

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEŞRULAŞTIRMA VE BAĞDAT
CADESİNİN YENİDEN İNŞA SÜRECİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Dilara ŞAHİN
1209311002**

Anabilim Dalı: Mimarlık

**Programı: Mimari Tasarım
(Tezli)**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Emel Birer

NİSAN 2016

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEŞRULAŞTIRMA VE BAĞDAT
CADDESİNİN YENİDEN İNŞA SÜRECİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Dilara ŞAHİN
1209311002**

Tezin SavunulduĖu Tarih: 25 Nisan 2016

**Tez Danışmanı: DoÇ. Dr. Emel Birer
Juri Üyeleri: DoĖ. Dr. Ebru Erdönmez
Yrd. DoĖ. Dr. Asiye Akgün**

NİSAN 2016

ÖNSÖZ

Birlikte çalışmaya başladığımız süreç itibariyle, araştırmalarımda yol gösteren, anlayışlı ve pozitif enerjisiyle bana hep destek olan tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Emel Birer'e teşekkür ederim. Tez sürecinde desteğini esirgemeyen başta babam Rafet Şahin olmak üzere tüm aileme, arkadaşlarıma, Öncüoğlu Mimarlık ailesine ve son olarak benimle birlikte yorulan ve süreç boyunca yanımda olan Deniz Cottrell'e sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Nisan 2016

Dilara Şahin

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
ŞEKİL LİSTESİ	v
TÜRKÇE ÖZET	vii
YABANCI DİL ÖZET	viii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	4
2.1 Giriş	4
2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramı	6
2.2.1 Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemleri	7
2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci	9
2.3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci	13
2.3.2 İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulamaları	17
2.4 Kentsel Dönüşüm Politikaları	19
2.4.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	22
2.4.2 Kentsel Dönüşüm Politikalarıyla TOKİ’nin Yükselişi.....	26

3.	1999 MARMARA DEPREMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE	
	MEŞRULAŞTIRMA.....	28
	3.1 Meşrulaştırma ve Meşrulaştırma Stratejileri	28
	3.2 1999 Marmara Depremi.....	31
	3.3 Deprem ile Ortaya Çıkan Riskli Yapı Kavramının Tespit Süreci... 33	
	3.4 Depremın Meşrulaştırılması ve Kentsel Yenileme	35
4.	BAĞDAT CADDESİ.....	37
	4.1 Bağdat Caddesi'nin Konumu ve Planlama Süreci	37
	4.2 Bağdat Caddesi Kamusalılık/Yenileme	40
5.	ALAN ÇALIŞMASI: BAĞDAT CADDESİ'NDE KENTSEL	
	DÖNÜŞÜME BAĞLI YENİLENME SÜRECİ.....	47
	5.1 Giriş	47
	5.2 Kat Adedi Durumu.....	49
	5.3 İşlevsel Dağılım Durumu	52
	5.4 Riskli Yapıların Durumu	54
	5.5 1999-2015 Yılları Arasında Yenilenmiş/ Dönüşmüş Olan Yapılar .. 56	
	5.6 2015 Yılında Yenilenmekte/Dönüşmekte Olan Yapılar	58
	5.7 Alan Çalışması Sonuçları.....	61
6.	DEĞERLENDİRMELER	64

KAYNAKÇA

EKLER



KISALTMALAR

ODTÜ	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birlięi
REF	: Referans
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1: Haussman'ın Paris Planı İçin Oluşturduğu Akslar

Şekil 2.2: 2012 Deprem Master Planı Ve Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulandığı Yerlerin Çakıştırılması

Şekil 3.1: İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası

Şekil 3.2: Riskli Yapı Tespitinden Sonraki Süreç

Şekil 4.1: Bağdat Caddesi Hava Fotoğrafı

Şekil 4.2: Suadiye Plajı

Şekil 4.3: 1940'lı Yıllarda Bağdat Caddesi

Şekil 4.4: Bağdat Caddesi Kısmi Görünümü

Şekil 4.5, Şekil 4.6, Şekil 4.7, Şekil 4.8: Bağdat Caddesi'nde Alışveriş Birimlerinin Yerleşimi

Şekil 4.9, Şekil 4.10, Şekil 4.11, Şekil 4.12: Bağdat Caddesi Üzerindeki Yemek Birimlerinden Örnekler

Şekil 4.13, Şekil 4.14, Şekil 4.15, Şekil 4.16: Bağdat Caddesi Kot Farkı Örnekleri

Şekil 4.17: Göztepe Parkı

Şekil 4.18 Ve Şekil 4.19: Bağdat Caddesi Geniş Kaldırımların Tanıdığı İmkanlar

Şekil 4.20: Cumhuriyet Yürüyüşü

Şekil 4.21: Takım Kutlaması

Şekil 4.22: 5th Avenue 159576

Şekil 4.23: Champs-Elysees

Şekil 4.24 Ve Şekil 4.25: Bağdat Caddesi Louis Vuitton Ve Burberry Mağazaları

Şekil 4.26, Şekil 4.27, Şekil 4.28 Ve Şekil 4.29: Cadde Üzerinde Yenilenen Binalar

Şekil 4.30 Ve Şekil 4.31: Cadde Üzerinde Yenilenen Bina İle Ara Sokakta Yenilenen Binaların Arasındaki Kat Farkı

Şekil 4.32: Bağdat Caddesi'ni Dik Kesen Ara Sokaklarda Görülen Yenileme Hareketleri

Şekil 5.1: Dönüşen Yapılar İçin Fiş Örneği

Şekil 5.2: Kat Adedi Yüzdeleri

Şekil 5.3: İncelenen Yapılar Ve Nirengi Noktaları

Şekil 5.4: Kat Adedi Analiz Paftası

Şekil 5.5: İşlevsel Dağılım Yüzdeleri

Şekil 5.6: İşlevsel Dağılım Analiz Paftası

Şekil 5.7: Riskli Yapıların Yüzdesi

Şekil 5.8: Riskli Yapılar Analiz Paftası

Şekil 5.9: 1999-2015 Yılları Arasında Dönüşmüş Olan Yapıların Yüzdesi

Şekil 5.10: 1999-2015 Yılları Arasında Dönüşmüş Olan Yapılar Analiz Paftası

Şekil 5.11: 2015 Yılında Dönüşmekte Olan Yapıların Yüzdesi

Şekil 5.12: 2015 Yılında Dönüşmekte Olan Yapılar Analiz Paftası

Şekil 5.13: 2015 Yılında Dönüşmekte Ve Riskli Olan Yapıların Kesişimleri Analiz Paftası

Şekil 5.14: Bağdat Caddesi'nde Bir Bina

Şekil 5.15: Bağdat Caddesi'nden Görünüş

Şekil 5.16 Ve Şekil 5.17: Bağdat Caddesi'nde Parsel Bazında Yerinde Yenilenen Örnekler

Enstitüsü	:	Fen Bilimler
Dalı	:	Mimarlık
Programı	:	Mimari Tasarım – Tezli
Tez Danışmanı	:	Doç. Dr. Emel BİRER
Tez Türü ve Tarihi	:	Yüksek Lisans – Nisan 2016

KISA ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MEŞRULAŞTIRMA VE BAĞDAT CADDESİNİN YENİDEN İNŞA SÜRECİ

Dilara Şahin

Kent kavramı, toplulukların göçebe hayatından yerleşik düzene geçişiyle birlikte ortaya çıkmaya başlamıştır. Kırsal yaşamın zamanla yerini kent kavramına bırakması, kentlerin büyüyerek gelişmesi, modernleşme ile birlikte kentleşme kavramını da beraberinde getirmiştir. Kentleşme sürecinde yaşanan dolaylı ve doğrudan olan etkiler sonucunda, kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı, özellikle Sanayileşme ile yaşanan göçler sonucunda kentlerin yetersiz kalmasıyla ortaya çıkmış ve İkinci Dünya Savaşı sonucu kentlerin yıkılmaları ile devam etmiştir. Kentsel dönüşümün sebepleri arasında yer alan göç ve savaşların dışında, yaşanan doğal afetler de dönüşümü gerektiren nedenler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm, köyden kente ait göçlerin çarpık ve kaçak yapılaşmalara neden olması ve bu alanların ıslah edilmesi ile başlamıştır. 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ile hızlanan kentsel dönüşüm, çıkarılan kanunlar ile yasallaştırılmıştır.

Bu çalışmanın konusu, depremin kentsel dönüşümü nasıl meşrulaştırdığı bağlamında Bağdat Caddesi'nde gerçekleşen kentsel yenileme/dönüşümü incelemektir.

Bu çalışmanın amacı, kentsel dönüşümün nedenlerinden biri olan deprem ile çıkarılan afet yasası ile başlayan, 1999 Marmara Depremi ile birlikte, meşrulaştırma sürecini araştırmaktır. Ulaşılan bilgiler ışığında, Bağdat Caddesi'nin 1999 Marmara Depremi sonrasındaki yenileme/ değişim ve dönüşüm ortaya konmaktadır.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, Bağdat Caddesi, deprem, meşrulaştırma, kentsel dönüşüm politikaları

University : **İstanbul Kültür University**
Institute : **Institute of Sciences and Technology**
Dalı : **Architecture**
Programı : **Architectural Design with Thesis**
Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Emel BİRER**
Tez Türü ve Tarihi : **Master – April 2016**

ABSTRACT

LEGALIZATION IN THE PROCESS OF URBAN RENEWAL AND RECONSTRUCTION OF BAĞDAT STREET

Dilara Şahin

The concept of city has emerged with societies' transition from migratory life to settled social order. Along with the modernization, urban life taking place of rural life and the development of cities have brought about the concept of urbanization. Because of the direct and indirect impacts in the process of the urbanization, concept of urban renewal has come to order.

The concept of urban renewal emerged especially with the migrations after the industrial revolution when the cities became inadequate and it continued with the destruction of the cities as a sequel of World War 2. Apart from migrations and wars, natural disasters can also be stated among the reasons of urban transformation.

The concept of urban renewal in our country has started with migrations from rural areas to urban areas causing deformed and unlawful buildings and reclamations of these areas. Accelerating with the Marmara Earthquake in 1999, urban renewal has been legalized with the rules laid down afterwards.

The subject of this study is to analyze the relationship between urban renewal and earthquake, in the context of earthquake's legitimization of urban renewal, taking the urban renewal in Bagdat Street as a base.

The goal of this study is to do a research on the concept, processes and the politics of urban renewal and the process of renewal in accordance with the disaster law and Marmara Earthquake (1999) in our country. In the light of the available informations, this study reveals the renewal/change and transformation of Bagdat Street, which is chosen as the field study, after Marmara Earthquake (1999).

Keywords: Urban renewal, Bagdat Street, earthquake, city, legalization, urban renewal policies

1. GİRİŞ:

Türkiye' de kırsal yerleşim yerlerindeki olanakların zayıflığı ve bir yandan da sanayileşmenin ortaya çıkması, büyük kentlere göçü arttırmıştır. Artan nüfus, toplumsal ve ekonomik değişimleri ortaya çıkarmaktadır. Bu değişimlerin sonucu olarak kentleşme kavramı ortaya çıkmıştır. Kentleşme ile birlikte kentler zamanla, doğal afetler ve göçler sonucunda yıpranmakta, yeni ihtiyaçlar doğrultusunda şekillenmekte ve dönüşüme uğratılmaktadır.

Dönüşüm sözcüğü, Türkçe sözlükte “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, inkılap, transformasyon “ olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımdan, “kentsel dönüşüm” den kentin tümünün ya da belirli kesimlerinin değişmekte olması, başka bir biçime girmesi anlaşılabilir. (Oğuz, 2006:12)

Kentsel dönüşüm, farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak da ifade edilebilir. (Özden, 2000-2001:257)

Kentsel dönüşümün anlamlarına baktığımızda içerisinde birçok konuyu ve çeşitli dönüşüm yöntemlerini barındırmaktadır. Bu dönüşüm yöntemleri, ülkelere ve şehirlere göre değişmekte, kentin belirli bölgeleri arasında değişiklik göstermektedir. Bu sebeple kentsel dönüşümün, kentlerin kendi parametrelerine göre incelenmesi uygundur.

Kentsel dönüşüm, öncelikle sanayileşme, sonrasında göç alan kentlerdeki nüfus artışıyla ve özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yıkılan kentlerin dönüşümü ve salgın hastalıkların ortaya çıkması sonucu bir çözüm olarak ortaya çıkmış ve daha sonrasında küreselleşme ile birlikte yayılmaya başlamıştır.

Ortaya çıkan hızlı nüfus artışı, kentsel yapı içinde mekansal planlamanın önüne geçerek, kendi mekanizmasını yaratmış ve bu mekanizma içinde yaşama geçen yeni konut üretme biçimleri belirlemiştir. (Hacısalıhoğlu, 2001:23)

Bu üretim biçimlerinden biri olan gecekondu ve sonrasında artan kaçak yapılaşma konusuna 1980 sonrası dönemde kalıcı çözüm geliştirilememesi, soruna

kentleşme politikaları içinde çözüm aranmasına yol açmış, bu tür yapılara af getirilerek sisteme dahil etmek ve çözümü piyasaya bırakmak izlenen en önemli çözümlerden birisi olarak öne çıkmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı, bu gecekonduların ve kaçak yapılaşmaların dönüştürülmesi ile başlamış, 1999 Marmara Depremi ile de hızlanmıştır.

Merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm amaçlarının genellikle gecekonduların olduğu ve dönüşümün hedefi “modernleşme” ya da “planlı gelişme” olarak ifade edilmekte, deprem kaygısı en önemli gerekçe olarak sunulmuştur. (Türkün, 2014:309) Deprem bundan sonraki süreçte, bir taraftan dönüşümü mümkün kılan, öbür taraftan dönüşümü meşrulaştıran bir gerekçe olarak karşımıza çıkarmaktadır.

Kentsel dönüşüm adı altında, rant potansiyeli yüksek yerlerde riskli yapılar belirlenerek, dönüşümün bir parçası haline getirilmiş ve fiziksel bir yapı dönüşümüne indirgenmeye başlanmıştır. Bir anlamda kentsel dönüşüm alanı, üst ölçek planlama sistematığı içerisinde elde edilemeyen, dönüştürülemeyen alanların yapılaşmaya açılması, rant alanlarına açılması, sermaye mantığı içerisinde mevcut alanların yenilenmesi için yeni bir araç haline gelmiştir. (Şahin, 2006:16)

Kentsel dönüşümün günümüzdeki uygulamalarına bakıldığında, içerisinde barındırdığı yaşanılabilir kent kavramı ya da bütüncül yaklaşımlar sergilenmeden yapıldığı görülmektedir. Sadece fiziksel dönüşüme indirgenen yerleşim alanlarının bundan 15-20 yıl sonrasında konut ömrünün tamamlanmasının ardından tekrar dönüşüme ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1.1 Çalışmanın Amacı:

Anadolu yakasında, Kadıköy ilçesinde bulunan 5.5 km uzunluğunda Kurbağalı Dere'den başlayarak Fenerbahçe Stadı'nın yanından devam eden ve Bostancı Köprüsü'ne kadar uzanan Bağdat Caddesi, içerisinde konut ve ticari alanları barındıran önemli bir sosyalleşme alanıdır. Bağdat Caddesi, 1999 Marmara Depreminin tetikleyici bir sebep olduğu ve kentsel dönüşüm kavramının yoğun olarak gözlemlendiği bölgedir. Ayrıca bu cadde, riskli yapıların yanında riskli olmayan yapıların da yenilendiği/dönüştürüldüğü, rant kaygısının arttığı bir yerleşim alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. İncelenen yayınlar sonucunda, 1999 sonrasında

Bağdat Caddesi ile ilgili kentsel dönüşümün belgelendiği bir çalışmanın yapılmadığı görülmüştür. Bu çalışmada, 1999 Marmara Depremi sonrasında meşrulaştırılan yenileme ve kentsel dönüşüm uygulamaları incelenip, caddede meydana gelen yenileme ve dönüşümün belgelendirilmesi ve mimari bir altlık olarak kullanılabilmesi amaçlanmaktadır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı:

Çalışma beş ana bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın ikinci bölümünde, kentsel dönüşüm kavramına yönelik değerlendirmeler yapılarak, Türkiye'de kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve kentsel dönüşüm politikaları ve TOKİ'nin gelişimi tartışılacaktır. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise meşrulaştırma kavramı tartışılarak, 1999 Marmara Depremi ve depremin meşrulaştırılması anlatılacaktır. Bağdat Caddesi'nin tarihsel süreci ve alanın özellikleri anlatılacaktır. Dördüncü bölümde ortaya konan kentsel dönüşüm stratejileri, Bağdat Caddesi üzerinden alan çalışması yapılarak incelenecektir. Sonuç bölümü olan beşinci bölümde ise alan çalışmasına yönelik bir değerlendirme yapılacaktır.

1.3 Çalışmanın Yöntemi:

Tezin ikinci bölümü için kapsamlı literatür araştırması yapılmış, tezlerden makalelerden ve kitaplardan yararlanılarak kentsel dönüşüm ile ilgili veriler toplanmıştır. İncelenen yayınlar sonucunda, 1999 Marmara Depremi sonrasında Bağdat Caddesi ile ilgili kentsel dönüşüm çalışmaları ile meydana gelen değişikliklerin tespit edilmediği görülmüştür. Tezin dördüncü bölümünü oluşturan Bağdat Caddesi için alan çalışması yapılırken, Kadıköy Belediyesi'nden alınan 1/1000 halihazır planı ve riskli yapıları gösteren haritadan faydalanılarak, kentsel dönüşümün deprem sonrasında nasıl değiştiği ve ne yöne gittiği, fotoğraflama, eskiz, fişleme yöntemleri kullanılarak belgelenmiştir. Sonuçlar haritalar üzerinden okunur hale getirilmiş ve değerlendirilmiştir. Fişlenen her bir yapı ile ilgili belgeler Ekler sayfasında yer almaktadır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM:

2.1 Giriş

İnsanların yaradılışlarından beri en temel ihtiyaçları barınmadır. İnsanoğlu, kendine ait bir mekân yaratma isteği için önce doğadan faydalanmaktaydı. İlk önce mağaralarda yaşayan insanlar, doğayı kullanarak çalılıklardan kulübelere, daha sonraki zamanlarda ise göçebe hayatı ile birlikte çadır yapmayı keşfettiler. Topulukların göçebe hayatından, yerleşik düzene geçmesi ile birlikte yavaş yavaş kent kavramı ortaya çıkmaya başlamıştır.

Kent kavramının Türk Dil Kurumundaki tanımına bakıldığında, şehir ile aynı anlamda olduğunu görülmektedir.¹ Tanımı ise “Nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı, kent, site” olarak ifade edilmektedir. TDK ’ya göre kent tanımında nüfus yoğunluğu ile ilgili bir vermemiş olup, tarımsal etkinliklerin olmadığı bir yer olarak görülmektedir. Ancak kent kavramında, sadece nüfus yoğunluğu ve üretim biçiminden bahsetmek yanlış olmaktadır. Kent kavramı içerisinde birçok boyut taşımaktadır.

Kent, “belli tarım dışı üretim büyüklük, yoğunluk, heterojen ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmesidir.” (Tekeli, 2011:18)

Burada bahsedilen yoğunluk, birim alanda oturan nüfus, heterojenlik ise çok fonksiyonluluk olarak tanımlanmaktadır. Bütünleşme, ulaşım ve haberleşme yolu ile gerçekleşen insan ilişkilerinin, söz konusu yerleşmenin coğrafi alanına ne biçimde dağıldığını ve bu ilişkilerin yoğunluğu ile tanımlanmaktadır.

¹ Şehir ve kent kavramları üzerindeki farklılık olduğunu savunan yazarlara göre, şehir yüzyıllardır var olan eserlerin birikimi, kent ise modernizm ile birlikte küreselleşen dünyada, şehir yerine kullanılan ve içinde birikimi olmayan bir tanım olarak bahsedilmektedir. Başka yorumlara göre ise kent, modernizm ve teknolojinin birleşmesi ile insanlara yaşam alanlarının oluşturduğu yer, şehir ise yapısal anlamda kentin ruh ve kimlik kazanmış olarak tanımlanmaktadır. Tez kapsamında ise “kent” ifadesi kullanılacaktır.

Kentleşme ise, bir insan yerleşmesinin ya da kentin tarım dışı üretim büyüklüğünü, nüfus büyüklüğü, yoğunluğu, heterojen bir yapıya doğru büyüme ve değişmeyi de tanımın içine almaktadır. (Tekeli, 2011:20)

Başka bir tanım olarak kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kentlerin çoğalması ve mevcut kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumlarda, artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecidir. (Keleş, 2012:31-32)

Tanımlamalara göre kentleşme sebepleri,

- Nüfus artışı
- Tarıma yeni teknolojinin girişi
- Yaşam biçiminin kısırlığı
- Haberleşme ve ulaşım alanındaki gelişmeler
- Sanayileşme

olarak sıralanabilmektedir. (Kartal, 1978:7)

Kentler, büyümeye devam ederken, değişime uğramaktadır. Hızla gelen göçe, konut stoğu yeterli olamamıştır. Yetersiz konut stoğuna çözüm önerileri getirilmesi, konutun değişime uğramasına neden olmuştur. Konut sorununa çözüm olarak gecekondulaşma ile başlayan süreç, apartmanlaşmaya ve toplu konut üretimine neden olmuştur. Günümüzde, gizlilik ve güvenlik konuları önemli bir durum haline gelerek, yapılaşmalar içe dönük olarak tasarlanmaya başlamış, konutlar daha çok siteleşmeye doğru gelişmeye devam etmiştir.

Gelişen kentler ve yapılaşmalar zamanla, doğal afetler ve göçler sonucunda yıpranmakta, gelişim karşısındaki yeni ihtiyaçlar doğrultusunda şekillenmekte ve dönüşüme uğratılmaktadır. Öyleyse kentsel dönüşüm müdahalesinin, kentleşme ile ortaya çıkan bir kavram olduğu söylenebilir. Kentsel dönüşüm dünyada Sanayi Devrimi ve savaşlar sonucunda, Türkiye’de ise, sanayi devriminin yansıması olarak sanayileşme ve ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ile ortaya çıkmış ve meşrulaştırılmıştır.

2.2 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramı, içerisinde birçok değişkeni barındırmakta ve kesin bir tanım yerine birçok şekilde tanımlaması yapılabilmektedir.

Dönüşüm sözcüğü, TDK'da “*olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, transformasyon*” olarak, kentsel dönüşüm ise “*Kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması*” olarak tanımlanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm kavramı için bu kadar yüzeysel bir tanımlama yapmak yanlış olacaktır, çünkü kentsel dönüşüm sadece fiziksel uygulamaları içermemektedir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili tanımlamalardan ilki, değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici vizyon ve operasyonlar tanımıdır. (Erden Erbey,79)

Başka bir tanım olarak kentsel dönüşüm, bozulan ve çöken kent alanlarının, bütünleyici yaklaşımlar içerisinde iyileştirmeye yönelik uygulanan eylemlerin bütünüdür. (Akkar, 2006:29)

Diğer bir bakış açısı ile kentsel dönüşüm, kaçak yapılaşmaların, yetersiz altyapıya sahip alanların, afet risklerine karşı yeni imar durumlarına uyarak düzenlenmesidir.

