

T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



19.YY. SONUNDAN GÜNÜMÜZE BAĞDAT CADDESİ VE YAKIN ÇEVRESİ
KONUTLARIN BALKON VE BAHÇELERİNDEKİ DEĞİŞİM:
CADDEBOSTAN MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Benan ÇULBAN

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı

ARALIK 2022

T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



19.YY. SONUNDAN GÜNÜMÜZE BAĞDAT CADDESİ VE YAKIN
ÇEVRESİ KONUTLARIN BALKON VE BAHÇELERİNDEKİ DEĞİŞİM:
CADDEBOSTAN MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Benan ÇULBAN
(200016004)

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Pınar ERKAN BURSA

ARALIK 2022



T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi

Enstitümüz, Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı 200016004 numaralı öğrencisi Benan ÇULBAN'ın "19.yy. Sonundan Günümüze Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresi Konutların Balkon ve Bahçelerindeki Değişim: Caddebostan Mahallesi Örneği" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 01.12.2022 tarihinde oluşturduğu jüri tarafından **Oy Birliği** ile Yüksek Lisans tezi olarak **Kabul** edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

Tez Savunma Tarihi: 01.12.2022

1)Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Pınar ERKAN BURSA

2) Jüri Üyesi: Doç. Dr. Özlem BELİR

3) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Feride ÖNAL

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “19.yy. Sonundan Günümüze Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresi Konutların Balkon ve Bahçelerindeki Değişim: Caddebostan Mahallesi Örneği” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadar olan bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (01/12/2022)

Benan ÇULBAN





Babama,

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimi ve tez sürecinde, konunun belirlenmesinden son aşamaya kadar paylaştığı deneyimleri, ilgisi, yol göstericiliği için başta danışman hocam Dr. Öğr. Ü. Pınar ERKAN BURSA'ya,

bilgisi, desteği ve uyarıları ile hep yanımda olan Doç. Dr. Özlem BELİR'e,

bu yola girmemdeki ilk desteği ve tezin son aşamasındaki yönlendirmeleri için Prof. Dr. Feride ÖNAL'a,

üzerimde emeği olan tüm hocalarıma,

destekleri için kızım Cemre SEVENLER, oğlum Kaan SEVENLER'e

her zaman desteği ile yanımda olan canım annem Aynur ÇULBAN'a ve biricik aileme,

verdiği moral desteği ve sorularımı sıkılmadan cevapladığı için yol arkadaşım Gökay SAVAŞ'a,

sağladıkları kaynaklar için Kadıköy Belediyesi Bilgi İşlem Müdürlüğü Arşivi ile Plan ve Proje Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistem Bürosuna,

teşekkürlerimi ve minnetimi sunarım.

Aralık, 2022

Benan ÇULBAN

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	viii
ŞEKİL LİSTESİ	ix
ÖZET	xiv
ABSTRACT	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı ve Kapsamı.....	3
1.2 Tezin Yöntemi.....	3
2. BAĞDAT CADDESİ'NİN TARİHÇESİ	5
2.1 19. yüzyıl Osmanlı Döneminde Bir Sayfiye Bölgesi Olarak Bağdat Caddesi Ve Çevresinde Konut Gelişimi.....	8
2.1.1 Osmanlı Döneminde Bahçe.....	12
2.1.2 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve Çevresinde Bahçeler	16
2.1.3 Osmanlı Döneminde Balkon – Cumba (Şahnişin).....	18
2.1.4 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve çevresindeki konutlarda balkon – cumba...20	
2.1.5 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve çevresindeki konutlarda balkon biçimlenmeleri.....	21
2.2 Cumhuriyet Dönemi 1923-1952 Arası Konut Gelişimi	24
2.4.1 1923-1952 Modern Sayfiye Yapılarında Bahçe ve Balkon	28
2.4.2 1923 - 1952 döneminin balkon biçimlenmeleri.....	33
2.3 1952 - 1972 Arası Konut Gelişimi	36
2.5.1 1952-1972 Arası Dönemin Apartman Yapılarında Bahçe ve Balkon	38
2.5.2 1952 - 1972 döneminin balkon biçimlenmeleri.....	46
2.4 1972 - 2000 arası konut gelişimi	48
2.6.1 1972-2000 Arası Dönemin Apartman Yapılarında Bahçe ve Balkon	51
2.6.2 1972-2000 döneminin balkon biçimlenmeleri.....	56
2.5 2000 Sonrası Konut Gelişimi.....	58
2.7.1 2000 Sonrası Apartmanlarda Bahçe ve Balkon.....	63
2.7.2 2000 sonrası balkon biçimlenmeleri	69
2.6 Bölüm Sonucu	76
3. CADDEBOSTAN MAHALLESİNDEN SEÇİLEN ÖRNEK YAPILAR ÜZERİNDEN BAHÇE VE BALKON KARŞILAŞTIRMALARI	78
3.1 Cemil Topuzlu Köşkü (1900)	81
3.2 Cafer Paşa Köşkü (1897)	85
3.4 Ömer Paşa Sokak'ta Müstakil Yapı	88
3.3 Bağdat Caddesi'nde Müstakil Konut.....	90
3.5 Müstakil Konut – Çiftelhavuzlar İş Merkezi (2014)	92
3.6 Müstakil Yalı – Apartman (2021)	96
3.7 Müstakil Konut - Leyla & Cüneyt Apartmanı (2018).....	99
3.8 Mehtap Sokak'ta Üç Katlı Apartman (1954).....	101

3.9 Özel Kalamış Lisesi (1950) - Regnum Sky Residence (2006)	104
3.10 Erenköy Apartmanı (1968) – Ticari Yapı (2021).....	108
3.11 Dilek Apartmanı (1986).....	112
3.12 İkramiye Apartmanı (1971) – Dört Blok (2022).....	114
3.13 Dirlik (1966) / Çam (1965) Apartmanları - Belirsiz	118
3.14 Fehmi Bey Apartmanı (1974)	122
3.15 Şen (1979) ve Faik Bey (1982) Apartmanları – Yeni Yapı (2022).....	124
3.16 Mert Kule (1980).....	128
3.17 Bölüm Sonucu	130
4. BULGULAR.....	131
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	140
KAYNAKLAR.....	144
EKLER.....	152
ÖZGEÇMİŞ	167



KISALTMALAR

İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KEOS	: Kent Otomasyon Sistemi
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
BM	: Birleşmiş Milletler
NASA	: National Aeronautics and Space Administration (Ulusal Havacılık ve Uzay Dairesi)
YY.	: Yüzyıl

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1: Kadıköy Mahalleler Haritası Üzerinde Kırmızı İşaretli Bağdat Caddesi ...	5
Şekil 2.2: Bağdat Yolu, Tren Hattı, Erenköy Bağları ve Sultan Köşkü	6
Şekil 2.3: Farklı Tarihli Fotoğraflarda Bağdat Caddesi ve Çevresi	8
Şekil 2.4: İlk Köşkler Döneminde Fenerbahçe'den Bir Görünüm.....	9
Şekil 2.5: 1897 Tarihli Haritada Erenköy, Kızıltoprak ve Göztepe Yerleşimleri	10
Şekil 2.6: Caddebostan Sahilinden Panoramada Geniş Bahçeli Yalılar	10
Şekil 2.7: Ragıp Paşa Köşkü	11
Şekil 2.8: Tevhide Hanım Köşkü	11
Şekil 2.9: Fatih Sultan Mehmet ve Gül	13
Şekil 2.10: Topkapı Sarayı.....	13
Şekil 2.11: F. Fried'in 1821 Tarihli Kadıköy Haritasında Çiçekçi Başı ve Mandıra Yazısı	17
Şekil 2.12: Züheyrzade Ahmet Paşa (Arap) Köşkünde Cihannuma ve Geniş Teraslar	20
Şekil 2.13: Bağdat Caddesi Cepheli Köşklere Örnekler	21
Şekil 2.14: Balkonun Cephede Düşey Yerleşimine Göre.....	22
Şekil 2.15: Balkonun Yataydaki Yerleşimine Göre	22
Şekil 2.16: Taşıyıcı Sistemine Göre Balkonlar	23
Şekil 2.17: Balkon Üzeri Saçak Şekilleri	23
Şekil 2.18: Tabanına Göre Balkonlar	24
Şekil 2.19: Ahşap Korkuluklardan Örnekler	24
Şekil 2.20: B. Caddesi Üzerinde Tramvay Hattı (1930).....	26
Şekil 2.21: Caddebostan Plajı.....	26
Şekil 2.22: 1946 Tarihli Hava Fotoğrafı.....	27
Şekil 2.23: Villa Maral'ın Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi'nden Cephesi 1941- 2022	28
Şekil 2.24: Solda Villa Maral'ın Güneybatı Cephesi ve Sağda Birinci Kat Planı ...	29
Şekil 2.25: Eski Fotoğrafta Göztepe Parkından Villa Maral	29
Şekil 2.26: Günümüzde Villa Maral.....	29
Şekil 2.27: Dr. İhsan Sami Garan Evi ve Kat Planları	30
Şekil 2.28: Kira Evinin Sağda Güney, Solda Kuzey Cephelerinin Fotoğrafları.....	31
Şekil 2.29: Kira Evinin Solda Vaziyet Planı, Sağda Birinci Kat Planı	31
Şekil 2.30: Arkitekt Dergisinden Haber	32
Şekil 2.31: Projenin Ağaca Göre Şekillenmiş Vaziyet ve Kat Planı.....	32
Şekil 2.32: Kat Planlarında Mavi ile Renklendirilmiş Balkonlar	33
Şekil 2.33: Erkoğlu Projesinden Yapının Cepheleri	33
Şekil 2.34: Cephedeki Yerleşimlerine Göre Balkonlar	34
Şekil 2.35: Taşıyıcısına Göre Balkonlar	34
Şekil 2.36: Taban Şekline Göre Balkonlar	35
Şekil 2.37: Parapet ve Korkuluk Tipleri	35
Şekil 2.38: Türkiye ile İstanbul Nüfus Artış Oranları Grafiği	36

