



Bağdat Caddesi-Erenköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Aktörlerin Rolü ve Karşılaşılan Sorunlar

Urban Transformation Practices Around Bağdat Street- Erenköy Quarter: The Role of Actors and the Problems Encountered

Merve ÇOBAN ÇINAR¹ , Evrim ÖZKAN² 

öz

Türkiye’de son dönemde kentsel dönüşüm uygulamaları geniş bir mevzuat yelpazesinde hızla gerçekleşmekte, bu uygulamalar dönüşümün odağında rant olduğu yönünde yaygın eleştirilere neden olmaktadır. Makalenin amacı; Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan Bağdat Caddesi Erenköy Mahallesi’nin altı sokağında yürütülmekte olan parsel bazlı konut-eksenli kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli yapı tespit ve planlama evresi ile proje tasarım evresinde yaşanan sorunlara odaklanmak ve bu sorunları aktörler ve kentsel dönüşüm aşamaları bağlamında ortaya çıkarmaktır. Yöntem kapsamında; çalışma alanının tarihsel süreç analizi yapılmış, 2017 tarihli Kadıköy Belediyesi Stratejik Alan Raporu’nun incelenmesi süreçteki unsur ve aktörleri belirlemede faydalı olmuştur. Alan çalışması kapsamında Erenköy Mahallesi sekiz binanın dönüşüm süreçlerini anlayabilmek üzere görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen verilere göre riskli yapı tespit ve planlama evresi ile proje tasarım aşamasında sıklıkla sorunlar ile karşılaşıldığı belirlenmiştir. Anlaşmazlığa neden olan sorunların başında kat maliklerinden gelen arsa rantı odaklı istekler nedeniyle müteahhitlerin fiilen gerçekleştiremeyecekleri işlere sözleşme imzalamaları ve maliyet yükü nedeniyle süreci tamamlayamaması gelmektedir. Söz konusu isteklerin ortaya çıkardığı diğer bir sıkıntılı durum da müteahhitlerin şartları kabul etmemesi ve riskli yapı olarak belirlenmiş yapıların dönüşmeden beklemesidir. Odağında parsel ölçekli rant beklentisi olan bu talepler, dönüşüm süreçlerini tıkayarak olası bir depreme yönelik kentsel riskleri büyütmektedir. Yapılan çalışmada elde edilen verilerin, takip eden uygulamalar ve mevzuat değişiklikleri için öneri niteliğinde olması hedeflenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Rant, Aktörler, Bağdat Caddesi, Kadıköy

ABSTRACT

In Turkey, urban transformation applications have been taking place rapidly in a wide range of legislation in recent years, and these applications cause widespread criticism that the focus of transformation is rent. The purpose of the article; The aim of this study is to focus on the problems experienced in the risky building detection and planning phase and project design phase in parcel-based housing-axis urban transformation applications carried out in six streets of Bağdat Caddesi Erenköy District located within the borders of Kadıköy district, and to reveal these problems in the context of actors and urban transformation stages. Within the scope of the method; The historical process analysis of the study area was made, and the examination of the 2017 Kadıköy Municipality Strategic Area Report was useful in determining the elements and actors in the process. As part of the field study, interviews were held in order to understand the transformation processes of eight buildings in Erenköy District. According to the data obtained, it has been determined that problems are frequently encountered during the risky building detection and planning phase and the project design phase. At the beginning of the problems that cause disputes are the contractors signing contracts for the works that they cannot actually perform due to the land rent-oriented requests from the flat owners and the inability to complete the process due to the cost burden. Another troublesome situation caused by the aforementioned requests is that the contractors do not accept the conditions and the structures determined as risky structures are waiting before they can be transformed. These demands, which focus on parcel scale rent expectation, clog the transformation processes and increase the urban risks for a possible earthquake. It is aimed that the data obtained in the study will be a recommendation for the following practices and legislative changes.

Keywords: Urban Transformation, Rent, Stakeholders, Bağdat Street, Kadıköy

¹ Corresponding Author: İstanbul Kültür Üniversitesi, mmervvecoban@gmail.com, 0000-0003-2414-8942

² İstanbul Kültür Üniversitesi, evrim.ozkan@yahoo.com, 0000-0001-6720-0232



GİRİŞ:

Kentsel Dönüşüm kentlerin yaşadığı ekonomik, sosyal ve mekânsal problemlere; yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma, koruma, yeniden yapılandırma çalışmalarıyla sorunları ortadan kaldırma amacıyla yürütülen bir eylemler şemsiyesi olarak görülebilir. Batı Avrupa'da II. Dünya Savaşı sonrası kentsel yeniden inşa süreçlerinin bir parçası olarak başlayan dönüşüm uygulamaları, özellikle 1980 sonrasında, sanayisizleşme ile ortaya çıkan kentsel çöküşün giderilmesi amacıyla farklı stratejiler altında devam etmiştir (Roberts, 2000; Tallon, 2010). Bugün kentsel dönüşüm, farklı coğrafyalarda yapı ve alan bazında yürütülmektedir. Söz konusu pratikler, fiziksel boyutlarının dışında, toplumsal ve ekonomik boyutlar da taşımaktadır (Roberts ve Sykes, 2000; Keleş, 2004). Bu farklı boyutlar ve sözü edilen farklı eylemler, kentsel dönüşüm sürecine merkezi idare, belediyeler, özel sektör, kat malikleri, sivil toplum örgütleri (Carter, 2000; Turok, 2004; McCarthy, 2005; Spit, 2004; Görgülü, 2005; Göksu, 2004) gibi pek çok aktörün dahil olmasını gerektirmektedir.

Türkiye'de ise, kentsel dönüşüm pratiklerini başlatan milat çizgisini farklı dönemlere koyabilmek mümkündür. Bir bakışa göre, kentsel dönüşüm bir modernleşme yöntemi olarak gerçekleştirilen kentsel planlar oluşturularak hayata geçirilmiştir (Polat, 2015). Tekeli (2001) yılındaki eserinde; Modernleşmenin bir göstergesi olarak az yoğunluklu bahçeli evlerden oluşan kentsel bir yapılaşma oluşturularak dönüşümün uygulandığından söz etmiştir. Bununla birlikte tüm kentin bütünsel olarak planlanması ve dönüştürülmesi amacıyla yola çıkılmasına karşın yerel yönetimlerin ekonomik nedenlerden dolayı, çoğu zaman yeni oluşan semtlerde sözü edilen çalışmaları gerçekleştirebildiğinin altını çizmektedir (Tekeli, 2001).

Bir başka bakış açısına göre, Türkiye'de kentsel dönüşümün, 1940'lı yılların ortalarından itibaren kırdan kente göçle birlikte büyük kentlerde ortaya çıkan ve kısa sürede gerek nüfus gerekse alansal olarak önemli derecede büyüme gösteren gecekondu alanlarının (Keleş, 2004) dönüştürülmesini hedefleyen mevzuat ve uygulamalara bağlı olarak ortaya çıktığı da söylenebilir. Bu bağlamda 775 sayılı Gecekondu Kanunu önemli bir kırılma noktasıdır.

Kabul gören bir diğer ayrıç ise, kentsel dönüşümü tetikleyen unsurun 1999 Doğu Marmara Depremleri olduğudur. Depremi şiddetli biçimde yaşamış olan İstanbul'da, deprem sonrasında yapı ve zeminin taşıdığı risklere dair ilk tespitler önemli çalışmalarla ortaya konulmuştur (İBB-JICA, 2002; İBB Planlama ve İmar Dairesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü 2003; İBB, OYO, B.Ü. Kandilli Rasathanesi, 2009). Bu çalışmalar, İstanbul'da özellikle gecekondulaşmayla birlikte kontrolsüzce gelişmiş ve İmar affına dair mevzuat ile adeta desteklenmiş olan riskli konut stokunun dönüşmesi gerektiğine ilişkin önemli veriler sunmaktadır. Takip eden yıllar içerisinde kanun ve yönetmeliklerde yapılan değişikliklerle oluşan dönüşüm mevzuatı, 1950'li yılların ortalarından bugüne uzanan geniş bir yelpazede, yerel ve merkezi yönetimleri dönüşüm konusunda yetkilendirmiştir (Yolcu, 2021). Böylelikle Bakanlık, Belediye, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi organlar dönüşecek alanları, ilgili mevzuata göre kentsel dönüşüm alanı, yenileme alanı, riskli alan, riskli yapı ya da rezerv alan gibi farklı şekillerde tarifleyerek ilan edebilme ve uygulama yapma ya da yaptırma yetkisiyle donatılmıştır. Bugün sözü edilen mevzuat çerçevesinde riskli yapı stokunun kamulaştırma, yıkım gibi uygulamalar ve mülkiyete ilişkin düzenlemeler yoluyla dönüştürülmesi hedeflenmiştir.

2012 tarihli 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli yapı stokunun belirlenmesi, kamulaştırma, yıkım gibi uygulamalar ve mülkiyete ilişkin düzenlemeler yoluyla sözü edilen yapıların dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Gerçekleştirilen uygulamalar, kentsel dönüşüm gereğini ortaya koyan bilimsel dayanaklardan öte, 1980 yılından itibaren benimsenen neo-liberal politikalar çerçevesinde yoğun biçimde devam etmekte olan inşaat faaliyetleri ile birleşerek arsa rantı yaratmaya temellendiği gerekçesiyle ilgili literatürde eleştirilere sahne olmaktadır. Eleştiriler arsa rantı

yaratmak amacıyla gerçekleştirilen uygulamalar sonucunda ortaya çıkan soylulaştırma, zorla yerinden etme, yoksullaşma, mülksüzleşme (Özden, 2010; Öktem, 2011; Türkün, 2014) gibi pek çok olumsuz gelişmenin altını da çizmektedir.

