulduğu yer, kamusal mekândır. Klasik anlamda parklar ve meydanlar kamusal hayatın görünen yüzleri olsalar da sokaklar, kaldırımlar, yeme içme yerleri, sosyal altyapı mekânları da kentlileri, mahallenin ve kentin sosyal hayatına dahil eder. Bu kamusal mekân ağının nitelikleri kent sakinlerinin kamusal yaşama katılımı açısından da belirleyici olabilmektedir. Literatürde mekânların kapsayıcılığını sağlayan belli boyutlar öne çıkar. Bunlar arasında erişilebilirlik, aktivite çeşitliliği, kullanıcı çeşitliliği, güvenlik, kullanım çeşitliliği, bakım ve temizlik üzerinde durulur (Nemeth, 2009; Varna ve Tiesdell, 2010; Langstraat ve Van Melik, 2013). Mekâna, mekândaki kullanımlara erişim, kullanımlar arası yürünebilirlik; ayrıca kullanım, kullanıcı, fiziksel çevre tasarımında çeşitlilik mekânların insanlar arası etkileşimine izin veren, dolayısıyla da yereldeki kamusal hayatı besleyen niteliklerdir. Mahallelerin sosyal hayatında özellikle kaldırımlar, gündelik karşılaşmaların, sosyal etkileşimlerin ve yerel ekonomik faaliyetlerin gerçekleştiği önemli kamusal mekânlardır ve kaldırımların ne kadar ‘sosyal’ olduğu bu boyutlarla şekillenir (Gehl, 2011). Örneğin, iki yanında ağaçları, geniş kaldırımları ve kaldırımlarda bankları olan bir caddenin sunduğu erişilebilirlik ile kaldırımları dar olan, ağaçsız ve oturma imkânı sunmayan sokak ve caddelerin çeşitliliği destekleme kapasitesi arasında çok keskin bir fark vardır: insan aktivitelerini ve konforunu desteklemesi. Özellikle iklim koşulları açısından konforun desteklenmesi, yürünebilirliğin kolaylaştırılması, çeşitli yaş grupları ve fiziksel koşullardaki kişilerin dinlenme imkânı bulması ya da sadece ‘yoldaki hareketi’ yani kamusal yaşamın kentteki bir kesitini izlemek, kitap okumak ya da arkadaşını beklemek için oturacak yer bulması, sadece fiziksel değil, zihinsel konforu da destekleyebilir (Resim 1).



Resim 1. Kaldırım, bank ve ağaçlarıyla konforlu Kocayol Caddesi, Kozyatağı, Ebru Firidin arşivi, Ocak 2026.

Mahalle kaldırımlarının en önemli aktörlerinden biri esnafıdır. Konut altı ticari birimleri apartmandaki komşuluğun, kaldırımdaki hareketliliğin önemli bir parçasıdır. Esnaf yalnızca mahalle sakinlerinin mal ve hizmet ihtiyaçlarını karşılayan birimler değil aynı zamanda mahallenin sosyal ve kültürel sermayesini de sağlayan aktörlerdir (Deener, 2007; Hyra, 2008; Zukin et al., 2009). Jacobs'ın (2009) da belirttiği gibi yerel işletmeler sokağa bakan gözler olarak sokağın güvenliğini destekler, mahalleler dönüştükçe esnaf da sokağın kamusal hayatı da dönüşür. Bu yerler, müdavimlik ilişkisi geliştirildiği için anlam kazanır; müşteri, esnaf ve komşuluk ilişkileri gibi farklı düzeylerde kamusal etkileşimleri barındıran bir ortam yaratır. Dolayısıyla kaldırımlar sadece soyut bir yaya hareketinin mecrası olmanın ötesine geçerek, mahalle içinde tanıdıklarla karşılaşmanın, yürüyüş yapmanın, dinlenmenin, nefes almanın imkânını oluşturur. Kaldırım kullanımını çeşitlendiren bir diğer etmen ise kamusal mekândaki etkileşimi güçlendiren üçüncü tür mekanlardır.

Mahallenin kamusal hayatının kaldırımdaki bir başka yüzü de 'apartman hayatı'dır. Parseldeki ortak kullanım alanları ve haneler arası komşuluk, yereldeki sosyalleşme pratiklerinin bir parçası olarak apartmandan kaldırıma da taşınır. Kentsel dönüşüm bir yıkım ve yeniden inşa pratiği olarak her ne kadar fiziksel bir yeniden organizasyon olarak algılsa da yerel ölçekte kamusal hayatı etkilemektedir.

Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Bağlamı ve 2012 Sonrası

Türkiye'de kentsel dönüşüm pratikleri her dönemde özellikle fiziksel çevre müdahaleleri olarak uygulanmış olsa da yasal kurumsal bir politik ajanda halinde ele alınması 2000'lerde, 1999 Marmara Depremi sonrasında olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007; Kuyucu ve Ünsal, 2010). Ancak başlangı-

cından bugüne kentsel dönüşüm araç, uygulama ve sonuçlarının köklü bir değişikliğe uğradığı görülür (Kuyucu 2018).

2000'lerin başındaki kentsel dönüşüm pratiği, özellikle 2005'te yürürlüğe giren 5366 sayılı Kanun'la şekillenmiş; bu düzenleme, tarihi ve tarihi ve kültürel miras alanlarında "yenileme alanı" ilan edilerek dönüşüm projelerinin önünü açmıştır (İslam ve Enlil, 2010). Aynı yıl kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi de yerel yönetimlere fiziksel ve ekonomik olarak "yıpranmış" alanları dönüşüm alanı ilan etme yetkisi vermiş, böylece geçekondü bölgeleri gibi ihtilaflı alanlarda müdahale mümkün hâle gelmiştir. Bu dönemde yeniden yapılandırılan TOKİ, hem yasal yetkileri hem de bütçe gücüyle dönüşüm piyasasının başat merkezi aktörü hâline gelmiştir.

Bu yasal çerçeveye dayanarak geliştirilen, büyük sermaye akışlarının ve çok aktörlü iş birliklerinin şekillendirdiği projeler, 2000 sonrası kentsel sosyo-mekânsal tartışmaların odağını oluşturmuştur. Yenileme alanı ilanı kriterlerinin şeffaf olmayışı, sosyal ve ekonomik etkilerin göz ardı edilmesi ve bütüncül planlamadan uzak yaklaşım eleştirilmiştir (Özden, 2006); önemli bir kentsel muhalefet gelişmiş, kentsel dönüşüm, sınıfsal yeniden yapılanmayı tetikleyen, neoliberal kentleşmenin yerinden etme mekanizması olarak analiz edilmiştir (Kuyucu ve Ünsal, 2010; Lovering ve Türkmen, 2011).

2010 sonrasındaki kentsel dönüşüm hamleleri, yasal araçlar, aktörlerin karar alma mekanizmalarındaki gücü ve projelerin ölçeği açısından önemli ölçüde farklılaşır. Ekonomik kriz sebebiyle finanse edilmesi daha güç olan büyük ölçekli proje uygulamalarının yerine, inşaat ekonomisi üzerinden daha hızlı ve kısa vadeli ekonomik getirisi olan bina ölçekli parçacıl dönüşüm pratiklerinin önünün açılmasıyla Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyiminde yeni bir dönem başlamıştır (Kuyucu 2018). 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuş ve dönüşüm uygulamalarının niteliğini değiştirecek olan 6306 sayılı *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun* kabul edilmiştir. Bu yasa ile kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecek üç statü belirlenmiştir: rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli bina. Rezerv alan ve riskli alan büyük ölçekli müdahaleler için getirilen kararı ifade eder ve ölçek olarak önceki dönem uygulamalarının bir devamı niteliğindedir. Kanunun getirdiği en önemli değişikliklerden biri ise 'riskli yapı' statüsüdür. Kanunda "ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme

riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı”lar için kullanılır (“Kentsel Dönüşüm” Kanunu No: 6306, Madde 2, 2012). Yasada riskli yapı ya da alanların belirlenmesinde merkezi aktörler sorumlu tutularak yerelleşmenin önüne geçilmiş; riskli yapı statüsü bir teknik mesele olarak ele alınarak, tespiti ve denetimi ile ilgili teknik detaylar aktarılmıştır. 2013 tarih ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” hükümleri kapsamındaki maddelere göre, riskli yapı başvuruları kat malikleri tarafından yapılmakta, Bakanlık, Belediye ya da lisanslı kuruluşlar tarafından riskli olduğu belirlenen yapıların 60 gün içerisinde yıkılması gerekmektedir. Başlangıcında apartmandaki maliklerin oy birliği ile dönüşüm kararının alınması ilkesi benimsenirken; dönüşüm karşısında temel bir engel oluşturan bu şart esnetilerek, tek bir malikin riskli yapı başvurusunda bulunması mümkün hale getirilmiştir (Çelik ve Çilingir, 2017). Apartmanda olmayan kat maliklerine ulaşma, yurt dışına tebliğat gibi uygulamayı geciktiren zorluklar karşısında da yasa defalarca değişikliğe uğramış, uygulamanın kolaylaşması ve muhalefetin gelişmemesi yönünde esnetilmiş ve ‘yaşayan’ bir yasaya dönüşmüştür. Bu hızlı dönüşüm yaşayanlar nezdinde yasanın ve uygulamaların muğlaklaşmasına, hukuksal tartışmaların kanun ile ilgili akademik çalışmaların önemli bir bölümünü oluşturmalarına neden olmuştur. Merkezileşme yanlısı tutumu ve yasal muğlaklığı yanında, yasa uygulama alanları açısından da eleştirilmektedir.