Şekil 2.39: 1966 Tarihli Hava Fotoğrafı.....	38
Şekil 2.40: İBB Şehir Rehberindeki 1946 – 1966 Hava Fotoğraflarının Karşılaştırılması.....	38
Şekil 2.41: Kalamış'taki Üç Katlı Apartmanın Ön ve Yan Cephesi	39
Şekil 2.42: Yapının Salonu ve Mutfağından Manzaraya Bakış ve Açık Merdiveni ..	40
Şekil 2.43: Projenin Vaziyet Planı ve Kat Planı	40
Şekil 2.44: Yazlık Konutun Cephesi ve Vaziyet Planı.....	41
Şekil 2.45: Köşkün Arazisininin 1946 ve 1970 Hava Fotoğrafları Karşılaştırması.....	42
Şekil 2.46: Sayfiye Evine Ait Bir Fotoğraf.....	42
Şekil 2.47: Sayfiye Evinin Kat Planları ve Kesiti	43
Şekil 2.48: Villanın Projesinden Batı Perspektifi ve Yapım Sonrası Fotoğrafı.....	43
Şekil 2.49: Vaziyet Planı ve Kesit.....	44
Şekil 2.50: Yapının Planları.....	44
Şekil 2.51: Villanın Giriş Avlusunda Süs Havuzu, Oturma Köşesi ve Batı Cephesi Saçağı.....	44
Şekil 2.52: İş Bankası İkramiye Apartmanları Sitesi Vaziyet Planı	45
Şekil 2.53: A ve B Tipi Blokların Kat Planları.....	46
Şekil 2.54: İş Bankası İkramiye Apartmanlarının Fotoğrafları.....	46
Şekil 2.55: Cephedeki Yerleşimlerine Göre Balkonlar	47
Şekil 2.56: Taşıyıcısına Göre Balkonlar	47
Şekil 2.57: Taban Şekline Göre Balkonlar	48
Şekil 2.58: Parapet - Korkuluk Örnekleri	48
Şekil 2.59: Caddebostan Sahilinde Yol Yapımı İçin Doldurulan Alanlar	50
Şekil 2.60: Bağdat Caddesinde Bir Apartman	51
Şekil 2.61: Beş katlı Apartmanın Bağdat Caddesi'nden Fotoğrafı ve Kesiti	52
Şekil 2.62: Beş Katlı Apartmanın Kat Planları.....	52
Şekil 2.63: Kaplancalı Apartmanı Ön Cephesi ve Vaziyet + Kat Planı	53
Şekil 2.64: 1980 Yapımı Sazak Apartmanının Vaziyet Planı, Kat Planı, Güney Cephesi.....	54
Şekil 2.65: 15 Katlı Apartmanın Fotoğrafı ve Kat Planı	54
Şekil 2.66: 15 Katlı Apartmanın Kesiti ve Vaziyet Planı	55
Şekil 2.67: Asırlık Ağaçlarla İlgili Gazete Haberi	55
Şekil 2.68: Cephedeki Durumuna Göre Balkonlar.....	56
Şekil 2.69: Taşıyıcı Durumuna Göre Balkonlar.....	56
Şekil 2.70: Taban Şekline Göre Balkonlar	57
Şekil 2.71: Dönemin Parapet - Korkuluk Örnekleri.....	57
Şekil 2.72: Kadıköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları - Planlama Alt Bölgeleri.....	58
Şekil 2.73: 26 Şubat- 3 Mart Tarihli GazeteKadıköy'de 15 Kat Sınırı Haberi.....	61
Şekil 2.74: Ağaçların Şehirdeki Isıya Etkileri	63
Şekil 2.75: Caddebostan'dan Kentsel Dönüşüm Sonrası Mimari Örnekler	63
Şekil 2.76: Bir İnşaat Firmasının Sitesinden Satıştaki Konut Örneği	64
Şekil 2.77: Bölgeden Bir Örnekte Plan ve Görseldeki Kat Bahçesi ve Uygulamadaki Durumu	65
Şekil 2.78: Normal Kat Planlarında Salon-Balkon ve Balkon Oda Tanımlaması	65
Şekil 2.79: Parsel Sınırında Sıkışmış Yeni Fidanlar	66
Şekil 2.80: Son Dönem Yapılarında Rastlanan Bahçe Alanları.....	67
Şekil 2.81: B. Caddesi Panoraması: Önde Beş Katlı Yapılar ve Arkada Yüksek Apartmanlar	67
Şekil 2.82: Kadıköy Bölgesi Aktif Yeşile Ulaşım Haritası	68

Şekil 2.83: Yıllara Göre Balkonsuz Yapı Oranları	69
Şekil 2.84: Geniş Cepheli Yapıda Gömme Balkonlar	70
Şekil 2.85: Fransız Balkonlu Apartman	70
Şekil 2.86: Balkonların Cephede Yerleşimleri	70
Şekil 2.87: Taşıyıcı Durumuna Göre Balkonlar	71
Şekil 2.88: Taban Şekline Göre Balkonlar	71
Şekil 2.89: Dönemin Parapet - Korkuluk Örnekleri	72
Şekil 2.90: Farklı Dönemlerin V. Planlarında Bodrum Kat - Bahçe Alanı Karşılaştırılması	72
Şekil 2.91: Farklı Dönemlerin Planlarında, Dairelere Ait Balkonların Karşılaştırılması	73
Şekil 2.92: Yapıların Kesitlerinin Karşılaştırılması	73
Şekil 2.93: Yapıların cephe karşılaştırmaları	74
Şekil 2.94: Fransız Balkonlarda Saksılarda Çiçekler	74
Şekil 2.95: BM Kriterlerine Göre Oluşturulan Grafik	76
Şekil 2.96: Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresinde Konut Gelişimini Etkileyen Kronolojik Başlıklar	77
Şekil 3.1: 1946 ve Günümüz Hava Fotoğrafları Karşılaştırması	79
Şekil 3.2: Uydu Görüntüsünde Caddebostan Mahallesi'nden Seçilen Yapıların Konumları	80
Şekil 3.3: Cemil Topuzlu Paşa Köşkünün Cephe Çizimleri	82
Şekil 3.4: Solda 1982'deki Parsel Alanı, Sağda Parselden Kaybedilen Alandaki Apartmanlar	83
Şekil 3.5: Köşkün Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırılması	83
Şekil 3.6: Cemil Topuzlu Paşa Köşkü ve Bahçesinde Bulunan Diğer Yapılar	84
Şekil 3.7: Cemil Topuzlu Caddesi'nden Cafer Paşa Köşkü'nün Güneybatı Cehesi	85
Şekil 3.8: Köşkün Zemin, Birinci ve Çatı Katı Planları	86
Şekil 3.9: Cafer Paşa Köşkü Ön Cehesi ve Yanındaki Yapılar	86
Şekil 3.10: Cafer Paşa Köşkü'nün Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Üzerinden Karşılaştırılması	87
Şekil 3.11: Uydu Fotoğrafında Cafer Paşa Köşkü ve Yanındaki Yüksek Apartmanlar	87
Şekil 3.12: Yapının Restoran Kullanımı Öncesi Gökçe Sokak'tan Fotoğrafı	88
Şekil 3.13: Müstakil Konutun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları	89
Şekil 3.14: Yapının Ömer Paşa Caddesine Bakan Cehesi ve Giriş Merdivenleri	89
Şekil 3.15: Ethem Efendi Caddesi'nden Fotoğrafta Müstakil Konut	90
Şekil 3.16: Müstakil Konutun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları	91
Şekil 3.17: Yapının Bahçesi	92
Şekil 3.18: B. Cadde'sindeki Bahçe Kapısı ve Ağaçları	92
Şekil 3.19: Müstakil Konutun Parselinin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları	92
Şekil 3.20: KEOS'tan Ulaşılan Müstakil Yapının Fotoğrafları	93
Şekil 3.21: 2011 ve 2014 Cadde Fotoğraflarında Müstakil Villa ile İş Merkezi	93
Şekil 3.22: Müstakil Konutun 2011 yılı ve İş Merkezinin 2014 yılı Bağdat Caddesi'nden Görünüşleri	94
Şekil 3.23: İş Merkezinin Projedeki Kesitleri	94
Şekil 3.24: Vaziyet Planında Bodrum Kat Sınırları ile Projedeki Ağaç ve Otopark Hesabı Notları	95
Şekil 3.25: Bağdat Caddesi'nden Silüet	95