Kiraz'a göre ise, kentsel dönüşüm uzun yıllardır çarpık kentleşme nedeniyle plansız ve programsız büyüyen kentlerin yapı stoklarını daha planlı hale getirerek yeniden yapmak, şehirleri yaşanabilir yeşil alanları, kültürel ve kamusal alanlar, teknoparkları ve bilim merkezleri ile yeni bir şekle sokmak, afetler nedeniyle oluşabilecek can ve mal kayıplarını önlemek için yapılan müdahaledir.

Kentsel dönüşüm hakkındaki farklı tanımlamalara bakıldığında ortak nokta, bütünleyici bir yaklaşım olması gerektiğidir. Sadece fiziksel çevrenin iyileştirilmesi dışında, orada yaşayan halkın sosyal koşullarının da göz önüne alınması ve buna bağlı olarak dönüşüm uygulamaları yapılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm ihtiyacı, yapıların fiziksel olarak eskimesinden olabileceği gibi, kentin yapılar ile birlikte çevresini de içeren bir bölümünün eskimesi sonucunda da ortaya çıkabilir. (Keleş, 2012:23)

Kentsel dönüşüm bu tanımlamaya göre, biraz riskli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm bu noktada “rant” kavramının ortaya çıkmasını sağlamaktadır. Rant kavramı kentsel dönüşüme dahil olduğunda ise belirli bir semt ya da kentin bir kesimi olarak bahsedilen yer, bir “meta” ya dönüşmektedir. Metalaşmış olan alanlar ise toplumsal içerikten ve tarihsel gelişim dinamiklerinden soyutlanmaktadır. Bunun sonucunda, kentsel dönüşüm amacından çıkıp, diğer kentler ile rekabete girebilmek için bir araç haline gelebilmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının tek bir anlamı olmadığı gibi, uygulama bazında da tek bir doğrusu yoktur. Yukarıda belirtilen sosyo-ekonomik, toplumsal ve çevresel durum, kentten kente, hatta kent içinde mahalle düzeyinde bile değişkenlik göstermektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm uygulamaları ait olduğu yere göre uygulanmalı ve değerlendirilmelidir.

2.2.1 Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemleri

Kentsel dönüşüm; yenileme, canlandırma ya da sağlıklılaştırma gibi çeşitli amaçlarla kentsel mekana yapılan birbirinden farklı müdahalelerin tümünü kapsayan genel bir adlandırma olarak başlamıştır. (Selvi Ünlü, 2015: 87)

Kentsel dönüşüm uygulamalarında tek bir müdahale şekli yoktur. Gereçekleri ve ihtiyaçları doğrultusunda müdahale çeşitleri farklılaşmaktadır. Bu müdahale çeşitleri;

Yenileme (Renewal) : Zaman içerisinde sağlıksızlaşmış ve köhneleşmiş, ihtiyaçlara cevap veremeyecek durumda olan alanların, tekrar kente kazandırılmasıdır. Bu tanım, kentin bir kısmını ya da bütünü kapsayabilir. Bu yöntem, isminde de anlaşılacağı üzere, eski olanı yıkıp tekrar yapmayı içermektedir. Kentsel yenileme ile gerçekleştirilecek uygulamalar “dönüştürme” olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu müdahale biçiminde fiziksel bir müdahale vardır.

Koruma (Conversation) : Keleş’e göre (1980:82) kentlerin belirli kesimlerinde yer alan tarihi değerleri yüksek yapıların, anıtların ve doğal güzelliklerin, sonraki neslin de yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve dokuncalı eylemler karşısında güvence altına alınmasıdır. Üstüne göre ise (2009:7) kültürel, doğal ve tarihi varlıkların yasal düzenleme çerçevesinde muhafaza edilmesi,

tarihi yerleşmenin yok olmaktan kurtarılmasını ve bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesidir.

Yeniden canlandırma (Revitalization): Eski canlılığını kaybeden, özellikle tarihi kent merkezlerinde, kötüleşmiş alanlarda, yeniden canlandırmayı sağlayacak sosyal ve ekonomik önlemler alınmasıdır. Yapıların sağlam olmasına rağmen, işlevsel özelliklerini yitirmeleri ya da azalmaları durumunda ortaya çıkan kentsel dönüşüm gereksinimidir. Bu yöntem ile birlikte, yeni iş alanları yaratılabilir, canlandırılan alanlarda suç oranları düşürülebilir.

Yeniden Geliştirme (Redevelopment): Kötüleşmiş, eskimiş yapıların yıkılması ve yerine başka bir kullanım önerilerek geliştirilmesini ifade etmektedir. Keleş'e göre (1980:122), yapısal özellikleri, iyileştirmeye olanak vermeyecek durumda olan yapıların yıkılması ve bunların kentin diğer bölümleri ile birlikte düşünülerek, yeni bir tasarlama düzeni barındırmasıdır.

Sağlıklaştırma (Sanitation): Sağsızlaşmaya ve kötüleşmeye başlayan alanların, eski haline kavuşturulması için yapılan müdahalelerdir. Sağlıklaştırma, tek yapı veya toplu olarak uygulamaya imkan veren bir dönüşüm yöntemidir. (Öngören ve Çolak, 2015:189) Bu müdahale biçiminde, kentsel alanın özgün niteliğine zarar verecek bir hamle yapılmamaktadır. (Özden, 2008:180).

Kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri arasında fiziksel bir müdahaleyi içermediği için, bu sınıflandırmaya girmeyen, ancak başka bir yaklaşım olan soylulaştırmadan da bahsetmek gereklidir.

Soylulaştırma (Gentrification) : Şehir merkezleri ve yakın çevresindeki, tarihi konutların mevcut kullanıcıları, var olan gruptan, eğitim ve gelir anlamında daha üstün olan grup ile yer değiştirmesidir. (İslam, 2003:159) Bu yaklaşım ile birlikte, alanın karakteristik özellikleri değiştirmektedir.

Henüz kaynaklandırılmamış olan yeni müdahale yöntemi ise, yerinde yenilemedir. Türkiye özelinde karşımıza yeni çıkmakta olan bu kavram parsel bazında dönüşümü mümkün kılar. Özellikle, eskiyen, deprem riski altında olan yapılara uygulanan bu yöntem, bütünleyici bir yaklaşım yerine parçaçıldır. Bu müdahale yönteminde kamu iradesi yerine şahıslar yer almaktadır. Yerinde yenileme uygulaması afet yasası ile birlikte ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı müdahale şekilleri içerse de, ortak amaç, yapılan uygulamaların insan odaklı olması gerektiğidir ve bu durum kamu yararına yapılmalıdır.

2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci

Tarihsel süreç göz önüne alındığında, kentlerdeki radikal dönüşümlerin, ekonomik ve siyasi yapılanmanın yenilendiği, üretim sistemlerindeki değişimlerin hızlandığı ve bu değişimlere eşlik eden hızlı göçlerin yaşandığı dönemlerde olduğu görülmektedir. (Türkün, 2015:285) Bu radikal dönüşümlere sebep olan ilk dönem, Sanayi Devrimi ve sonrasında oluşan kentsel örüntü, ikinci olarak ise İkinci Dünya Savaşı ve sonrasında kentlerin yeniden oluşturulması ile geçen dönem olarak nitelendirilebilir.

Sanayi Devrimi ile birlikte üretim tarzında değişiklikler olmuştur. Sanayi Devrimi öncesi üretim, insan ve hayvan odaklı iken, Sanayi Devrimi sonrasında üretim makine odağında yoğunlaşmıştır. Bu üretim sistemi, 18. Yüzyılda önce İngiltere, devamında ise bütün Avrupa kentlerine yayılmıştır. Sanayi devrimi ile birlikte yeni bir kavram olarak “işçi sınıfı” ortaya çıkmıştır. İşçi sınıf, çalışma imkanı sağlamak için, kırdan kente göç etmeye başlamıştır.

Kentlerin sanayi kenti haline gelmesiyle birlikte, nüfusun hızlı şekilde artış göstermesi, düzensiz kentleşme, sanayi tesislerinin kent içinde kalması ve hava kirliliğinin artması gibi durumlar, kentlere yönelik eleştirilerin çıkmasına neden olmuştur. (Ünlü, 2015:133) İşçi sınıfının yaşam standartlarının düşük olduğu konutlarda yaşaması, altyapı hizmetlerinin de hızlı artan nüfusa yeterli olmaması, çevre ve hava kirliliği ile birlikte, kentlerin sağlıksız olarak gelişmesine sebep olmuştur. Kötü yaşam koşulları sebebi ile kentlerde salgın hastalıklar ortaya çıkmış ve toplumun sağlığı tehdit altında kalmıştır.

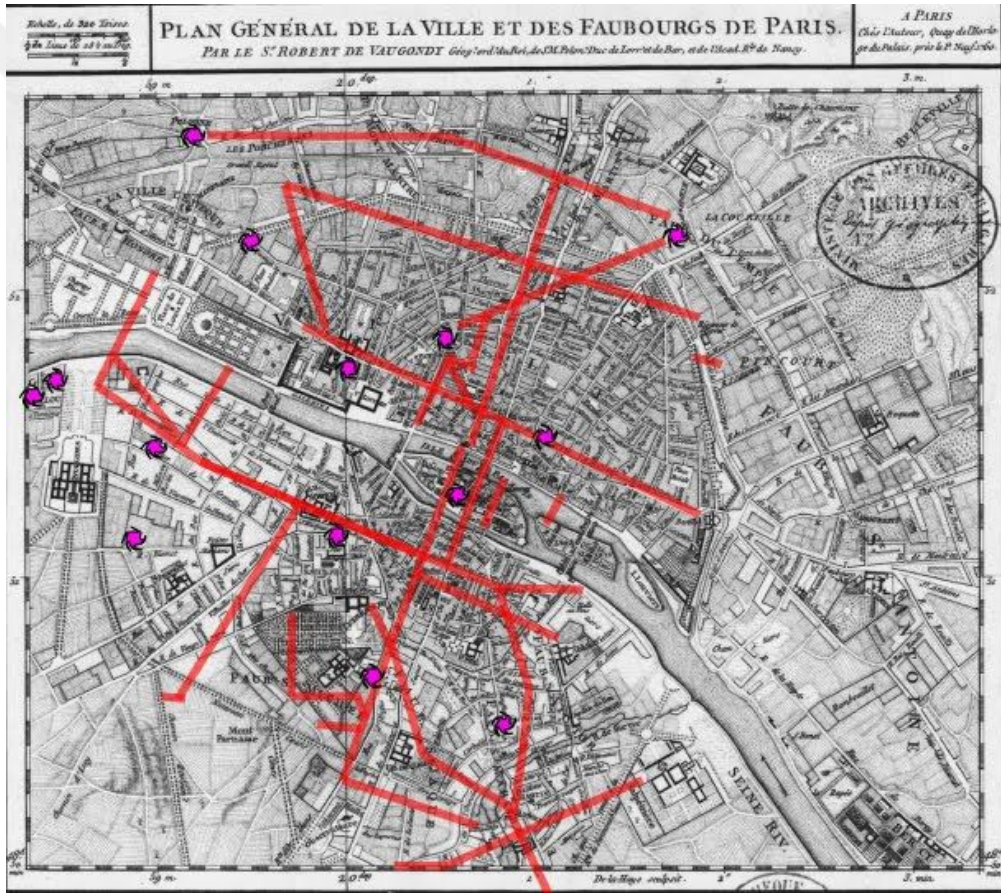
İngiltere’de sağlık durumlarının iyileştirilmesi adına ilk kanun 1832’de çıkarılmıştır. Bu kanun, yolların genişlemesini, kanalizasyon sistemlerinin kurulmasını, konutlardaki sağlık standartlarının sağlanabilmesi için en az müdahale edilecek şekilde uygulamaları ve parkların yapılmasını içermektedir. (Tekeli, 2009:30)

İlk kentsel yenileme müdahaleleri, kentlerdeki yaşam kalitesini arttırmaya yöneliktir. Kentin daha temiz, daha sağlıklı olması için ortaya çıkan ve kent içinde doğa kavramının oluşmasını amaçlayan “Park Hareketi”, 19. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkmıştır. Bunun sonucunda, New York’ta, Liverpool’da ve Londra’da parklar yapılmıştır.

Park Hareketi ile başlayan kentsel yenileme hareketleri, Haussman'ın Paris'e getirmiş olduğu, eski dokunun yıkılıp tümüyle yeni bir doku üretilmesi, ilk kentsel dönüşüm hareketi olarak adlandırılabilir. (Ünlü, 2015:133)

Paris, 1850 yılındaki dönüşümünden önce, Sanayi Devrimi ile artan nüfusu karşılayacak bir altyapıya sahip değildi. Sokakları dar ve trafiğe elverişsiz, kanalizasyon sistemi yetersizdi. Bu sorunlar, kalitesiz yaşama, sağlıksız topluma sebebiyet veriyordu.

Haussman'ın dönüşüm projesinde, kanalizasyon sisteminin geliştirilmesi, cephelerin birbiri içinde uyumlu olması, geniş yolların açılması, parkların ve heykellerin inşası, yolların simetrik bir düzende çözülmesi amaçları arasındaydı.



Şekil 2.1: Haussman'ın Paris Planı İçin Oluşturduğu Akslar (Url-1)

Haussman planında, merkeze ulaşan akslar oluşturularak, meydanıklar yaratmıştır. Yapılan dönüşümler ise, bu oluşturulan akslar doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulanmıştır.

Haussman'ın gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projesinde, Paris'teki binaların %60'ının dönüşüme uğradığı kaynaklarda yer almaktadır. Haussman'ın planı, çok tepki görmüş olsa da, getirdiği düzen ile birlikte sağlık sorunu çözülmüş, trafik sorun olmaktan çıkmıştır.

Haussman'ın uygulaması, Avrupa'daki kent planlarını etkilediği gibi yeni yaklaşımların oluşmasına da yardımcı olmuştur.

Bunlar çıkış sırasıyla, (a) güzel kent, (b) Camillo Sitte'cilik, (c) bahçe kent, (d) Beerlage'ın Amsterdam planlaması, (e) Tony Garnier 'in "Cité Industriel'i dir. (Tekeli, 2009:34)

Güzel kent yaklaşımı, 19. yüzyıl ikinci yarısında ortaya çıkmış olan bir kavram olup, Haussman önerisinin daha romantik özellikler kazandırılmasına dayanmaktaydı. Camillo Sitte'cilik ise Haussman yaklaşımına tamamen karşı çıkan, gereken dönüşümün modernist tavır yerine orta çağ kenti gibi olması gerektiğini savunmaktaydı. Haussman'ın uygulamalarındaki simetrik yolların yerine, araziye uyumlu yollarının olması, büyük meydanların parklar yerine yayalara ait olması gerektiği düşünülmekteydi. 20. yüzyıl ilk yarısında ortaya çıkmış olan bahçe kent yaklaşımı ise Howard'ın geliştirmiş olduğu, ayrı ayrı küçük kentlerden oluşan alanların, birbirine ve merkez kente, ulaşımı ve iletişim olanakları hızlı olacak şekilde tasarlanmasıydı. Berlage'nin Amsterdam planlamasında ise tek tek evler yerine, yapı blokları önermekte ve bu sayede cephelerde farklılaşma olmayan bir tasarım öngörmekteydi.

Garnier'in Cite kenti, bahçe kent tasarımı gibi küçük kentlerden oluşmaktadır. Bu tasarımda iki ayrı kent olmakta, ilk bölümde konut alanları, ikinci bölümde ise kamusal binalar yer almakta, Garnier, Cite kentinde Fransız geleneğini sürdürmekte, geometrik ve simetrik bir şema önermektedir. (Tekeli, 2009:39)

Kentlerin gelişimi ile birlikte, kentsel dönüşüm yaklaşımları, kentlere göre şekil değiştirmiştir. Kentler gelişimlerini sürdürmeye devam ederken İkinci Dünya Savaşı'nın olmasıyla, kentler çöküntü haline gelmiştir. Bu noktada, kentsel dönüşümde kırılma noktası olarak adlandırılan ikinci dönem ise, savaş sonrasında kentlerin yeniden inşa ve dönüşüme uğrama sürecidir.

1960'li yıllara gelindiğinde ise dönüşüm, sağlıklaştırma müdahale yöntemi ile devam etmiştir. Bu yöntemin uygulanma sebebi ise, düşük maliyet ile yapılara müdahale etme isteğidir.(Yedekçi, 2015:26)

1970'lerin ortalarında başlayan ve 80'lerde de devam etmekte olan yeni bir süreç ortaya çıkmıştır.

Bu süreçte fabrikaların kapanması, üretim merkezlerinin yer değiştirmesi, işsizlik oranını arttığı ve dolayısıyla ekonominin de yeniden yapılanmaya başlamasıyla kentsel dönüşüm farklı bir biçimde ele alınmaya başlanmıştır.

Fabrikaların kapanması ile birlikte sanayisizleşmeye başlayan kentlerde köhneleşen alanlar ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün amaçlarından bir tanesi, yeni iş alanları yaratarak, köhneleşen alanların canlandırılmasını sağlamaktır. Sanayisizleşen kentler için yeni iş alanları olarak servis sektörü (finans, banka vs.) ağırlıklı olarak yer almaya başlamıştır.

Kentsel dönüşümünün tarihine bakıldığında, sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıktığı görülmektedir. Bununla birlikte devam eden süreçte, yaşam kalitesini arttıracak yaklaşımlar olduğu görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte ise kentler tekrar dönüşüm süresine girmiştir.

Küreselleşen dünya ile kentlerin sanayisizleşmesi sonucu ortaya çıkan kentin canlandırılma ihtiyacı, kentlerin sermayeyi kendine çekmesi için, diğer kentlerden farklılıklarını vurgulama çabasına girmeleri ve dolayısıyla aralarındaki rekabeti kentsel dönüşüm uygulamalarını kullanarak gerçekleştirmeleri günümüze kadar devam ederek gelmiştir.

2.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci

Dünyadaki gelişmelere paralel olarak ülkemizde kent nüfusundaki artışların çok büyüdüğü, kentleşme hızının yanlış ekonomik politikaların da etkisiyle sanayileşme hızının çok üzerine seyrettiği görülmektedir. 1927 yılında 13 milyon olan ülke nüfusu, 2013 yılında 80 milyona ulaşmıştır. (Bayraktar, 2013:18)

Dünyada olduğu gibi Türkiye’de de kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkaran sebep “göç” olmuştur. Hızlı ve denetimsiz göçler, kentlerde denetimsiz ve aşırı büyüme, kaçak yapılaşma ve gecekondular, afetlere hazırlıksız kentleşme, kentsel altyapı sorunları, ulaşım sorunları ve konut yetersizliğine sebep olmaktadır.

Türkiye gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları üç dönem olarak incelenmektedir.

- 1950- 1980
- 1980-1999
- 1999 yılı ve sonrası

1950-1980 yılları arasında, sanayileşme ile birlikte, kırdan kente olan göç sebebiyle, büyük kentlerin nüfusunda hızlı bir artış olmuştur. Hızlı nüfus artışına yetersiz kalan konut sorununa, dar gelirli gecekondular ile çözüm getirmişlerdir. Kentin çeperinde gelişen gecekondular alanları, denetimsiz ve çarpık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Bu dönemde yetemeyen konut stokuna, gecekondular dışında çözüm olarak apartmanlaşmalar başlamıştır.

Gecekondular sorununa çözüm üretilmesi amacıyla birçok kanun çıkmış ancak ilk olarak 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Kanun ile gecekondular yasallaştırılmış ve yapılacak konutlara arsa sağlanması amaçlanmıştır.

1950-1980 yılları arasındaki kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekonduların yasallaştırılmasının ardından çıkan kanunlar ile;

- Gecekondular alanlarının ıslah edilmesi (sağlıklaştırma metodu)
- Gecekondulara kat çıkılmasına izin verilmesi (yeniden yapılandırma metodu)
- Gecekondular alanlarının yıkılıp yerine orta ve üst gelir grubuna konut üretilmesine izin verilmiştir. (yeniden canlandırma metodu aynı zamanda soylulaştırma)

1980 ve 1999 yılları arasında, 1980 öncesinde gecekonduların yasallaşması ve apartmanlaşmasına izin verilmesi, bu dönem için bir zemin hazırlamıştır. Gecekonduların apartmanlaşmaya başlaması ile birlikte Toplu Konut İdaresi, konut üretimlerine başlamıştır.

“1980 sonrası dönemde, kentsel dönüşüm ekonomik büyümeyi teşvik edici bir araç olarak devreye sokulmuştur.” (Yedekçi, 2015:31) Bu süreç içerisinde konutlarda dönüşüm yaşanırken, farklı bir kavram olarak Merkezi İş Alanları (MİA) ortaya çıkmıştır. Küreselleşen dünyada, kentlerle yarışabilir hale gelmek ve ekonomiyi güçlendirmek adına, hizmet ve servis sektörü kentlerdeki merkezlerde ve işlevini yitiren alanlarda yerlerini almaya başlamıştır.

1980’lerden sonra, sanayisizleşen ve tüketim odaklı olan kentlerde, “yeni kent politikasının önemli bir sebebi olarak “kentsel dönüşüm” kavramının gündeme geldiği görülmektedir. Kentlerin kendileri, sermaye birikim aracı haline gelerek, ulusal ölçekte rantı sağlamaya çalışılmaktadır (Url-7)

Bu süreç içerisindeki kentsel dönüşüm uygulamaları,

- Gecekondu alanlarının ıslah edilmesi (sağlıklaştırma metodu)
- İşlevini yitirilen alanların kentsel yenilenmesi olarak ayrıştırılabilmektedir.

1999 yılından sonraki süreçte ise nitelikli işgücü talebi arttığından, alt gelirli gruplarda işsizlik problemleri ortaya çıkmıştır. İşsizlik ve yoksullaşma sebebiyle sosyal hizmetlere ulaşma ve eğitim sorunu artmış, bununla birlikte, kent içi çöküntü alanlarında suç oranları da artış göstermiştir.

Alt gelire sahip toplumların yaşadığı gecekondu alanlarında dönüşüm başlatılarak, alanın temizlenmesi sağlanmış ve bu alanlara orta ve üst düzey toplumun yerleştirilmesi amaçlanmıştır. Alt gelirli gruplar kentin çeperlerinde TOKİ üretimindeki konutlara yerleştirilmiştir. Soylulaştırma müdahalesinde bulunan yetkililer, toplumda kutuplaşmaya sebep vermiştir.

2000’li yıllar kentsel dönüşüm, kenti geliştirmede ve küresel sermayede yerini bulabilmesi için stratejik yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır. 2000’li yıllar, Türkiye’de gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, yeniden canlandırmalar ve depremi gereke gösteren uygulamaların yapıldığı dönemdir.