Bu çalışmanın hipotezi; kentsel dönüşüm uygulamalarının, mevzuat ve imar düzenleme yoluyla, olumsuz sonuçlar üreten konut eksenli ve parsel bazlı tekil dönüşümlere indirgenmiştir. Üst-orta düzey gelir grubunun yer aldığı ve yerinde yenileme uygulamalarının yoğun olarak gerçekleştirildiği bir alan olması sebebiyle İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Bağdat Caddesi Erenköy Mahallesi araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu bağlamda; çalışmada, yanıt aranan araştırma soruları; (a) kentsel alanlarda parsel bazlı dönüşümlerde olumsuz deneyimlere neden olan etkin faktörlerin neler olduğu, (b) bu faktörlerin kentsel dönüşüm süreçlerinin hangi aşamalarında ortaya çıktığı ve (c) süreçte yer alan hâkim aktör yapısının bu olumsuzluklara ne şekilde etki ettiği. Bu aşamalar içerisinde riskli yapı tespit ve planlama evresi ile proje tasarım evresine odaklanan bir inceleme benimsenmiştir. Çalışma bulgularından hareketle getirilecek önerilerin, ilerleyen süreçte gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm uygulamaları için yönlendirici olması hedeflenmektedir.

1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yaşanan Olumsuzluklar

Kent merkezleri, nüfusun fazla ve ekonomik hareketliliğin yoğun olduğu kentsel bölgelerdir. Kentsel büyümedeki hızlanış, arsaların arazi kullanım biçimini farklılaştırmakta, ortaya çıkan yenileme fikirleriyle dönüştürülen güncellenmiş kullanım şekilleri, bu alanların değerini daha çok arttırmaktadır (Ertürk ve Sam, 2009). Aynı zamanda, üretilen ürünün değerinin arz-talep durumuna göre belirlenmesinin temelinde, hizmete en kolay ulaşım sağlanabilen şehir merkezlerine birinci derecede yakın olan taşınmaz mülklerin değerinin de en fazla olması olgusu yatmaktadır (Evans, 1983).

Engels 1872 yılındaki Konut Sorunu adlı çalışmasında; modern şehirlerin büyümesi ve bu şehirlerin bazı bölümlerine, daha çok merkezi yerlerine, büyük ölçüde artan bir değer verdiğini belirtmiş nitekim bu alanlarda inşa edilen yapılar aslında bu değeri artıracak yerde değerini düşürmekte ve günümüzde değişen toplumsal değişimlerin ihtiyaçlarını karşılayamamaktadırlar. Bu nedenle yapılar yıkılarak, yerlerine yeni yapılar yapılmaktadır. (Engels, 1992). Harvey' de (2006) bu konunun altını çizmiş; şehir merkezinin ve arsa rant değerinin yüksek olduğu bölümlerde arsa değerlerinin, üzerindeki yapıların değerlerinin çok daha fazla olduğuna değinmiştir. Eskimiş ve yıpranmış durumdaki konutların, yeni bir konut tipine ya da toprak kullanımında yapılacak bir değişim ile genellikle kentsel yenilemeyle sonuçlanarak spekülasyon baskılarının odağını oluşturmaktadır. (Harvey, 2006). Bir yatırım aracı olarak konut yatırıma olan artış, konut yapımını mümkün kılan imar uygulamalarına dikkat çekmektedir. İmar yetkileri, gerek imar planları gerek plan değişiklikleri bağlamında, imar rantlarının oluşumunu kolaylaştırmakta (Karayalçın, 2010), özellikle kentsel alanlarda yapılan imar planı değişiklikleri ile önü açılan kat sayısı artışı, altyapı ve ulaşım teknolojisinin yeniden yapılandırılması, toplu konut uygulamaları, sosyal konut projeleri, kentsel dönüşüm, yenileme, koruma projeleri gibi yeni imar uygulamalarının yer aldığı yönetim kararları ile bölgesel değerlerin yükselmesi sağlanmış bu da birçok soruna neden olmuştur (Keleş, 2013).

Kentsel dönüşüm aşamalarında ortaya çıkan aksiliklerin birçok nedeni bulunmaktadır (Cesur ve Gül, 2017). Bu sorunlar daha çok ülkelerin sosyo-kültürel ve ekonomik durumuna ve çıkarılmış olan kentsel dönüşüm yasalarına göre farklılaşmaktadır. Yine de kentsel dönüşümün tanımlanmış olan amaçları ele alındığında böyle bir özelleştirmenin veya farklılaşmanın bulunmadığı göze çarpmaktadır. Çoğu zaman ortak hedefin, dönüşüm yapılacak bölgede; toplumsal ve fiziksel çöküntülere çözüm oluşturması ve bu sorunları önlemek için yapılması olduğudur. Nitekim kentsel ihtiyaçları geri planda bırakan bireysel ekonomik rantlara öncelik verilen projelerin yaygınlaştığı görülmektedir (Kamış, 2022).

Ülkemizde kentsel planlama alanında seksenli yılların ortasında başlayıp doksanlı yıllarda zirveye ulaşan kamu mal ve hizmetlerinin özelleştirilmesi, Türkiye’de, kentsel mekân, inşaat sektörü yardımıyla bir yatırım mecrası haline getirilmiştir (Keskinok, 2022; Şengül, 2001, Eren, 2007). Sözü edilen politikalar inşaat sektörünün diğer sektörler karşısında orantısız büyümesine yol açmış, kentsel planlamanın, kentlerin bütününe yönelik bir düzenlemeler programı olmaktan çıkıp, özelleştirilen arsa ve araziler üzerinde yapılaşmanın düzenlenmesine ve indirgenir hale gelmesine neden olmuştur (Ersoy, 1997; Eren, 2022; Keskinok, 2022). Spekülatif yatırımlar içinde konut sektörü, yatırımcılar ve kat malikleri için geleceğe yönelik, yüksek kazanç sağlayan bir yatırım haline dönüşmüştür (Karayalçın, 2010). Türkiye’de yürürlüğe konulan İmar afları ve 1965 Kat Mülkiyeti Kanunu’yla yap-sat konut fikri yüksek katlı yapılaşmanın önemli bir yöntemi olmuş ve desteklenmiştir. Bahsi geçen mevzuat doğrultusunda ortaya çıkmış, ekonomik olanakları yetersiz olan yatırımcı için arazi ve para desteği bulması açısından karlı olan yap-sat mantığı özendirilmiş ve rant oluşumuna fayda sağlanmıştır (Tekeli, 2011). Yapsat mantığının ve rantın şehirler üzerindeki doğrudan etkisi; siyaset ve yerel yönetimler, imar planları ve plan notlarına bakılarak takip edilebilmektedir (Haştemoğlu, 2006; Özcan, 2000; Selçuk, 2013; Sevindik, 2009; Tekeli, 1988).

Ersoy (1997) 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1985 yılından 1997 yılına kadar belediyelerce yapılmış plan değişikliklerinin sebepleri ve neticeleri ile ilgili olan çalışmada plan değişikliklerinin çoğunda; eskisinden farklı imar işlevlerine ait bölgelerin konut bölgelerine çevrilmesi ve yeni yerleşim bölgeleri oluşturulması olduğunun altını çizmektedir. Yazara göre kamu alanından çıkartılma, yapı düzeninde değişim yapılması, kat artırımı, yolların değiştirilmesi, yol genişlemeleri ile ilgili değişiklikler de eklendiğinde, bu planlar ile şehirlerin nüfusunun artmasına neden olunmuş ve kentsel rant dağılımı da çok büyük ölçüde etkilenmiştir (Ersoy, 1997).

1999 Doğu Marmara Depremleri sonrasında kentleri dönüştürmek amacıyla mevzuatta yapılan düzenlemeler ve doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olan 6306 Sayılı Kanun inşaat ve rant odaklı uygulamalara ilişkin tartışmaları gündeme taşımıştır. 2000’li yıllarda Türkiye’de kentlerin her biri dev inşaat alanlarına ve emlak piyasasına dönüşmüştür (Çavuşoğlu, 2016). “Yasal zorunluluklardan kurtulan inşaat sektörü kontrolsüz bir biçimde yüksek karlı yerlere müdahil olmakta, yerleşim alanlarına, ormanlara, parklara, doğaya, çevreye, soyut ve somut kültür varlıklarına geri dönüşü olmayan hasarlar vermektedir” (Şahin, 2015).

Kentsel dönüşüm olgusu, çerçevesi belli olmayan bir olgu olarak uygulamalarda ele alınmakta ve şehrin her yerindeki dönüşüm projelerinin, kentsel dönüşüm adı altında yapıldığı görülmektedir. Şüphesiz ki bu durum sınırları belli olmayan karışıklıklara neden olmaktadır (Kahraman, 2006). Kentsel dönüşüm kavramının niteliği, boyutu, hızı ve uygulama alanları değişerek, ilk söz konusu olduğu dönemde planlamaya alternatif bir uygulama yöntemi olarak değerlendirilse de (Şahin, 2006), artık günümüzde planlamanın ötesinde baskın bir güce dönüşmüştür (Bektaş, 2014).