Şekil 3.26: Yıkılan Yalının Solda Çetin Emeç Bulvarı'ndan, Sağda Abdülkadir Noyan Sokak'tan Fotoğrafları	96
Şekil 3.27: Yıkılan Yalının Birinci Kat Planı ve Kesiti	96
Şekil 3.28: Yıkılan Yalının Bulunduğu Parselin 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları	97
Şekil 3.29: Solda Yıkılan Yalının 2019, Sağda İnşası Süren Apartmanın 2022 fotoğrafları.....	97
Şekil 3.30: Yeni Yapının Projesindeki Ağaç Hesabı Plan Notları.....	98
Şekil 3.31: Yeni Yapının Normal Kat Planı ve Kesiti	98
Şekil 3.32: Google 2015 Tarihli Yol Çekimlerinden Yıkılan Müstakil Yapı.....	99
Şekil 3.33: Yapı Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırılması	99
Şekil 3.34: Eski ve Yeni Yapıların Cadde Görünümleri Karşılaştırması	100
Şekil 3.35: Yeni Yapının Normal Kat Planı, Cephesi ve Ağaç Hesabı.....	101
Şekil 3.36: Yapının Mehtap Sokak'tan Güneybatı Cephesi	102
Şekil 3.37: Mehtap Sokak No:17'deki Alanın 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları	102
Şekil 3.38: Gülistan Sokak'tan Kuzeybatı Cephesi ve Giriş Kapısı Detayı	103
Şekil 3.39: Normal Kat Planı	103
Şekil 3.40: Yıkılan Özel Kalamış Lisesi'nin Yapıları.....	104
Şekil 3.41: Okulun İlanı.....	105
Şekil 3.42: Gazete Yazısı.....	105
Şekil 3.43: Parselin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları.....	105
Şekil 3.44: Yeni Yapının Sağda Normal Katlar Planı, Solda 23. Kat Planı	106
Şekil 3.45: Yeni Yapının Kesiti ve Vaziyet Planı	106
Şekil 3.46: Regnum Sky Rezidans'ın Tanıtımındaki Vaziyet Planı Görseli	107
Şekil 3.47: Regnum Sky Rezidansın Ön ve Arka Cepheleri	107
Şekil 3.48: Erenköy Apartmanı Bağdat Caddesi Cephesi ve Balkonlar Arası Bölücü Duvar Detayı	108
Şekil 3.49: Erenköy Apartmanı Normal Kat Planı.....	109
Şekil 3.50: Erenköy Apartmanı ve Yerine Yapılan Ticari Yapının Şerafettin Sokak'tan Yan ve Arka Cepheleri	109
Şekil 3.51: Parsel Alanının 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırması....	110
Şekil 3.52: Erenköy Apartmanı Vaziyet Planı ve Ticari Yapının Vaziyet Planı ile Kesitleri.....	110
Şekil 3.53: Solda Erenköy Apartmanı ve Sağda Cadde Sınırına Yaklaşmış Ticari Yapının Görünüşleri	111
Şekil 3.54: Dilek Apartmanının Bağdat Caddesi'nden Görünüşü	112
Şekil 3.55: Dilek Apartmanının Parselinin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları.....	112
Şekil 3.56: Dilek Apartmanı 1. Normal Kat Planı ve Ön Görünüşü	113
Şekil 3.57: Dilek Apartmanının Yan Cephesinde Bulunan Motif ve Giriş Kapısı ..	113
Şekil 3.58: İkramiye Apartmanının Sağda Ön Cephesi ve Solda Yan Cephesi.....	114
Şekil 3.59: Yapının Arka Cephesinde Balkon Duvarlarındaki Boşluk Detayı	115
Şekil 3.60: İkramiye Apartmanının Konumunun 1946-2022 Arası Karşılaştırılması	116
Şekil 3.61: E-imardan Parselde Yapımı Süren Dört Bloğun Yerleri	116
Şekil 3.62: Vaziyet Planında Parsel Sınırı, Dört Blok ve Bodrum Kat Sınırları	117
Şekil 3.63: Ağaçlar Arkasındaki Apartman ve Yıkım Sonrası İnşaattan Görünüm.	117
Şekil 3.64: Gazete haberinde dikkat çekilen inşaat öncesi ağaçların ve bahçenin görünümleri	118
Şekil 3.65: 2011 Tarihli Cadde Çekiminde Solda Dirlik Apartmanı A ve B Blokları ve Sağda Çam Apartmanı.....	119

Şekil 3.66: Solda Dirlik Apartmanı ve Sağda Çam Apartmanı Normal Kat Planları	119
Şekil 3.67: Dirlik Apartmanı, Önündeki Bahçesi , Ağaçları ve Oturma Köşesi	120
Şekil 3.68: İki Komşu Yapının Bulunduğu Parsellerin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları	121
Şekil 3.69: Üstte 2011, Ortada Ağustos 2020, Altta Mayıs 2022 Fotoğrafları	122
Şekil 3.70: Yapının Bağdat Caddesi cephesi	123
Şekil 3.71: Fehmi Bey Apartmanı Normal Kat Planı	123
Şekil 3.72: Fehmi Bey Apartmanı'nın Parselinin 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları	124
Şekil 3.73: Şen Apartmanının Caddeden Fotoğrafları ve Kat Planları	125
Şekil 3.74: Apartmanların Konumunun 1946-2022 Arası Karşılaştırılması	125
Şekil 3.75: Bağdat Caddesi'nden Yapının Hafriyat Alanı	126
Şekil 3.76: Projedeki Ağaç Hesabı ve Revizyonu	126
Şekil 3.77: Şen Apartmanı ve Arka Planda Önündeki Bahçesi ile Faik Bey Apartmanı	127
Şekil 3.78: Proje Tanıtımından Rezidansın Bodrum Kat Planı ve Vaziyet Planı	127
Şekil 3.79: Yapının Görseli ile Tanıtım Yazılarında Görülen Yeşil Vurguları	127
Şekil 3.80: Mert Kule'nin Kuşbakışı Görünüşü ve Güneybatı (Ön) cephesi	128
Şekil 3.81: Mert Kule'nin Normal Kat Planı ve Kesiti	129
Şekil 3.82: Mert Kule'nin Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Üzerinden Karşılaştırılması	129
Şekil 4.1: Caddebostan Mahallesi'ndeki Yapıların Durumunu Gösteren Harita	132
Şekil 4.2: Caddebostan Mahallesi Tescilli Alanlar Haritası	133
Şekil 4.3: Bağdat Caddesi Cepheli Yapıların Eylül 2022 Tarihindeki İşlevlerini Gösteren Harita	134
Şekil 4.4: Bağdat Caddesi Cepheli Yapıların Mevcut Durumları	136
Şekil 4.5: Bağdat Caddesi Üzerinde Konut İşlevinden Dönüşmüş Ticari Yapılar	137
Şekil 4.6: Plaj Yolu Sokak ile Kiraz Çıkmazı Sokak Köşesinden 2015 ve 2022 Fotoğrafları	138
Şekil 4.7: Caddebostan Sahilinden 1960'lar ve 2022 Fotoğrafları	138
Şekil 4.8: Caddebostan'dan Bir Yapı Adasında Otopark Olarak Kullanılan Alanlar	139

19.YY. SONUNDAN GÜNÜMÜZE BAĞDAT CADDESİ VE YAKIN ÇEVRESİ KONUTLARIN BALKON VE BAHÇELERİNDEKİ DEĞİŞİM: CADDEBOSTAN MAHALLESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Bağdat caddesi ve çevresi, düzenli planlama sonucu oluşmuş, gecekondular sorunu olmayan bir bölgedir. Günümüze kadar yoğunlukla orta ve orta-üst sınıf ikamet etmiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kentsel gelişim sürekli olarak artmıştır. Osmanlı imparatorluğu zamanında saray erkanı ve saraya yakın kişilerin, sayfiye amaçlı olarak inşa ettirdiği köşklere yerleşim başlamıştır. Cumhuriyetin ilanı sonrası konut tipolojisi farklılaşsa bile bölgenin değeri korunmuş ve her dönem tercih edilirliliği devam etmiştir.

1999 Gölcük depremi sonrası risk oluşturan yapılara çözüm getirmek ve yapı stoğunun yenilenmesi amacıyla Kentsel Dönüşüm Yasası çıkarılmıştır. Konut sahiplerini kentsel dönüşüme teşvik etmek amacıyla ; 2006 yılında Emsal 2.07 ye çıkarılmış, yükseklik serbest bırakılmıştır. İstanbul'un diğer ilçelerinde zemin ve benzeri sebeplerle riskli yapıların sayısı daha fazla olmasına rağmen 2012 yılından sonra bölgenin yüksek kar vaadeden koşulları özellikle Kadıköy bölgesinde Kentsel Dönüşüm adı altında müteahhitlerin faaliyetlerinin artmasına sebep olmuştur.

Dönüşümlerle birlikte artan yoğunluk, kent yaşamını etkilemiş, demografik yapının da değişmesiyle kentsel kimlik her geçen gün giderek yok olmuştur. Bağdat caddesi ve çevresinde başlayan bu kentsel dönüşüm, burada yaşayanların hayatına, toz, gürültü, çevre kirliliği, artan trafik, kaybolan yeşil doku, sağlık gibi problemleri de eklemiştir.