Bu dönemden itibaren, Türkiye “kentsel dönüşüm” uygulamalarını yasallaştırmıştır. Bu uygulamalar 1999’ da yaşanan depremler sebebi ile tetiklenmiş ve hızlanmıştır.

Bu dönemdeki kanunlar ile Belediye ve TOKİ yetkileri arttırılmış, kentsel dönüşüm uygulamaları çıkarılan kanunlar ile birlikte,

- Tarihi alanların korunması
- Gecekondu alanlarının dönüştürülmesi
- Kent merkezlerinde alt grupların alandan uzaklaştırılarak dönüşüm sonrasında alanın orta ve üst gruplara tahsisi
- Kentin büyüyerek, kentin daha önce dokunulmamış alanlarında yerleşim birimleri yapılmasına olanak tanınmıştır.

Türkiye’de, sanayileşme ile birlikte gelen ve günümüz toplumu olarak adlandırılan tüketim toplumu kavramı, kentler için de geçerli bir kavram olmaya başlamıştır. Kentler zamanla eskimeye başlayıp, günümüz ihtiyaçlarına cevap veremedikçe değişime uğramak zorunda kalmaktadır. Son zamanlarda “kentsel dönüşüm” kavramının sık sık ortaya çıkmasının sebebi, modernist toplumun ihtiyaçlarına cevap aranmasıdır. “Bu dönüşüm sürecinde mekan tüm toplumsal bağlarından koparılarak, rant yaratma kapasitesinin belirlediği “değişim değerine” göre ölçülen bir metaya dönüşmüştür. Diğer bir deyişle, kentsel alanlar sadece fiziksel ve lokasyon özellikleri açısından ele alınmakta, toplumsal içeriğinden ve tarihsel gelişme dinamiklerinden tümüyle soyutlanmaktadır.” (Türkün,2014: 4)

Türkiye’de kentsel dönüşüm gereksinimini doğuran faktörler, afetler, nüfus yığılmalarından kaynaklanan kaçak yapılaşmalar, yer seçimlerindeki hatalar olarak sayılabilmektedir.

Gecekondu alanlarının yenilenmesi ile başlayan kentsel dönüşüm politikaları da yine küreselleşen dünyaya ayak uydurmaya çalışmıştır. Günümüze gelene kadar kentsel dönüşüm ile ilgili çıkarılan tüm yasalar kentsel dönüşümü belirli ölçeklerde sınırlandırmışlardır. 1999 Marmara Depremi’nden sonra, kentsel dönüşüm, can ve mal kayıplarını en aza indirmek için gerekli bir koşul olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebeple 2012 yılında çıkarılan afet yasası, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini hedeflemiştir. Kentsel dönüşümün her alanda meşrulaştırılması için

yapılan alan tanımlamaları, verilen yetkilerin sınırsızlığı, afet yasasının en önemli kentsel dönüşüm politikası olmasını sağlamıştır. Bu kanun ile, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hedeflenirken, deprem gerekçesi ile alanlar hızla dönüşmeye başlamıştır.

Türkiye de kentsel dönüşümün tarihsel sürecine bakıldığında, ilk uygulamaların gecekonduların yenilenmesi ile başlayan süreç, yavaş yavaş küreselleşen dünyaya ayak uydurmaya çalışan kentlerin, büyüme ve gelişme sürecinde daha da ilerlemiş, kente müdahale kentsel dönüşüm politikalarıyla daha da artmaya başlamıştır.



2.5 İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulamaları

Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinden sonra, dönüşüm sürecinin İstanbul ölçeğinde de tartışılması gerekmektedir. Çünkü İstanbul, bu hızlı dönüşümün en bariz örneklerinin uygulamaya konduğu aynı zamanda rant mücadelesinin yaşandığı bir kent olarak gündeme oturmuştur. (Türkün, 2014:4)

İstanbul'da bu zamana kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında dört farklı başlıkta toplandığı görülmektedir.

Bunlar;

- Soylulaştırma
- Konumu sebebiyle çekici olan alanların dönüşümü
- Gecekondu alanlarının dönüşümü
- Marmara Depremi sonrası yerinde yenileme çalışmalarıdır.

İlk olarak soylulaştırmanın ortaya çıktığı Cihangir semtinin dönüşümü örnek verilmektedir. Cihangir semtinin eski canlılığını yitirmesi ve ilk sakinlerinin alanı terk etmesiyle birlikte, yeni gelen kullanıcıların gelir düzeyinin düşük olması, semtin giderek köhneleşmesi ve bakımsızlaşmasına neden olmuştur. 1993 yılında ise ressam bir çiftin Cihangir'e taşınmasıyla Cihangir, üst gelir düzey kesimi de bu semte çekmeye başlamıştır. Mekansal yenilemeler ile birlikte, yeni orta sınıf soylulaştırıcıların yerleşmesiyle semtin tüketim geleneklerinde bir değişim, yükselen konut ve arsa değerleri ile eski sakinlerin yerinden edilmesi "soylulaştırma" olarak karşımıza çıkmaktadır. (Uysal, 2006:88)

İkinci olarak, konumu sebebiyle çekici olan, gecekondu alanları dışındaki alanlarda yapılan dönüşümler yer almaktadır. Bu alanlarda rant sağlanması hedeflenmekte ve imar durumlarında artışlar talep edilmektedir. Bunun gibi Levent, Etiler ve Bağdat Caddesin de, konumu sebebiyle arsa değerleri artan ve dönüşüme hazırlanan yerlerdir.

Üçüncü olarak, konumu sebebiyle çekici olan gecekondu alanların ya da alt gelirliilerin yaşadığı alanların dönüştürülmesi yer almaktadır. İstanbul'da yeni projeler için yer kalmadığından, kentsel dönüşüm, mevcut alt gelirli konutların yıkılıp tekrar yapılması, bununla birlikte kullanıcı değişikliklerinin olmasıyla, rant sağlanmak için bir araç olarak görülmektedir. (Url-2) Sulukule, Fener-Balat projeleri bu dönüşüme örnek verilebilir. Bu alanların dönüşmesi sırasında ise yaşayan kesim

kendi kültürlerinden, yaşam alanlarından uzaklaştırılıp kentin çeperlerinde yapılan toplu konutlarda yaşama zorunluluğu getirmektedir.

Son olarak ise, 1999 Marmara Depremi sonrasında afet riski altındaki alanların dönüşümlerdir. Depremın büyük oranda korku yarattığı, can ve mal kayıplarının çok fazla olması ile dönüşüm gerekli hale gelmiştir. 1999 Marmara Depremi ve sonrasında kentsel dönüşüm ile ilgili birçok yasa çıkarılmış ve uygulamaya koyulmuştur. Afet yasası olarak bilinen 6306 Sayılı Kanun ile birlikte, kişiler yapılarının riskli olup olmadığını tespit ettirebilir hale gelmiştir. Bu da parsel bazında yenilemeyi beraberinde getirmiştir. Örnek olarak, Bağdat Caddesi'nde yapılan kentsel dönüşüm, parsel bazında yerinde yenileme sonucu oluşmaktadır. Parsel bazında yenileme, afete karşı koruma sağlaması ile birlikte, parçacıl bir yaklaşım getirmektedir.

İstanbul'da yapılan deprem sonrası kentsel dönüşüm projelerine baktığımızda, Sulukule, Tarlabası, Bakırköy, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projeleri öne çıkan ve ses getiren projelerden sadece bir kaçıdır. İstanbul'da dönüşüm altında uygulanan proje örnekleri ile birlikte görülmekte olan, dönüşüm kavramının içinin boşaltılmış olmasıdır. Kentsel dönüşüm, özellikle son yıllarda depremi meşrulaştırarak, "rant" elde etmek amacı ile yapılmakta, bütüncül bir yaklaşım içermeyerek, sadece fiziksel çevrenin yaratılması olarak uygulamaya konulmaktadır.

2.6 Kentsel Dönüşüm Politikaları

Kentsel dönüşüm kavramı, yasalara ilk olarak 2004 yılında 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile girmiş olsa da, bu tarihten öncede aslında varlığını “kentsel dönüşüm” adı altında olmasa da sürdürülmekteydi. Bu bağlamda ilk olarak 1966 yılında yayınlanan 775 sayılı Gecekondu Kanunundan başlamak gerekmektedir. 1966 yılında yayınlanan 775 sayılı Gecekondu Kanununda Madde-1’de mevcut gecekondu alanların ıslahından ve tekrar gecekondu yapımının önlenmesinden bahsetmektedir. Bu maddede geçen mevcut gecekondu alanların ıslahı cümlesiyle, gecekondu alanlarının iyileştirilmesi, dönüştürülmesini tasvir etmektedir.

1984 yılında yayınlanan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda, madde-4’te imara aykırı yapılmış olan yapıların tasnif şekillerini anlatmaktadır. Bu maddede yine gecekondu alanlarının ıslah edilmesinden bahsedilmektedir.

1984 yılından yayınlanan bir diğer kanun olan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda geçen "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu", "Koordinasyon Kurulu" ve "Kamu Ortaklığı Kurulu" isimleri, "Yüksek Planlama Kurulu" olarak değiştirilmiş ve 1990 yılında “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” olarak değiştirilmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununda, Toplu Konut İdaresinin amaçları arasında tarihi dokunun korunup yenilenmesi, gecekondu bölgelerinin dönüşümü, afet bölgelerinde konut yapımına teşvik edilmesi maddeleri yer almaktadır. Bu kanunda da gecekondu alanlarının dönüşümünden ve yenilenme kavramından bahsedilmektedir.

Yukarıda bahsedilen kanunlarda “kentsel dönüşüm” kavramı kullanılmamış olsa da, gecekondu alanlarının “ıslah edilmesi” kavramı, dönüşümü yansıtmaktadır.

Kanunlara ilk olarak “kentsel dönüşüm” adı altında geçen, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun amacı, Kuzey Ankara girişi ve çevresindeki alanda ki yapılarda fiziksel gelişiminin sağlanması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması olarak ifade edilmiştir. Bu kanun ile kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Ancak yine de Türkiye genelinde henüz bir yasa uygulanmamıştır. Bu kanunun, noktasal bir çözüm getirmesi ayrıcalıklı bir yasa çıkarılmış olmasına dair eleştiriler getirmiştir.

2005 yılında çıkan 5366 Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un amacı, nüfusu 50.000'in üzerindeki yerleşim bölgelerinde, sağlıksızlaşmaya ve köhneleşmeye başlayan sit alanı olarak belirlenen bölgelerin, koruma alanı içerisinde bölgenin gelişimine uygun olarak yenilenerek korunması, kamusal alanlar oluşturulması olarak ifade edilmiştir.

Bu kanun ile sit alanlarında da proje alanı olarak görülmesini yasalaştırmıştır. Dönüşen sit alanlarından biri olan Sulukule Kentsel Dönüşümü son derece başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Bu kanunda, 5104 sayılı kanun gibi bütünüleyici bir yaklaşım yerine, noktasal bakış açısı getirmektedir.

Türkiye genelinde kentsel dönüşümün yasalaştırılması, 13 Temmuz 2005 tarihinde 5393 sayılı Belediye Kanunu ile sağlanmıştır.

Madde 73 ile başlayan kentsel dönüşüm bölümünde Belediye, kentin eskimiş kısımlarında, kamusal alanlar oluşturmak ve afet risklerine karşı tedbir olarak kentsel dönüşüm projeler uygulayabileceği belirtilmektedir.

Madde 73' te bulunan diğer konular ise dört maddeden oluşmaktadır. Bunlardan ilki kentsel dönüşüm alanları meclis üyelerinin çoğunluğunun kararı ile ilan edildiğidir. İkincisi ise kentsel dönüşüm alanları içerisinde yıkılıp tekrar yapılacak olan yapılarda resim ve harçların dörtte birinin alındığıdır. Üçüncü olarak, alanın kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için en az elli bin metrekare olması gerektiğidir. Son olarak ise kentsel dönüşüm sürecinde anlaşma yolunun esas olduğundan bahsetmektedir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşümün varlığından bahseden ilk kanun olması sebebiyle daha açık ve net ifadelerin kullanılması gerekirken, kentsel dönüşüm alanının ne olduğu, kentsel dönüşüm uygulamalarının ne yönde olacağına dair bir açıklık getirilmediği görülmektedir. Sadece dönüşecek alanın metrekare bilgisi verilmiştir. Bu noktada, kentsel dönüşüm kavramının aslında yüzeysel irdelendiği ve tanımlandığı görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'ndaki kentsel dönüşüm ile ilgili olan 73. maddeye 2010 tarihinde değişiklik getirilerek, belediyelere birçok konuda tam yetki verilmiş ve daha kapsamlı hale gelmiştir.²

Kentsel dönüşüm alanı olarak belirtilen alanda, alanın en az 5, en çok 500 hektar olması gerekmektedir. Ayrıca proje alanı ile ilişkili olan birden çok yerler de, toplamı 5 hektardan az olmama şartıyla dönüşüm alanı olarak belirleneceği ifade edilmektedir.

Burada, kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek olan alanın tanımlaması yapılmış ve neredeyse her alan kentsel dönüşüm alanı olarak tanımlanabilmektedir. Özellikle imarsız ve üzerinde yapılaşma olmayan alanların nasıl dönüştürüleceği konusunda hiçbir açıklama yapılmamıştır. Diğer konu ise yine metrekare bilgisi verilirken, 5 hektardan az olsa bile başka bir proje alanı ile ilişkisinin tanımı yapılmadığından dönüşüm alanı olarak belirlenebileceği görülmektedir.

Bir alt başlıkta ise, kentsel dönüşüm alanında yaşayan sakinlerin yerinden edilmesi ve belediyenin imkanları ölçüsünde proje alanı dışında konutlara yerleştirilebileceğinden, hak sahiplerinin ise proje alanından haklarının verileceğinden bahsetmektedir. Dolayısıyla bu alt başlık ile kentsel dönüşüm alanında yaşayan insanların yerinden edilmesi yasalaştırılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, içinde yaşayan insanları da barındırması gerekirken, sadece fiziksel bir yapıya/alana indirildiği görülmektedir.

² “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.”

2.4.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

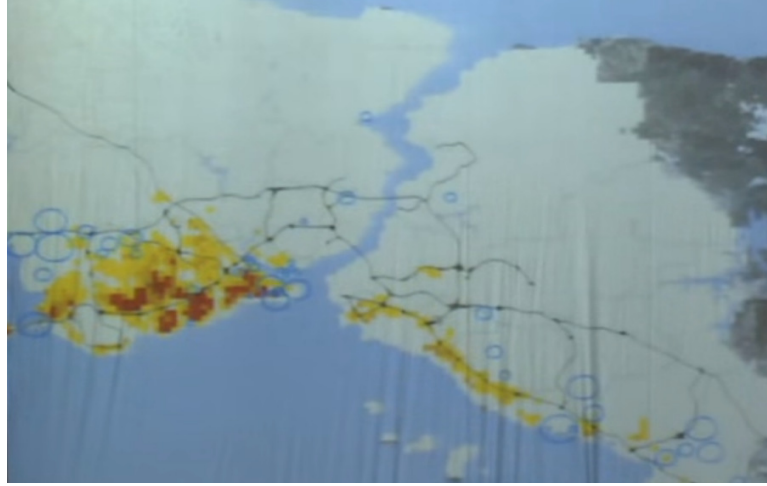
Kentsel dönüşüm sürecinin son aşaması olan 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında çıkarılmıştır. Kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen bu kanun ülkemizde büyük ses getirmiş ve birçok tartışmaya zemin hazırlamıştır.

6306 sayılı Kanunun ilk maddesinde, afet riski altındaki alanların ve bu alanların dışında riskli yapıların bulunduğu arsalarda, sağlıklı ve güvenli alanlar oluşturulmak üzere kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerini içerdiğinden bahsetmektedir.

Bu kanun ile birlikte, afet riski altındaki alanların, dönüştürülmesi, sağlıklılaştırılması ve bu sayede yaşanabilecek afetlere karşı tekrar olabilecek can kayıplarının önleneceğini öngörülmektedir.

Kanunun ikinci kısmındaki tanımlamalara bakıldığında, yeni kavramların olduğu görülmektedir. Kanundaki tanımlamalara göre, ilk kavram olan rezerv yapı alan, bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları, riskli alan zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı, riskli yapı ise riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade etmektedir.

Bu kanun dikkat çeken özelliklerinden bir tanesi, çoğu yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve TOKİ'ye verilmesi, dolayısıyla Büyükşehir Belediyeleri ve İlçe Belediyelerinin yetkilerinin azaltılmasına, güç kaybetmelerine neden olmasıdır.



Şekil 2.2: 2012 Deprem Master Planı Ve Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulandığı Yerlerin Çakıştırılması (Url-3)

2015 yılında yapılmış olan Kentsel Dönüşüm- Sorunlar ve Sonuçlar Forum Panelinde, Saltuk Yüceer' in konuşması sırasında göstermiş olduğu, deprem master planı ve kentsel dönüşüm projelerinin çakıştırıldığı haritada (Şekil 2.21) koyu renk ile görülen alanlar, riskli alanlar olup, yuvarlak içerisine alınan alanlar ise kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı yerler olarak tanımlamıştır.

Riskli alanlar ve dönüşümün uygulandığı alanların kesişmemesi üzerine, bu yasanın afet yasası olmadığını, açıkça görüldüğü üzere “rant yasası” olduğunu belirtmiştir.

Bu kanun kapsamındaki süreç; riskli yapıların tespiti, raporun hazırlanması ve incelenmesi, ardından onaylanması, tapuya bildirim ve maliklere tebliğ aşamalarından meydana gelmektedir. İtiraz olması halinde, yeniden teknik inceleme, riskli yapı yıkımı ve kontrolü, yıkım sonrası anlaşma ve yeni uygulama aşamaları gerçekleşir. (Yedekçi, 2015:33)

Madde-3'te yer alan bilgilere göre riskli yapıların tespiti sırasında oluşacak masrafların yapı malikleri tarafından karşılanacağı, riskli yapıların tespitinin ise Bakanlığın belirlemiş olduğu kurumlar tarafından yapılacağını betimlemiştir.

Burada ki önemli husus ise, afet riski adı altındaki dönüşüm sürecinde, bütün mali yük vatandaşa bırakılmıştır.

“(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.”

Üçüncü maddenin yedinci fıkrasında geçen cümlede, riskli yapı olmamasına rağmen, o yapıda ikamet eden kişilerin, barınma ve mülkiyet haklarını, belirsiz bir tanım olan uygulama bütünlüğü kavramı ile ellerinden alabileceğini göstermektedir.

Madde-4'ün 3. Fıkrasında uygulama sırasında, riskli alandaki yapılara ve riskli yapılara doğal gaz, elektrik, su verilmeyeceğinden bahsetmektedir.

6306 sayılı Kanunda, aslında gönüllülük esasına dayandığı söylene de, zor kullanma yöntemlerinin olduğu görülmektedir.

Madde-5'te ise riskli yapıların yıkım sürecinde, anlaşma ile tahliye edilen maliklere, kiracılara ve işyeri bulunanlara, geçici konut, kira yardımı veya işyeri tahsisi yapılabileceğinden bahsetmektedir.

Anlaşma ile tahliye edilen oturanlara kira yardımı yapabileceğinden bahsediliyor ancak kesinlik içermemekte, bunun dışında anlaşma olmadığı takdirde ne olacağı da belirsiz bırakılmaktadır.

“MADDE 6- (2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.”

Riskli yapılarda 2/3 oy oranı kat maliklerinin 2/3 'ünü değil, o taşınmaz da bulunan ve o taşınmaza özgülenmiş arsa payının 2/3' ünü ifade eder. (Kiraz,20) Burada 2/3 oranı sağlansa bile aslında kat maliklerinin çoğunluğunun arzusuna uyulmamaktadır. Anlaşma sağlanamaması ile de acele kamulaştırma yoluna gidebilir ifadesi ile de yine bir zor kullanma yöntemi görülmektedir.

“MADDE 6- (9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.”

Bu maddede ki asıl anlam, yıkım kararı verildikten sonra, yürütmeyi durdurma kararı alınmayacaktır.(Türkün, Ünsal ve Yapıcı, 79)

Madde-9 da uygulanmayacak 14 adet mevzuatı belirtmektedir. Bu maddede, dönüşümün her alanda uygulanabilmesi için bütün engellerin kaldırıldığı görülmektedir. Bu kanun ile birlikte, finans boyutunu maliklere vererek, hukuk boyutunu da hiçbir şeyin dönüşüme engel olmasına izin vermeyerek, dönüşümün hukuki ve finans boyutunun çözülmüş olduğu görülmektedir. Ancak kanunun,

mülkiyet ve barınma haklarına uymadığı, vatandaşı zor duruma düşüren, toplumun psikolojik ve sosyolojik yapısını önemseyen bir anlayış hakim olduğu görülmektedir.

Ülkemiz için afet riski taşıyan alanların, özellikle 1999 Marmara Depremi'nden sonra, yenilenmesi ve dönüştürülmesi, tekrar yaşanacak bir afette can kaybının önlenmesi adına gerekli bir yaklaşımdır. Ancak, 6306 sayılı kanunun, riskli alanların dönüştürülmesinden çok, rant sağlanacak alanları dönüştürmek ile ilgilendiğini ve dönüşüm için de afet olgusunun bahane edildiği gözlemlenmektedir.

Geçmişte plansız ve kaçak yapılaşmaları görmezden gelen politikalar, günümüzde sağlıklı ve güvenli alanlar yaratmak adına bu alanlara el konulma süreçlerinin taşeronları haline gelmiştir. Özellikle Marmara Depreminden sonra, kentsel dönüşüm fiziksel yapılara indirgenmeye başlamıştır. Yapılan toplu konut örnekleri dışında, afet riski altında birçok alanda parsel bazında yenileme yapılmaktadır. Örneğin, Bağdat Caddesi'nde ya da Yeşilköy'de yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları parsel bazında uygulanmaktadır. Parsel bazında yenileme yapılmasına imkan tanıyan bu yasa, kamu iradelerini ilk etapta ortadan kaldırmaktadır. Kat malikleri eğer binalarının, eskimiş ve depreme dayanıksız olduğunu düşünürse, tek bir şahısın müracatı ile süreç başlatılmış olmaktadır. Parsel bazında yapılan dönüşümlerde, sağlıklı ve afetlere karşı güvenli alanlardan çok, sermayenin "rant" beklentisinin esas alındığı yeni kâr sahaları olarak görülmektedir.

2.4.2 Kentsel Dönüşüm Politikalarıyla TOKİ'nin Yükselişi

TOKİ'nin kendini ilk gösterdiği kanun 2985 sayılı Toplu Konut Kanunudur. 1990 yılında yapılan düzenlemelerle şuan ki ismini alan TOKİ, tarihi dokunun korunup yenilenmesi, gecekonduların dönüşümü, afet bölgelerinde konut yapımına teşvik edilmesini amaçlamaktadır.