Parsel ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı, afet riskine karşı hızlı yol alınabilmesi için tekil binaların yenilenerek sağlamlaştırılmasıdır. Ancak süreç hemen hemen tamamen piyasa dinamikleriyle şekillenir. Apartmanlar hemen her zaman daha fazla bağımsız birim ile inşa edilmekte ve dönüşüm finansmanının yap-satçılığa bağlandığı bir modelde müteahhit payı olan dairelerin satılması, müteahhidin yeni işlerini finanse edebilmesi için kaçınılmaz hale gelmektedir. Böylece apartmana yeni mülk sahiplerinin eklenmesi, kiralanabilecek birimlerin artması söz konusu olmaktadır. Bazı durumlarda mülk sahiplerinin geri dönmemesi ve dairelerin el değiştirmesi ya da kiralanması nedeniyle her bir bina için farklı oranlarda olabilmekle birlikte, eski sakin kompozisyonu değişmektedir. Bu durum, yerleşik nüfusu ile bilinen Kadıköy’ün nüfus ve toplumsal yapısının hızlı bir değişim sürecine girdiğini de gösterir. Dolayısıyla deprem riski üzerinden kenti sağlamlaştırmak amacıyla yürürlüğe giren yasanın amaçları ile yerinden etme, soylulaştırma, arazi rant transferi gibi mekânsal adaleti zedeleyen sonuçları arasında bir gerilim oluşmuştur. Bektaş (2021) kent genelinde yaptığı niceliksel analizde, bina durumuna göre belirlenen öncelikli risk alanları ile bina ve alan ölçeğindeki kentsel dönüşüm alanları arasındaki ilişkiyi sorgulayarak ciddi bir uyumsuzluk tespit etmiştir. Bu durumun İstanbul’da en çarpıcı şekilde gözlemlenebildiği

ilçelerden biri Kadıköy’dür. Kadıköy ilçesi, resmi raporlarında genel olarak İstanbul’un diğer ilçelerine göre riskli bina ve alan oranının daha az olduğu bir bölge olarak geçer (Özler vd., 2015). Bu yasa sonucu meydana gelen tekil dönüşüm ile ilgili Akın (2022), ilçenin tümündeki riskli bina başvuruları ve daire satış sayılarını beraber analiz ederek, dönüşümün özellikle merkez alanlarda, üst orta sınıfların yaşadığı, yapılaşma yoğunluğunun görece az olduğu, yüksek arsa ve mülk fiyatlarının olduğu semt ve mahallelerde gerçekleştiğini, dolayısıyla bunun ‘piyasa güdümlü bir yeniden yapılanma’ olduğunu belirtmiştir. Burada İstanbul’un en prestijli alışveriş ve yeme içme mekanlarının yer aldığı Bağdat Caddesi’ne yakın, Suadiye, Caddebostan, Fenerbahçe gibi mahallelerde dönüşüm müdahaleleri yoğunlaşmaktadır. Kadıköy üzerine çalışmaların bir kısmı parsel ölçeğindeki dönüşümün motivasyon kaynaklarını ve aktörlerini ele almış ve ekonomik kazancın önemli bir motivasyon kaynağı olduğunu saptamıştır (Koylan, 2018; Pektetik, 2021). Bakırköy örneğindeki bir çalışma da benzer bulgulara ulaşmıştır (Kısar Koramaz vd., 2018). Diğer bir kısmı ise yapı tipolojisine etkisi üzerinedir ve yönetmeliklerin Kadıköy’deki konut dokusunu değiştirdiğini tespit etmiştir (Arkan, 2013; Pektetik, 2021; Özbilgiç, 2022).