Binalar yenilenirken, bahçelerini ve tarihi ağaçlarını da artık geri gelmeyecek şekilde yitirmişlerdir. Yeni yapılan konutlarda otopark katlarının parsel sınırlarına kadar yaklaşması sonucu ağaçlar tümüyle ortadan kalkmaktadır. Otopark katının üzerinde bırakılması zorunlu tutulan 50-60 santimlik toprak yüksekliği ise ağaç yetişmesine imkan vermeyecek bir ölçüdür. Bu kısımlarda ancak süs bitkileri yetiştirilebilmekte veya çoğu apartmanda arka bahçe alanı da tümüyle açık otopark kullanımında olmaktadır. Hava fotoğrafları bölgede azalan bahçeleri ortaya koymaktadır. Bölgede hali hazırda yetersiz olan yeşil alan oranları kentsel dönüşüme giren her yapıyla birlikte daha azalmaktadır.

Tüm bunlarla birlikte, eski yerleşimin sayfiye karakterli evlerinin göstergesi olan geniş ve kullanışlı balkonlar, yeni yapılarda tamamen ortadan kalkmışlardır. Bu çalışmada, Bağdat caddesi ve yakın çevre konutlarındaki bahçe ve balkonların 19. yüzyıl sonrası dönemlerde nasıl kullanıldığı, kullanım biçimlerinin kentsel ve mimari çevreye etkileri incelenmiştir. Karşılaştırmalı veriler ortaya konularak zaman geçtikçe daha yoğun bir yapılaşma tehdidi altında olan bölgedeki bahçe kaybını belirlemek, konutlarda giderek küçülen veya hiç kalmayan “balkon” mekanındaki değişimi göstermek ve mevcut durumu belgelemek amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Bahçe, balkon, kadıköy bölgesi, bağdat caddesi, kentsel kimlik, kentsel dönüşüm*

**THE TRANSFORMATION OF THE BALCONIES AND GARDENS OF
BAĞDAT STREET AND ITS SURROUNDING RESIDENCES FROM THE
END OF 19TH CENTURY TO THE PRESENT,
CADDEBOSTAN NEIGHBORHOOD CASE STUDY**

ABSTRACT

Bağdat Avenue and its surroundings are a region that has been formed as a result of a regular planning implementations starting at the end of the 19th century and until recently, mainly middle and middle-upper class have been residing in the area. It is a region where an urban development has been increased continuously since the second half of the 19th century. The settlement, started with the mansions built by the administrative class of the Ottoman Palace as country houses to be utilised in summers and preserved its value even though the housing typology changed after the proclamation of the republic, and the appealing of the region increased constantly. In the 20th century, Kadıköy generally went through a rapid urban transformation which had a major impact on the Bağdat Avenue and its vicinity.

The urban transformation decisions taken following the 1999 Gölcük earthquake and the high-profit conditions of the region caused the activities of the contractors to expand especially after the year 2012. The excessive increase in the population of the region influenced the urban life, and the urban identity that was particular to the area has been gradually disappearing. Such urban transformation approaches, which started on Bağdat Avenue and its surroundings, has added problems such as dust, noise, environmental pollution, increasing traffic, disappearing green tissue, and health issues to the lives of those living in the area.

While the buildings are being renovated, they have also lost their gardens and historical trees irreversibly. In newly built houses, basement parking floors are built by approaching the parcel boundaries. Consequently, the trees are completely disappeared. The 50-60 cm soil height, which is required to be left above the parking floor, is insufficient to allow trees to grow. Only ornamental plants can be grown in these parts, or in most apartment blocks the backyards are completely reserved for outdoor parking. Aerial photographs reveal the diminishing gardens in the area. The green area ratios that are already insufficient in the region, are decreasing with each new building that undergoes an urban transformation.

Along with all these, those balconies articulating the reflections of the life styles and architectural preferences in the era are completely disappeared in the new buildings. In this study, the way gardens and balconies are used in Bağdat Avenue and nearby residences and the effects of their usage on the urban and architectural environment during the period from 19th century to the present were examined. By presenting the comparative data, it is aimed to determine the loss of gardens in the region, which is under the threat of more intense construction as time passes, and the spatial need for the "balcony", which is gradually decreases in size or no longer exists in residences, and to document the current situation.

Keywords: *Garden, balcony, Kadıköy district, Bağdat Avenue, urban identity, urban transformation*

1. GİRİŞ

Küreselleşen dünyada kent kimliğinin okunmasını sağlayan faktörlerin pek çoğu, dönüşümler sebebi ile ortadan kalkmaktadır. Bu da pek çok kentin birbirine benzeyen yapılardan oluşan görünümüleriyle kimliksizleşmesine yol açmaktadır.

Kadıköy bölgesinde konut yapılarının gelişimini incelediğimizde, ilk olarak büyük araziler içindeki köşk yapıları görülürken, ilerleyen dönemlerde, bahçeli az katlı müstakil evler, sırasıyla bahçeli ve 3-5 katlı apartmanlar, sonrasında yüksek katlı konutlar ve bu konutların birlikteliğinden oluşan siteler görülmektedir.

TÜİK verileri (2022) ile oluşturulmuş en kalabalık ilçeler sıralamasında 485.233 kişi olan nüfusu ile İstanbul'un 39 ilçesi arasında 12. sırada olan Kadıköy, Türkiye'nin en kalabalık 100 ilçesi arasında ise 29. sırada bulunmaktadır.

İstanbul'un göç alan bir il ve Avrupa'nın en kalabalık şehri olduğu göz önüne alındığında Kadıköy bölgesini gelecekte de kaçınılmaz olarak daha yoğun bir nüfusun beklediği söylenebilir (Clarck, 2021). Kentsel dönüşüm bunu arttıran etkenlerden biri olmuştur.

Bir süredir, dünyadaki bir çok şehrin yoğun nüfus oranları ile klostrifobik bir yer halini aldığı gerçektir. Bunun sebepleri olarak, şehirleşmenin artması, iklim değişikliği, göç meseleleri, savaş, salgın hastalıklar, ekonomik problemler sayılabilir. Günümüz şehirlerinde, apartman yaşamında komşuluk ilişkileri son derece zayıflamış olup aynı konut yapısında oturan insanlar dahi birbirini tanımamaktadır (Şensoy & Karadağ, 2013). Oysa insan sosyal bir varlıktır. Sosyal ilişkilerin sağlanabildiği alanların başında kent bahçeleri olarak parklar gelir. Türkiye'de kamusal yeşil alanların gelişimi incelendiğinde, park kültüründen önce konutların bahçeleri ilk sırayı alır.

Osmanlı Dönemi İstanbul'unda sarayların bahçeleri ve hasbahçeler yanında her sınıftan halkın evinin bahçesi bulunmaktadır. Fransız gezgin Du Loir anılarında, *“İstanbul'un her yanında selvi ve çam ağaçlarına rastlanır ve her ev bu ağaçlarla gölgelenen bir avluya sahiptir”* demiştir (Atasoy, 2015). Ünlü mimar Le Corbusier

(1887-1965) ise İstanbul'u anlattığı kitabında “Yüzlerce yıllık ağaçlar gökyüzünü kapladığı için her taraf huzur dolu ve serin” yazmıştır. Ayrıca “Onlarda inşaat yapılan yere ağaç da dikilir” diyerek Türklerdeki ağaç sevgisini ve ağaca verilen önemi belirtmiştir (Corbusier, 2009). 1930 yılında Atatürk Yalova'daki köşkünün yanındaki çınar ağacını kestirmeyip köşkü taşıtmasını eleştirenlere "O çınar ağacı devlettir!" diyerek bir ağaç üzerinden dış mekan olarak bahçenin dolayısıyla doğanın önemini vurgulamıştır (Özdil, 2019). Türk kültüründe doğanın özellikle ağacın bu kadar önemli bir yeri olmasının izleri yaşantıda da izlenmiştir. İnsanlar konuklarını bahçelerinde ağırlamışlar bahçeler aynı zamanda sosyal alanlar olmuşlardır. Apartmanlaşmanın başladığı dönemlerde bahçeler yine aynı özelliklerini sürdürmüş, insanlar bahçelerinde oturma alanları oluşturmuştur. Değişen hayat koşulları, nüfus artışı ve beraberinde gelen yoğun yapılaşma bahçelerin küçülmesine, bazı durumlarda tamamen ortadan kalkmasına sebep olmuştur.

Salgın döneminde karantina sonucu evinde kapalı kalan insanlar, dış mekan ihtiyaçları için bahçelerini ve balkonlarını kullanmışlardır. Bu imkanları olmayan konut sahipleri ise açık alanlardan yoksun kalmışlardır. Yaşanan bu dönem balkonun yerinin, konuttaki değerinin anlaşılmasında etkili olmuştur. Salgındaki kapanma süreçlerinde dünyada balkonlar değerli alanlar haline gelmiş, insanlar birbiri ile evlerinin balkonlarından iletişim kurabilmiş, müzik yapmış ve ortak bir kaderi paylaşmışlardır. Balkonların, açık ve yarı açık mekanlar olması ile insanların konutlara hapsolmalarının yarattığı olumsuz etki bir ölçüde giderilmiş ve balkonun konuttaki yeri yeniden önem kazanmıştır.