2985 sayılı kanuna birçok düzenleme getirilmiştir. 2001 yılında, madde 8'in, Ek madde-1' sine düzenleme getirilerek, TOKİ kredi alma yetkisi kazanmıştır. 2003 yılında yine Ek madde-1 içerisinde yer alan alt başlıklarda, konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak ve var olan kurumlara ortak olma hakkı kazanmıştır. En önemli düzenlemelerden biri ise 2004 yılında Madde 4'e getirilmiştir. TOKİ'nin yetkilerini çoğaltan bu düzenleme sayesinde, kente müdahale alanı genişletilmiştir. 2006 yılında Ek madde 9'a getirilen düzenleme ile TOKİ, masrafların en az tutarını ödeyeceği ve geçici ihale belgesi ile uygulamaya başlayabileceği, eksik olan belgelerin ise daha sonra tamamlanabileceği belirtilmektedir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanun'unda gerçekleşen düzenlemeler bir yana, çıkarılan başka kanunların içerisinde yer alan maddeler ile TOKİ'nin kente müdahalesi kolaylaşmış, yetkileri artmıştır. 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkındaki Kanun'un üçüncü maddesinde, yenileme alanı olarak belirlenen sit alanlarda, TOKİ'nin uygulama yapabileceği belirtilmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında ki kanunun, ikinci maddesinde, TOKİ'ye rezerv yapı alanlarını belirlenmesi yetkisi verilmiştir. Madde 6'da ise, üzerindeki binanın yıkılmış olan arsada, acil kamulaştırmaya gidebilmesi yine TOKİ ve bakanlığın yetkisinde olduğu belirtilmiştir. Madde 8'de ise TOKİ'nin her türlü uygulama yapabileceği tekrar belirtilmiştir.

TOKİ'nin asıl amacını hatırlatmak gerekirse, dar ve alt gelirli gruplar için sosyal konutlar üretmektir. Ancak yapılan uygulamalara bakıldığında, yaklaşık olarak yüzde 7'sinin bu grubu yönelik olduğu tespit edilmiştir. Yapılan toplu konut örneklerine bakıldığında, İstanbul ilinde, Zekeriyaköy'de ormanın içinde bulunan Köy Projesi, orta gelirli grubun bile ödemekte zorlanacağı fiyatlara sahiptir.

Yönetmeliklere bakıldığında, 1999 yılından sonra TOKİ'nin yükselişe geçtiği, 2012 yılında çıkan 6306 sayılı kanunla da proje uygulama konusunda, önünde hiçbir engel olmadığı görülmektedir. Ayrıca yetkileri sınırsızlaşan TOKİ'nin amacından sapmış olduğu, uygulanan projeler ile desteklenmektedir.



BÖLÜM 3: 1999 MARMARA DEPREMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MEŞRULAŞTIRMA

3.1 Meşrulaştırma ve Meşrulaştırma Stratejileri

Egemen olan, bir arzu nesnesi yaratarak onu manipüle etmek için çeşitli stratejiler geliştirir. (Url-4) Dünyamızda egemen olan kısmı iktidar olarak tanımlarsak, iktidarın başarılı olarak kullanılabilmesi için meşruiyete ihtiyaç vardır.(Swartz,19) Meşrulaştırma ve meşruiyet tanımları için TDK'ya bakıldığında, Meşrulaşmak, “*meşru*” anlamına gelmektedir. Meşruluk ise, “*geçerli olma durumu, meşruiyet*” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımlamalardan yola çıkarak, geçerli olan durumu ifade etmek için meşruiyet, geçerli bir durum yaratmak için ise, meşrulaştırma tanımı kullanılabilir. Meşruiyet, geçerli sayılan istikrarlı bir güç (iktidar) dağılımının yansıttığı bir özelliktir. (Url-4a) Meşrulaştırma ise, hükmetmenin gerekçelendirme işlemidir. Meşrulaştırma, önemli bir sosyal kontrol aracıdır.

İktidarın meşruiyeti sağlamak için geliştirdiği stratejileri yani meşrulaştırma stratejileri;

- Simgesel şiddet (baskı ve ikna)
 - Simgesel sistemler (dil, din, medya, teknoloji)
 - Korku kültürü
- Evrenselleştirme olarak sıralabilir.

İktidar, meşruiyeti sağlamak amacıyla geliştirdiği stratejileri, Bourdieu simgesel şiddet kavramı altında açıklar. Meşruiyeti sağlamak için, baskı ve ikna yöntemlerini kullanılmaktadır. Bourdieu'ya göre gelişmiş toplumlarda bile yapılan açık baskının, fiziksel şiddet tehdidinden simgesel manipülasyon biçimlerine kaydığını ifade eder. (Swartz, 120)

Simgesel şiddet, ekonomik ve siyasi iktidarı kılık değiştirmiş, sorgusuz sualsiz kabul edilen biçimler altında temsil edilerek toplumsal dünyayı anlamayı ve uyarlamayı sağlayan araçları dayatma gücüdür. (Swartz, 129)

İktidarın meşrulaştırma için kullandığı en iyi yöntem ise dilin kullanılmasıdır. Dilin kullanımı hem simgesel iktidarın uygulamasıdır, hem de tahakkümün bütünsel yapısını gizleyen bir perdedir. (Url-5) Dil, medya ile bütünleşerek gücünü arttırmaktadır. Toplumda sınıfsal ayrışmanın ortaya çıkması yine iktidarın sayesinde gelişen ve durumların istenilen şekilde algılanmasının sağlanması için medyanın kullanılmasıdır. İktidar, medya ile istediği durumları yaratarak toplumu buna inandırmaya çalışmaktadır.

Meşrulaştırma için kullanılan diğer bir yöntem ise dinin kullanılmasıdır. Eski zamanlardan beri din, birçok durumu meşrulaştırmak için kullanılmaktadır. Örneğin, savaflara atfedilen kutsallık durumları, savafları meşrulaştırmaktadır. Din, meşrulaştırma işleviyle, otoriteye itaati destekleyip bağımsızlık ruhunu dizginleyerek toplumsal düzenin korunup sürdürülmesine katkıda bulunur. (Okumuş, 2005:52) Din güçlü ve güçsüz olanın neden o durumda olduğunu açıklar, rasyonalize eder ve meşruluk kazanmasını sağlar.

Simgesel sistemler (medya, din, dil vb.) hakim grupların bütünleşmesini sağlarken, ezilen gruplar için ayırım ve hiyerarşi yaratır ve baskı altındakileri, toplumsal ayrımların mevcut hiyerarşilerini kabul etmeye sevk ederek toplumsal tabakalaşmanın meşruluk kazanmasını sağlarlar. (Bourdieu, 1977:114-115) Örnek olarak, havyarın sadece yüksek sınıfın yiyebileceği bir yiyecek olarak tanımlanması ve işçi sınıfının ise onu elde edemeyecek kadar fiyatının yüksek tutulması, sınıfsal ayrımların belirginleşmesini ve meşrulaştırılmasına neden olur.

İktidarın simgesel şiddet adı altında uyguladığı diğer bir yöntem ise korku kültürüdür. Korku, beklenmedik olaylar karşısında, bireyin zihnini meşgul eden ve yoğunlaştırmasını sağlayan bir mekanizmadır. (Furedi,8) Ancak, günümüzde toplumlar kişisel deneyimleri sonucu korkular dışında, daha çok dışarıdan empoze edilen durumlar sebebiyle korku duymaktadır. Topluma korkulacak durumları, iktidar medya ve sembolik öğelerle yaratmaktadır.

İktidarın topluma yerleştirmeye çalıştığı sınıfsal ayırım durumunda da, birey kendi varlığını sürdürebilmek, var olan sınıftan yükselmek ya da düşmemek için verilen emirlere uymak durumundadır. Toplum, iktidarın emirlerine itaat etmek durumundadır, etmez ise baskı ile karşı karşıya kalacaktır.

Sembolik öğelerin simgesel şiddet olarak kullanılmasına verilebilecek olan en iyi örneklerden biri polislerin kullanılmasıdır. Sokaklarda gezen/bekleyen polisler, yaşayanlara "acaba bir şey mi olacak?" duygusunun yerleşmesine sebep olur. Korku

içinde ki bir toplum, riskin kendisini ortadan kaldıramasa bile, riskli sandığı her davranışı mahkûm eder. (Furedi,25)

Meşrulaştırma stratejilerinin diğere önemli maddesi, evrenselleştirme dir. Evrenselleştirme ile birlikte, kişi, evrensel olarak sunulan durum/şeylerin ortak kanının temsil ettiği simgesel gücü kendine mal eder. (Bourdieu, 229-230, 2015)

Meşrulaştırma ile sağlanan ortamda, kişi durumları içselleştirir ve böylelikle baskı ve yaratılmak istenen gerçeklik doğallaşarak, gizlenmektedir.



3.2 Marmara Depremi

17 Ağustos Marmara Depremi, son yüzyılda ülkemizde meydana gelen 1939 Erzincan Depremi'nden sonraki en büyük depremdir. Gerek büyüklüğü, gerekse etkilediği alan itibari ile çok geniş ve nüfus yoğunluğunun fazla olduğu bu bölgede 100.000 'den fazla bina/ konutun ağır hasar görmesine veya yıkılmasına neden olmuştur. (T.C İstanbul Valiliği, 2000:38)

Marmara Depremi Gölcük/ Kocaeli merkezli olmasına rağmen, tüm Marmara bölgesinde hissedilmiştir. Yaşanan deprem sonucunda, resmi verilere göre 17.480 ölüm, 23.781 kişinin yaralı olduğu tespit edilmiştir. 285.211 konut, 42.902 işyeri ise hasar görmüştür. Resmi olmayan bilgilere göre 133.683 çöken bina ile yaklaşık olarak 600.000 kişi evsiz kalmıştır.

Marmara Depremi'nden sonra, toplum deprem riskinden dolayı korku yaşamaya başlamıştır. Doğa güçlerinden korkan halk, deprem sonrasında, yaşadıkları alanları terk etme sebebi olarak, göçlere neden olmuştur. Marmara depreminin merkezi ve asıl kayıpların Gölcük'te yaşanması nedeniyle, deprem sonrasında Gölcüğün nüfusundaki değişim ile ilgili çeşitli araştırmalar yapılmıştır. Bu araştırmalara göre depreme kadar nüfus artışı gözlenirken depremden sonar gerileme yaşamıştır. Yapılan araştırmada ki verilere göre 1997'de 76.855 olan kent nüfusu, 2000 yılında 55.790'a gerilemiştir.

Marmara Depreminden sonra oluşan hasarlar ve can kayıplarının fazla olması, kentteki yapı stoğunun niteliksiz olduğu gerçeğini ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelerek, deprem odaklı dönüşümlerin olması gerektiği savunulmuştur.

Deprem gerçeği ile karşılaşan ülkeler, deprem master planları hazırlatarak, depreme karşı savunma mekanizmaları ve buna göre yerleşim alanlarını belirlemekteydiler. Ülkemizde de 1999 Marmara Depreminden sonra deprem master planı hazırlanması gerekli görülmüştür. can ve mal kayıplarını önlemektir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi'ne hazırlanmıştır. Deprem Master Planı, İstanbul'da olası bir depreme karşı mevcut binaların deprem güvenliklerinin tespitinin yapılması, güvenli bulunmayan yapılar için önlemlerin önerilmesini içerir.

Planın amacı, İstanbul'daki riskli alanları belirlemek, kentleşme sürecinde riskli alanları dikkate alarak çarpık kentleşmeyi de ve bu sayede can ve mal kayıplarını önlemektir.



Şekil 3.1: İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası (Url-6)

İstanbul deprem master planına göre birinci derece deprem bölgesi olan yerler

- Adalar
- Bakırköy
- Bahçelievler
- Zeytinburnu
- Fatih
- Üsküdar
- Kadıköy
- Maltepe
- Kartal
- Ümraniye
- Ataşehir
- Sultanbeyli
- Pendik
- Tuzla

İstanbul Deprem Master Planının hazırlanması sonucu oluşturulan raporda, risk içeren yapıların kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri kullanılarak, can ve mal kayıplarını en aza indirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Başta İstanbul için hazırlanan deprem master planı, birçok kent içinde hazırlanmıştır.

3.3 Deprem İle Ortaya Çıkan Riskli Yapı Kavramının Tespit Süreci

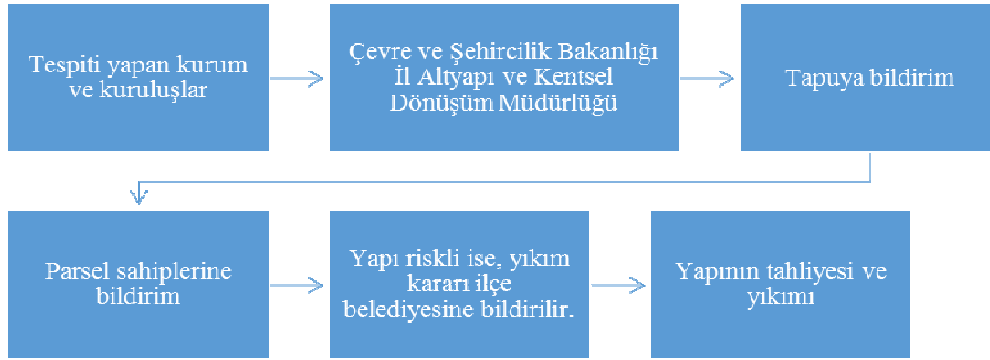
Afet yasası olarak geçen 6306 sayılı kanunda dönüşümü meşrulaştıran riskli yapı kavramı büyük bir önem taşımaktadır. Riskli yapı kavramı daha önceki bölümlerde anlatılmış olup, bu bölümde tespitinden yıkımına kadar olan süreç tartışılacaktır.

Riskli yapı tespiti, öncelikle yapı malikleri tarafından yaptırılabilir. Riskli yapı tespitini yapı maliklerinden biri yaptırmak isterse, masraflar malike ait olmaktadır, eğer yapı maliklerinin ortak kararı ile yaptırılıyor ise, masraflar arsa payları oranında tahsil edilmektedir. Aynı zamanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da süre vererek maliklerden riskli yapının tespitini isteyebilir. Eğer Bakanlıkça verilen süre içinde riskli yapı tespiti yaptırılmaz ise, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. (İlgezdi, 19) Riskli yapı tespitinden sonra, yapı riskli olarak belirlenmiş ise, arsa maliklerinin 2/3 oranını sağlaması ile inşaat başlamaktadır.

Riskli yapıların tespiti ise,

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- Belediyeler ve İl Özel İdareleri
- Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar, üniversiteler, yapı denetim kurumları, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler tarafından yapılmaktadır. (Kiraz, 5)

Riskli yapıların tespiti yapılırken, bina yapısının sağlamlığı incelenmektedir. Riskli yapıların tespiti, kolon ve kirişlerden alınan örnekler, binanın filminin çekilmesini içermektedir. Bu örneklerin alınması sırasında binaya ait olduğunu belgeleyen bir kontrol mekanizmasının bulunmadığı da belirtilmelidir.



Şekil 3.2: : Riskli yapı tespitinden sonraki süreç

Riskli yapı tespitini yapan kurum ve kuruluşlar, bina için teknik rapor hazırladıktan sonra, bina riskli yapı ise iki gün içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne raporu gönderir. Kentsel dönüşüm Müdürlüğü incelemelerini yaptıktan sonra on iş günü içerisinde Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilir ve Tapu Sicil Müdürlüğü, taşınmaz riskli yapı beyanını işler. Tapu Sicil Müdürlüğü, parsel sahiplerine yapılarının riskli olduğuna dair tebligat gönderir. Parsel sahipleri tebligatın ellerine geçmesinden 15 gün içerisinde itiraz etme haklarına sahiptir. Tebligattan sonra yıkım işleminin gerçekleşmesi için ilçe Belediyelere dilekçe yazılır. Yıkım kararı kesinleşen binalarda, en az 60 gün süre verilerek, yapının tahliyesi istenir. Eğer yapının tahliyesi yapılmamış ve yıktırılmamış ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapıyı kendisi yıktırır. Yapılacak olan uygulama için, bina maliklerinin anlaşması istenir. Arsa maliklerinin 2/3 oranını sağlanmasıyla inşaat yapımına izin verilir.

Riskli yapı kavramı 1999 Marmara depreminden sonra çıkarılan 6306 sayılı kanunla hayatımıza girdikten sonra, birçok yapının yıkıldığı ve sonrasında yenilendiği gözlemlenmektedir. Riskli yapı tespit sürecinin kat malikleri ve Bakanlık tarafından yapılabilmesi, hızlı yıkımların oluşmasına neden olmaktadır.

Günümüzde her semtte, karşılaştığımız inşaatların çoğalması, kişilerin ve Bakanlığın, yaptırmış olduğu kentsel yenileme/ dönüşüm projelerinin bir sonucudur. Riskli yapı tespit sürecinin kolaylığı, kat malikleri tarafından ortak karar alınması zorunluluğun olmaması, depremi riskini bahane eden ve dönüşümü meşrulaştıran yaklaşımların çoğalmasını ve dolayısıyla ranta yönelik hareketlerin artmasına neden olmaktadır.

3.4 Depremiñ Meşrulaştırılması ve Kentsel Yenileme

Kentsel Dönüşüm Politikaları bölümünde anlatılmış olan 6303 sayılı kanun, afet riski altındaki alanların dönüşümünü zorunlu kılmıştır. Bu kanunun amacına göre projeler üretebilmesi, Türkiye için daha güvenilir bir ortam olmasını sağlayacaktır. Ancak bu kanun ile birlikte dönüştürülmesi hedeflenen alanlara bakıldığında (Derbent, Sultangazi vb.) görülmektedir ki, depremden sonra hasar gören bölgelerin öncelikle dönüşüm alanı ilan edilmemesi, afet riskinin, rantın yüksek olduğu alanların dönüşümü için bir fırsat olarak görüldüğü iddialarını desteklemekte ve dolayısıyla deprem iddiası ile yapılan uygulamaların inandırıcılığını da zayıflatmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında deprem, dönüştürülmesi hedeflenen alanlardaki tepkileri azaltmak için kullanılan ve yapılan kentsel dönüşüm müdahalelerini meşrulaştıran için bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Halkın deprem riski sebebiyle kentsel dönüşümlerin yapıldığına ikna edilmesi ve katılımının sağlanması için yapılan reklamlar, televizyon programları, röportajlar, korku kültürü, depremi meşrulaştıran en önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır. *Korku içindeki bir toplum, riskin kendisini ortadan kaldırmasa bile, riskli sandığı her davranışı mahkum eder.* (Furedi,25) Korku kültürü, riskli olandan korkma ile başlamaktadır. Yapılan reklamlar, gazete manşetleri sayesinde deprem riskine çözüm olarak kentsel dönüşüm uygulamaları yapıldığını halkın gündemine almak ve buna inandırmak, yapılacak uygulamalarda tepkileri minimuma indirmenin bir yoludur. Gazetelerde “Depreme çare kentsel dönüşüm”, “tek çare kentsel dönüşüm” gibi manşetler, korkuyu uyandırarak, desteklenmeyi sağlamanın çözümüdür.

1999 Marmara Depreminden sonra, depremin önlemini alacak projeler yapılmadığı gözler önündedir. 6303 sayılı kanun ile yapılan uygulamalarda, kentsel yenileme müdahale yöntemi uygulandığı görülmektedir. Yıprandığı, deprem riski taşıdığı düşünülen alanlarda, eski yıkılıp, yeniden yapılmaktadır. Kamuoyunda kentsel dönüşüm olarak belirtilen çoğu projenin aslı kentsel yenilemedir. Örnek olarak, Bakırköy’de yapılması istenen kentsel dönüşüm projesi 7 mahalleyi kapsamaktadır. Bu mahallelerde yapılacak uygulama, ada bazlıdır. Bu durumda, adalarda bulunan yapıların yıkılıp yenisinin yapılması kentsel yenilemedir. Ancak bu 7 mahallenin tamamında yapılan kentsel yenileme hareketi ise kentsel dönüşümdür.

6303 Sayılı Kanun ile birlikte afet kavramı, kentsel dönüşümün ardına gizlenerek, ülkedeki bütün topraklarda yapılacak keyfi uygulamaların önünü açmak için kullanılmıştır. Açıkça görülmektedir ki, “deprem” bir araç olarak kullanılmış ve kentsel dönüşümün her türlü müdahaleyi içermesi yasalaştırılmıştır.



BÖLÜM 4: BAĞDAT CADDESİ

4.1 Bağdat Caddesi'nin Konumu ve Planlama Süreci



Şekil 4.1: Bağdat Caddesi Hava Fotoğrafı (Google Earth)

Bağdat Caddesi, Anadolu yakasında Kadıköy ilçesinde uzanan önemli bir sosyalleşme aksıdır. Bağdat Caddesi Kızıltoprak'tan başlayıp Maltepe'ye kadar uzanmaktadır, ancak güncel kullanım olarak ve aynı zamanda konutlar ile birlikte ticaretin olduğu kısım ise Bostancı'ya kadar uzanmaktadır.

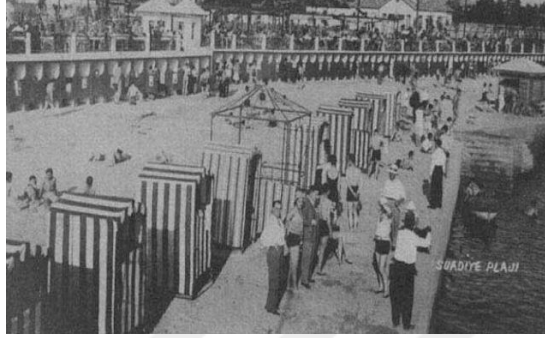
Bağdat caddesinin tarihi çok eskiye dayanmaktadır. Bizans dönemindeki tam izi bilinmemesine rağmen, Bağdat Caddesi'nin (O dönemki Bağdat yolu), Osmanlı döneminde ki güzergahı, yol kenarında ki farklı dönemlere ait çeşme ve köprüler sayesinde okunabilmektedir. (Yazıcıoğlu, 2001:55)

Bizans döneminde de var olduğu bilinen ancak tam izi bilinmeyen bu yolun Osmanlı-Türk dönemine geldiğindeki izi, yol boyunca değişik tarihlerde yapılan köprü, menzil çeşmeleri ve namazgâhlar sayesinde okunabilmektedir. (Yazıcıoğlu Halu,2010: 288)

İstanbul Şehremaneti, bugünkü deyişle İstanbul Belediyesi tarafından 1918'de yayınlanan şehir planında Kurbağalıdere ve Kızıltoprak arası Bağdat Caddesi olarak gösterilmiştir. (Url-7)

Bağdat Caddesi'nde yolculuk amacı ile kullanılmasının dışında konutlarında oluşmaya başladığı dönem Osmanlı dönemine denk gelmektedir.

1857 yılında buharlı gemi seferleri ve 1873 yılında da Haydarpaşa-Pendik banliyö tren seferleri başlamasıyla birlikte Bağdat Caddesi'nin kuzeyinde istasyonlar çevresinde konut ve ticari yerleşimler gelişerek, yavaş yavaş mahalle birimleri oluşmaya başlamıştır. (Url-8) Oluşan yapılaşmalarda oturanlar, zengin sınıf olup, Bağdat Caddesi'ni sayfiye alanı olarak kullanmaktaydılar.