Büyük şehirlerde kentsel yenileme; yerel yönetimler, kamu-özel sektör ortaklığı ile geliştirilen, yüksek rantlı bölgelerde uygulamaya konulan ve ıslah-imar planlarına alternatif olarak görülen bir yöntemdir. Yerel yönetimler ile özel sektör arasındaki görüşme ve anlaşma aşamaları da sistemde tanımlanmış olmadığından kentsel yenileme sonrasında elde edilecek çıktılarının kontrolü sağlanamamaktadır (Özkan ve Türk, 2016). Kentsel dönüşüm projelerinde fazladan ev üretilmesi, evlerin satılması yoluyla bölgeye yeni mal sahiplerinin taşınmasıyla alanda nüfusun artmasının önü açılmaktadır. Mülkiyet açısından bakıldığında, kentsel dönüşüm sonrasında maliklere tanınan haklar değerli bir tartışma noktasıdır. Nitekim 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinin 13. Maddesi 2. Fıkrasında riskli alan olduğu belirtilerek uygulanan projelerde, birçok ev ya da ticari alan alınabileceği belirtilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012). Emlak sayısına ya da metrekaresine bir sınırlama

getirmeyen Kanun, tıpkı müteahhitlerin kar talebini tetiklediği gibi, mülk sahiplerinin de maksimum sayıda ya da metrekarede konut elde etme arzusunu tetiklemektedir (Okat ve İnce, 2021).

6306 sayılı Kanun'un uygulanmaya konulması ile yasayı çıkaranların öngöremediği başka sorunlar da ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu problemler kentsel dönüşüm konusu gündem haline gelmeden önce kat malikleri tarafından önemsenmeyen veya bilinmeyen arsa payı konusunun, yapılar hakkında alınacak kararlarda ve özellikle dönüşüm uygulamalarında "rant" bölüşümünde ana ölçüt olmasıdır. Arsa payı ile ilgili anlaşmazlıklar idari davalara konu olmakta ve mülk sahiplerinin kazanımlarının doğru hesaplanamamasına, uygulamaların adaletli ve seri bir şekilde uygulanamamasına ve halkın kentsel dönüşüm projelerine olan güveninin zedelenmesine neden olmaktadır (Yılmaz ve Demir, 2015).

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda ortaya çıkan olumsuzlukların varlığı, kentsel dönüşüm kavramının algısını değiştirmekte ve bu algının arka planında yatan nedenler; haksız kazanç, plansız şehirleşme, elde edilen rantın bölüşümünde toplum faydasından çok, özel sektör katılımcılarının ve diğer aktörlerin faydalanması olarak yansımaktadır. Bu bağlamda üretilen projelerin toplumsal odaklı değil, bireysel kâr odaklı olduğu değerlendirilebilir (Topçu, 2017). Bireysel karı toplumsallaştırmak adına, 2020 yılında 3194 sayılı imar kanunu ek madde 8'de değişiklik yapılarak bakanlığın onayladığı, imar planı değişikliklerinden ortaya çıkan değer artışının %75'lik kısmının bakanlığın dönüşüm hesabına aktarılması, diğer geri kalan paylarda büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'inin büyükşehir belediyesinin hesabına ve %10'luk payında ilçe belediyelerine bırakılmasına karar verilmiş, ve bu çerçevede rantın bölüşümünün kamu yararına olması için pay alması sağlanmıştır.(Yolcu, 2021) Kentsel politikalar ve uygulamaların; sağlıklı kentleşmeyi, toplumsal faydayı, temel hak ve özgürlüklere odaklanması ileri gelirken; topluma göre özel mülkiyet, rant hedefi gibi birbiri ile ilişkili kısıtlamalar ve engellerle karşılaşmaktadır. Mülkiyet ve rant gibi konuların bütünleşmiş bu halinin, kentsel dönüşüm uygulamalarındaki aşamaları sekteye uğrattığı tespit edilebilir (Okat ve İnce, 2021).

6306 sayılı Kanun'un getirdiği "riskli yapı" olgusu ile Bağdat Caddesi'nde yoğun biçimde kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Bağdat Caddesi'ndeki uygulamalar daha çok yıkıp, yerinde yeniden inşa etme şeklinde gerçekleşmekte, bina bazında yapılan dönüşüm uygulamaları parsel düzeyinde yıkımı ve aynı parsel üzerinde yeniden yapılanmayı içermektedir. İlan edilen dönüşüm alanlarında gerek yatırımcı gerekse hak sahipleri açısından yıkım ve yeniden inşayı cazip hale getirmek amaçlanmaktadır. Kadıköy İlçesinde yer alan Bağdat Caddesi bu çerçevede bahsedilmiş olan olumsuzlukların karşılaştığı ve parsel bazlı konut odaklı tekil dönüşümlerin yoğun olarak uygulandığı bir semt olması nedeniyle çalışma alanı olarak tercih edilmiştir.

2. Yöntem

Çalışmanın yönteminin kurgusu araştırma sorularından hareketle oluşturulmuştur. Kentsel alanlarda parsel bazlı konut odaklı dönüşümlerin gerçekleşmesinde olumsuzluklara neden olan etkin faktörlerin belirlenmesinde kavramsal kuramsal çerçeveden faydalanılmıştır. Olumsuzluk yarattığı tespit edilen faktörlerden hangilerinin Bağdat Caddesi Erenköy Mahallesi'nde bina bazlı kentsel dönüşüm süreçlerinde ortaya çıktığı ve aktörlerin bu sorunlarda ne şekilde etkili olduğu belirlenmek istemiştir. Yöntemin ilk aşaması alanda oluşan katmanları tespit edebilmek için 6 dönemde incelenmiş olan tarihsel süreç okuması ile başlamaktadır. İkinci aşamada; konu ile ilgili yapılmış olan akademik çalışmalar ile Kadıköy Belediyesi'nden temin edilen güncel çalışma olan 2017 tarihli Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporundan destek alınarak durum tespiti yapılmıştır. Son olarak Bağdat Caddesi Erenköy Mahallesinde gerçekleştirilen alan çalışmasında doğrudan ölçülemeyen gömülü verilerin tespiti amacıyla yapılan görüşmelerle, kentsel dönüşüm aşamalarındaki sorunlar aktörler bağlamında irdelenmiştir. Bu bağlamda ilk olarak, bölgede 35 yıldır faal olan bir emlak firması sahibi ve çalışanları olmak üzere, 4 kişi ile görüşülmüştür. Bu görüşmelerde; güncel olarak kentsel dönüşüm hareketliliğinin fazla olduğu, müteahhitler tarafından tercih edilen ve fiyat artışının yüksek olduğu (Koylan, 2018) bir

bölge tercih edilerek kentsel dönüşüm toplantıları yapılan sokaklardaki bazı apartmanlar tespit edilmiştir. Çalışmanın devamında, Taş Mektep Sokakta kentsel dönüşüm kapsamında inşaatı tamamlanmış 2 bina, Kaşaneler Sokakta ve Hamam Sokakta kentsel dönüşüm toplantıları devam etmekte olan 2 bina, Bahariyeli Sokakta kentsel dönüşüm süreci devam eden 2 bina, Abdülhak Renda ve Şerafettin Sokaklarda ise, kentsel dönüşüm sürecinin tıkanıdığı birer bina hakkında güncel veriler, emlak firması sahibi ve çalışanlarının yanı sıra 3 kat maliki, 1 apartman temsilcisi ve yetkili emlak danışmanları ile gerçekleştirilen toplam 8 görüşme aracılığıyla elde edilmiştir. (Şekil 1)



Şekil 1. Bağdat Caddesi, Erenköy, Çalışma Alanını Kapsayan Sokaklar

3. Kadıköy İlçesi: Temel Göstergeler ve Risk Durumu

Kadıköy İlçesi, Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir, doğusunda Maltepe ile komşu olan Kadıköy'ün nüfusu, 1965-2000 yılları arasında düzenli olarak artış göstermiştir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) geçilen 2007 yılını takip eden 2008 yılında ise, nüfusunda %28 düşme yaşanmıştır. Bu azalışın sebebi, ilçe sınırlarında bulunan Ataşehir semtinin Kadıköy'den ayrılarak yeni bir ilçe haline getirilmesidir. 21 mahalleden oluşan Kadıköy İlçesi'nin mahallelere göre nüfus dağılımı Şekil 2'de verilmektedir. Buna göre nüfusun ağırlıkla kuzeyde toplandığı söylenebilir (Kadıköy Belediyesi Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu, 2017).

Bağdat Caddesi'nin ilçedeki konumuna ve nüfus ile ilişkisine bakıldığında; Bostancı Çatalçeşme'den başlayan ve Zühtüpaşa Kızıltoprak'ta biten 5.5 km uzunluğundaki caddenin ilçenin güney kısmında güney doğu-kuzey batı istikametinde uzanan tek yönlü bir aks olduğu görülmektedir. Bağdat

Caddesi'ne sınırı olan Göztepe Mahallesi'nde 34.576 kişi yaşamakta ve bu değer, ilçe nüfusunun %7,6'sını oluşturmaktadır. Nüfusu 31.098 olan Erenköy Mahallesi'ni, 22.484 nüfus ile Suadiye Mahallesi takip etmektedir. Bağdat Caddesi'ne sınırı olan bir diğer mahalle olan Fenerbahçe Mahallesi 17.657 kişi, Caddebostan Mahallesi ise, 18.316 nüfusludur. Cadde'nin batı ucundaki bitim noktası olan Zühtü Paşa Mahallesi 8.095 kişiyi barındırmaktadır.

Tablo 1. İlçelere Göre Riskli Yapılar (Kadıköy Belediyesi Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu (2017) verilerinden görselleştirilmiştir.)