Bu çalışmada, sokak-yapı arasında bir buluşma-iletişimin ara mekanı olan bahçeler ile konutlardaki yarı saydam mekanlar olan balkonlar ele alınmış ve geçmişten günümüze şehrli Türk insanının bahçe-balkon kullanımının neden azaldığı sorusunun cevabı aranmıştır. Öncelikle Bağdat caddesinin gelişimi üzerinde durulmuştur. Osmanlı döneminde 19. yüzyılın ortalarından itibaren bölgede sayfiye amaçlı kullanılan konutlar, eski belgeler, haritalar, yazılar kullanılarak araştırılmıştır. Ardından Cumhuriyetin ilanı ve sonrasında takip eden dönemler sırasıyla ele alınmıştır.

Şehrin büyümesi ve sınırlarının genişlemesine paralel olarak apartmanların inşa edildiği ama hala sayfiye niteliğini koruduğu dönem, sayfiye niteliğinin kaybolup apartmanlaşmanın arttığı dönem ve yakın zamandaki kentsel dönüşüm sürecinde

bölgenin geçirdiği değişimler ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Sonuç bölümünde, bahçe ve balkon kaybı konusunda neler yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

1.1 Tezin Amacı ve Kapsamı

Bağdat Caddesi ve çevresi günümüzde yoğun konut yerleşimine sahiptir. Bu yoğunluk her geçen gün daha artmaktadır. Bölgedeki konutların bahçe ve balkonlarındaki değişimler ve kayıplar yeni çıkan her imar kanunu sonrasında artmıştır.

19. yüzyıl ahşap köşklerinden itibaren değişen yapı şekilleri incelenerek günümüzde varlığını sürdüren, dönem özellikleri gösteren ve korunması önemli olan yapıları tesbit etmek amaçlanmıştır. Bunun yanında Osmanlı Döneminde bahçeye verilen önemden başlayarak, günümüze kadar bahçe ve balkon kullanımı araştırılmış, bugünün mimarisi, yaşam tarzı kaybettiğimiz yeşil doku ile birlikte ele alınmıştır. Bahçe ve balkonun insan yaşamındaki değeri ortaya konularak bundan sonra yapılacak olan imar kanun ve yönetmeliklerinde bu değer korunmasının sağlanması amaçlanmıştır. Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi ve çevresindeki konut gelişimi ile birlikte bu yapılara ait bahçe ve balkonlar genel olarak ele alınmış, çalışma alanı olarak Caddebostan Mahallesi seçilmiştir. Geçmişten günümüze yapılmış konutlardaki değişimler incelenmiş, Caddebostan Mahallesinden onaltı örnek alan seçilmiştir.

1.2 Tezin Yöntemi

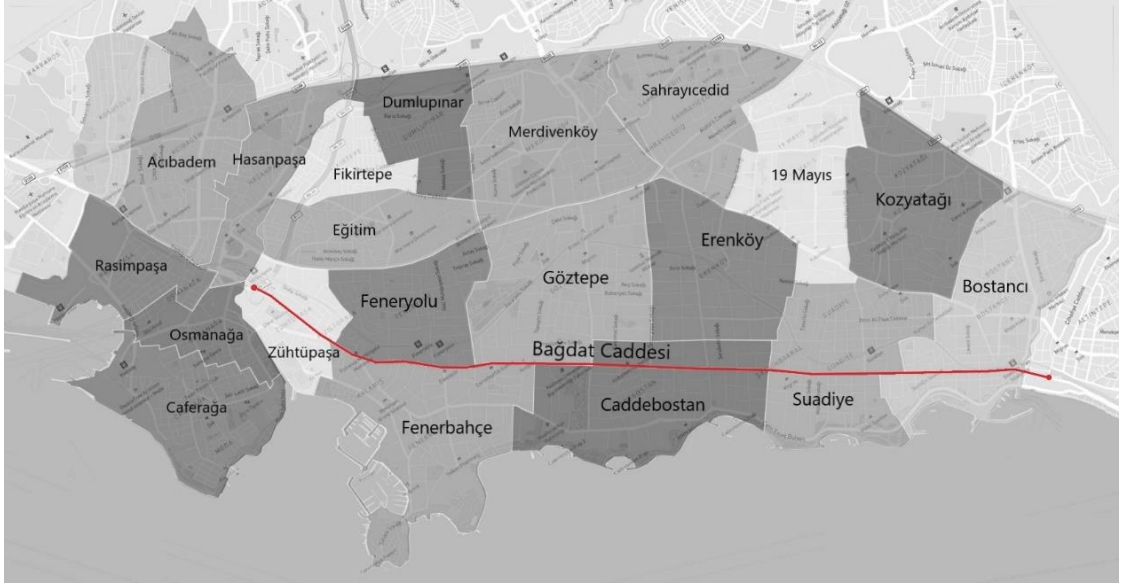
Cadde ve çevresinin kentsel gelişimini incelemek amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehir rehberi hava fotoğrafları, Kadıköy Belediyesi arşiv ve genel verileri, harita arşivleri, gazete ve kitap yazıları, bölge hakkında yazılmış tezler ve makaleler, bölgede faaliyet gösteren inşaat firmalarının internet siteleri gibi kaynaklar kullanılmıştır. Kadıköy Belediyesi Arşivinden seçilen yapıların ada, pafta, parsel bilgileri verilerek bu parsellerde günümüzde olan ve öncesinde yapıлып yıkılmış yapıların proje verilerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Dijital olarak elde edilen bu projelerde Kişisel Verileri Koruma Kanunu kapsamında bazı bilgiler kapatıldığı veya kaldırıldığı için yapılarla ilgili verilere eksik olarak ulaşılabilmektedir. Bu eksikler diğer

araştırma yöntemleri ile tamamlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerle, yapıların bahçelerinin ve balkonlarının yıllar içinde geçirdiği değişim gösterilmeye çalışılmıştır. İmar kanunlarındaki değişimler sonucunda yapıların bahçelerinin ve balkonlarının giderek daha küçüldüğü ve bir çok yapıda tamamen ortadan kalktığı fotoğraflar, plan örnekleri ve karşılaştırmalar ile gösterilmiştir. Caddebostan Mahallesinden farklı dönemlere ait olması gözetilerek seçilmiş onaltı örnek alandaki yapıların geçirdiği değişimler belirtilerek bölgedeki kayıplar ve sorunlar ele alınmıştır. Kaynak gösterilmeyen fotoğraflar, çizelgeler ve çizimler yazara aittir.



2. BAĞDAT CADDESİ'NİN TARİHÇESİ

Bağdat Caddesi, İstanbul ili, Kadıköy ilçesinde bulunan, Kızıltoprak'tan başlayarak Kuzeybatı-Güneydoğu istikametinde Zühtüpaşa, Fenerbahçe, Feneryolu, Göztepe, Caddebostan, Suadiye, Bostancı olmak üzere 7 mahalleden geçerek Bostancı'ya kadar olan kısmındaki 6,5 km uzunluğuyla, günümüzde önemli bir yol aksıdır (Şekil 2.1). Bostancı'dan sonra tren yolunun altından geçerek dönüş yapar ve Minibüs Caddesi olarak tanımlanan cadde ile kesişimi sonrasında aynı isimle Maltepe ilçesini geçerek Kartal sınırına kadar devam eder. Bağdat Caddesi adı çoğunlukla Kadıköy sınırları içinde kalan kısmını tariflemektedir.



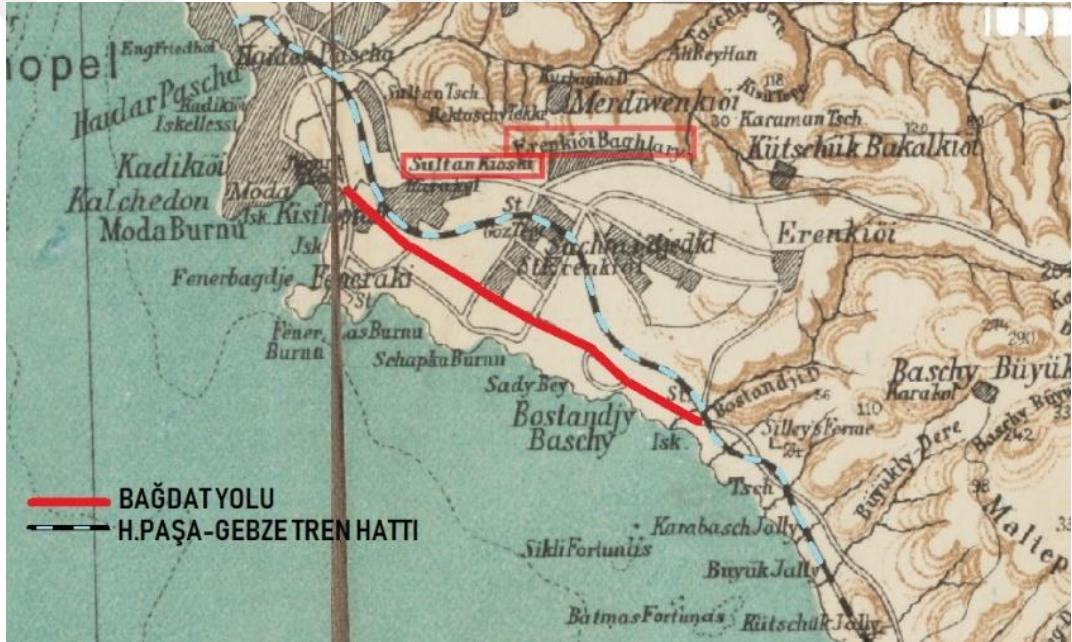
Şekil 2.1: Kadıköy Mahalleler Haritası Üzerinde Kırmızı işaretli Bağdat Caddesi