Şekil 4.2: Suadiye Plajı (Yazıcıoğlu Halu, 2010:297)

Bağdat Caddesi'nin gelişimi ve canlanması, 1930'lu yıllarda Suadiye ve Caddebostan Plajının açılması ile başlamıştır. 1934 yılına gelindiğinde ise Bağdat caddesinin kapsadığı bölge genişletilmiş ve bugünkü Fenerbahçe Stadi'nin yanına devam eden ve Bostancı köprüsüne kadar uzanan cadde haline gelmiştir. (Url-7)

1935 yılında cadde asfaltlanmış ve iki taraflı geliş ve gidiş olmak üzere tramvay hattı yapılmıştır. Aynı zaman diliminde caddenin iki tarafındaki araziler parsellere bölünerek iki katlı küçük villalar inşa edilmiştir. (Url-8)

1940'lı yıllara gelindiğinde cadde genişletilerek, tramvay hattı cadde ile aynı kota getirilmiştir. Bu yıllarda mevcut ahşap köşkler yıkılarak, yerlerine bahçeli betonarme villalar yapıldığı görülmüştür.



Şekil 4.3: 1940'lı Yıllarda Bağdat Caddesi (Url-9)

1950'lili yıllara gelindiğinde ise, Menderes dönemindeki şehir düzenlemelerinden Bağdat Caddesi' de etkilenmiştir. 1952-1954 yılları arasında yapılan Kadıköy ilçesinin genel planlamasında, Bağdat Caddesi ve çevresinde 3 katlı yapılara izin verilmiştir. 1958 yılında ise tramvay hattı kaldırılmıştır ve cadde yeniden genişletilmiştir. 1960'larda cadde için bu çalışmalar tekrar sürdürülmüş ve trafik yolu arasında iki sıra çınar ağaçları dikilmiştir. (Yazıcıoğlu Halu,2010: 299)

1972 yılında, oluşturan ana imar planı ile Bağdat Caddesi üzerinde 5 katlı yapılara izin verilmiştir. 1973 yılında Boğaz Köprüsü ve çevreyolunun hizmete girmesi ile birlikte Bağdat Caddesi'nde apartmanlaşmalar başlamıştır. Bu süreçten sonra ise Bağdat Caddesi gelişimi hızlanmıştır.

1985-1988 yılları arasında sahil doldurulmuş ve cadde paraleline sahil yolunun yapılması gerçekleştirilmiştir. Bu süre zarfında yine Bağdat Caddesi çift yönlü bir yol iken, Bostancı- Kadıköy hattında tek yönlü bir yol haline getirilmiştir.

Bağdat Caddesi'ne yapılan son müdahale 2004 yılında, araç yolunun beş şeritten üç şeride indirilmesi ve iki tarafa da kaldırım yapılarak yaya yollarının genişletilmesidir.

Bağdat Caddesi'nin tarihsel sürecine bakıldığında, sayfiye alanı olarak başlayan yerleşmenin, betonarme villalar ve çevresel faktörler ile Bağdat Caddesi'nin cazip konumu sebebiyle apartmanlaşmaların başladığı görülmektedir. Apartmanlaşmalar ile birlikte, ticaretin cadde içerisindeki önemi hayli artmış, alt katlar, ticari üst katlar konut olarak günümüze gelmiştir. Konut olarak inşa edilmiş olan binaların, zemin katlarının büyük çoğunluğu, dükkan olarak kullanılmaya başlanmış, dükkanların birinci kata kadar çıkması ile birlikte binalar özelliklerini tamamen kaybetmiştir. (Yazıcıoğlu, 2001:59)

4.2 Bağdat Caddesi Kamusalılık/ Yenileme

Kamusal alanlar, toplum için her zaman önemli bir rol oynamaktadır. Çünkü kamusal alanlar, insanların birbirleri ile sosyalleşebildiği, herkesin kullanımına açık olan, insanların etkileşimlerine ve etkinliklerine olanak sağlayan alanlardır. Kamusal alanlar ise kentlerde farklı türlerde olabilir;

- Açık kamusal alanlar: Kent içinde bulunan cadde, meydan, orman, kumsal gibi alanları içerir.

- Kapalı kamusal alanlar: Kütüphane, müze gibi kültürel yapıları, belediye gibi kamu binaları, cami gibi dini yapıları, hastaneleri, havalimanlarını içerir.

- Açık ya da Kapalı yarı kamusal alanlar: Özel kişi ya da kurumlara ait üniversite, spor salonları, alışveriş merkezleri gibi alanları içermektedir. (Ersoy, 176)

Kamusal alanların farklı türleri de olsa ortak özellikleri, toplumsallaşma ve sosyalleşmeye katkıda bulunma, mekânsal formları karşılama, planlanmaya karşılaşmalara olanak tanınması, mal ve fırsat olanaklarının dolaşımına katkıda bulunmalarıdır.

Bu bağlamlarda Bağdat Caddesi'ni kamusalılık açısından tartışmak gerekirse, cadde aksı boyunca geniş kaldırımlara sahip olan alan, insanların çeşitli aktiviteler yapmasına olanak sağlamaktadır. Aynı zaman da kaldırımlara açılan kafeler ve alışveriş birimleri gibi çeşitli mekanlar, sosyalleşmeye katkı da bulunmaktadır. Var olan bu mekanlar sayesinde cadde, gece de hareketliliğini korumaktadır. Bu da sosyalliği, etkileşim süresini uzatmaktadır.



Şekil 4.4: Bağdat Caddesi kısmi görünümü

Bağdat Caddesi aksı boyunca iki tarafında bulunan binalar sayesinde cadde kuşatılmışlık hissi vermektedir



Şekil 4.5, Şekil 4.6, Şekil 4.7, Şekil 4.8: Bağdat Caddesi'nde alışveriş birimlerinin yerleşimi

İki tarafta bulunan binaların çoğu alt katı, dükkan, üst katı konut olarak kullanılmaktadır. Fotoğrafta da görüldüğü gibi dükkanların yerleşimi, çoğu binalarda ikinci katta da yerini almıştır. Alışveriş ve yemek mekanlarının varlığı, bu mekanların caddeyle olan ilişkisi sebebiyle de alanın kullanımı çoğalmaktadır.



Şekil 4.9, Şekil 4.10, Şekil 4.11, Şekil 4.12: Bağdat Caddesi üzerindeki yemek birimlerinden örnekler

Caddede bulunan ticari mekanların girişleri her zaman cadde ile aynı kotta olmamaktadır. Bazı alanlarda farklı kotlardan sağlaması, mekanlar arasında akışkanlık ve kullanım açısından da rahatlık sunmaktadır.



Şekil 4.13, Şekil 4.14, Şekil 4.15, Şekil 4.16: Bağdat Caddesi kot farkı örnekleri

Bağdat Caddesi'ndeki yol boyunca varlığını sürdüren binalar caddede süreklilik sağlamaktadır. Bu sürekliliğin bozulduğu tek alan, Göztepe Parkı'dır. Göztepe Parkı, Kadıköy' de bulunan en geniş parklardan birisidir. Park, caddenin hemen yanında olmasına rağmen trafik gürültüsünden uzak, tamamen bağımsız bir alan hissi uyandırmaktadır.

Yaz aylarında, çocukların eğlenmesi için uygun olan alan, aynı zamanda birçok etkinliğinde gerçekleştirilmesine olanak tanımaktadır. Göztepe Parkı, özellikle yakınlarda yaşayan halk için çok önemli bir rekreasyon alanı olduğundan, 2012 yılında parkın büyük bir alanında cami yaptırılması istendiğinde bir çok sivil toplum kuruluşu karşı çıkmıştır. Göztepe Parkı'nın önemli olan diğer bir özelliği, afet durumlarda toplanma alanı olarak belirlenmesidir.



Şekil 4.17: Göztepe Parkı

Bağdat Caddesi'nde geniş kaldırımların olması, seyyar satıcı ve büfe gibi birçok farklı birimlerinde yer almasına imkan tanımaktadır. Bu birimlerin olmasına rağmen, dar bir alana rastlamak imkansızdır.



Şekil 4.18 ve Şekil 4.19: Bağdat Caddesi geniş kaldırımların tanıdığı imkanlar

Bağdat Caddesi'nde ciddi bir otopark sorunu yaşanmaktadır. Caddeyi dik kesen sokaklarda, yol kenarında park etmek için yerler bulunmasına rağmen yetersiz kalmaktadır.

Günlük kullanımların dışında, Bağdat Caddesi, sürekliliği sayesinde çeşitli kutlamalar içinde uygun bir zemin oluşturmaktadır. Cumhuriyet yürüyüşleri ve Cadde ile özdeşleşen futbol takımının kutlamaları Bağdat Caddesi'nde gerçekleşmektedir.



Şekil 4.20: Cumhuriyet Yürüyüşü (Url-12)



Şekil 4.21: Takım kutlaması (Url-13)

Dünyadaki cadde örnekleri olarak, New York'ta bulunan 5th Avenue, Paris'te bulunan Champs-Elysees verilebilir.



Şekil 4.22: 5th Avenue (Url-14)

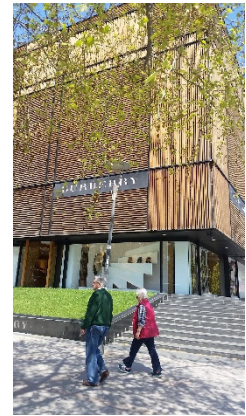


Şekil 4.23: Champs-Elysees (Url-15)

New York ve Paris örneklerine bakıldığında, kullanımlar aynı olsa da, iki örnekte de insan ölçeğinin çok üstünde durumlar vardır. New York örneğinde, Yapılaşmanın insan ölçeğinin çok üstünde olduğu görülmektedir. Cadde genişliği ise insanın algılayabileceği ve karşı tarafta duran birini görebileceği konumda iken, Paris örneğinde caddenin genişliği algıyı bozmaktadır.

Bağdat Caddesi ise çevresindeki yapılaşmaların 4-5 katlı olmaları, cadde genişliğinin yaya kullanımı için ideal ve algılanabilir olduğu açıktır. Caddenin kuşatılmışlık hissi hissedilebilmektedir.

Bağdat Caddesi'nin konumu ve kendine has özelleşmiş karakteri ile birlikte, cadde Anadolu Yakası'nın en önemli yerlerinden biri olmuştur. Zaman içerisinde cadde üzerindeki binaların yenilenme ihtiyacı ortaya çıkmış, özellikle Marmara Depremi'nden sonra, kentsel yenilemeler artmış, yapılan dönüşümler caddenin kullanıcı profilinde de değişimlere uğramasına neden olmuştur.



Şekil 4.24 ve Şekil 4.25: Bağdat Caddesi Louis Vuitton ve Burberry Mağazaları

Lüks mağazaların caddeye gelmesinden sonra, bilindik ve orta- üst düzeye hitap eden çeşitli mağazalarda caddede yer almıştır. Caddenin yeme-içme mekanları ve alışveriş mağazaları ile her kesime hitap etmesi, daha çok tercih edilmesini sağlamaktadır.

Kentsel yenilemeler ile caddeye gelen lüks mağazalar, beraberinde rantı da getirerek, daha fazla yenileme çalışmalarının yapılmasına neden olmuştur. Cadde boyunca birçok yenilenen bina yer almaktadır.



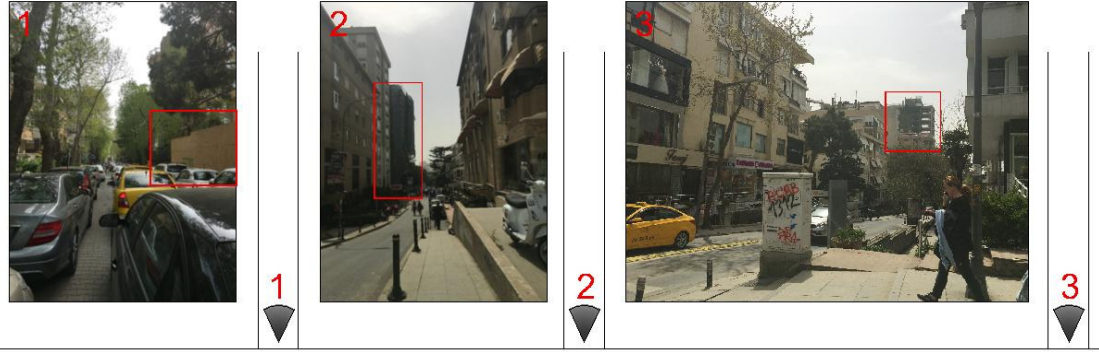
Şekil 4.26, Şekil 4.27, Şekil 4.28 ve Şekil 4.29: Cadde üzerinde yenilenen binalar

Yapılan yenileme çalışmaları sonucunda, cadde sınırındaki binaların kat yükseklikleri değişim göstermemiştir. Ancak caddeyi dik kesen ara sokaklarda yenilenen binalardaki, kat adetlerindeki farklılık cadde üzerinden algılanmaktadır.

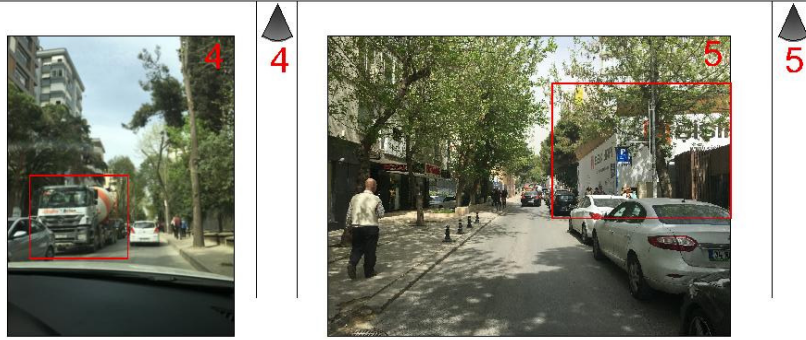


Şekil 4.30 ve Şekil 4.31: Cadde üzerinde yenilenen bina ile ara sokakta yenilenen binaların arasındaki kat farkı

Caddeyi dik kesen ara sokaklarda, yerinde yenileme çalışmalarının fazla oluşu, alanı inşaat sahasına dönüştürmüştür. Neredeyse her sokakta görülen yenileme hareketleri, rant sağlamak adına kat sayısını arttırarak yapılmakta ve silueti değiştirmektedir.



Bağdat Caddesi



Şekil 4.32: Bağdat Caddesi'ni dik kesen ara sokaklarda görülen yenileme hareketleri

Bağdat Caddesi'nde, 2010 yılında eskiyen binalarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, metrekare fiyatı 3-4 bin iken, 2014 yılında 7 bin, 2015 yılında ise neredeyse 13 bin olmuştur. (Url-16) Yenilenen konutlar, yaklaşık olarak %25 oranında küçülmesine ve büyük aileler için uygun olmamasına rağmen, kiralarda çok ciddi artışlar yaşanmaktadır.

1999 Marmara Depremi ve çıkarılan afet yasası ile birlikte Bağdat Caddesi'nde dönüşüm hızlanmaya başlamıştır. Bağdat Caddesi'nin zamanla en cazip yerlerden biri haline gelmesi ile parsel bazında yenilemelerin ortaya çıkması "rant" için yapıldığı öne sürülmekte ve tehdit sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır.

5. ALAN ÇALIŞMASI: BAĞDAT CADDESİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ

5.1 Giriş

Yerinde yenileme yapılarak caddenin dönüştürülmesine yönelik analizlerin olduğu, Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm/ yerinde yenileme kavramını incelemek ve tartışmak üzere;

- Kat Adedi
- İşlevsel Durum
- Riskli Yapıların Durumu
- 1999-2015 Yılları Arasında Dönüşen Yapılar
- 2015 Yılında Dönüşen Yapılar için analiz paftaları hazırlanmıştır.

Analiz Paftaları hazırlanma aşamasında, Bağdat Caddesi 1/1000 Hali Hazır Planı ve riskli yapılar planı, Kadıköy Belediye'sinden temin edilmiştir. Yapılan dönüşümlerin eski ve yeni durumlarını karşılaştırmak için dönüşen her yapı için fişler hazırlanmıştır.

Dönüşen yapılar için hazırlan fişler, (Şekil 5.1), analiz paftalarında verilen referans numaralarına göre sıralanmaktadır. Yapıların her biri için vaziyet planı verilerek, konumu ada ve parsel numaraları ile desteklenmiştir. Dönüşen yapılar incelenirken, yapıların durumu, yapının riskli yapı sınıfına girip girmediğini belirtmektedir. Başvuru olarak belirtilen alanda ise, riskli yapı tespit başvurusunu kat malikleri yada İdare tarafından yapıldığını belirtmektedir. Tespit başvurusuna ulaşamayan yapılarda “-“ olarak ifade edilmektedir. Yapıların dönüşümden önceki durumu, orijinal durumu olarak, dönüşümden sonraki durumu ise mevcut durum olarak ifade edilmiştir. Her iki durum için kat adetleri, işlevsel durumları, cephe malzemeleri, yapım teknikleri, fotoğrafları ile birlikte gösterilmiştir.

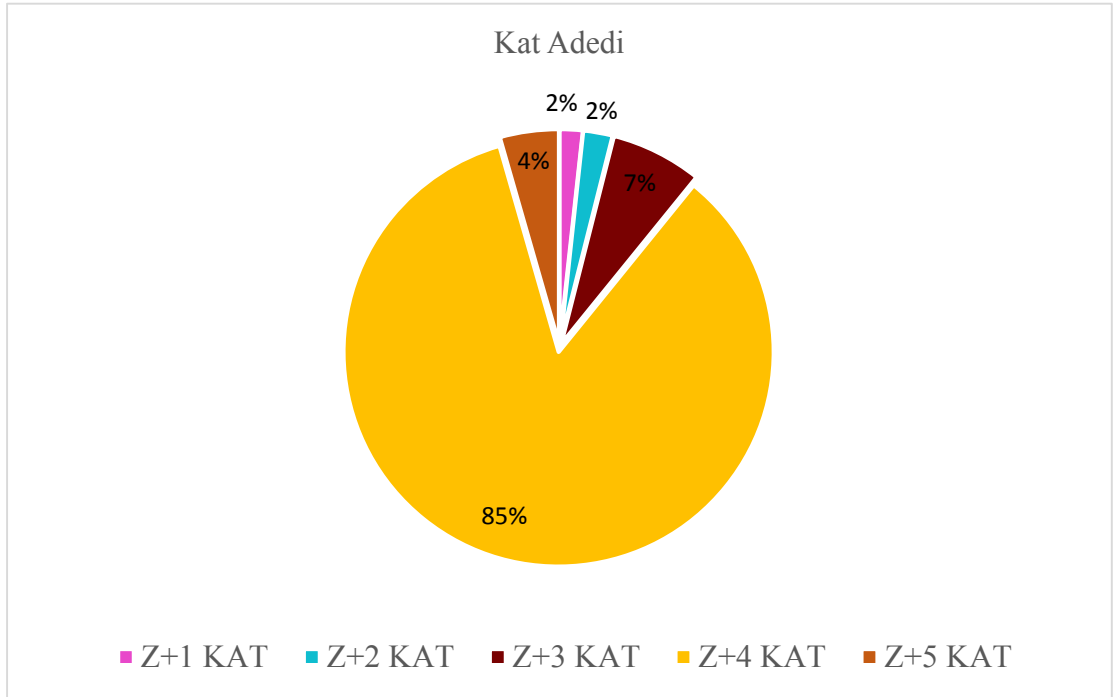
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	REF.
İLÇE:	KADIKÖY					
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
VAZİYET PLANI						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM:			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak:			
Fotoğraf Tarihi:			Fotoğraf Tarihi:			
Kullanım Durumu:			Kullanım Durumu:			
Kat Adedi:			Kat Adedi:			
Cephe Malzemesi:			Cephe Malzemesi:			
Yapım Tekniği:			Yapım Tekniği:			

Şekil 5.1: Yapılar İçin Hazırlanan Fiş Örneği

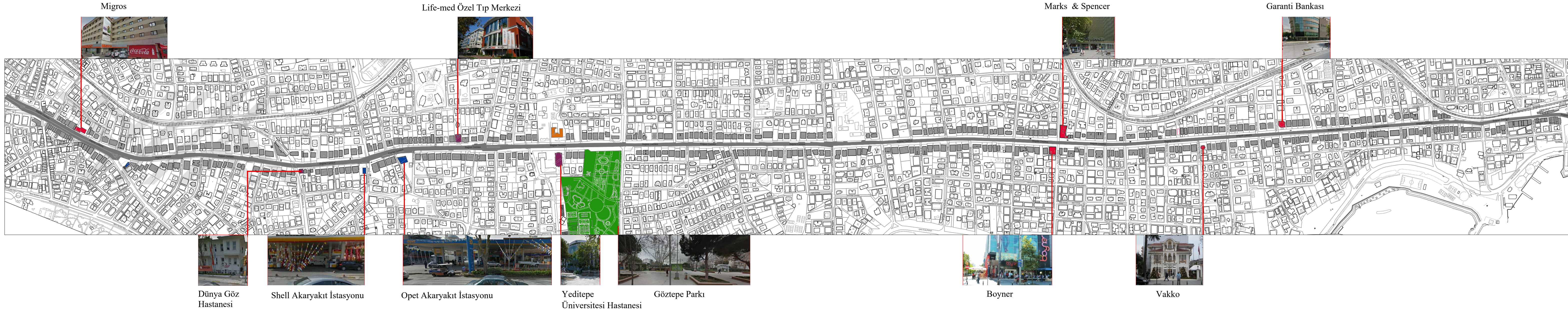
5.2 Kat Adedi Durumu

Yapılar kat adetlerine göre incelendiğinde, zemin üzeri 5 katı geçen yapılaşma bulunmadığı görülmüştür. İncelenen 408 adet yapı arasında (Şekil: 5.3), şuan dönüşmekte olan yapılaşmalar kat adedi analiz paftasına girmemiştir.

İlgili analiz paftasına bakıldığında, zemin üzeri 1 katlı yapılar, 7 adet ile %2 (pembe ile ifade edilen), zemin üzeri 2 katlı yapılar 9 adet ile %2 (mavi ile ifade edilen), zemin üzeri 3 katlı yapılar 28 adet ile %7 (bordo ile ifade edilen), zemin üzeri 4 kat 346 adet ile %85 (sarı renk ile ifade edilen), zemin üzeri 5 kat 18 adet ile %7 (bordo ile ifade edilen) oranındadır.