Mahalle	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Toplam Riskli	Toplam Yapı	Riskli Yapı Yüzdesi
Caddebostan	23	75	63	115	46	25	347	1150	30,17%
Suadiye	20	80	63	142	73	33	411	1405	29,25%
Göztepe	21	71	64	143	90	33	422	1515	27,85%
Fenerbahçe	13	69	42	115	46	28	313	1168	26,80%
Erenköy	16	45	43	128	68	21	321	1227	26,16%
Feneryolu	10	38	30	73	44	27	222	995	22,31%
Kozyatağı	7	29	42	84	57	22	241	1105	21,81%
Bostancı	14	43	49	103	77	36	322	1498	21,50%
19 Mayıs	6	18	24	69	36	17	170	905	18,78%
Zühtüpaşa	3	14	9	15	18	13	72	580	12,41%
Sahrayıcedit	2	10	16	38	22	14	102	925	11,03%
Acıbadem	5	26	14	24	14	1	84	1440	5,83%
Osmanağa	2	20	10	17	15	13	77	1805	4,27%
Hasanpaşa	1	8	19	7	16	8	59	1386	4,26%
Koşuyolu	5	4	14	10	10	7	50	1295	3,86%
Caferaga	6	11	11	19	26	16	89	2443	3,64%
Rasimpaşa	0	6	1	7	4	4	22	1761	1,25%
Toplam	154	567	514	1109	662	318	3324	22603	14,71%

En fazla riskli yapı tespiti yapılmış mahalleler; yüzdesel olarak bakıldığında, Caddebostan, Suadiye, Göztepe, Fenerbahçe, Erenköy, Feneryolu, Kozyatağı ve Bostancı'dır.(Tablo 1) Belirtilen mahallelerde risk taşıyan yapı sayısı, toplam yapı stokunun %21,5- %30'u arasında yer almaktadır. Risk durumuna riskli yapı sayısı üzerinden bakıldığında, Göztepe Mahallesi ilk sırayı almaktadır. Mahalleyi; Suadiye, Caddebostan, Bostancı, Erenköy, Fenerbahçe, Kozyatağı ve Feneryolu Mahalleleri takip etmektedir. Gerek yüzdesel gerekse rakamsal açıdan değerlendirildiğinde, Bağdat Caddesi'nin ilişkili olduğu mahallelerin bina risk durumunun yüksek olduğu görülebilmektedir. İlçedeki kentsel dönüşüm alanları 6306 sayılı Kanun bağlamında tanımlanmıştır. Fikirtepe, Salı Pazarı-Hasanpaşa ve Bağdat Caddesi çevresinin de yer aldığı birçok mahallede alan ve bina bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları ortaya çıkmıştır. Söz konusu kanunla ilçede afet riski taşıyan alanlarda yıkım ve yeniden inşa süreçlerine gidilmiştir. Duman (2015), İstanbul'da kentsel dönüşümle ilgili, farklı semtlerde ikamet eden kat maliklerinin beklentilerini araştırdığı çalışmada; Kadıköy' de nüfusun %74' ünün kentsel dönüşümü tercih ettiği, yenileme süreçlerine güvenle baktıkları görülmekte olup, kentsel dönüşümü isteme nedenlerinden en büyük etkenin "kendi sınıfına uygun bir eve ve sosyal çevreye sahip olma motivasyonu" olduğu sonucunun çıkarıldığı görülmektedir (Duman, 2015).

4. Bağdat Caddesi'nin Tarihsel Gelişimi

Bağdat Caddesi ve çevresindeki konut alanlarının oluşumunun 6 farklı dönemde ortaya çıktığı yapılan literatür çalışmaları sonucu ortaya çıkarılmıştır (Güney ve Tulum, 2018). Geniş bahçeler içinde yer alan 1930'lu yılların ahşap-kâgir köşkleri yıkılarak, yerlerine betonarme yapıım tekniği ile 2-3 kat arasında değişen müstakil konutlar inşa edilmiştir (Şekil 2). Kadıköy'e ulaşan demiryolunun öncelikle bu bölgeye gelmesi, alana üst gelir grubunu çekmiştir. Parsellerin bölünmesi ve ara sokakların açılmasıyla, geniş bahçeli köşkerin arazilerinin yerine daha küçük oturma alanlarına sahip müstakil konutlar yapılmıştır. 1950'li yıllarda üst-orta ve orta gelir grupları, konut bölgelerinde daralma görünen merkez semtlerden

taşarak, 19. yüzyılın yazlık alanlarını kaplamaya başlamış, sayfiye alanlarından daimî konut alanlarına dönüşüm olmuştur (Yazıcıoğlu, 2001). Bu grubun alana gelmesi nüfusun artmasına neden olmuştur.



Şekil 2. Şerafettin Sokak'tan bir köşk (Google Maps görüntüsü,2022)

Yüksek katlı yapılaşmanın başlangıcı, 1952 ve 1964 tarihli imar planları yoluyla imar haklarının çoğaltılması ve 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edilmesi ve uygulamaya konulması sonucunda bu dönemde gerçekleşmiştir. İmar planları sayesinde alanda 4 katlı bina inşa edilmesine onay verilmiş ve mahalledeki ilk apartman katmanının oluşumu 634 sayılı kat mülkiyeti yasasına dayandırılmıştır (Şekil 3). Menderes dönemi oluşturulan imar planlarında yapıların arsa içerisindeki yerleşimi için çekme mesafeleri belirlenmiş, yükselen arsa fiyatlarının da olmasıyla, yeni yapılan binalar parselin çekme mesafeleri dışında kalan alanlarının imar planlarına ve ilgili mevzuata aykırı kullanılmasına neden olmuştur. (Arıkan ve Gökmen, 2016).



Şekil 3. İskele Sokak'tan 1960'lı yıllardan bir dönem apartmanı (Google Maps görüntüsü, 2020)

1970'li yılların ikinci kısmında imar planı uygulamaları sayesinde 15-20 yıllık 4-5 katlı yapılar yıkılarak 8-12 katlı konutlar inşa edilmiştir (Şekil 4). Bu süreçte, Kadıköy'de on yılda yapı yoğunluğunun ve nüfusun iki kattan fazla arttığı görülmektedir (Görgülü, 2017). Kaliteli yapı üretimleri görülen bu dönemde, alanı tercih eden insan profili de değişmiş ve bölgede arsa ve konutlarda değer artışı yaşanmıştır.



Şekil 4. Kaşaneler Sokak'tan 1976 yapımı apartman (Webgis Kadıköy Görüntüsü, 2022)

1972 yılında 1/5.000 ölçekli Bostancı-Erenköy Bölgeleme Planı'nda emsalin 1.8'e çıkması ve 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, ulaşım imkanlarını artırmıştır (Aydın Gök ve Çınar Çıtak, 2021). Göç hareketleri Kadıköy'de nüfus artışına neden olmuş ve yapı stokunun bu duruma uyum sağlaması için yapılan düzenlemelerde ilçe için yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Belirtilen imar planı aracılığıyla emsal, konut inşaat sayısı ve dolayısıyla nüfus arttırılmıştır. Bu düzenleme ile arsaların bölünebilmesine olanak sağlanmıştır. Bu sayede yapılaşma yoğunlukları arttırılmış ve kat adetleri yükseltilmiştir. İlçede, parsellerin büyüklüklerine göre değişkenlik gösteren yüksekliklerde binalardan oluşan bir konut dokusu inşa edilmiştir.

1983 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan güncellemelerle "irtifak hakkı"nın tapulandırmayla satılabilmesi; bir başka deyişle yapımı daha bitirilmeden ruhsatlı projeden satılabilmesi imkanı sağlanmıştır. Yap-sat konut mantığı "irtifak hakkı" satışıyla zamanla "sat-yap" konut biçimine evrilmiştir. Bu dönüşüm ile projesinin tamamını önceden finanse edebilme olanağı sağlanmış olan küçük yap-satçı firmalar günümüzde büyük sermaye şirketleri olmuşlardır. Bu şirketler genellikle orta üstü ve üst gelire sahip nüfusa hitap ederek marka değer barındıran üst düzey konut projeleri oluşturmaya başlamışlardır (Aydın Gök, 2010). Bu yapılaşma döneminde yapıların kalitesinden çok, yüksek nüfusu alana yerleştirmek hedeflenerek daha çok kazanç ve rant sağlamak adına yüksek yoğunluklu yapılar inşa edilmiştir (Arıkan ve Gökmen, 2016) (Şekil 5).



Şekil 5. Şerafettin Sokak'tan 1998 yapımı apartman (Webgis Kadıköy görüntüsü, 2021)

1999 yılında Doğu Marmara Depremleri sonrasında Kadıköy'ün ve dolayısıyla, Bağdat Caddesi'nin riskli bölgede yer alması ile bu alanlarda yapılanma şartları tekrar gündem konusu olmuştur. 2000'li yıllarda değişen siyasi ortam ve ekonomik faaliyetler ile inşaat sektörü harekete geçirilmiştir (Şekil 6). Bu dönemde uygulamada olan Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları- 11.05.2006 yılında onanmıştır. Söz konusu plana bakıldığında; kayda değer bir imar hakkı artışı görülmemekte ve yıkım kararı için tüm kat maliklerinin onayı gerekmekte, ayrıca planda yeterince rant yaratacak bir alt yapı kurgulanmadığı için de dönüşüm süreci pek tercih edilmemiştir. Aktörler için yeterince kar sağlamayan bu imar planının yerine 6306 sayılı Kanun ile "riskli yapı" kavramının ortaya çıkmasıyla yapılarının yenilenmesini talep eden kat maliklerinin konutlarına ilişkin riskli yapı tespit raporu alabilmeleri, yıkım ve dönüşüm için yeterli hale getirilmiştir.



Şekil 6. Şerafettin Sokak'tan 2000' li yıllara ait bir apartmanı (Webgis Kadıköy Görüntüsü, 2021)

6306 sayılı Kanun'un uygulanması ile yeni apartmanlaşma dönemi başlamıştır. Bağdat Caddesi ve çevresinde dışa kapalı konut alanları, güvenli siteleri ve rezidanslar/rezidans sitelerinin yapımının arttığı görülmektedir (Arıkan, 2013). 2012 yılından günümüze de Bağdat Caddesi ve çevresinde kentsel dönüşüm uygulamaları halen devam etmektedir.