Parsel ölçekli dönüşümün yereldeki etkileri üzerine önemli bir yazın yavaş da olsa birikmektedir. Her ne kadar riskli yapı denildiğinde tek bir yapı üzerinden bir düzenleme işaret edilse de kentsel dönüşüm zincirleme şekilde belli bölgelerde hızla yayılmış, yayılmaya da devam etmektedir. Dolayısıyla yoğun ama bir yandan da parçalı bir dönüşüm, yerelde mahallenin karakterini değiştirmektedir. Literatür kentsel dönüşüm uygulamalarının parsel, sokak ve mahalle ölçeğinde; bir binanın yıkılıp yeniden yapılmasının çok ötesinde fiziksel ve sosyal etkilerini belgelemektedir. Bu çalışmalarda kentsel dönüşümün mahallenin gündelik kamusal ritmini taşıyan mekânlar üzerindeki etkileri doğrudan ele alınmamakla birlikte hem mevcut literatürdeki kimi bulgular hem de bu süreci sahada araştıran ve dönüşen Kadıköy’de bizzat deneyimleyen araştırmacılar olarak gözlemlerimiz, dönüşüm ile kamusal mekân arasındaki ilişkinin önemini açık biçimde ortaya koymaktadır.

Kadıköy Örneğinde Parsel Ölçeğinde Dönüşüm ve Kamusal Mekânlara Etkisi

Literatür incelemesi ve gözlemlerimiz bize mahallelerin kamusal mekanlarına olan etkilerinin dört boyutu olduğunu göstermektedir.

Apartman içi ilişkilerin dönüşümü

Parsel ölçekli kentsel dönüşüm uygulamaları yıllara uzanan bir müzakere sürecine dayanır. Süreç müteahhitlerin dönüşüm teklifleri ile bir apartmana gelmeleriyle başlayabilir ya da bir apartmanda-

ki kat malikleri yaptıkları toplantılar ile müzakere sürecini başlatarak müteahhit arar. Müzakereler başladığında apartmanda bir kentsel dönüşüm komisyonu kurulur. Müteahhitle müzakereleri bu komisyon yürüterek apartman sakinlerinin isteklerine aracılık eder. Apartmanda kentsel dönüşümü desteklemeyenleri ikna etmekten müteahhit seçimine, sonraki aşamalarda konutlara yerleşimden bahçe ve ev içi düzenlemeye kadar her aktörün kendi faydasını maksimize etmeye çalıştığı süreç bir serbest piyasa oyunu gibi gerçekleşir. Dönüşüm gerçekleşene kadar apartmandaki uzun yıllara dayanan komşuluk ilişkileri, bazı durumlarda yargıya intikal edecek düzeyde yara alabilmektedir.

Apartman içi ilişkileri etkileyen, kentsel dönüşüm ile ilgili bir diğer dinamik de apartmanların bahçesinde bulunan, apartman sakinlerinin komşuluk pratiklerinde önemli bir rol oynayan kameriyelerin büyük oranda yeni apartman bahçesinde olmamasıdır. Farklı bölgelerdeki saha çalışmalarında kentsel dönüşüm sonrası yenilenen binaların ve parsellerinin özellikleri ile ilgili olarak otopark alanının arttığı ve genelde bahçe kullanımının azaldığı not düşülmüştür (Koramaz vd., 2018; Çelik ve Çilingir, 2017). Çelik ve Çilingir (2017) İzmir’de yaptıkları çalışmada binaların altı otopark olarak kullanıldığından, apartman bahçelerinin araçların giriş-çıkış ve manevralarına uygun biçimde yeniden düzenlendiğini, bunun da bahçe kullanımını değiştirdiğini belirtir. Hatta gözlemlerine göre bahçe, kullanılan bir ortamdan estetik olarak üretilen bir görsele dönüşmüştür. Kadıköy’ün bütünü için bunu söylemek iddialı olabilir ancak özellikle Kadıköy merkezinin dışındaki, ayırık nizam mahallelerde kameriyenin olmayışı, gözlemlerimize göre, apartman sakinlerinin komşuluk alışkanlıklarını olumsuz anlamda etkilemektedir.

Mahalle profiline dönüşümü

Parsel ölçekli kentsel dönüşümün mahalle düzeyindeki etkilerine bakıldığında, bu sürecin mahallenin arsa değerlerini artırdığı görülmektedir (Koramaz vd., 2018). Hatta yalnızca yenilenen binaların değil, dönüşüm sürecinin başlamasıyla birlikte henüz yenilenmemiş yapıların da değer kazandığı çeşitli araştırmalarda ortaya konmuştur (Özler vd., 2015; Taşçı ve Ünverdi, 2020). Mahalledeki kira ve satış değerlerinin yükselmesi, dolaylı olarak bazı hane halklarının artık burada yaşamaya devam edememesine yol açabilmektedir.