Şekil 5.2: Kat Adedi Yüzdeleri



Şekil 5.3: İncelenen Yapılar ve Nirengi Noktaları

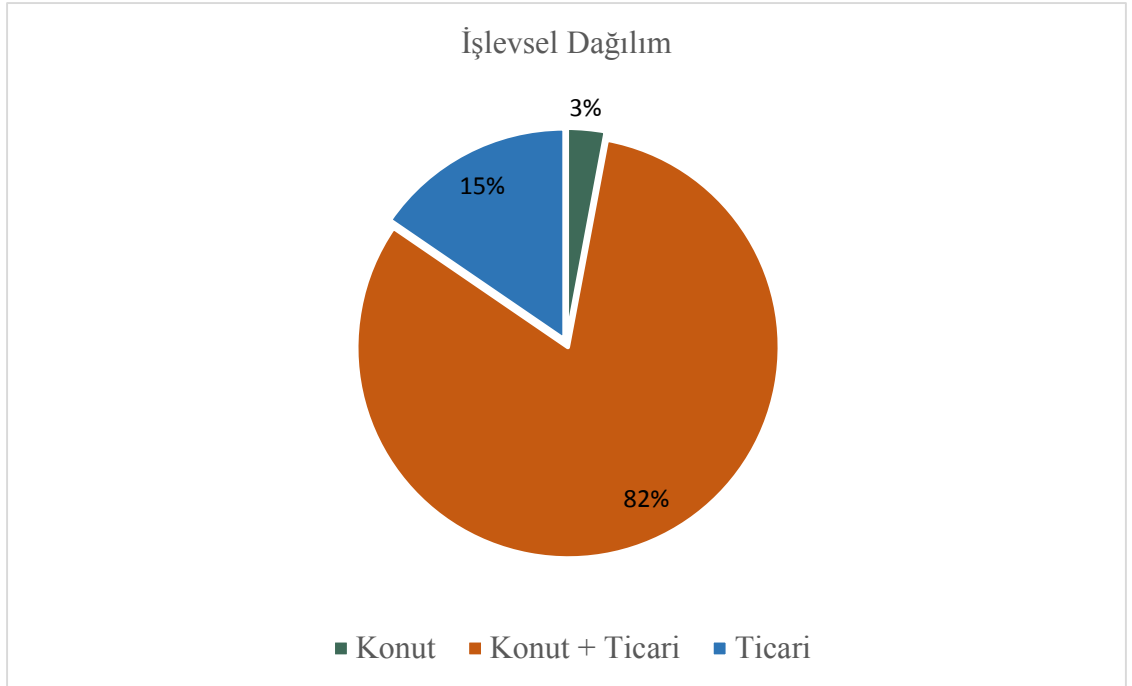


Şekil 5.4: Kat Adedi Analiz Paftası

5.3 İşlevsel Dağılım Durumu

Yapılar işlevsel dağılım durumuna göre incelendiğinde, cadde üzerindeki yapıların çoğu zemin ve zemin üst kat ticari, diğer katların ise konut olduğu görülmüştür. İncelenen 408 adet yapı arasında, şuan dönüşmekte olan yapılaşmalar işlevsel dağılım analiz paftasına girmemiştir.

İlgili analiz paftasına bakıldığında, cadde boyunca yer alan yapılarda, sadece konut işlevi olan yapılar 12 adet ile % 3 (yeşil ile ifade edilen), konut ve ticari işlevi olan yapılar 333 adet ile % 82 (turuncu renk ile ifade edilen), sadece ticari işlevi olan yapılar ise 63 adet ile %15 (mavi renk ile ifade edilen) oranındadır.



Şekil 5.5: İşlevsel Dağılım Yüzdeleri

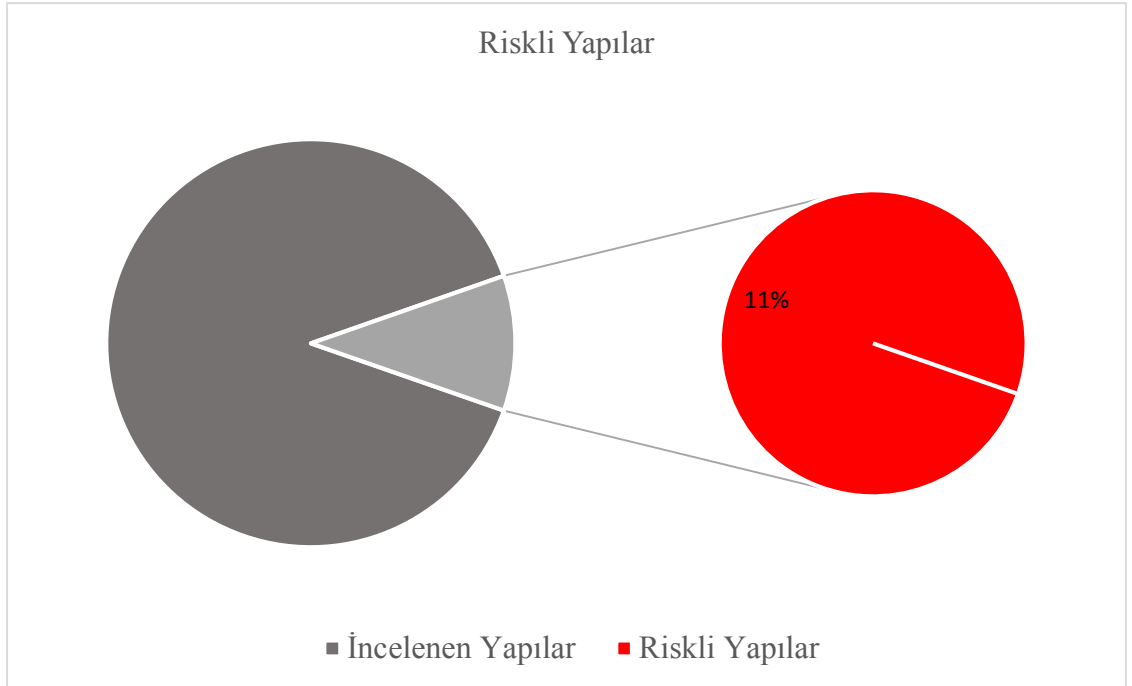


Şekil 5.6: İşlevsel Dağılım Analiz Paftası

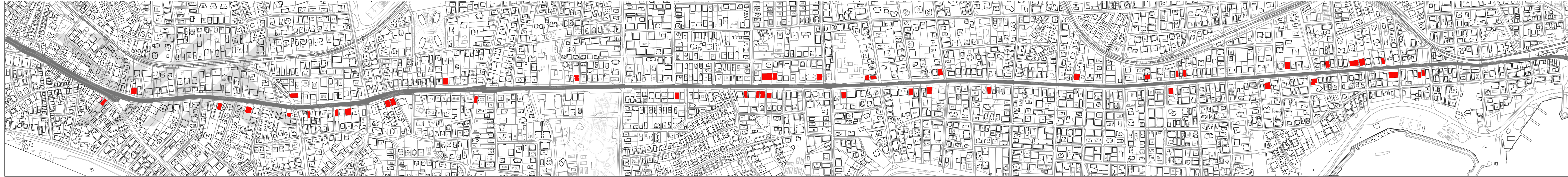
5.4 Riskli Yapıların Durumu

6306 sayılı kanuna göre, deprem bölgelerinde riskli yapıların iyileştirme, yenileme gibi kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri ile dönüşümünü gerekli kılar. Kanundaki Riskli yapının tanımı, “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak geçmektedir.

Kadıköy Belediyesi’nden alınan riskli yapıları gösteren haritanın analiz paftasına işlenmesi sonucu, riskli yapıların alan içindeki durumu incelendiğinde, 408 adet yapıların arasından 49 adet ile neredeyse %10 oranında olduğu görülmüştür.



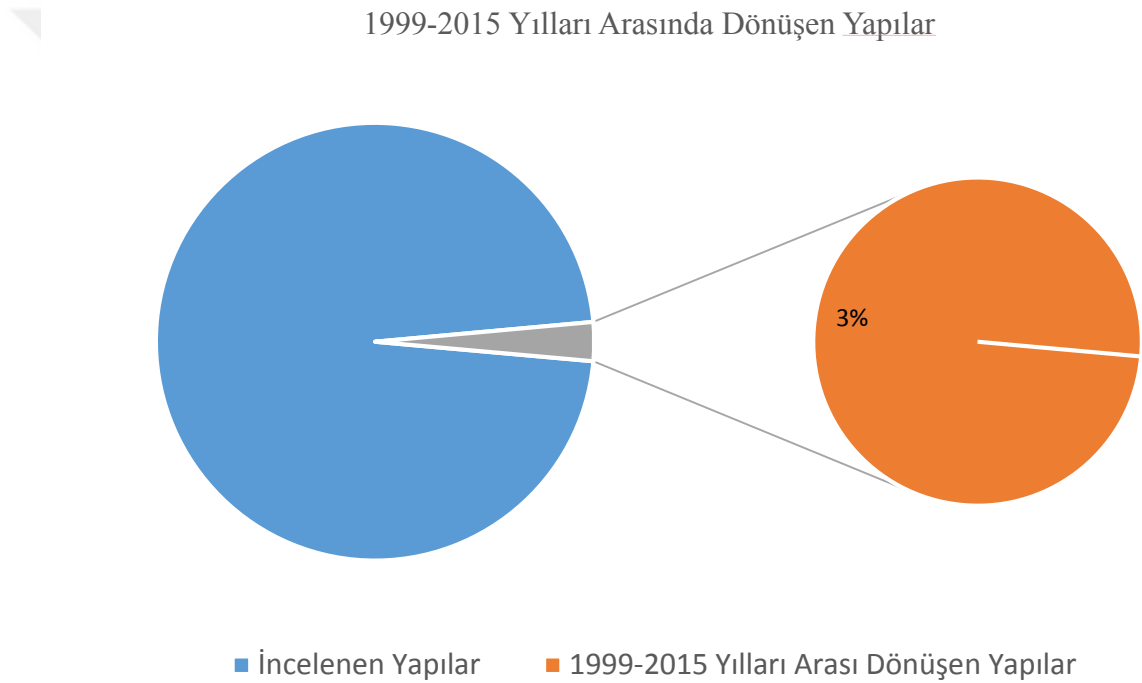
Şekil 5.7: Riskli Yapıların Yüzdesi



Şekil 5.8: Riskli Yapılar Analiz Paftası

5.5 1999-2015 Yılları Arasında Yenilenmiş/Dönüşmüş Olan Yapılar

1999 yılından günümüze kadar dönüşmüş olan yapılar, ilgili pafta da yer almaktadır. (Şekil 4.10) İlgili analiz paftasına bakıldığında, 1999-2015 yılları arasında dönüşen yapılar incelenen 408 yapı içerisinde, 14 adet ile %3 oranındadır. (Ek1- Ek14)Yapılan araştırmalar doğrultusunda 1999-2015 yılları arasında dönüşmüş olan yapıların çoğu işlevsel olarak ticari yapıdır.



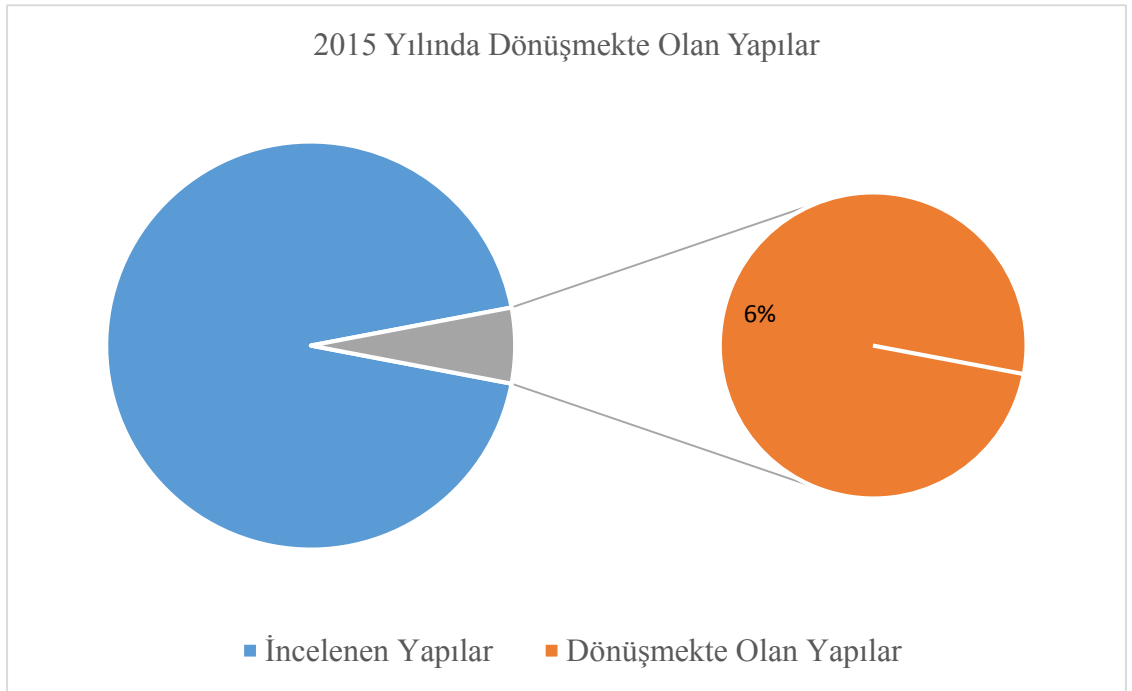
Şekil 5.9: 1999-2015 Yılları Arasında Dönüşmüş Olan Yapıların Yüzdesi



Şekil 5.10: 1999 - 2015 Yılları Arasında Dönüşmüş Olan Yapılar Analiz Paftası

5.6 2015 Yılında Yenilenmekte/Dönüşmekte Olan Yapılar

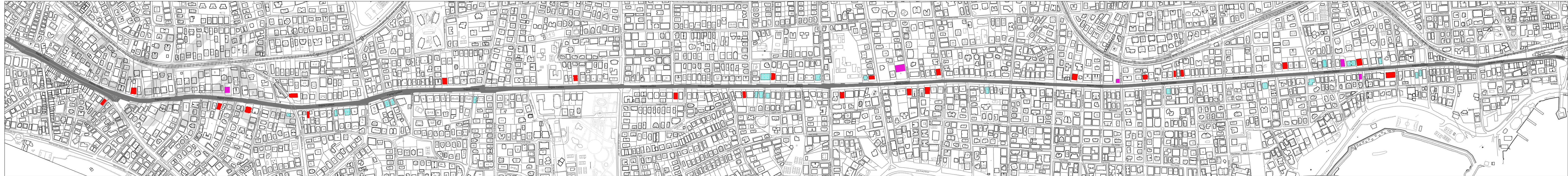
İlgili analiz paftasına bakıldığında, incelenen 408 adet bina içerisinde 2015 yılında Aralık ayına kadar dönüşmekte olan 26 adet ile %6 oranında yapı olduğu görülmüştür. Dönüşen yapıların gelecekteki kullanım durumları çoğunda belirsizdir. Ekler sayfasında yer alan dönüşümden önceki ve sonraki durumlarını gösteren fişler, dönüşen her yapı için hazırlanmıştır. Oluşturulan fişler, Bağdat Caddesi'ndeki dönüşümü daha net gözler önüne sermektedir.



Şekil 5.11: 2015 Yılında Dönüşmekte Olan Yapıların Yüzdesi



Şekil 5.12: 2015 Yılında Dönüşmekte Olan Yapılar Analiz Paftası



Şekil 5.13: 2015 Yılında Dönüşmekte ve Riskli Olan Yapıların Kesişimleri Analiz Paftası

5.7 Alan Çalışması Sonuçları

Bağdat Caddesi için yapılan analizlerle kentsel dönüşüm, cadde üzerinden incelenmiştir. Analizler sonucunda, caddedeki dönüşümün 1999 Marmara Depremi ile hızlandığı, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanun ile birlikte kentsel dönüşüm izlerinin daha çok görüldüğü gözlemlenmiştir.

Yapılan analizler sonucunda Bağdat Caddesi'nde, kat adedinin yoğunlukla zemin+4 kat olduğu belirlenmiştir. Dönüşen yapılarda ise kat adetlerinde bir artış olmadığı gözlemlenmiştir. Bağdat Caddesi'nde imar durumu, kat adedinde 5 katlı yapılara müsaade etmektedir. İşlevsel durum analizleri sonucunda, caddenin Bostancı girişinde, Suadiye kısmında ve caddenin sonunda yer alan Kızıltoprak bölümünde ticari işlevlerin yoğunlaştığı görülmüştür. 1999 ve 2015 yılları arasında dönüşen yapıların yoğunlukla ticari yapılar olduğu gözlemlenmiştir. 2015 yılında gerçekleşen dönüşüm uygulamaları devam ettiğinden, işlevsel durumlarında ki değişiklik tespit edilememiştir. 2015 yılında dönüşen, 26 adet yapı incelendiğinde, 21 adedinin riskli yapı olduğu tespit edilmiştir. 21 adet riskli yapıdan sadece 5'i, kat malikleri tarafından riskli yapı tespiti yapılmıştır, geri kalan 15 adeti ise İdare tarafından yaptırılmıştır. Dönüşen yapılar, yapım tekniği olarak incelendiğinde ise betonarmenin yoğunlukta olduğu gözlemlenmiştir.

Bağdat Caddesi, kentsel dönüşüm alanı olarak tanımlanmamış olsa da tespit edilen riskli yapılar adediyle ilk sıralarda yer almaktadır. Bunun sonucunda, dönüşüm talepleri ve dolayısıyla caddeye olan yatırımlar da artmıştır.

Bağdat Caddesi'nde gerçekleşen kentsel dönüşüm parsel bazında uygulanmaktadır. Uygulanan dönüşümün müdahale yöntemi ise yerinde yenilemedir. Binaların parsel parsel yenilenmesi ile birlikte, Bağdat Caddesi'nin dönüşümü gerçekleşmektedir.

Parsel ölçeğinde bakıldığında, kat yüksekliklerinde radikal değişiklikler gözlemlenmemiştir. Bunun nedeni, imar yönetmeliği ile getirilmiş olan beş kat sınırlamasıdır. Ayrıca caddeneye gelen lüks markalar, caddenin silüetinde cephe olarak farklılık ve yenilik getirmiştir.

Yapılan analizler ışığında, Bağdat Caddesi'nde hızla gerçekleştirilen yerinde yenileme hareketlerinin tarihi 1999 Marmara Depremi sonrasında gerçekleştiğini göstermektedir. Hızla başlayan ve birbirini tetikleyen yenilemelerle, cadde de rant giderek artmıştır. Depremi meşrulaştırılmasıyla tetiklenen yerinde yenileme hareketlerinin de rant odaklı olduğu fikri, yenilenen binaların çoğunluğunun idare tarafından yapılmış olması ile de desteklenmektedir.



Şekil 5.14: Bağdat Caddesi'nde bir bina

Bina kat malikleri ve müteahhitler uzlaşmadığı üzere yukarıdaki resimde görüldüğü üzere, kentsel yenileme gerçekleşmemektedir. Bunun en büyük sebebi rantal paylaşım konusunda anlaşamamış olmalarıdır. Bu durumda da binada ki çoğu malik dairesini satmaya karar vermiştir.



Şekil 5.15: Bağdat Caddesi'nden görünüş



Şekil 5.16 ve Şekil 5.17: Bağdat Caddesi'nde parsel bazında yerinde yenilenen örnekler

Bağdat Caddesi'nde gerçekleşen yenileme hareketleri henüz tamamlanmadığından, caddenin çoğu yerinde resimdeki gibi manzaralarla karşılaşmaktadır. Cadde, depremin meşrulaştırılması ile birlikte inşaat sahası haline gelmiştir.

5. DEĞERLENDİRMELER

Dünyada Sanayi Devrimi ve savaşlar sonucunda ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı, günümüze gelene kadar gelişmiş, kente olan müdahaleler artmaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün ortaya çıkışından bu zamana kadar gelen sürede, değişmemesi gereken özellik, insan odaklı olması ve kamusal fayda sağlamasıdır. Kentsel dönüşüm projeleri, alanın sosyal ve ekonomik durumları, çevre ile bütünsellik gibi birçok faktörü barındırmalıdır.

Türkiye’de yapılan uygulamalara bakıldığında, küreselleşme ile birlikte, modernizmin varlığı, tüketim toplumunun ortaya çıkması gibi etmenler, yapılan her dönüşüm projelerinde metalaşmayı sağlamaktadır. Bu da “rant” kavramını tetikleyerek, rantın dönüşüm projelerinin yeni odağı haline gelmesine neden olmaktadır. Rant odaklı yapılan projeler de ise ne yazık ki sosyo-ekonomik durumlar ve çevre ile bütünsellik göz ardı edilerek, fiziksel dönüşüme indirgenmektedir.

Özellikle 1999 Marmara Depreminden sonra yaşanan kayıpların fazlalığı, yapıların depreme karşı güvenli olmadığı gerçeğini göstermiştir. Deprem korkusunun ortaya çıkmasıyla birlikte depremin meşrulaştırılması, toplumun kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inandırmış, yapılacak uygulamaları desteklemesine yardımcı olmuştur. Ancak yapılan uygulamalara bakıldığında, riskli bölgeler henüz dönüşüme uğramamışken, daha az riskli bölgelerde dönüşüm projeleri başlatıldığı görülmektedir. Özellikle afet yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanunun, dönüşümü her alanda meşrulaştırması, yapılan ve yapılacak olan uygulamalara itiraz edilebilmesini de imkansızlaştırmıştır. 6306 sayılı kanun ile belediyelerin yetkileri azaltılmış, TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yetkilerinde artış gözlenmektedir.

Kentsel dönüşümün yoğun olarak gözlemlendiği ilçelerden biri olan Kadıköy ilçesi, her semtinde gerçekleşen yenilemeler sebebiyle inşaat alanına dönüşmüştür. Yapılacak projelerde siluetin bozulmasından korkan Belediye, yenilenen yapılar için kat sınırlaması getirmiştir.

Bu karar ile birlikte 15 katlı binalara izin veren Belediye, 15ten fazla kat adedine sahip binaların dönüşümüne izin vermeyip, kaderine terk etmesi yönünde eleştiriler almıştır.

Kentsel dönüşüm, 1999 Marmara Depreminden sonra hızla bir artış göstermiştir. Özellikle Bağdat Caddesi incelendiğinde, deprem sonrasında yapıların yıkılıp yeniden yapıldığı (yerinde yenileme) görülmüştür. Bağdat Caddesi gibi potansiyeli yüksek alanlarda, birden çok yapılan dönüşümler, rantı da beraberinde getirmektedir.

Bağdat caddesinde gerçekleşen yenilemeler, kat malikleri ve müteahhitler arasında rant paylaşım odaklı gerçekleşmektedir. Yapılan yenilemeden iki tarafta istekli olduğu durumda, ortak kar elde etmektedir. Ancak yapılacak dönüşümlerin kamu yararına olması gerektiği unutulmaktadır. Yenilenen lüks binaların yanı sıra, kültür yapılarına da imkan tanınmalı ve otopark sorununa çözüm önerisi getirilmelidir.

Depremi gerekçe gösteren bu yaklaşımlar, çevrelerde bazı alanların kültürel dokusunu yitirmesine, bazı alanların sadece fiziksel yapısıyla ilgilenen projeler yapılmasına olanak sağlamaktadır. Deprem bahanesi ile her türlü proje yapmanın mümkün olduğu bu durumda, düzen değişmeli ve anayasada belirlenen hakların korunması, dönüşümlerin insan odaklı olması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde Belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ rant odaklı çalışmamalıdır. Öncelikle kentsel dönüşüme ihtiyacı olan ve afet riski taşıyan alanların yenilenmesine imkan tanınmalıdır. Kentsel dönüşüm adı altında yapılan uygulamalarda soylulaştırmaya gidilmemeli, halkla bütünleşen projeler gerçekleştirmelidirler.