Kaynak: (URL-1, 2014)

Şaşkınbakkal ve Çatalçeşme'de bulunmuş manastır kalıntıları, yolun geçmişinin Bizans dönemine kadar uzandığını göstermektedir. Osmanlı döneminde, 1638 yılında 4. Murad'ın Bağdat seferine çıkışından itibaren, yol Bağdat Yolu adını almıştır. Bu yol asırlarca Bağdat'a uzanan bir ticaret ve sefer yolu olmuştur. Doğuya yapılacak seferlerde Osmanlı ordusu, Ayrılık Çeşmesi'nden başlayıp Bağdat Yolu'ndan geçerek Bostancıbaşı Köprüsü'nden çıkış yapmaktaydı. O tarihlerde bu köprü kente

giriş ve çıkışların kontrol edildiği noktadır. Günümüzde cadde üzerinde görülen çeşme, namazgah, menzil yeri ve caddenin başlangıcındaki Taşköprü ile bitimindeki Bostancıbaşı Köprüsü yolun o dönemini tarif eden izler olarak karşımıza çıkmaktadır (Eyice, 1993).

Osmanlı dönemi boyunca uzun yıllar bölgenin tarım arazileri, üzüm bağları, bostanlar, mandıralar ve kırlık alanlardan ibaret olduğu yazılı kaynaklar ve haritalarda görülmektedir (Atasoy, 2015). Şekil 2.2’de 1900 yılının haritasından alınan bölümde Erenköy Bağları, Sultan Köşkü yazıları, Bağdat Yolu kırmızı ve tren hattı mavi-siyah renklerle belirtilmiştir. Haritada gri taralı kısımlarla belirtilmiş yerleşimler Kızıltoprak, Göztepe ve Erenköy istasyonlarının çevresinde bulunmaktadır.



Şekil 2.2: Bağdat Yolu, Tren Hattı, Erenköy Bağları ve Sultan Köşkü

Kaynak: (URL-2, t.y.)

İstanbul’da buharlı gemiler öncesinde deniz ulaşımı kürekli veya yelkenli teknelerle yapılmaktaydı. II. Mahmud döneminde, 20 Mayıs 1828’de İstanbul’a ilk buharlı gemi gelmiştir. Ardından başka gemiler satın alınmış 1839’da, devletin ticaret gemilerini bünyesinde toplayan Vapurculuk Nezareti kurulmuştur. Bugünkü Şehir Hatlarının çekirdeğini oluşturan kuruluş 1844-1846 arası dönemde Sevahil-i mütecavire hatları olarak adlandırılan Üsküdar, Kadıköy, Beşiktaş ve Adalar gibi kıyılara seferler yapmaya başlamıştır. Abdülmecid döneminde 1851’de Şirket-i Hayriye kurulmuş ve şirketin getirttiği vapurların sefere konmasıyla Boğaziçi’ndeki

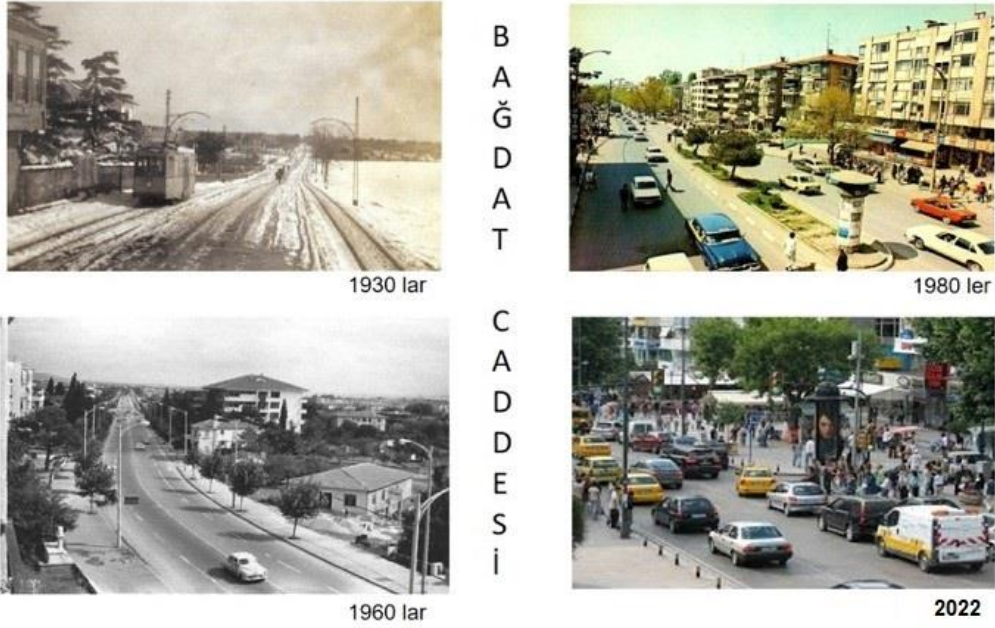
iskelelere ve Haydarpaşa iskelesine düzenli seferler yapılması mümkün olmuştur (Tutel, 1993).

İstanbul'da ilk demiryolu yapımına 1869'da Abdülaziz Döneminde Şark Demiryolları'nın yapılması ile başlanmıştır. 1873 yılında ise Haydarpaşa – İzmit tren yolunun ilk kısmının yapımı bitirilmiştir. Şehir Merkezinden Denizyolları sonrasında tren yolları ile bağlantının sağlanması bölgenin ve caddenin gelişimini arttıran önemli olaylardır (Anonim, 1993). O dönemde cadde ile Kadıköy arası ulaşım atlı faytonlarla yapılmaktadır (Giz, 1988).

Bağdat Caddesi'nden 1928 yılında tramvay hattı geçirilmiş, 1935 yılında asfaltlanmıştır. 1946 yılında Üsküdar ve Havalisi Halk Tramvayları şirketince otobüs işletmeciliğine geçilmiştir. Kadıköy-Caddebostan hattında çalışan 2 otobüs ve Kadıköy-Suadiye hattında çalışan 2 otobüs ile toplamda 4 araçlık ilk otobüs hatları devreye girmiştir (Kırmızı, Acar, & Engin, 2021).

1950'lerde şehir merkezinin sıkışıklığından kaçanlar nedeniyle bölgenin yerleşim yoğunluğu artmıştır. Menderes dönemindeki düzenlemeler sırasında caddenin iki yanında bulunan bahçeler istimlak edilerek duvarları geriye alınmış ve cadde genişletilmiştir. Yaya ve araç yolları arasında iki sıra halinde çınar ağaçları dikilmiştir. Menderes döneminde tramvay ulaşımı tamamen kaldırılmıştır. Bir dönem gidiş ve dönüş araç trafiğine açık olan cadde 1980 sonrası sahil yolunun açılması sebebiyle tek yönlü kullanılmaya başlanmıştır (Eyice, 1993).

Bağdat Caddesi, çeşitli dönemlerden bugüne önemini arttırarak gelmiştir. Günümüzde geniş kaldırımları ve caddeye cepheli apartmanların altlarına açılmış mağazaları ile oldukça rağbet gören bir gezinti ve alışveriş caddesidir. Farklı dönemlerden fotoğraflarda artan yapılaşma ve nüfus yoğunluğu görülmektedir (Şekil 2.3).



Şekil 2.3: Farklı Tarihli Fotoğraflarda Bağdat Caddesi ve Çevresi

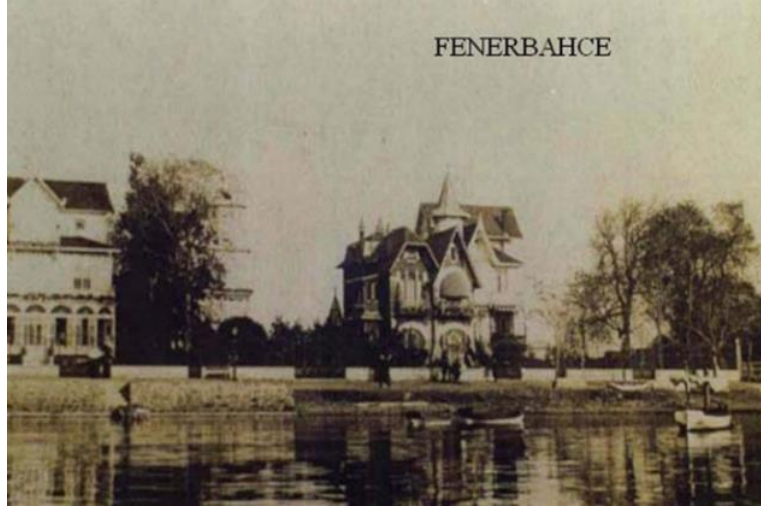
Kaynak: (URL-3, t.y.)