Arsa değeri artışlarının yanında, kentsel dönüşüm, yıkım ve yeniden inşa pratiği olarak iki aşamada mahalle nüfusunun değişmesine neden olmaktadır. İlk olarak, binaların yıkım aşamasında apartman sakinleri zorunlu olarak yer değiştirmek ve başka konutlara taşınmaktadır. Artan kiralar dolayısıyla da genellikle yakındaki başka bir ilçeye taşındıkları gözlemlenmektedir. İkinci olarak, yeni yapılan konutların çoğu bir yatırım aracına dönüştüğünden, bazı maliklerin yenilenmiş dairelerine

geri dönmeyip bu birimleri kiraya vermeyi ya da satmayı tercih ettikleri görülmektedir. Bu süreçte eski kiracılar çoktan taşınmış olur. Dolayısıyla, dönüşüm sonrası herkesin yeniden aynı apartmana taşınması beklenmemektedir. Ayrıca yaş almış bireyler de bir daha taşınmakta zorlanabilmektedirler. Binalar yenilenirken müteahhit tarafından kendi kârı karşılığında üretilen daireler yeni hane halklarına satılmakta veya kiralanmaktadır. Mahallenin yeni sakinleri bu maliyetleri karşılayabilen ve dolayısıyla daha yüksek alım gücüne sahip farklı bir toplumsal profil olmaktadır. Bu iki yönlü hareketlilik, mahallenin sosyal dokusunun belirgin biçimde değişmesini kaçınılmaz kılmaktadır. Güzey’in (2016) de ifade ettiği gibi, kentsel dönüşüm bağlamında soylulaştırma dile getirilmeyen ancak beklenen bir sonuçtur.

Kaldırımlar: Yaya Hareketinin ve Esnafın Dönüşümü

Bir binanın yeniden inşası sürecinde mahallede en çok değişen mekânsal birim kaldırımlar olmaktadır. Bir bina yenilenmek üzere sakinleri tarafından terk edildikten sonra parselin etrafı paravanlarla çevrilmekte, bina yıkım izni alınıp bina yıkıldıktan sonra ise inşaat ruhsatının çıkması beklenmektedir. İnşaat izni alındıktan sonra parsel bir şantiyeye dönüşmekte; iş makinaları, beton mikserleri, inşaat malzemelerini getiren kamyonlar ve işçilerin barındığı konteyner sokağın ve kaldırımın kullanım biçimlerini etkilemektedir. Bu süre boyunca kaldırımlar şantiyenin bir parçası olarak güvensiz, yürümenin mümkün olmadığı bir zemin haline gelmekte, ayrıca babaların ortadan kalkmasıyla otopark olarak kullanılmaktadır. Yıkım sürecinde binaların ışıksız ve kimsesiz olması da sokak dokusunda olumsuz bir etkiye neden olur. Sokaklarda genelde birkaç yerde inşaat olduğundan, yaların, özellikle yaşlı, çocuklu, engelli bireylerin hareketliliği önemli ölçüde engellenmiş olmaktadır. İnşaat bittikten sonra ise her bir apartmanın önü ayrı yapılmakta, zemin taşları sokak aksı boyunca malzeme ve yükseklik olarak değişmektedir (Resim 2 ve 3).

Kaldırımı değiştiren tek şey fiziksel çevre ve yürünebilirlik değildir; kaldırımların en önemli aktörü olan esnaf da bu dönüşümden doğrudan etkilenmektedir. Yenilenen dükkanların kiraları yükseldiğinden, eski kiracı olan esnaf geri dönememekte, yeni gelen esnaf da bu yüksek kirayı ödeyebilen, mahallenin yenilerinin zevk ve tüketim tercihlerine hizmet eder nitelikte olmalıdır. Pandeminin açık havada ve dışarıda oturmayı teşvik etmesi ve artan ulaşım olanaklarının da etkisiyle 2023’e dek kafeler ve çeşitli restoranlar yenilenen binaların zeminine yerleşen belirgin esnaf profilini oluşturmuştur. Mahallelerde tüketim odaklı yeme-içmeye yönelik faaliyetlerin, gündelik ev ihtiyaçlarına ilişkin bakkal, yufkacı, pastane ya da eşya, tesisat ve elektrik tamiri gibi hizmet odaklı faaliyetlere göre çok daha