KAYNAKÇA

- Akarsu, Hikmet Temel. *Lodoslar Altında Bostancı... Ve... Bağdat Caddesi*. İstanbul: Heyamola Yayınları, 2010
- Akkar, Müge Z. “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye” *Planlama Dergisi* No:2 2006
- Arısal, Arsal. “Kentsel Dönüşüm Üzerine” *Kentsel Dönüşüm, Ekonomik, Sosyal Ve Fiziksel Yönü- Bildiriler Kitabı 1*. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, 2014
- Ataöv, Anlı ve Osmay, Sevin. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım” *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi* No:24 Şubat 2007
- Bayraktar, Erdoğan. *Şehirlerin Dönüşümü*. İstanbul: İmak Ofset Yayınevi, 2013
- Bookchin, Murray, *Kentsiz Kentleşme - Yurttaşlığın Yükselişi ve Çöküşü*, çev. Burak Özyalçın (İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 1999)
- Bora, Tanıl. *Milyonluk Manzara Kentsel Dönüşüm Resimleri*. İstanbul: İletişim Yayıncılık, 2013
- Bourdieu, Pierre. *Identity and Structure*. Driffield: Nafferton Books, 1977
- Bourdieu, Pierre. *Pratik Nedenler*, çev. Hülya Uğur Tanrıöver (İstanbul: Hil Yayın, 2015)
- Çınar, Aliye. *Modernizm, Kent ve Toplum*. Bursa: Emin Yayınları, 2013
- Enlil, M. Zeynep. “1980 sonrası İstanbul’da toplumsal ayrışmanın mekansal izdüşümleri” *Mimarist Dergisi* No:8 Bahar 2003
- Erbey, Erden Dilek. “Kentsel Koruma ve Yenileşmede Dönüşüm Projeleri - Eyüp Rehabilitasyon Projeleri” *Planlama Dergisi* No:4 2004
- Ersoy, Melih. *Kentsel Planlama- Ansiklopedik Sözlük*. İstanbul: Ninova Yayıncılık, 2012
- Ersoy Melih ve Şengül H. Tarık. Sanayisizleşme Sürecinin Kentsel Yaşama Etkileri Zonguldak Örneği. ODTÜ Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Ana Bilim Dalı, No:5 Nisan 2001
- Furedi, Frank. *Korku Kültürü*. çev. Barış Yıldırım (İstanbul: Ayrıntı Yayınları, 2001)
- Genç, Fatma Neval. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü” *Yönetim ve Ekonomi*. Cilt:15 Sayı:1, 2008:116-117

- Görgülü, Zekai. "PLANLAMADA BİR ARAÇ: Kentsel Dönüşüm"
Mimarlık Dergisi No:322 Mart-Nisan 2005
- Günay, Baykan "Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine" *Mimarlık Dergisi*
No:249 1992
- Hacısalihoglu, İ. Yaşar. *Türkiye'nin Kentsel Gelişme Süreci ve 1999 Marmara Depremi*. İstanbul: Çantay Kitabevi, 2001
- İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2014
- İslam, Tolga. "Galata'da soylulaştırma: Soylulaştırıcıların demografik ve kültürel özellikleri üzerine bir çalışma", *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*. İstanbul: YTÜ Basım-Yayın Merkezi, 2003
- Kartal, Kemal. *Kentleşme ve İnsan*. Ankara: Doğan Basım Evi, 1978
- Keleş, Ruşen. *Kent Bilimleri Sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları, 1980
- Keleş, Ruşen. "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı" *Mimarist Dergisi*, No:12 Yaz 2004
- Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2012
- Kiraz, Ali Güvenç. *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Beta Basım, 2014
- Kolcu, Hakan. "Dönüşüm Yaşanan Tarihi Kent Merkezlerinde Arazi Kullanımını Etkileyen Faktörlerin Analizi: Sultanahmet ve Çevresi Örneği" *Kentsel Dönüşüm, Ekonomik, Sosyal Ve Fiziksel Yönü- Bildiriler Kitabı 2*. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, 2014
- Küçükkalay, A. Mesut. "Endüstri Devrimi ve Ekonomik Sonuçlarının Analizi" *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* No:2 Güz 1997
- Oğuz, Ö. Fikret. "Kentsel Dönüşüm Üzerine." Dosya 01: Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi* Mayıs-Haziran. 2006:12.
- Okumuş, Ejder. *Dinin Meşrulaştırma Gücü*. İstanbul: Ark Yayınları, 2005
- Öngören, Gürsel ve Çolak, İlker. *Kentsel Dönüşüm Rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 2015
- Özata, Şerife. "Kentsel Dönüşüm Mimarisinin Toplumsal Dinamikler Üzerindeki Etkisi: Mamak Örneği" *Kentsel Dönüşüm, Ekonomik, Sosyal Ve Fiziksel Yönü- Bildiriler Kitabı 2*. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, 2014
- Özdemir, Dilek. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama- Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*. İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım, 2010

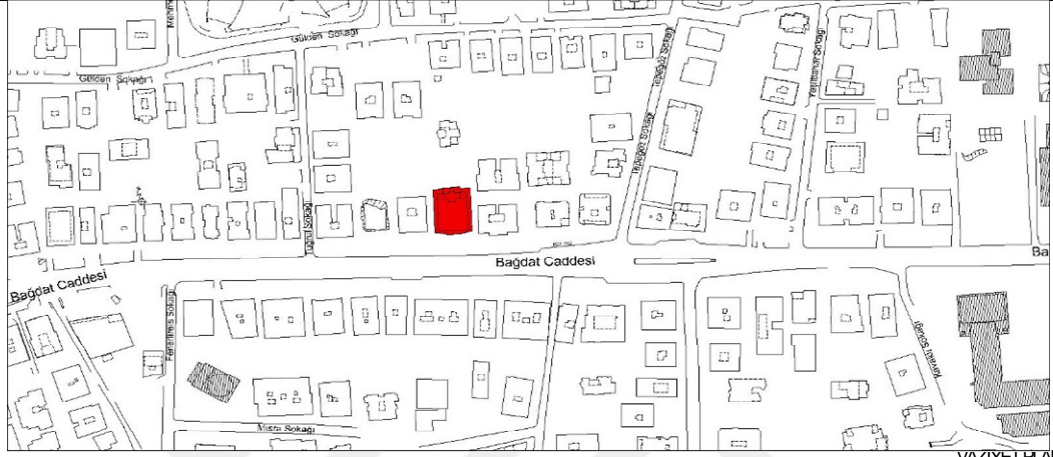
- Özden, Pelin Pınar. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği.” *İ.U Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* No: 23-24 Ekim 2000- Mart 2001
- Özden, Pelin Pınar. *Kentsel Yenileme*, İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları, 2008
- Selvi Ünlü, Tülin “ Osmanlı Modernleşmesinden Ulus Devlete, Doğu Akdeniz Liman Kentlerinde Kentsel Değişim ve Dönüşüm” *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Litera Yayıncılık, 2015
- Swartz, David. *Kültür ve İktidar- Pierre Bourdieu'nun Sosyolojisi* çev. Elçin Gen (İstanbul: İletişim Yayınları, 2011)
- Şahin, Zafer. “Kentsel Dönüşüm- Yuvarlak Masa Toplantısı.” Dosya 01: Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi* Mayıs-Haziran. 2006
- Taşçı, Hasan. *Bir Hayat Tarzı Olarak Şehir, Mekan, Meydan*. İstanbul: Kaknüs Yayınları, 2014
- T.C İstanbul Valiliği, *Deprem ve İstanbul*, 2000
- Tekeli, İlhan. *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2009
- Tekeli, İlhan. *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011
- Tekeli, İlhan. *İstanbul'un Planlamasının Ve Gelişmesinin Öyküsü*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2013
- Tezer, Azime ve Zeren Gülersoy, Nuran “İstanbul'un Planlaması ve Kentsel Gelişim Sürecinin Değerlendirilmesi” *İstanbul 2020 Metropolün Geleceğine Yönelik Öneriler Sempozyumu*. İstanbul: Belbim Matbaası, 1996
- Tokol, H. Tonguç. “Kent Mobilyasının, Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliğinin Belirlenmesi Sürecindeki Önemi ve Yerel Yönetimlerin Sürece Katkısı” *Kentsel Dönüşüm, Ekonomik, Sosyal Ve Fiziksel Yönü- Bildiriler Kitabı 2*. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, 2014
- Türkün, Asuman. “İstanbul'da Kentsel Dönüşüm: Mali Kaynak Yaratma Aracı Olarak Kent” *Mimarlık Dergisi*, No:356 Kasım-Aralık 2010
- Türkün, Asuman. *Mülk, Mahal-İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014

- Türkün, Asuman “Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar Ve Hakim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme” *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Litera Yayıncılık, 2015
- User, İnci. “Düzce'ye Araba Çarptı: Deprem Psikolojik Etkileri, *Toplum Bilim Deprem Özel Sayısı*, No:21 Aralık 2006
- Uysal, Ülke Evrim “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği” *Planlama Dergisi*, No:2 2006
- Ülger, Nihat Enver. *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2010
- Ünlü, Tolga “Kentsel Dönüşüm İle Kentsel Tasarım İlişkisi: İngiltere Örneklerinden Dersler” *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Litera Yayıncılık, 2015
- Üstün, Gül. *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*. İstanbul:12 Levha Yayıncılık, 2009
- Üşümezsoy, Şener. “17 Ağustos 1999 Gölçük Depremi ve 12 Kasım Düzce Depremlerinin İlişkileri”, *Toplum Bilim Deprem Özel Sayısı*, No:21 Aralık 2006
- Yazıcıoğlu, Zeynep. “1950- 1970'lerde İstanbul'da konut mimarisi: Bağdat Caddesi Örneği”. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2001
- Yazıcıoğlu, Halu Zeynep. “Kentsel Mekan Olarak Caddelerin Mekansal Karakterinin Yürünelirlik Bağlamında İrdelenmesi, Bağdat Caddesi Örneği”. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010
- Yedekçi, Gülay. *Dünyada ve Türkiye'de Uygulanmış Örnekleri ve Özgün Dönüşüm Modeli Önerisi İle KENTSEL DÖNÜŞÜM*. İstanbul: Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi, 2015
- Url-1 <https://cmm323blog.wordpress.com/tag/haussmann-paris/> Erişim Tarihi: 07.01.2016
- Url-2 <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=370&RecID=2512> Erişim Tarihi: 20.11.2015
- Url-3 <http://www.mimarist.tv/kentsel-donusum-uygulamalari-sorunlarsonuclar> Erişim Tarihi: 05.12.2015
- Url-4 http://www.mekantar.com/tr/yazi/makale/mekansal_ayr%C4%B1%C5%9Fman%C4%B1n-sembolik-sermaye-%C3%BCzerinden-okunmas%C4%B1-asiye-akg%C3%BCn.html Erişim Tarihi: 10.03.2016

- Url-5 <http://www.kavramveduyum.com/2012/08/bourdieu-militan-sosyoloji-ve-simgesel.html> Erişim Tarihi: 25.03.2013
- Url-6 <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10462>
Erişim Tarihi: 20.11.2015
- Url-7 <http://www.kadikoy.net/bagdatcaddesi.html> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-8 <http://www.arkitera.com/haber/11069/kentsel-donusum-arifesinde-bagdat-caddesine-yolculuk> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-9 <http://www.degisti.com/index.php/archives/tag/bagdat-caddesi-bagdat-caddesi-nerede-tarihcesi-hakkinda-bilgi-eski-yeni-fotograflari-istanbulun-semtleri-istanbul-fotograflari> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-10 http://www.alaerenkoy.com/proje_hakkinda Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-11 <https://www.google.com/maps> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-12 <http://www.gercekgundem.com/galeri/siyaset/7649/cumhuriyet-coskusu-bagdat-caddesinde> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-13 <http://www.haberimport.com/haber/sampiyon-fenerbahce-bagdat-caddesinde-taraftarla-bulustu-369916.htm> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-14 <http://www.nyhabitat.com/blog/2013/09/16/top-5-shopping-spots-new-york/>
Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-15 <http://www.yerigeldi.com/sanzelize-champs-elysee-nerede-hakkinda-bilgi-fotograflari/> Erişim Tarihi: 02.01.2016
- Url-16 <http://www.ensonhaber.com/kentsel-donusumde-gozler-bagdat-caddesinde-2015-04-06.html> Erişim Tarihi: 06.04.2016
- Url-17 <http://www.mevzuat.gov.tr> Erişim Tarihi: 20.11.2015
- Url-18 <http://www.tdk.gov.tr> Erişim Tarihi: 15.11.2015

EKLER


Ek 1: 1a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	1a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	3112	205	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.				MEVCUT DURUM: Tamamlanmış		
Alınan kaynak:				Alınan kaynak: Yazar		
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor				Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015		
Kullanım Durumu: Bilinmiyor				Kullanım Durumu: Ticari		
Kat Adedi: Bilinmiyor				Kat Adedi: Zemin + 4 Kat		
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor				Çephe Malzemesi: Tuğla Görünümlü Çephe Kaplama		
Yapım Tekniği: Bilinmiyor				Yapım Tekniği: Betonarme		

Ek 2: 2a Referans Numaralı Fiş

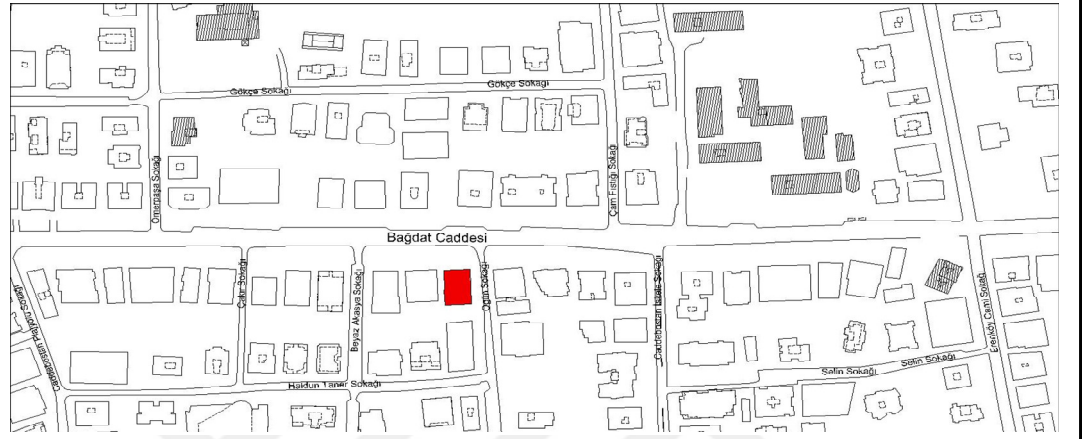
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	2a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	2983	154	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
VAZİYET PLANI						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Ekim 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari + Konut			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Cephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 3: 3a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	3a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	2983	79	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Bulunamadı.			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Ekim 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari + Konut			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			Çephe Malzemesi: Mantolama + Çephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 4: 4a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	4a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	2969	133	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



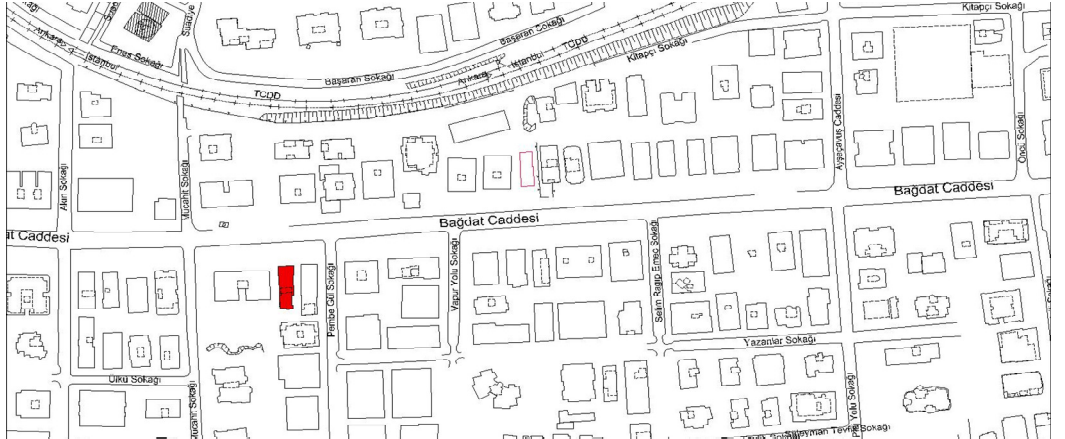
VAZİYET PLANI

<p>ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.</p>	
<p>Alınan kaynak:</p>	<p>MEVCUT DURUM: Tamamlanmış</p>
<p>Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor</p>	<p>Alınan kaynak: https://www.google.com/maps</p>
<p>Kullanım Durumu: Bilinmiyor</p>	<p>Fotoğraf Tarihi: Ekim 2015</p>
<p>Kat Adedi: Bilinmiyor</p>	<p>Kullanım Durumu: Ticari</p>
<p>Cephe Malzemesi: Bilinmiyor</p>	<p>Kat Adedi: Zemin + 4 Kat</p>
<p>Yapım Tekniği: Bilinmiyor</p>	<p>Cephe Malzemesi: Cephe Kaplaması</p>
	<p>Yapım Tekniği: Betonarme</p>


Ek 5: 5a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	5a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	347	6	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Cephe Kaplaması			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

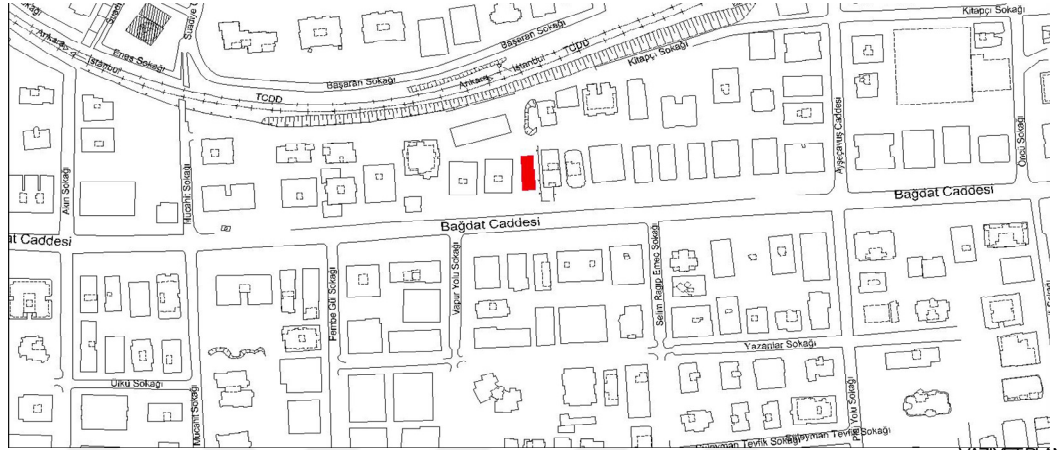

Ek 6: 6a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	6a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	333	3	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			Çephe Malzemesi: Çephe Kaplaması			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 7: 7a Referans Numaralı Fiş

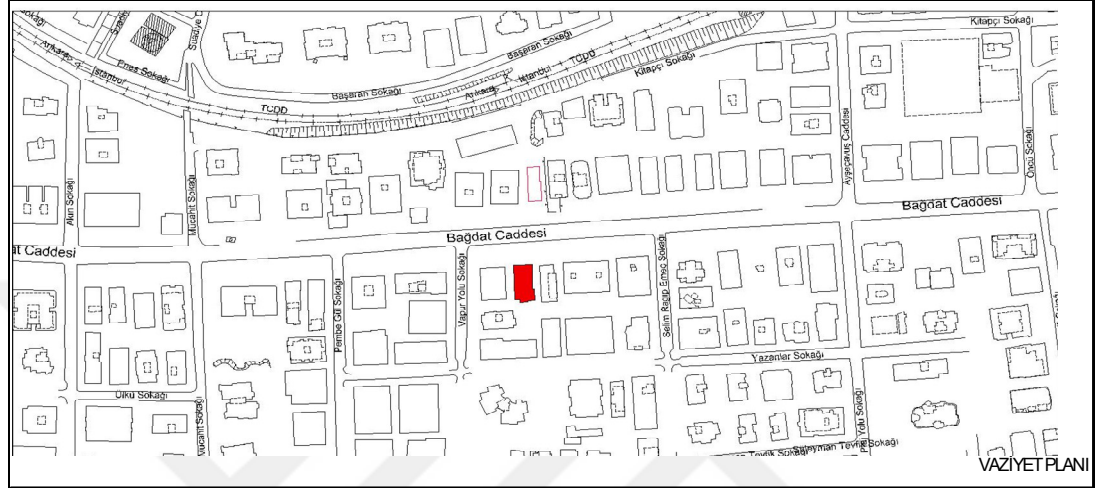
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	7a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	333	4	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
Alınan kaynak:			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Giydirmce Cephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 8: 8a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	8a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	330	11	
MEVKİ:	BAĞDAT CADESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Giydirme Cephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 9: 9a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	9a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	329	6	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.	MEVCUT DURUM: Tamamlanmış
Alınan kaynak:	Alınan kaynak: Yazar
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor	Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015
Kullanım Durumu: Bilinmiyor	Kullanım Durumu: Ticari
Kat Adedi: Bilinmiyor	Kat Adedi: Zemin + 4 Kat
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor	Cephe Malzemesi: Giydirme Cephe Kaplama
Yapım Tekniği: Bilinmiyor	Yapım Tekniği: Betonarme

Ek 10: 10a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	10a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	329	13	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.				MEVCUT DURUM: Tamamlanmış		
Alınan kaynak:				Alınan kaynak: Yazar		
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor				Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015		
Kullanım Durumu: Bilinmiyor				Kullanım Durumu: Ticari		
Kat Adedi: Bilinmiyor				Kat Adedi: Zemin + 3 Kat		
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor				Çephe Malzemesi: Giydirme Çephe Kaplama		
Yapım Tekniği: Bilinmiyor				Yapım Tekniği: Çelik		

Ek 11: 11a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	11a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	870	82	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