2.1 19. yüzyıl Osmanlı Döneminde Bir Sayfiye Bölgesi Olarak Bağdat Caddesi Ve Çevresinde Konut Gelişimi

Osmanlı döneminde Kadıköy ve çevresi gözde sayfiye ve mesire alanı ayrıca önemli tarımsal üretim bölgesidir. Fenerbahçe Çayırı önde gelen bir mesire yeridir. Bostancı'ya kadar olan bölgede çeşitli bostanlar, üzüm bağları, bahçeler bulunmaktadır (URL-4, t.y.).

Tanzimat Fermanı'nın (1839) ardından Sultan Abdülmecid'in, kardeşi Abdülaziz'e Hasanpaşa'da yaptırılan Kurbağalidere Köşk'ünü hediye etmesiyle bu bölgenin Osmanlı Hanedanı için sayfiye amaçlı kullanımı başlamıştır. 250 yıl boyunca Tarihi Yarımada'ya sıkışmış hanedan çevresi için burası cazip bir kaçış alanı haline gelmiştir (Giz, 1988).

Böylece 19. yüzyıl ortalarından sonra saray erkanının, büyük araziler içinde yazlık köşkler yaptırmaları ile Bağdat caddesi ve çevresinin gelişimi artmıştır. Kimi saraya küskün veya mesafeli olmak isteyenlerin Bostancı'ya doğru daha uzak kısımları tercih etmesi, yerleşimin güneydoğuya uzanmasına sebep olmuştur. Kaynaklarda, bölgenin o döneminde büyük araziler içinde beyaz boyalı köşkler, bağlar, bahçeler ve çiftlikler bulunduğu yazılmıştır (Kütükçü, 2014) (Şekil 2.4).



Şekil 2.4: İlk Köşkler Döneminde Fenerbahçe'den Bir Görünüm

Kaynak: (URL-5, t.y.)

1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanununda konulan şartlar karşılığında yerleşime açılacak bağlık ve bostanlık alanların parsellenerek satılmasına izin verilmiştir. Kanunda ayrıca İstanbul'a özgü bir hüküm vardır. Kadıköy, Çamlıca ve Boğaziçi'nde bağ ve bahçelerde birer dönümden az olmamak üzere köşk inşa edilmesi şartıyla padişah izni olmadan ifraz imkânı sağlanmıştır. Mal sahipleri bunun için ifraz edecekleri yere ait hazırlattıkları haritaları Şehremaneti Hendesehanesi'nden (Belediye Mühendisleri Şubesi) ve meclisinden geçireceklerdir. Böylelikle İstanbul'da üst gelir gruplarına sayfiye alanlarını parsellemeleri için kolaylık getirilmiştir (Tekeli, 2013).

2. Abdülhamid döneminde 1873 yılında, Haydarpaşa – İzmit tren yolunun ilk bölümü açılmıştır. Bağdat Caddesi paralelinde giden bu hat bölgede yapılaşmanın artmasının sebeplerindendir. İstasyon çevresi alanlarda ilk yerleşimlerin başladığı görülür. Tütüncü Mehmet Efendi, 1883 sonrasında Cibali'deki tütün fabrikasını satmak zorunda kalınca eline geçen para ile Göztepe'de 1000 dönüm arazi satın almış ve kendine bir köşk yaptırmıştır. Ardından Ebniye nizamnamelerindeki - arazi alımlarında padişah izninin kaldırılması maddesi - sayesinde elindeki araziyi parsellere ayırarak dönemin paşalarına satmış ve onları da köşk yapmaya teşvik etmiştir (Yazıcıoğlu, 2010). Bunun sonucunda Erenköy, Göztepe ve Kızıltoprak'ta tren yolu çevresinde yerleşimler artmıştır. Bu yerleşimler 1897 tarihli Colmar von der Goltz (Goltz Paşa) tarafından hazırlanan haritada görülmektedir (Şekil 2.5).



Şekil 2.5: 1897 Tarihli Haritada Erenköy, Kızıltoprak ve Göztepe Yerleşimleri

Kaynak: (URL-6, 2020)

Kırmızı renkle işaretli Bağdat Caddesi bugünkü izindedir. Yerleşim yoğunluğunun az olması sebebiyle, detaylı harita sayısı azdır. Meşrutiyetin ilanı (1908) sonrasında yüzün üzerinde Osmanlı şehzade ve paşası bölgede sayfiye amaçlı köşkler yaptırmıştır (Bayraktar, 2016). Bunların yazlık kışlık kullanılabilen, çoğunlukla üst katları ahşap, bodrum katları kargir, üç katlı ve epey gösterişli yapılar olduğu belirtilir. Geniş araziler içerisinde, genellikle çam ağaçları ile çevrelenmiş bağlar, çiçek, meyve bahçeleri ve bostanlara sahiptirler (Şekil 2.6, Şekil 2.7, Şekil 2.8).



Şekil 2.6: Caddebostan Sahilinden Panoramada Geniş Bahçeli Yahılar

Kaynak: (URL-7, t.y.)

20. yüzyıl başında ana yerleşim yerleri olan istasyon çevrelerinden sahil yönüne doğru bağlantı yolları vardır. Bu yolların çevrelerinde ve sahil kesiminde ise daha düşük konut yoğunluğu görülmektedir. Boğaziçi gibi gelişmiş sayfiye bölgelerine göre daha ucuz oluşu ve dörtte üçünün boş, yerleşime uygun topraklar oluşu

sayesinde burası artık İstanbul'un havası, manzarası güzel yeni sayfiye yerleşim alanlarından biri haline gelmiştir (Giz, 1988). Birinci Dünya Savaşı sırasında Cihangir yangınında evleri yananlar caddenin Bostancı'ya doğru olan kesiminde köşkler yaptırmıştır (Eyice, 1993).

Caddebostan sahilinde görünümü ile simge durumda olan, geniş korulu Ragıp Paşa Köşkü, günümüzde bölgenin parklar dışındaki en yoğun yeşil alanına sahiptir (Şekil 2.7). II. Abdülhamid döneminin Mabeyincisi Ragıp Paşa, bu yapıyı, Sirkeci Garı'nın da mimarı olan Yüksek Mühendislik Mektebi ile Sanayi-i Nefise Mektebi'nde mühendis-mimar hoca olarak çalışmış Prusyalı August Jasmund'a yaptırmıştır. 1906 yılında tamamlanmıştır. Paşa, kızı Tevhide Hanım için de mimara bir köşk daha yaptırmıştır. Kendi köşkünün yanında istese de yer bulunamamıştır. Köşkün kuzeybatısında altı parsel ilerisinde, yine sahile kıyısı olan onsekiz dönüm bir arazi bulunarak kızının köşkü buraya yaptırılmıştır (Demiriz, 1993). Tevhide Hanım Köşkü günümüzde sahilin dikkat çeken, korunmuş sayılı köşklerindedir (Şekil 2.8).



Şekil 2.7: Ragıp Paşa Köşkü



Şekil 2.8: Tevhide Hanım Köşkü

Kaynak: (Çulban 2022)

30 dönüm bahçe içinde inşa edilen Cemil Topuzlu Köşkü, aynı dönemin Art Nouveau tarzıyla dikkat çeken günümüze kalmış yapılarındandır. Günümüzde bölgede Theoron Damon Köşkü, Abdüllatif Sulhi Paşa Köşkü gibi restoran olarak kullanılan, Hacı Bekir Köşkü gibi bir kulübün kullanımında olan, Zülüflü İsmail Paşa Köşkü gibi eğitim amacıyla kullanılan, Cavit Paşa Köşkü, Mehmet Küçükdeveci Bey Köşkü gibi ticari kullanımında olanlar, Tahsin Paşa Köşkü gibi devlete ait olanlar, Kadıköy Belediyesi'nin kullanımında olanlar yanında Mihran Efendi Köşkü gibi halen konut kullanımında olan köşkler yer almaktadır.

2.1.1 Osmanlı Döneminde Bahçe

Osmanlı Döneminde bahçeye verilen önem dolayısıyla öncelikle bahçelerin kullanımını genel olarak incelenmiştir. Bahçe kültürü her uygarlıkta farklı şekillerde gelişmiş ve içinde bulunulan topografya, ekoloji, kültürel ve sosyal nitelikler doğrultusunda değişiklikler göstermiştir. Göçebelikten yerleşik hayata geçmiş olan Osmanlıda bahçe, içinde yaşanan doğal bir yerdir. Oturulur, yenir-içilir, dinlenilir-dolaşılır, sohbetler edilir ve bunun yanısıra çeşitli bitkiler yetiştirilir. Batının biçimsel düzenlenmiş sadece seyir amaçlı bahçelerinden bu anlamda oldukça farklılık göstermektedir. İnançlar ve din bağlamında bahçe, cennetin tasvirinde en önemli mekan ögesidir. Kur'an'da cennet, çiçekler, bitkiler, ağaçlar ve içinden suların aktığı bahçeler ile tasvir edilir. İslam dinini kabul eden Türkler de bu dünyada cennete yakın hissetmek için kendilerine bahçeler oluşturmuşlardır (Çınar & Yirmibeşoğlu).