5. Bağdat Caddesi ve Çevresinde Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Yönetmelik ve Planlar

Bağdat Caddesi'nde uygulanmakta olan kentsel dönüşüm çalışmaları tekil arsa ölçeğinde dönüşüme olanak veren 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilmektedir. Bölgede bu Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış olan binaların kentsel dönüşüm proje uygulamaları, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve Kentsel Dönüşüm Avan Projesi hazırlama yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Günümüzde alandaki uygulamaları, 11.05.2006 tarih ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yönlendirmektedir. Bu plan, taban alanı katsayısının (TAKS) 0.35, kat alanı katsayısının (KAKS) 2.07 ve hmax'ın serbest olduğu plandır. Plan, TAKS'ın 0.25'in üzerinde kullanılması halinde belirlenen TAKS değeri ile maksimum TAKS (0.35) değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Maksimum taban alanı kullanımı 0.35'tir. Projelerde bu planla beraber, Kadıköy İlçesinde uygulanan üst ölçekli plan notları da yoğun olarak kullanılmaktadır. Plan notlarının sürekli güncellenmesi de Bağdat Caddesi'nde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında konutların inşa şart ve koşullarına yansımaktadır.

1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının kararları gibi, mevcut mevzuattaki değişiklikler de Cadde'ye ilişkin uygulamaları etkilemektedir. Örneğin; 01.06.2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile emsal kat alanlarına dâhil olmayan alanlar bulunduğu katın 0.25'ini geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir. 08.09.2013 tarihli ve 28759 Sayılı Resmi Gazete' de Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile 01.06.2013 tarihli yönetmelik değişikliği üzerinde tekrardan güncelleme yapılmış ve bu oran 0.20'ye düşürülmüştür. Hızlı ve öngörüsüz biçimde yapılan yönetmelik değişiklikleri, Bağdat Caddesi gibi rantı yüksek bir alana çok fazla hareketlilik getirmiş, emsal artışlarında haksızlıklar yaratmıştır.

Yakın tarihte alandaki yapılaşmayı etkileyen bir başka değişiklik ise, Kadıköy Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarihli plan notu değişikliğidir. Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın Plan Notları- 11.05.2006 tarihinde yapılmış olup, Plan Notu değişikliği 21.02.2017 tarihtir. Bu değişiklik ile Kadıköy İlçesi'nde kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak yeni binalara 15 kat sınırı getirilmiştir (Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planının Plan Notları- 11.05.2006, yapılan Plan Notu değişikliği tarihi 21.02.2017). Bu sayede deniz manzarası görmek amacıyla taban alanını dar tutarak yükselen yapıların inşasına engel olunmuştur.

Haziran 2013 yönetmeliği, 2017 yılında revize edilerek, "22. maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamaz." şeklinde değiştirilmiştir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017). Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde emsal harici alanları kullanılarak inşaat yoğunluğu 2017 yılında %5 artırılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin, alanda yönetmelikteki boşlukların kullanılması ile şekillendiği görülmektedir. Yerel idareler tarafından planlarda gerekli sosyal ve teknik donatı için revizyonlar yapılmadan sürecin bu şekilde yönetmeliklerdeki boşluklar üzerinden ilerlemesi kamusal anlamda fayda sağlamamakta ve oluşan %25' lik nüfus için alt yapı eksikliğine neden olmaktadır (Koylan, 2018).

Kadıköy ilçesinin, kentsel dönüşüm uygulamalarında öncü olmasının bazı nedenlerinin; mevcut fiziksel ve sosyal dokunun müteahhitlere yarattığı rant farkı, Bağdat Caddesi gibi bir ana ulaşım hattının alanın içinden geçmesi, Bağdat Caddesi' nin parsellasyonunun geçmişten gelen bahçeli köşkların devamının olması nedeniyle geniş cepheli veya uzun olarak bölünmüş olması, imar planında emsal alan kat sayısının fazla olması (2,07; 4,14 vb.) ve kat maliklerinin demografik nitelikleri olduğu düşünülmektedir. (Aydın Gök ve Çınar Çıtak, 2021)

6. Bağdat Caddesi- Erenköy Mahallesi' nde Kentsel Dönüşüm Süreci, Aktörler ve Sorunlar

Bağdat Caddesi'nde uygulanan riskli yapı dönüşümündeki mekanizma, dönüşüm aşamaları ve aktörler üzerinden gerçekleştirilecek bir süreç okuması yardımıyla açıklanabilir. Bu aşamalar; planlama ve riskli yapı tespit aşaması, tasarım aşaması, yapım aşaması ve yapım sonrası aşama olmak üzere dört bölümde ele alınabilir (Hanoğlu, 2019; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021).

Bağdat Caddesi'nde yaşanan kentsel dönüşüm sürecinde, öncelikle binalarda yaşayan malikler, komite üyelerini seçerek onları yetkilendirmekte ve çalışmalarını başlatmaktadırlar. Komite başkanı veya üyeleri veya gayrimenkul firmaları, müteahhit firmalar ile görüşmeleri sağlamaktadırlar. Komite tarafından beklentiler belirlenerek, şartnameler ve sözleşmeler üzerinden binalarının yeniden inşa süreci tartışılarak planlanmaktadır.

Kullanıcıların talep ettiği fiziksel ve çevresel donatılar, odalarda kullanılacak olan yapı ürünleri ve malzemeleri, mutfak, banyo ve tuvaletlerde tasarlanacak olan tefrişlerin kararı; iki ve üç boyutlu çizimler aracılığıyla yapılmakta ve bu kararlar mimarlar, müteahhit firmalar ve kat malikleri tarafından

beraberce tartışılarak yapılan toplantılar ile verilmektedir. Sürecin, bazı apartmanlarda malikler tarafından binanın yenilenmesine karar verilmesiyle kentsel dönüşüm uygulamaları yapan müteahhitlik firmalarının araştırılması için emlak firmaları ile gerekli görüşmeler yapıldığı görülmektedir. Kat malikleri eski yapılarının yıkılıp ilgili mevzuata uygun olarak yeniden inşa edilmesinin yanı sıra aynı zamanda uzun yıllardır Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde müteahhitlik yapmış olan köklü, prestijli ve kaliteli üretim yapan firmalar ile anlaşmak istemektedirler. Bu motivasyonun altında yatan birincil neden dairelerinin değerinde artış yaratma arzudur (Görüşme No:1, Emlak Danışmanı 1 ile yapılan 08.01.2022 tarihli görüşme).

Sert'in (2019) yapmış olduğu anket çalışmasında çıkan önemli bir sonuç; kat maliklerinin dönüşüm konusunda motivasyon kaynağının yenilenmiş bir eve sahip olma konusundaki hevesleri olmasıdır. Kat malikleri ve müteahhitlerin karşılıklı olarak gönüllü olduğu kentsel dönüşüm sürecinde yalnızca müteahhidin rant amacının değil, kat maliklerinin daha değerli bir eve sahip olarak rantta ortak olma arzularının da olduğu yapılan anket ve alan çalışmasındaki sonuçlar ile de tespit edilmiştir (Sert, 2019).

Özer'e (2018)'e göre, yoğun bir şekilde uygulanan bina yenileme sürecinin, aktörleri tetiklemesinin en önemli unsuru ekonomik kalkınma amaçlı bir dönüşüm modeli olmasıdır. Kentsel dönüşüm kanununa, aktörler tarafından sadece ekonomik kaygılar amacıyla yaklaşılması ve diğer faktörlerin göz ardı edilmesi piyasa ekonomisinde belirsizliklere neden olmaktadır. Yenilenmiş yapılarda gayrimenkul satış ve kiralama fiyatları artmaktadır (Özer, 2018). Bu yükseliş çevrede konumlanan diğer yapıların da yine ekonomik kaygılarla yenilenme isteğini tetiklemektedir. Bu bağlamda değerlendirildiğinde 6306 sayılı Kanun ile ilgili en önemli eleştiri; deprem riskine çözüm üretmekten daha çok, kentsel dönüşüm uygulamaları adı altında inşaat piyasasında hareketlilik yaratmak amaçlı olduğudur. Bu uygulamalarda, belediyelerin ve bakanlıkların, gayrimenkul piyasası ve inşaat sektörünü hareketlendirmesi amacıyla, kentsel dönüşümü destekleyen ve hızlandıran aktörler olduğunu ve bu bağlamda hareket ettiğini göstermektedir (Kurban, 2019).

Sert' in (2019) yapmış olduğu alan çalışmasında kentsel dönüşümün amaçlarından olan kentsel yaşam kalitesinin artırılması ile ilgili hususta en önemli aktörlerden olan kat maliklerinin arzu ettiği şekilde sürecin ilerlemediği tespiti olumsuz bir durum olarak genel süreç boyunca yer almaktadır. Ülkenin belirsiz ekonomik şartlarından dolayı müteahhitlerin ekonomik olarak sıkıntıya girmelerine ve bu durumun yapıların uygulama sürelerine yansıdığına dikkat çekilmektedir. Yapım aşamasında ve ruhsat alımı sırasında sorunlar yaşandığı, arsa payları konusunda zemin katlarda ve üst katlarda yer alan dairelerin arasında hisse paylaşımında adaletsizlik yapıldığı ve ruhsat projelerinde hatalara neden olup düzenlenmesi gerektiği malikler tarafından belirtilmiştir. Bu gibi değişiklikler süreci uzattığından halkın kentsel dönüşüm yasasında yer alan bu boşluklardan dolayı kentsel dönüşüm sürecine tedirginlikle baktıklarına değinilmektedir (Sert, 2019).