büyük oranda arttığı, yeni tür faaliyetlerin de genelde yeni binaların zemininde olduğu gözlemlenmiştir. Yeme-içmeye yönelik yerler her ne kadar sosyalleşmeyi desteklese de fiyatları dolayısıyla herkesin erişimine açık değildir, dolayısıyla kısıtlı bir kamusal alanı bulundur. Bununla birlikte 2024'ten itibaren Kadıköy'de merkez dışında da tasarım, sanat atölyesi, iç mimarlık ve dış hekim gibi daha uzmanlaşmış faaliyetler hâkim olmaya başlamıştır. Bu türden işlevler içe dönük bir yapıya sahip olup, işletenler geleneksel esnaftan farklı bir konumdadır. Çoğunlukla dışarısı yani sokak ile ilişki kurmayan, randevu ile çalışan, hatta çalışma günleri ve saatleri belli olmayan bir esnaf tipidir ve sokaktaki etkileşimi artıracak çalışma biçimini ne üstlenmekte ne de benimsemektedirler. Dolayısıyla eski esnaf ile karşılaştırıldıklarında üçüncü mekân olma potansiyelleri son derece kısıtlıdır. Her ne kadar esnafın mahallelerdeki kamusal rolü denetlemeye dönük olabileceği için tartışmalı da olsa kaldırımı, mahalleyi, kenti canlandırdıkları bir gerçektir. Ancak kentsel dönüşümün esnaf üzerindeki etkileri araştırılması ve üzerine politika geliştirilmesi gereken önemli bir alan olarak belirmektedir (Resim 4).

Sosyal Altyapının Düzenlenmemesi

Apartmanlarda bağımsız birim sayısının artması her koşulda yapı yoğunluğunu artırırken, nüfus yoğunluğuna etkisi, yeni taşınan kesimin demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerine göre şekillenebilecek bir durumdur. Yalnız yaşayan hanelerin artması ya da çocuklu ailelerin taşınması, birden fazla otomobil sahipliğinin artması, tüketim alışkanlıklarının farklılaşması gelecekteki nüfus ve yaşam koşulları açısından belirleyici olacaktır. Elimizde, bütün riskli binaların yenilendiği durumda Kadıköy'de nüfus ve toplumsal yapının nasıl değişebileceğine dair herhangi bir veri ne yazık ki yoktur. Ancak gözlemlerimiz, yeni taşınan kesimin daha genç ve çocuklu ailelerden oluştuğunu göstermektedir. İstanbul metropoliten alanı içindeki nüfus yığılması, Kadıköy'ü tüm eksiklerine rağmen yaşanabilir bir yer olarak çekici hale getirmektedir. Bu açıdan bakıldığında, yaş almış nüfusun ihtiyaçlarına genç nüfusun ihtiyaçları da eklenmektedir.



Resim 2. Bostancı, Kurukuyu Sokağı, İnşaat malzemesi kamyonu ile kullanılamaz hale gelen kaldırım. Ebru Firidin arşivi, Kasım 2025.



Resim 3. Kozyatağı, Ressam Şevket Sokağı, Şantiye önünde düzensiz kaldırım. Ebru Firidin arşivi, Kasım 2025.

Ancak bu durum karşısında kentsel dönüşüm yasal ve yönetsel açıdan tekil binaların yenilenmesi olarak ele alınmakta, dönüşen nüfus ve artan yoğunluğa karşılık park, kütüphane, okul, kültür ve eğitim merkezi gibi sosyal altyapı olanakları niceliksel ya da niteliksel olarak değişmemektedir. Mahallelerde ticari işletmeler sayıca artarken kamusal imkânların aynı kalması özel ve kamusal hizmet dengesizliğine de neden olmaktadır. Bu durum, mevcut kamusal hizmetlerin yürütüldüğü mekânların daha uzun saatler içinde işletilmesi ve Kadıköylünün ihtiyaçlarını karşılayacak düzenlemenin yapılması gerekliliğini doğurmaktadır. Kadıköy'ün sosyal altyapısını oluşturan bu yerlerin akşam belli bir saatte ya da yıl içinde belli bir dönemde kullanılan yerlerin ötesinde ele alınması gerekmektedir. Mahalleli hem profil hem ihtiyaçlar açısından farklılaşmakta, sayıca artmakta ama mahallelerin olanakları aynı kalmaktadır.



Resim 4. Bostancı, Reyhan Sokağı, yeni nesil esnaf, Ebru Firidin arşivi, Kasım 2025.

Sonuç

Parsel ölçeğindeki dönüşüme ilişkin yapılan araştırmalar da göstermektedir ki 6306 sayılı yasanın çıkış amacı her ne kadar depreme dayanıklı binalarda güvenli bir yaşam olsa da süreç ve sonuçları yeni sorunlara neden olmuştur. Yenileme maliyetinin karşılanabilmesi için müteahhide bağımsız bölüm verilmesi zorunluluğu, Kadıköy'ün kentsel dokusunu oluşturan geniş balkonlu, büyük pencere ve ferah dairelere sahip yapıların yerini, mülk sahipleri için daha küçük daireler ve balkonlar, müteahhit için ise üst katlarda çıkma- larla inşa edilen daha büyük daireler içeren yüksek yapıların almasına neden olmaktadır. Parsel büyüklüğüne göre belirlenen emsal değeri, aynı sokaktaki binaların bile farklı yüksekliklerde inşa edilmesine neden olmakta ve sokak dokusu eski haline göre düzensizleşmektedir. Bu durum, bina tipolojisinin, sokak ve mahalle dokusunun değişmesinin ötesinde, yık-yap hızına bağlı olarak sürekli yer değiştiren bir nüfusa, toplumsal yapı, esnaf ve kaldırım kullanımlarında değişime işaret etmektedir.