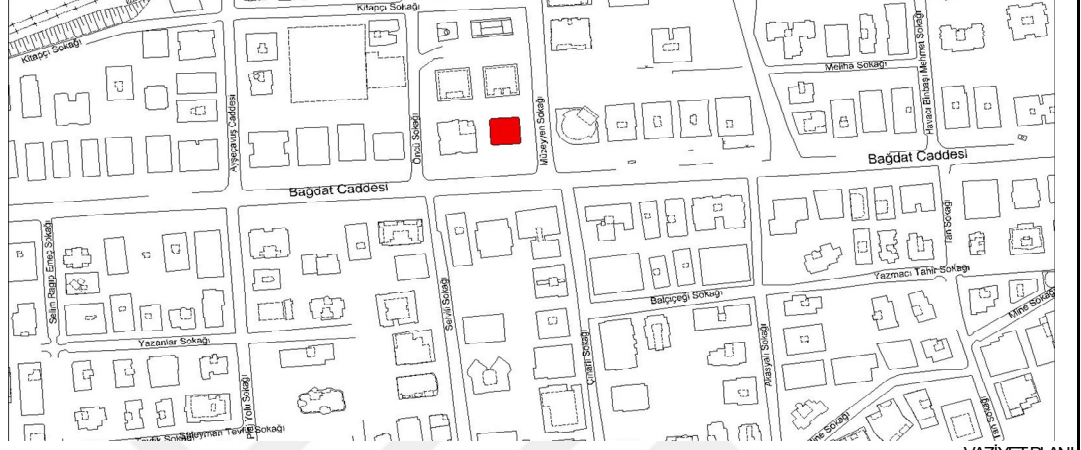

ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.	MEVCUT DURUM: Tamamlanmış
Alınan kaynak:	Alınan kaynak: Yazar
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor	Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015
Kullanım Durumu: Bilinmiyor	Kullanım Durumu: Ticari
Kat Adedi: Bilinmiyor	Kat Adedi: Zemin + 4 Kat
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor	Cephe Malzemesi: Giydirme Cephe Kaplama
Yapım Tekniği: Bilinmiyor	Yapım Tekniği: Betonarme



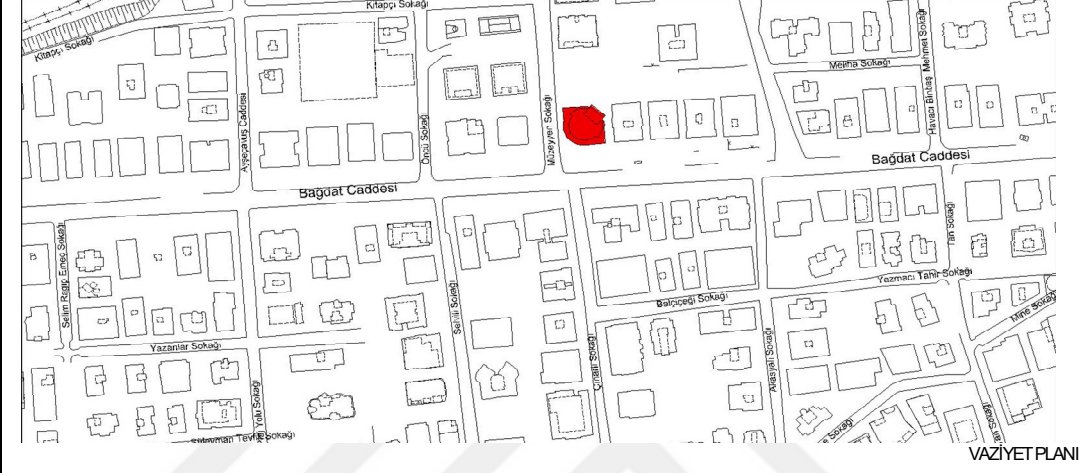
Ek 12: 12a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	12a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	870	57	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 3 Kat			
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			Çephe Malzemesi: Giydirme Çephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 13: 13a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	13a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	1350	-	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
Alınan kaynak:				MEVCUT DURUM: Tamamlanmış		
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor				Alınan kaynak: Yazar		
Kullanım Durumu: Bilinmiyor				Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015		
Kat Adedi: Bilinmiyor				Kullanım Durumu: Ticari		
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor				Kat Adedi: Zemin + 4 Kat		
Yapım Tekniği: Bilinmiyor				Cephe Malzemesi: Giydirmce Cephe Kaplama		
				Yapım Tekniği: Betonarme		


Ek 14: 14a Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	14a
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	-	356	54	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
 <p style="text-align: right;">VAZİYET PLANI</p>						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.			MEVCUT DURUM: Tamamlanmış			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Giydirme Cephe Kaplama			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 15: 1 Referans Numaralı Fiş

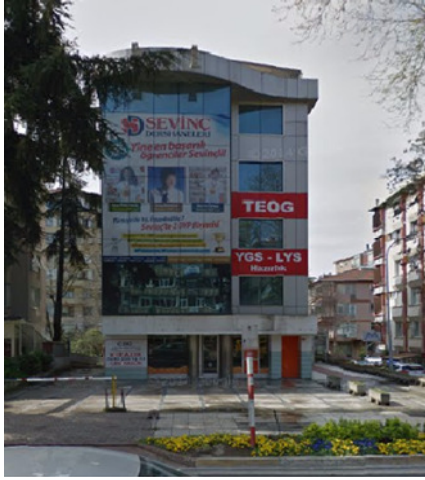
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	1
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ DEĞİL	İdare	1282	5	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
MEVCUT DURUM: Tamamlanmak üzere						
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Kompozit Levha Cephe Kaplaması			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 16: 2 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	2
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	566	179	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.			MEVCUT DURUM: Tamamlanmak Üzere			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi:			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			Cephe Malzemesi: Çimento Katkılı Cephe Paneli			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 17: 3 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	3
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	Kat Malikleri	1095	155	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

Fotoğraf Tarihi: Ocak 2015

Kullanım Durumu: Ticari

Kat Adedi: Zemin + 4 kat

Cephe Malzemesi: Alüminyum Cephe Paneli

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

Kat Adedi: Bilinmiyor

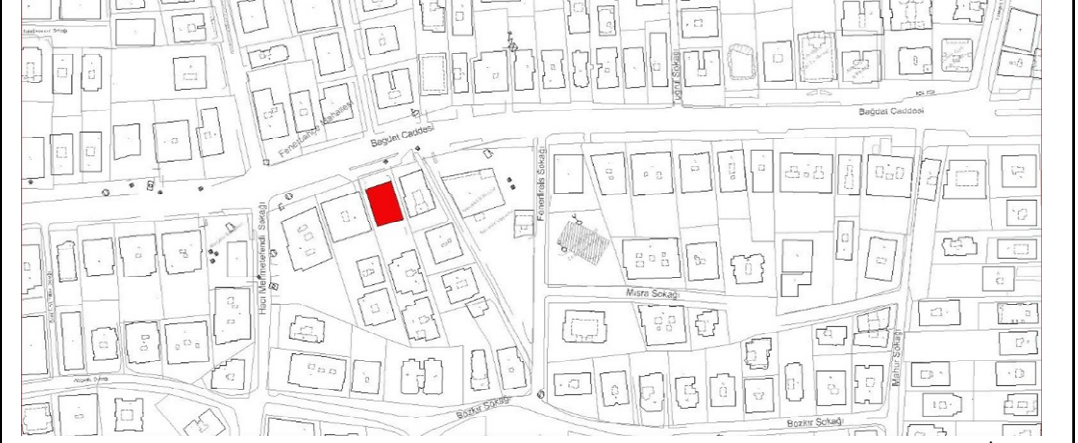


Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 18: 4 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	4
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	Kat Malikleri	1095	140	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2015			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat ADEDİ: Zemin + 4 kat			Kat ADEDİ: Bilinmiyor			
Cephe Malzemesi: Mantolama			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 19: 5 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	5
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1147	71	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2015			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Ticari + Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Cephe Malzemesi: Mantolama			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 20: 6 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	6
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1147	70	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
<p style="text-align: right;">VAZİYET PLANI</p>						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Mart 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Ticari + Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 kat			Kat Adedi: Zemin + 4 kat			
Çephe Malzemesi: Mantolama+ cephe kaplaması			Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 21: 7 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	7
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1148	26	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					




VAZİYET PLANI

ORJİNAL DURUM:	MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps	Alınan kaynak: Yazar
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2015	Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut	Kullanım Durumu: Bilinmiyor
Kat Adedi: Zemin + 4 kat	Kat Adedi: Bilinmiyor
Cephe Malzemesi: Mantolama	Cephe Malzemesi: Bilinmiyor
Yapım Tekniği: Betonarme	Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 22: 8 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	8
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	2969	27	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2015			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			
Kat Adedi: Zemin + 4 kat			Kat Adedi: Zemin + 4 kat			
Cephe Malzemesi: Mantolama+ Cephe Kaplaması			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Betonarme			



Ek 23: 9 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	9
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	2969	128	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Aralık 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Ticari + Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 3 kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Çephe Malzemesi: Mantolama			Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 24: 10 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	10
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	2969	110	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					

VAZİYET PLANI

	
ORJİNAL DURUM:	MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps	Alınan kaynak: Yazar
Fotoğraf Tarihi: Aralık 2014	Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015
Kullanım Durumu: Ticari+Konut	Kullanım Durumu: Bilinmiyor
Kat Adedi: Zemin + 2 kat	Kat Adedi: Zemin + 2 kat
Cephe Malzemesi: Mantolama	Cephe Malzemesi: Bilinmiyor
Yapım Tekniği: Betonarme	Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 25: 11 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	11
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1099	132	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						VAZİYET PLANI
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Aralık 2014			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Ticari+Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat ADEDİ: Zemin + 4 kat			Kat ADEDİ: Bilinmiyor			
Çephe Malzemesi: Mantolama			Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 26: 12 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	12
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1098	105	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
VAZİYET PLANI						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak:			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Bilinmiyor			Kullanım Durumu: Ticari + Konut			
Kat Adedi: Bilinmiyor			Kat Adedi: Zemin + 4 kat			
Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			Çephe Malzemesi: Sıva + Boya			
Yapım Tekniği: Bilinmiyor			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 27: 13 Referans Numaralı Fiş

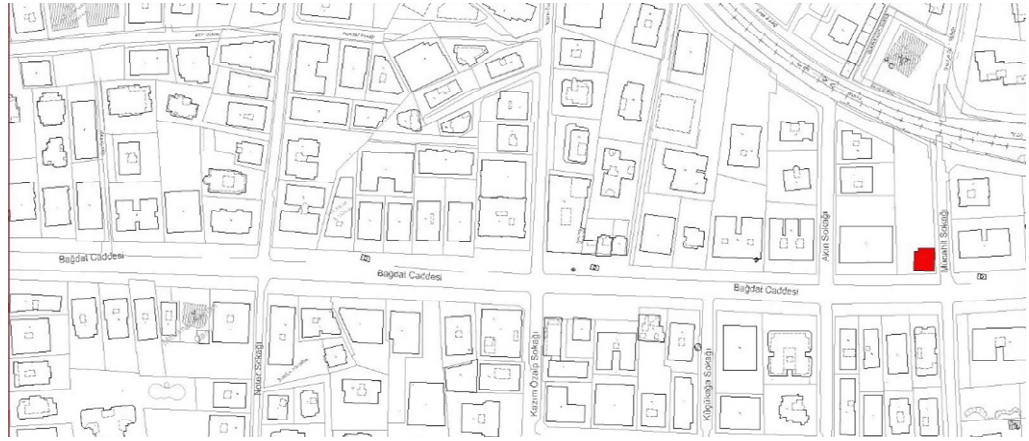
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	13
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	378	25	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
 <p style="text-align: right;">VAZİYET PLANI</p>						
 <p>ORJİNAL DURUM:</p>			 <p>MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında</p>			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor			
Kullanım Durumu: Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Cephe Malzemesi: Mantolama			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 28: 14 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	14
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	1092	110	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Ticari + Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Mantolama			Cephe Malzemesi: Giydirme Cephe Paneli			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 29: 15 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	15
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	Kat Malikleri	338	9	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



VAZİYET PLANI



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Kullanım Durumu: Konut

Kat Adedi: Zemin

Cephe Malzemesi: Siva + Boya

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 30: 16 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	16
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	Kat Malikleri	329	5	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						VAZİYET PLANI
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Ticari + Konut			Kullanım Durumu: Ticari + Konut			
Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			
Cephe Malzemesi: Cephe Kaplama Malzemesi			Cephe Malzemesi: Sıva + Boya			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 31: 17 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	17
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	364	7	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

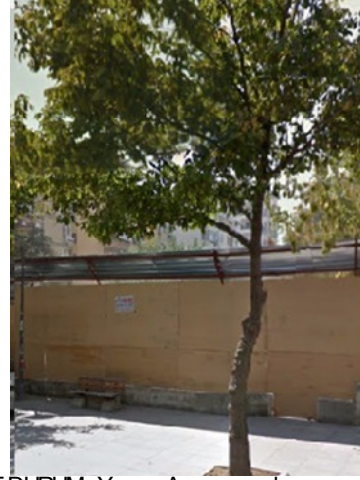
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Kullanım Durumu: Ticari + Konut

Kat Adedi: Zemin + 4 Kat

Cephe Malzemesi: Sıva + Boya

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Tarafımdan fotoğrafının çekilmesi

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 32: 18 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	18
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	Kat Malikleri	3196	32	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



VAZİYET PLANI



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Kullanım Durumu: Ticari+ Konut

Kat Adedi: Zemin + 3 Kat

Cephe Malzemesi: Mantolama

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

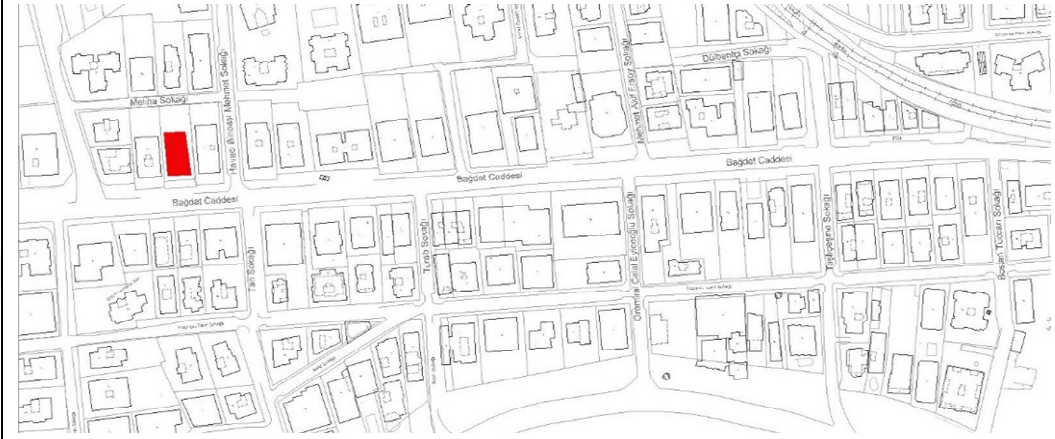
Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor


Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 33: 19 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	19
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	3193	2	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					

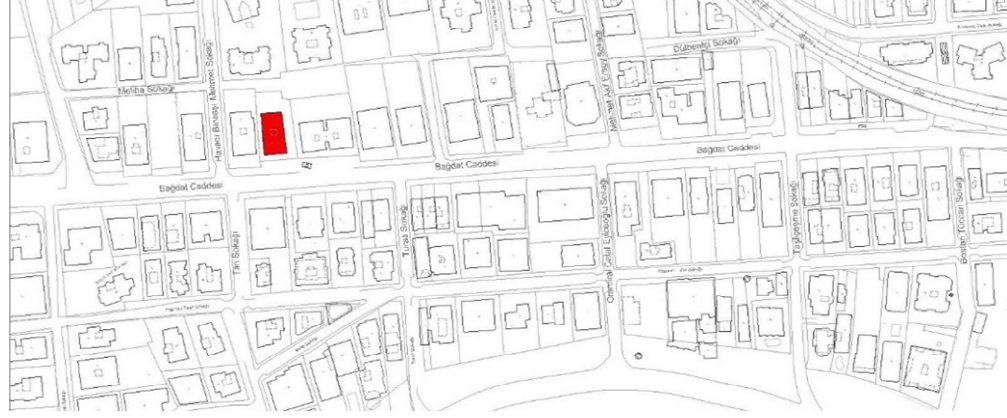


VAZİYET PLANI

	
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.	MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında
Alınan kaynak:	Alınan kaynak: Yazar
Fotoğraf Tarihi: Bilinmiyor	Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015
Kullanım Durumu: Bilinmiyor	Kullanım Durumu: Bilinmiyor
Kat Adedi: Bilinmiyor	Kat Adedi: Zemin + 4 Kat
Cephe Malzemesi: Bilinmiyor	Cephe Malzemesi: Bilinmiyor
Yapım Tekniği: Bilinmiyor	Yapım Tekniği: Betonarme

Ek 34: 20 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	20
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	3206	111	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



VAZİYET PLANI



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

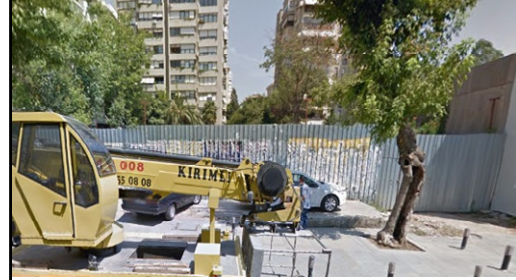
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Kullanım Durumu: Konut

Kat Adedi: Zemin + 4 Kat

Cephe Malzemesi: Mantolama

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

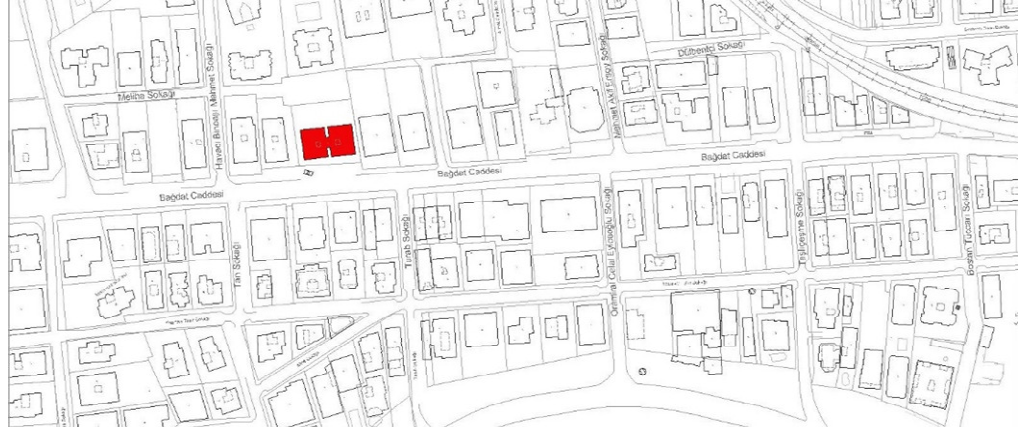
Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 35: 21 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	21
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	3206	14	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



VAZİYET PLANI



ORJİNAL DURUM:

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut

Kat Adedi: Zemin + 4 Kat

Cephe Malzemesi: Mantolama

Yapım Tekniği: Betonarme



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

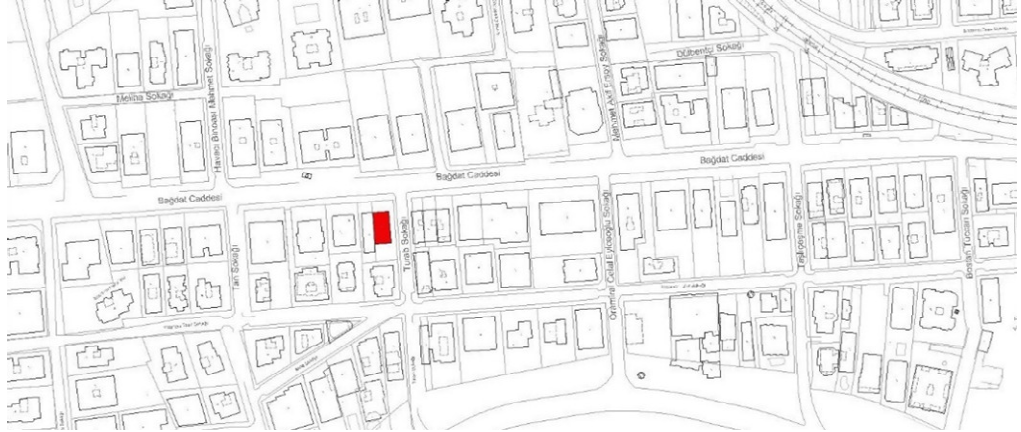


Kullanım Durumu: Bilinmiyor

Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 36: 22 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	22
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	320	21	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Çephe Malzemesi: Mantolama			Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 37: 23 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADANO	PARSEL NO	23
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	3205	39	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						VAZİYET PLANI
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Kasım 2015			
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 4 Kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Çephe Malzemesi: Mantolama			Çephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Betonarme			

Ek 38: 24 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	24
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	315	3	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
						
ORJİNAL DURUM:			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Alınan kaynak: https://www.google.com/maps			Alınan kaynak: Yazar			
Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Kat Adedi: Zemin + 3 Kat			Kat Adedi: Bilinmiyor			
Cephe Malzemesi: Mantolama			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
Yapım Tekniği: Betonarme			Yapım Tekniği: Bilinmiyor			

Ek 39: 25 Referans Numaralı Fiş

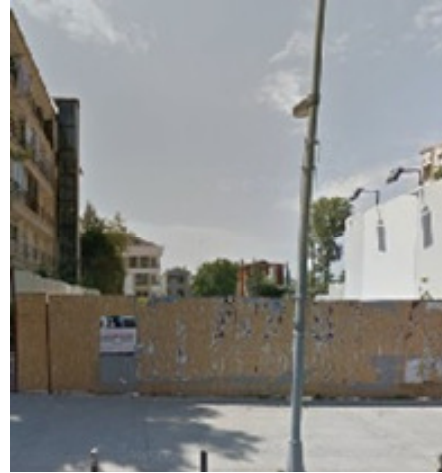
İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	25
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	315	2	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					



VAZİYET PLANI



ORJİNAL DURUM:



MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında

Alınan kaynak: <https://www.google.com/maps>

Alınan kaynak: Yazar

Fotoğraf Tarihi: Ocak 2014

Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015

Kullanım Durumu: Alt Kat Ticari, Üst Kat Konut

Kullanım Durumu: Bilinmiyor

Kat Adedi: Zemin + 4 Kat

Kat Adedi: Bilinmiyor

Cephe Malzemesi: Sıva + Boya

Cephe Malzemesi: Bilinmiyor

Yapım Tekniği: Betonarme

Yapım Tekniği: Bilinmiyor

Ek 40: 26 Referans Numaralı Fiş

İL:	İSTANBUL	YAPI DURUMU	BAŞVURU	ADA NO	PARSEL NO	26
İLÇE:	KADIKÖY	RİSKLİ	İdare	3207	111	
MEVKİ:	BAĞDAT CADDESİ					
						
VAZİYET PLANI						
ORJİNAL DURUM: Ulaşılamadı.						
Alınan kaynak: -			MEVCUT DURUM: Yapım Aşamasında			
Fotoğraf Tarihi: -			Alınan kaynak: Yazar			
Kullanım Durumu: -			Fotoğraf Tarihi: Aralık 2015			
Kat Adedi: -			Kullanım Durumu: Bilinmiyor			
Cephe Malzemesi: -			Kat Adedi: Zemin+4 kat			
Yapım Tekniği: -			Cephe Malzemesi: Bilinmiyor			
			Yapım Tekniği: Betonarme			