6306 sayılı Kanun ve Belediye Kanunu 73. Maddesini dayanak alarak uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde kat maliklerinin anlaşma olanakları kısıtlanarak, projelerdeki şeffaflık yok edilmiş, kat ve konut sayısındaki artışlar ile kentsel rant desteklenmiştir. Bu tür projelerde elbette ki kentsel rantın varlığı söz konusudur ancak oluşabilecek bu rantların yerel mülk sahipleri ve tüm kente dağıtımının önceden modellenmiş ve denetlenebilir olmaması sorun teşkil etmektedir. Ortaya çıkan sonuç üründe hak sahiplerinin gerçek payı kentsel dönüşüm aşamaları boyunca tespit edilememektedir. Yüksek rant kazanmak amacıyla, kat maliklerine az miktar hisse paylaşımı yapılarak yüksek katlı, yoğunlaşmış şehirlerin oluşmasına neden olan uygulamaların yapılması karşılaşılan sorunların çoğunun temelinde yatan ana nedenler arasında yer almaktadır (Okat ve İnce, 2021).

Yapılan literatür çalışmasında yer alan incelemelerde, kentsel dönüşüm kavramına, süreçler ve aktörler bazında bakıldığında birçok farklı çalışmada benzer tespitler olduğu görülmüştür. Bağdat Caddesi,

Erenköy Mahallesi için yapılan çalışmada riskli yapı tespit ve planlama evresinde aktörler bazında yaşanan sorunlar ile tasarım evresinde yaşanan sorunlar; 3 kat maliki, 1 apartman temsilcisi ve 4 emlak danışmanı ile yapılan görüşmeler ile toplam 8 kişi ile, 8 binanın kentsel dönüşüm sürecine ilişkin elde edilen bilgilerden hareketle aktarılmaktadır.

6.1 Riskli Yapı Tespit ve Planlama Evresinde Yaşanan Sorunlar

Alandaki kentsel dönüşüm uygulamalarında ilk aşama olan riskli yapı tespit ve planlama evresinde bazı sorunların yaşandığı görülmektedir. Çalışma alanında bulunan Kaşaneler Sokak'ta yer alan bir apartmanda, 2015 yılında binalarının kentsel dönüşüm kapsamında yıkılıp yeniden inşa edilmesini isteyen bir kat maliki ile yapılan görüşmeden edinilen bilgiye göre, bazı komşularının 1976 yılında inşa edilmiş olan binalarının sağlam olduğunu iddia ederek tüm toplantılarda olumsuz tavır sergilemesi nedeniyle süreç tıkanmıştır. Bina, bölgesine kıyasla büyük bir arsası olmasına ve zaman içinde tüm komşular ikna edilmesine rağmen, en çok 15 kata izin veren plan notu düzenlemesi nedeniyle yeterince karlı olmadığı gerekçesiyle müteahhitler tarafından tercih edilmemiştir. Bu nedenle apartman sakini risk raporu başvurusunda bulunmuştur ve bölgeye hâkim olan emlak danışmanı ile anlaşarak en kısa sürede prestijli bir müteahhit ile anlaşmak istemektedir (Görüşme No:3, Kat Maliki 1 ile yapılan 11.01.2022 tarihli görüşme).

Bir yandan, sözü edilen durumda olan ve müteahhitle anlaşmak üzere bekleyen çok sayıda apartman varken, bir yandan Hamam Sokak'ta yer alan büyük bir arsa üzerine daha az dairesel bir yapı için on iki farklı müteahhit firma rekabet etmektedir (Görüşme No:4, Emlak Danışmanı 3 ile yapılan 10.01.2022 tarihli görüşme). Firmalar komite üyeleri tarafından haberdar edilmekte ve her üye kendi bulduğu firmanın binasını inşa etmesini istemektedir. Bu motivasyon kat maliklerinin rant elde etme çabasında olduğunun göstergesi olarak kabul edilebilir. Komite üyelerinin bu tutumunun emlak danışmanlığı yapan kişilerin işlerine engel olduğu belirtilmekte ve onları devre dışı bırakmaya çalıştıkları şeklinde yorumlanmaktadır (Görüşme No:4, Emlak Danışmanı 3 ile yapılan 10.01.2022 tarihli görüşme). Bu örnekte görüldüğü üzere müteahhit firmaların daha çok, büyük arsalar üzerinde yer alan az dairesel veya az katlı binaları projelendirmeyi tercih ettikleri görülmektedir.

6.2 Tasarım Evresinde Yaşanan Sorunlar

Bina nitelikleri açısından; yapı ve iskân ruhsatlarının, kat mülkiyeti tapularının varlığı, estetik biçimi, yapım teknolojisi ve kalitesi, kat sayısı, güvenlik önlemleri, teknik donanımlarının (asansör, yangın merdivenleri) ilgili standartlara uygun olması, deprem yönetmeliğine uygun yapılmış olması, ısı ve ses yalıtımının uygulanmış olması, yapım teknolojilerinin sağladığı yeni teknik hizmetlerden faydalanma düzeyi gibi müteahhitlerin sunduğu imkanlar kentsel dönüşüm ile konut edinim kararında kat maliklerinin fikrini etkilemektedir. Tasarım evresinde yapılan bu seçimlerin hem arsa sahiplerinin hem de inşaat firmalarının konutlarındaki değer artışına neden olduğu için, rant paylaşımının da bir yansıması olduğu söylenebilir. İki taraf arasında aynı şekilde müteahhit firmalarda, arsa büyüklüğündeki paylaşım oranları, daire sayısının azlığı veya çokluğu, yerleşime uygunluk, kat sayısı, kira-taşınma yardımları, teminat mektubu konuları gibi kendi istekleri doğrultusunda kat malikleri ile pazarlık etmektedirler.

Bağdat Caddesi ve çevresinde yapılan dönüşüm uygulamalarında tasarım evresinde, teknik şartname oluşturma süreçleri en çok sorun yaşanan aşamalardan biridir. Taş Mektep Sokak'ta yer alan bir apartman örneğinde komite üyesi ile yapılan görüşmede (Görüşme No:5, Apartman Temsilcisi ile yapılan 11.01.2022 tarihli görüşme); binaları ile ilgilenen ve alanda bilinen pek çok firma olmasına rağmen, şehir dışından gelmiş olan bir müteahhit ile tanıştıkları ve bu müteahhidin Bağdat Caddesi'nde

isim ve marka değer yaratmak adına yüksek talepleri kabul ederek anlaşma yaptığı öğrenilmiştir. Sonrasında firmanın risk raporu alarak binanın yıkımını gerçekleştirdiği, fakat maddi sorunlar nedeniyle yapıyı inşa edemediği ve kat maliklerinin bölgede bilinen bir müteahhit ile tüm koşulları kabul ederek anlaşmak zorunda kaldıkları ifade edilmiştir (Görüşme No:5, Apartman Temsilcisi ile yapılan 11.01.2022 tarihli görüşme). Koylan (2018) çalışmasında, 2017 yılsonu itibariyle ortalama 2000 inşaatın yarım kaldığını, bazı müteahhitlerin iflas ettiğini, yarım kalan apartmanların kat malikleri tarafından finanse edilerek bitirilmeye çalışıldığını ancak iflas eden firmalardan teminat mektubu alan kat maliklerinin de yine mağdur olduklarını ifade etmektedir. Bu durum aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecini sekteye uğratarak birçok yapının yıkılmış ya da temel seviyesinde yarı inşa edilmiş halde âtil kalmasına neden olmaktadır.

Abdülhak Renda Sokak ve Şerafettin Sokak' ta bulunan iki binada kentsel dönüşüm amacıyla toplantılar düzenlendiği, mevcut durumda katta dört daire olan binaların maliklerinin, yeni durumda müteahhidin sunduğu katta iki daire olan plan alternatiflerini tercih etmediği için süreçte devamlılığın sağlanamadığı ve projelerde tasarım aşamasında sorunlar ile karşılaşıldığı belirlenmiştir. (Görüşme No:6, Emlak Danışmanı 4 ile yapılan 13.01.2022 tarihli görüşme) Bu örnekte müteahhit firmalar, kattaki daire sayısını azaltmak ve binanın yüksekliğini arttırmak suretiyle kendilerine daha yüksek fiyattan satabilecekleri üst kat dairelerden ayırmak istemekte ve bu şartı kabul etmeyen arsa sahipleri ile anlaşmaya yanaşmamaktadır. Bu örneklerde de rant faydasının az olduğu ortaya çıkan parsellerde ilk toplantılardan sonra kentsel dönüşüm sürecinin devam etmediği görülebilmektedir.

Bahariyeli Sokak'ta yer alan yaklaşık 1500'er metrekarelik parsellerde bulunan 2 bina için ise 2015 yılında yan yana birkaç parselin tevhid edilerek yaklaşık 5.000 metrekare üzerinden daha az blok daha çok yeşil alan olacak şekilde projelendirmesi müteahhitler tarafından teklif edilmiştir. Fakat binalarda bulunan kat maliklerinin diğer apartmanlar ile birleşmek istememesi ve mevcutta olduğu gibi katta 2 daire yerine 3 veya 4 daireye onay vermemesi nedeniyle proje sürecinde anlaşma sağlanamamıştır (Görüşme No:7, Kat Maliki 2 ve Görüşme No:8, Kat Maliki 3 ile yapılan 13.01.2022 tarihli görüşmeler). Günümüzde bu iki apartman yeniden inşa aşamasında halen beklemektedir.