Yeni gelen nüfusun daha genç ve profesyonel kesimden çocuklu aileler olduğu gözlenmektedir. Bu durum yeni gelen kesim ile eskilerin değerler, komşuluk algısı ve mahalle kullanımında farklılıklar olabileceğini göstermektedir. Eski komşuluk ilişkilerinin devamı ise farklı dinamiklerle şekillenmektedir. Bu konuda daha fazla araştırma yapılması gerektiği açıktır.

Kadıköy'deki parsel ölçeğindeki dönüşüm deneyiminde, sokaklar büyük ölçüde değişmeden kalmaktadır, yükselen binalar, sabit bir altyapıyı kullanmakta, sokak genişliği bina yüksekliği oranı değişmekte, kısacası gökyüzü daralmaktadır. Ayrıca inşaat sürecinde şantiye önünde kalan kaldırımların kullanılamaz ve düzensiz yüzeyleri dolayısıyla tehlikeli hale gelmesi söz konusudur. Kaldırımın

kullanılamaz olması sahipsizlik ve kimsesizlik hissini de büyüt-mektedir.

Bina yenilendikten sonra ise iki önemli değişiklik göze çarpmaktadır: İlki, bahçe kullanımları ve sokakla ilişkinin değişebilmesidir. Yükselen duvarlar yapılabildiği gibi, bahçelerdeki kameriyeler ya da oturma alanları ortadan kalkmakta, ortak mekânlar otopark olarak 'değerlendirilmekte' ve kentsel peyzaj da değişmektedir. Bununla birlikte tam tersine daha fazla kameriyenin olduğu, çocuk oyun ekipmanlarının bahçeye eklen- diği örnekler az sayıda da olsa görülür. Her durumda, parselin altı otopark katı olduğundan,

bahçelerdeki yetişkin ağaçlar ortadan kalkmakta, ancak parsel sınırındaki ağaçlar yaşamlarını sürdürebilmektedir. İkincisi, esnafın dükkân önü kullanımlarının değişmesidir. Özellikle kafe işlevi, kaldırım dek masaların yayılması anlamına gelmekte ve kaldırım kullanımını zorlaştırmaktadır.

Eskiden bu yana kullanılan kafe ve pastaneler mahallelinin buluşma noktasını oluşturmakta, bu açıdan yeni taşınanların uyum sağlaması için bir potansiyel vadetmektedir. Ancak kentsel dönüşümün getirdiği artan arsa değeri ile eski tür mekanların yaşaması zorlaşmaktadır. Bunun dışında yenilenen dükkanlara yerleşen tasarım, sanat atölyeleri, içe dönük işlevler olarak sokak ve kaldırım ilişkilerini değiştirmekte, sabit ve açık esnaf düzeninin yerini zaman zaman açılan dükkanlar almaktadır. Böylece üçüncül mekanlar azalmaktadır.

Bütün bu değişim sürecinde teknik ve sosyal yapı sabit kalmaktadır. Su, elektrik, doğalgaz, internet, vb. kullanımlar artarken, kamusal mekân, park, okul, sağlık tesisi gereksinimi de artmaktadır. Kamusal hizmet mekânlarının kullanım saatlerinin ve biçimlerinin yeniden düşünülmesi gerekmektedir. Ayrıca yeni açık kamusal mekân ihtiyacı artmaktadır. Bunun için cep parkları bir seçenek oluşturabilir.

Bütüncül bakıldığında kentsel dönüşüm yasa- sının riskli bina konusunu tek bir binanın yenilenmesinin teknik koşulları olarak düzenleme eğiliminde olduğu görülür. Oysaki kentsel dönüşüm pratiklerinin yoğunluğunun artması ile binanın ötesindeki sonuçları görünür olmaktadır. Bu çalışma sonucunda Kadıköy'ün planlanması açısından birtakım sorular doğmaktadır.

Kadıköy'e gelenlerin toplumsal ve demografik nitelikleri nedir, neden Kadıköy'e yerleşmektedirler?

Kentin sosyal ve mekânsal altyapısını daha farklı ele almanın yolları nelerdir?