SONUÇ:

Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde kentsel dönüşüm uygulamalarının aslında kat malikleri ve müteahhitler arasında oluşan bir pazarlık mekanizması üzerine kurulu olduğu yapılmış olan çalışmalarda ortaya çıkmış ve çoğunda kentsel dönüşüm proje aşamalarının her birinde problemle karşılaşıldığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapı tespitinden, yapım sonrasındaki aşamalara kadar gelişen aşamalar içerisinde riskli yapı tespit ve planlama evresi ile tasarım evresinde yaşanan sorunların daha belirgin olarak öne çıktığı görülmektedir.

Riskli yapı tespit ve planlama evresinde kat malikleri arasında anlaşma sağlanmadan yapılan riskli yapı başvuruları, ileride itiraz süreçlerine yol açarak hukuki zemine taşınmaktadır. Süreç bu noktadan itibaren daha da sorunlu hale gelmektedir. Nitekim hukuki sürece başvuru binalar, süreç uzatılabildiği veya aksayabildiği için terkedilmektedir. Yapılar, metruk bir halde, yıllarca bekleyebilmektedir. Bu durum kentsel dönüşüm sürecini sekteye uğratarak birçok yapının yıkılmış veya temel seviyesinde yarım kalmış olarak âtil bir şekilde durmasına ve birçok insanın evsiz kalmasına neden olmaktadır.

Proje tasarım evresinde karşılaşılan sorunlardan en belirgin olanlardan biri sosyal donatılar, malzeme ve tefrişlerdeki seçimlerdir. Bu tip seçimler binanın deprem riski adı altında gerçekleşen kentsel dönüşüm süreçlerinin amacı olmamakla beraber, arsa sahiplerini esas hedeften uzaklaştırmakta, binalarını ve dairelerini daha lüks, daha estetik hale getirip fiyatını arttırma arzusunu öne çıkarmaktadır. Alan çalışmasında çoğu kez arsa sahiplerinin ortaya çıkacak ranta ortak olma arzusu ile

bu yöntemi tercih ettiği ve pazarlık aşamasını uzatmak için binalarını beklettiği saptanmıştır. Sosyal donatı, malzeme ve tefrişlerin pazarlık konusu haline getirilmesi müteahhitleri karşılayamayacakları vaatlerle dolu olan şartnamelere yönlendirmekte, finansal sorunlar nedeni ile birçok yapı daha yıkım sürecine girmeden veya yapım aşamasına geçilmeden beklemeye alınmakta ya da yıkılmış olsa bile, sürekli el değiştirerek her müteahhit ile süreç yeniden başlamakta ve sistem tıkanmaktadır.

Kentsel dönüşüm ile hedeflenen, ulaşım imkanlarından konut alanlarına, ticaret alanlarından park alanlarına bütüncül olarak bir yaklaşım sergileyerek, önceki halinden daha yüksek hayat standartları sağlayan sürdürülebilir yaşam alanlarıyla sağlıklı bir kentleşme sistemi oluşturmak olmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin üretiminden beklenen en önemli katkı ve yenilik; dönüşüm öncesinde bu bölgelerdeki çöküntü ve plansızlığın olumsuz yönleri ne şekilde tüm kente yansiyorsa, dönüşüm sonrasında oluşan değer artışından da hak sahipleri ile beraber tüm kentin ve kentlinin yararlanması olmalıdır.

Risk durumu yüksek olan bir alanda dönüşüm sürecinde yapıların ilgili mevzuata uygun, depreme dayanıklı şekilde inşa edilmesi önemlidir. Sosyal donatılarda, bina ve dairelerde kullanılacak malzeme ve tefrişlerin günümüz konfor koşullarını optimum düzeyde sağlayacak belirli bir çerçevede olması, yönetmelik veya ilgili belediyece sağlanabilir. Yapılan çalışmada alanda uygulanan kentsel dönüşüm süreçlerinin daha çok aktörlerin rant tartışmaları ile sekteye uğradığı, uygulanması tamamlanmış olan yapılarda da sürecin ancak rant merkezli ilerleyerek tamamlandığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin belli aktörlere fayda sağlayan bireyselleştirilmiş bir kâr aracı olarak görülmemesi, ortaya çıkan faydanın kamusallaştırılması ve doğru paylaşımın gerek mevzuat düzenlemeleri gerekse belediye gözetiminde bu katkılar gözeterek dağıtılması önem taşımaktadır.

Etik Standart ile Uyumluluk

Çıkar Çatışması: Yazarlar herhangi bir çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

Etik Kurul İzni: Bu çalışma için etik kurul iznine gerek vardır. Etik Kurul izni “İstanbul Kültür Üniversitesi Etik Kurul Komisyon” undan alınmıştır.

Finansal Destek: Bu çalışma için herhangi bir finansal destek alınmamıştır.

KAYNAKÇA:

- Arıkan, B. (2013). Kentsel Mekanın Değişimi ve Konut Dokusunda Katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi Örneği Yüksek Lisans Tezi, İTÜ.
- Arıkan, B., ve Gökmen, G. P. (2016). Kentsel Mekânın Fiziksel Katmanları, Konut Dokusunun Oluşumu ve Feneryolu Mahallesi'nin “Risk” li Dönüşümü. İDEALKENT, 7(20), 966-998.
- Aydın Gök, S. F., (2010). Konut Ediniminde Kullanıcı Kararlarını Etkileyen Faktörler; İstanbul İli Toplu Konut Projeleri Örneği, Yüksek Lisans Tezi, GYTE.
- Aydın Gök, S. ve Çınar Çıtak, C. (2021). Mimarlık ve Yaşam Dergisi Cilt: 6, No: 1, 2021 (165-197)
- Bektaş, Y. (2014) Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği. Planlama,24(3), 157-172.
- Carter, A. (2000). Strategy and Partnership in Urban Regeneration, P. Roberts ve H. Skyes (der.) *Urban Regeneration a Handbook* (s. 37-58). London: Sage Publications.

- Cesur, B. ve Gül, A. (2017). Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve İrdeleme. K. Temurçin ve M. Dulupçu (Ed.), Türkiye’de Mekânsal ve Bölgesel Dönüşümler (227-242) içinde. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Çavuşoğlu E., (2016). Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi, 2. Baskı, Ayrıntı Yayınları
- ÇŞB (2021). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi web sitesi, linkhttps://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html , son erişim tarihi: Eylül 2021.
- Duman, B. (2015). Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul’da Bir Saha Çalışması, MEGARON 2015, 10(3), 410-422.
- Engels, Friedirch (1992). Konut Sorunu. (2. Baskı), Ankara: Sol Yayınları.
- Eren, Ş.G. (2007). Impacts of privatization on urban planning: The Turkish case (Ankara). METU Graduate School of Natural and Applied Sciences. City and Regional Planning.
- Eren, Ş.G. (2022). Privatization of Public Parcels and Lands: The Turkish Case) Architectural Sciences and Spatial Planning, İKSAD publishing house, Editör: Öner DEMİREL, Erkan POLAT, Sibel AKTEN, Basım sayısı:1, 282-334. ISBN:978-625-8213-85-0.
- Ersoy, M. (1997). İmar plan değişiklikleri ve yargı denetimi. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17(1–2), 53–73.
- Ertürk, H., Sam, N. (2009). Kent Ekonomisi, Ekin Yayınları.
- Evans, A.W. (1983). The Determination of the Price of Land. Urban Studies (20), (119-129).
- Göksu, A. F., (2004).” Kentsel Dönüşüm: Yenilikçi Yaklaşımlar ve Yenilikçi Yöntemler”, Mimar.ist Mimarlık Kültürü Dergisi, 4(12), 81-86.
- Görgülü, Z., (2005). "Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm", Mimarlık Dergisi, 322, 26–27.
- Görgülü, T. (2017). Apartman Tipolojisinde Geçmişten Bugüne; Kira Apartmanından “Rezidans’a” Geçiş. Kültür Envanteri, 14(14).
- Güney, E. Ve Tulum, H., (2018). “Mimari Belleğin Yıkımı/İnşası Üzerine: Bağdat Caddesi Küçükağa Sokak Örneği” Tasarım Ve Bellek Temalı Ulusal Tasarım Sempozyumu 2018 Bildiri Kitabı, Bildiriler içinde (s.1-10). İstanbul.
- Hanoğlu, G., (2019). Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Risklerinin Aktörler Üzerinden Değerlendirilmesi: Bağdat Caddesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Harvey, D. (2003). Sosyal Adalet ve Şehir. İstanbul: Metis Yayınları.
- Haştemoğlu, H. Ş. (2006). 1960’larda sürdürülebilirlik ve kentleşme; Isparta İstasyon Caddesi örneği.

Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.

İBB Planlama ve İmar Dairesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü 2003. İstanbul için Deprem Master Planı.

http://www.ibb.gov.tr/trTR/SubSites/DepremSite/Documents/%C4%B0stanbul%20Deprem%20HT%C3%87_N%C4%B0SAN%202012.pdf.

İBB, OYO, B.Ü. Kandilli Rasathanesi. 2009. İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi (İstanbul Deprem Senaryosu) Yönetici Özeti.

İBB-JICA. 2002. Türkiye Cumhuriyeti İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması, Son Rapor, Cilt V. Eylül 2002.

Kadıköy Belediyesi Mekansal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu, 2017. <https://anlat.kadikoy.bel.tr/kbpanel/Uploads/Files/Merkez%20Kad%C4%B1k%C3%B6y.pdf>

Kahraman T., (2006). "İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri", Planlama Dergisi, 2006/2, 93-103.

Kamış, Ö. (2022). Kentsel dönüşüm projelerinde yapımcı firmaların karşılaştığı sorunların kaliteli bina üretimi üzerine etkilerinin araştırılması: Bursa alan çalışması, Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi.

Karayalçın, M., (2010). Konut Bunalımı, Kent Rantları ve Proje Muhafızları. İstanbul: Boyut Yayın Grubu.

Keleş, R. (2000). 'Türkiye'nin İmar Ve Planlama Düzeni ' Mimarlık, Sayı :296

Keleş, R. (2000). "Kent ve Çevre Değerleri Bağlamında Kamu Yararı Kavramı", içinde Mekan Planlama ve

Yargı Denetimi, s. 1-14, (der.), Melih Ersoy ve Çağatay Keskinok, Yargı Yayınevi, Ankara.

Keleş, R., (2004). "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı", Mimar İst., 12, 73-75.

Keleş, R., (2004). Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara.

Keleş, R. (2013). Kentleşme Politikası, 13. Baskı. İmge Kitabevi, Ankara.

Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama. Editör: Özdemir, D. İstanbul: Nobel.

Keskinok, Ç. (2022). Kentsel Planlamada Kamu Yararı Üzerine Tartışma . İDEALKENT , 13 (37) , 1070-1081 .

Koylan, D.(2018). İstanbul Bağdat Caddesi Ve Yakın Çevresinde Kentsel Dönüşüm: 2012-2018 Dönemi, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Kurban, R.(2019). Parsel Bazında Kentsel Dönüşümün Alışveriş Caddelerine Etkileri: Bağdat Caddesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

- Mccarthy, J., (2005). Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 99- 107.
- Okat ve İnce, (2021). Kentsel Sürdürülebilirlik ve Dayanıklılık Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rant ve Özel Mülkiyete Bir Bakış, İdealkent, Sayı Issue 33, Cilt Volume 12, Yıl Year 2021-2, 905-933.
- Ökmen, M., Yurtsever, H. (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye Dergisi, 158, Ocak-Haziran, 58-74.
- Öktem, B. (2011). "İstanbul'da Neoliberal Kentleşme Modelinin Sosyomekansal İzdüşümleri", İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 44, 23-40.
- Özcan, Ü. (2000). İmar mevzuatının ve kentsel toprak mülkiyetinin irdelenmesi. Ankara.
- Özkan, H., Türk, Ş. (2016). Emergence, formation and outcomes of flexibility in Turkish planning practice. IDPR, 38, 25-54.
- Özden, P. (2010). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Mevzuatına Eleştirel bir Bakış". Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat Uygulama (Der: Dilek Özdemir) içinde, (s.194-224). İstanbul: Nobel Kitap Dağıtım.
- Özer, Ö. (2018). Urban Transformation Through Property-Led Regeneration: A Case of Building Renewals in İstanbul. İTÜ A|Z Dergisi, 15(2), 183-196.
- Polat A., Y., (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Fırat University Journal of Social Science Cilt: 25, Sayı: 1, Sayfa: 185-201, ELAZIĞ-2015
- Roberts, P. ve Sykes, H. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration a Handbook .9-36) içinde. London: Sage Publications.
- Selçuk, H. (2013). Mülkiyet hakkı -Kamu yararı- Plan kararları ilişkisinin sorgulanması: İstanbul - Kadıköy - Merdivenköy örneği. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sert, D., (2019). Bağdat Caddesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ve Yaşam Kalitesi Araştırması, Yüksek Lisans Tezi, Doğu Üniversitesi.
- Sevindik, S. (2009). İmar planlarıyla oluşan kentsel rantın kamuya kazandırılması için ülkemizde kullanılan araçlar. Mahalli İdareler Dergisi, 175(Mart), 53-64.
- Spit, T., (2004). "Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki: Hollanda Deneyimi", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 27-30 Kasım, 108-116.
- Şahin, Ç. (2015). Türkiye'de kentsel dönüşüme dayalı inşaat odaklı ekonomi modeli ve toplumsal maliyeti: En temel insan hakları, sosyal haklar, çevre hakkı ve kent hakkı açısından eleştirel bir

- değerlendirme. Sosyoloji Konferansları, 51(1), 51–81. doi:10.18368/iu/sk.09445
- Şahin, S.Z. (2006). Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara. Planlama Dergisi, 36, 111-120.
- Şengül, H. T. (2001). Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar. İstanbul: Demokrasi Kitaplığı.
- Tallon, A. (2010). *Urban Regeneration in the UK*. NY: Routledge.
- Tekeli, İ. (1988). Mülkiyet kurumu, kamu yararı kavramı ve imar planları üzerine. Planlama Dergisi, 2, 6–13. http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/9ae49a23f67c759_ek.pdf adresinden erişildi.
- Tekeli, İ. (2001). Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tekeli, İ. (2003). “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB İstanbul Şubesi Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ. (2011) "Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek", Kent, Kentli Hakları, Kentselleşme ve Kentsel Dönüşüm, der. İlhan Tekeli, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Topçu, T. (2017). “Kentsel Rant Tartışmaları”, <http://ankaenstitusu.com/anka-strateji-dergisi2/anka-strateji-dergisi-kasim-aralik>, 46-47.
- Turok, I. (2004). "Urban Regeneration: What Can Be Done And What Should be Avoided: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 27-30 Kasım, 57-62.
- Türkün, A. (der.) (2014). *Mülk, Mahal, İnsan. İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Yazıcıoğlu, Z. (2001). “1950 – 1970’lerde İstanbul’da Konut Mimarisi: Bağdat Caddesi Örneği”, Y. Lisans Tezi, İTÜ.
- Yılmaz, A., ve Demir, H. (2015).“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu”, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 15. Türkiye Harita Bilimsel Teknik Kurultayı.
- Yolcu, F. (2021). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi, Planlama, 31(3), 393-401.
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu (Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 30/7/1966 Sayı : 12362)
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 31/5/2012 Sayı: 28309)

Görüşmeler

Görüşme No:1, Emlak Danışmanı 1 ile yapılan 08.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:2, Emlak Danışmanı 2 ile yapılan 10.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:3, Kat Maliki 1 ile yapılan 11.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:4, Emlak Danışmanı 3 ile yapılan 10.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:5, Apartman Temsilcisi ile yapılan 11.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:6, Emlak Danışmanı 4 ile yapılan 13.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:7, Kat Maliki 2 ile yapılan 13.01.2022 tarihli görüşme

Görüşme No:8, Kat Maliki 3 ile yapılan 13.01.2022 tarihli görüşme

EXTENDED SUMMARY

Research Problem

The hypothesis of this study is; urban transformation practices are reduced to housing-oriented and parcel-based singular transformations that produce negative results through legislation and zoning regulations. Due to the fact that it is an area where the upper-middle income group is located and where on-site renovation applications are carried out intensively, Istanbul Province, Kadıköy district, Bağdat Caddesi Erenköy Neighborhood was chosen as the research area.

Research Questions:

In this context; research questions to be answered in the study; (a) what are the effective factors that cause negative experiences in parcel-based transformations in urban areas, (b) at which stages of the urban transformation processes these factors emerge, and (c) how the dominant actor structure in the process affects these negativities. Among these phases, a review focusing on the risky building detection and planning phase and the project design phase has been adopted. It is aimed that the suggestions to be made based on the findings of the study will be a guide for the urban transformation applications planned to be carried out in the future.

Literature Review:

It has been revealed in the studies that the urban transformation applications in Bağdat Street and its surroundings are actually based on a bargaining mechanism formed between the flat owners and the contractors, and it has been determined that problems are encountered in each of the urban transformation project stages in most of them. In the urban transformation process, it is seen that the problems experienced in the risky building detection and planning phase and the design phase are more prominent among the developing stages from the risky building detection to the post-construction phases.

The existence of negativities as a result of urban transformation practices change the perception of the concept of urban transformation and the reasons behind this perception; unfair profits, irregular urbanization, and the sharing of the resulting rent are reflected as the benefit of private entrepreneurs and other actors rather than the public interest. In this context, it can be considered that the projects produced are not socially focused, but individual profit-oriented (Topçu, 2017).

Methodology:

The setup of the method of the study was created based on the research questions. The conceptual theoretical framework has been used to determine the effective factors that cause negativities in the realization of parcel-based housing-oriented transformations in urban areas. It was aimed to determine which of the factors that were found to create negativity emerged in the building-based urban transformation processes in Bağdat Caddesi Erenköy Neighborhood and how the actors were effective in these problems. The first stage of the method starts with the historical process reading, which was examined in 6 periods in order to determine the layers formed in the area. In the second stage; The situation was determined by getting support from the academic studies on the subject and the current study from the Kadıköy Municipality, the Spatial Strategic Plan Current Situation Report dated 2017. Finally, the problems in the urban transformation stages were examined in the context of the actors, with the interviews conducted to determine the buried data that cannot be directly measured in the field study carried out in Bağdat Caddesi Erenköy District.

Results and Conclusions:

The aim of urban transformation should be to create a healthy organizational order with different usage areas including transportation, housing distribution, green areas in commercial areas as a whole and much better living standards than before. The most important benefit expected of a changing transformation project is that just as the negative effects of the collapse and disorder in these areas before the transformation are reflected to the whole city, the entire city should benefit from the increase in value after the transformation, albeit indirectly, besides the beneficiaries.

In an area with a high risk situation, it is important that the buildings in the transformation process are built in accordance with the relevant legislation and resistant to earthquakes. Combining the materials and furnishings to be used in social facilities, buildings and apartments in a certain way that will ensure the optimum level of today's comfort level, division by regulation or relevant municipality. It is seen that the separation transformations applied in the area made are mostly where the actors can prostrate with the discussion of rent, and the process in the structures with some of them is completed only by progressing based on rent. It is important to see the urban transformation process as an individualized profit tool that benefits certain actors, to disseminate the resulting benefit and to distribute the right sharing under the supervision of the municipality under the supervision of the legislation.