Kentsel, ekonomik ve iklim krizi döneminde yeni gelen ve yerleşik kesimin ilişkisini güçlendirecek dayanışma biçimleri neler olabilir?

Kadıköylünün Kadıköy’de kalması nasıl sağlanabilir?

Kaynaklar

- Akin, O. (2022). Discussion on the dynamics of urban transformation: The case study of Kadıköy, Istanbul. *ACE: Architectura, Ciudad y Entorno*.
- Arıkan, B. (2013). *Kentsel mekânın değişimi ve konut dokusunda katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi örneği* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24(2), 57–82.
- Bektaş, Y. (2021). Genel kentsel dönüşüm alanları ile öncelikli riskli alanlar arasındaki ilişkinin sorgulanması üzerine bir değerlendirme: İstanbul örneği. *Planlama*, 31(1).
- Çelik, H. Z., & Çilingir, T. (2017). Parsel bazındaki dönüşüm uygulamalarının kentsel maliyetleri: Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi örneği. *Planlama Dergisi*, 27(3), 329–346.
- Deener, A. (2007). Commerce as the structure and symbol of neighborhood life: Reshaping the meaning of community in Venice, California. *City & Community*, 6(4), 291–314.
- Gehl, J. (2011). Three types of outdoor activities, life between buildings, and outdoor activities and the quality of outdoor space. In G. Bridge & S. Watson (Eds.), *The city reader* (pp. 586–608). London, England: Routledge.
- Güzey, Ö. (2016). The last round in restructuring the city: Urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention in Turkey. *Cities*, 50, 40–53.
- Hyra, D. S. (2008). *The new urban renewal: The economic transformation of Harlem and Bronzeville*. Chicago, IL: University of Chicago Press.
- İslam, T., & Enlil, Z. (2010). 5366 sayılı yasa merkezli dönüşüm ve Sulukule örneği: Belediye’nin hedefleri ve yaşanan gerçeklik. In D. Özdemir (Ed.), *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama: Avrupa deneyimi, İstanbul uygulamaları*. Ankara, Türkiye: Nobel.
- Jacobs, J. (2009). *Büyük Amerikan kentlerinin ölümü ve yaşamı* (B. Doğan, Çev.). İstanbul, Türkiye: Metis.
- Kısar Koramaz, E., Koramaz, K. T., & Özer, Ö. (2018). Urban transformation through property-led regeneration: A case of building renewals in Istanbul. *ITU AIZ*, 15(2), 183–196. <https://doi.org/10.5505/ituifa.2018.95815>
- Koylan, D. (2018). *İstanbul Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde kentsel dönüşüm: 2012–2018 dönemi* (Doktora tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- Kuyucu, T. (2018). Türkiye’de kentsel dönüşümün dönüşümü: Kurumsal bir açıklama denemesi. *İdealkent*, 9(24), 364–386.
- Kuyucu, T., & Ünsal, Ö. (2010). Urban transformation as state-led property transfer: An analysis of two cases of urban renewal in Istanbul. *Urban Studies*, 47(7), 1479–1499.
- Langstraat, F., & Van Melik, R. (2013). Challenging the ‘end of public space’: A comparative analysis of publicness in British and Dutch urban spaces. *Journal of Urban Design*, 18(3), 429–448.
- Lovering, J., & Türkmen, H. (2011). Bulldozer neo-liberalism in Istanbul: The state-led construction of property markets and the displacement of the urban poor. *International Planning Studies*, 16(1), 73–96.
- Németh, J. (2009). Defining a public: The management of privately owned public spaces. *Urban Studies*, 46(11), 2463–2490.
- Özbilgiç, N. B. (2022). *Konut yapılaşmasındaki dönüşüm süreçlerinin mahalle dokusu üzerinde incelenmesi: Bostancı Mahallesi* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- Özden, P. (2006). Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi*, 35, 215–233.
- Özler, Ö. A., Salihoğlu, T., & Salihoğlu, G. Ö. (2015). The effects of new urban transformation law on upper-class housing prices: The case of Caddebostan, Istanbul. *Environment and Ecology at the Beginning of 21st Century*, 47.
- Pektetik, U. (2021). *Konut memnuniyeti ve konut yenilemelerine ilişkin kullanıcı değerlendirmeleri: Bakırköy ve Kadıköy örnekleri* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.
- Taşçı, M., & Ünverdi, L. (2020). Riskli yapı temelli kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel rant etkisi: İzmir-Karşıyaka örneği. *Eksen Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 1(1), 1–25.
- Varna, G., & Tiesdell, S. (2010). Assessing the publicness of public space: The star model of publicness. *Journal of Urban Design*, 15(4), 575–598.
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., & Walker, A. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City & Community*, 8(1), 47–64.