Sedat Hakkı Eldem, Türklerde en fakir evin bile ufak bahçesi bulunduğunu ve bahçelerin iki şekilde öne çıktığını belirtmiştir. Bunlar, mesire yerleri ve çayırıklar ile konak ve saray bahçeleridir (Eldem, 1984). Cengiz Bektaş'a göre ise geleneksel Türk evi doğayla uyum içindedir ve bahçe, hayat ve oda olarak üç bölümden oluşur, bu evde en az bir oda mutlaka bahçeye açılmaktadır (Bektaş, 2013). Kuban'a göre, İstanbul'un tarih boyunca en önemli özelliği sokakta görülmeyen fakat evlerin bahçesine saklanmış olan yeşilidir. 16. yüzyılda İstanbul'da yaşamış rahip Stefan Gerlach bu bahçeler nedeniyle İstanbul'un bir yeryüzü cenneti olduğunu söylemiştir (Kuban, 2021).

19. yüzyıl İstanbul'unda dönem halkının kültürü ve yaşam tarzı, sarayda gelişen kültürün daha küçük ölçekte yansımasıdır. Bu yüzden sivil mimaride, özellikle konutlarda bahçeyi anlamak için, örnek aldıkları devlete ait kamu yapılarındaki bahçeleri incelemek gerekir. İstanbul'un fethi öncesinde Roma ve Bizans dönemine uzanan bağ, bahçe ve bostanların önemi Osmanlı döneminde de sürmüştür. İstanbul'un alınışı sonrası şehrin iskanında, II. Mehmet'in sürdürdüğü bahçe kültürünü sonraki padişahlar da geliştirmişlerdir (Memlük, 2013) (Şekil 2.9). Evliya Çelebi, seyahatnamesinde, İstanbul'da bulunan bağ, bahçe ve bostanların toplam sayısının 43.950 olduğunu yazmış ve "sanki herbiri cennet bağlarına benzer" diyerek tanımlamıştır (Çelebi, 2003).

Osmanlı döneminde İstanbul'un bahçelerinde ilk sırayı bir kısmı hala varlığını

sürdüren saray bahçeleri ve padişah hasbahçeleri almaktadır. Tarihteki diğer hükümdarlar gibi Osmanlı sultanları için de bahçeler, gücü temsil etmiştir. II. Selim döneminden itibaren daha az sefere çıkan sultanlar, bahçeleri daha çok kullanabilmişlerdir. Bahçeler avlanmak gibi çeşitli sporlar yanında sünnet, düğün vb. eğlenceler düzenlenmesi, toplantılar yapılması amacıyla da kullanılmıştır. Hasbahçeler, kasırlar, seyir köşkleri, havuzlar, şelaleler, çok çeşitli bitki ve çiçeklerle düzenlenmiştir (Erkan, 2018).

Osmanlı'da en çok bahsedilen kokulardan biri gül suyudur. Bir gelenek olarak yüzyıllarca yabancı elçiler, konuklar gül suyu ve buhur suyu ile karşılanmıştır. Gül suyu dökme geleneği günümüzde halen süren adetlerdendir. Bunun yanında gülsuyu yemeklerimizde de kullanılmıştır. Topkapı Sarayı'nın Sur-i Sultanî alanının güney tarafında Marmara Denizi boyunca uzanan kısmında gül ve çeşitli çiçeklerin yetiştirildiği bahçelere "Gülhane Bahçeleri" denmiştir. Bu bahçelerin içinde bulunan Gülhane Kasrı'nda güzel güllerden gül suyu üretildiği bilinmektedir (Şekil 2.10). Osmanlı kültüründe, çiçek merakı hep olmuştur. Gülistanları ve gül çeşitleri ile ünlenen Edirne'den İstanbul'a gül aşıcıları gönderilmiştir (Gedük, 2013).

Sultan IV. Mehmed (1641-1692) devrinde, "Çiçek Encümen-i Danişi" adı altında bir Çiçek Akademisi kurulmuş ve Sarı Abdullah Efendi, "Ser Şükufeciyan-ı Hassa" yani Çiçekçi Başı tayin edilmiştir (Baytop, 1987). Buradan çiçeğe verilen önemin derecesi anlaşılmaktadır.



Şekil 2.9: Fatih Sultan Mehmet ve Gül
Kaynak: (Gedük, 2013)



Şekil 2.10: Topkapı Sarayı
Kaynak: (Loos, 1710)

Hassa bostanları (imparatorluk sebze bahçeleri) ve hasbahçelerden, Bostancılar (bahçıvanlar) sorumludur. Bostancıbaşı (baş bahçıvan) aynı zamanda diğer saray ve bahçelerin de güvenliğini sağlamakla görevlidir. Hasbahçelerde yetiştirilen meyve,

sebze ve çiçeklerin satışı ile de gelir sağlanmıştır. Bostaniyan-ı hassa katibi tarafından tutulan ürün kayıt defterinde bunların satışı sonrası edilen karı hesaplanır ve bu kazanç doğrudan sultana iletilmektedir. Maaş kayıtlarında 1576'da 1.650, 1623'te 2.396, 1641'de 3.707 ve 1746'da 3.323 kişi olarak Bostancı sayısı her dönemde değişmiştir (Atasoy, 2015).

III. Ahmed devrinde 1718'deki Pasarofça Antlaşması sonrası yaklaşık otuz beş yıllık bir savaş dönemi bitmiş, yeni bir dönem başlamıştır. 1730'daki Patrona Halil isyanına kadar sürecek olan bu devirde saray bahçelerinin kullanımlarının arttığı görülmektedir. Bahçeler ön plana çıkmış, inşai faaliyetler artmıştır. Eğlenceler, şenlikler düzenlenmiştir. 18. yüzyıl bahçe, çiçek ve çiçeklerden, özellikle lalenin, doruk noktası olmuştur (Dursun, 2015). Osmanlı tarihinde 1718-1730 arasındaki bu dönem Lale Devri olarak adlandırılmıştır. Kağıthane'de inşa edilen bağlar ve bahçeler bu dönemin doruk bahçe eserleri olarak önemlidir. Sadrazam Damat İbrahim Paşa'nın Kariye civarındaki lalezarlarında bizzat kendisinin yetiştirdiği türlerin varlığından söz edilir (Memlük, 2013).

Bu dönemde bahçelerde bulunan selsebiller estetik ve keyfin göstergesi olmuştur. Bunların yanında toplanılır, sohbetler edilir, müzik çalınır. Bahçelerin görünen kısmında peyzaj olarak mutlaka kokulu çiçekler bulunmaktadır. İlk sırayı Allah'ı temsil eden lale ve çeşitleri, ikinci sırayı ise Peygamber'in sembolü olan gül ve çeşitleri almaktadır. Şebboy, leylak, mor salkım, karanfil gibi bitkiler bahçelerin kokulu çiçeklerindedir. Bahçe kültürünün zenginliğini gösteren yapılardan birisi limonluktur. Limon İstanbul'da zor yetiştiği için oldukça kıymetli bir bitkidir. Bahçelerin gözden uzak kısımlarında ise küçük ve büyük bostanlar bulunmaktadır. Küçük bostanda maydanoz, tere, nane, soğan gibi sebzeler yetiştirilir. Bostandan sonra önem sırasını bağlar almaktadır. Bağlarda özellikle çavuş üzümü yetiştirilmektedir. Bahçelerdeki kuyular su gereksinimini sağlamak içindir. Kuyu kimi zaman buzdolabı işlevini de görmektedir. Yiyecekler kuyuya indirilerek soğutulması sağlanır (Dursun, 2015).

19. yüzyılda Batılılaşma hareketlerinin etkileriyle bahçelerin elçilerin kabul edildiği, ağırlandığı yerler haline geldiği görülür. Bahçelerin bir kısmı önceden var olsa bile yazılı kaynaklardan bu dönemde en güzel çağını yaşadıkları anlaşılmaktadır (Atasoy, 2015).

Abdlmeceid döneminde 3 Kasım 1839’da Tanzimat Fermanı’nın Gülhane Parkı’nda okunması Batılılaşma hareketlerinin ilk adımıdır. Halkın mal ve mülke sahip olabilme hakkı ve bunu miras olarak bırakabilmesi, bu fermanın maddelerinden biridir (Sakaoğlu, 1993).

Sanayi Devrimi ncesinde Osmanlı İmparatorluğu’nun tarım arazilerinin %90 kadarı (miri arazi) devlete aittir. Toprağı işleyen veya kullanan kişiler sadece kullanım ve topraktan yararlanma hakkına sahiptirler. Bu sistem, 1858 yılında düzenlenen bir kanunname ile sona ermiştir. Tanzimat ve meşrutiyet devirlerinde bu kanunnamede belirtilen esaslara göre toprak reformu yapılmıştır. Bu da artık kişilerin sahip olabildiği bağ, bahçe ve bostanların başka amaçlar için el değiştirmesi sonucunu getirmiştir. Sanayi Devrimi reformlarının etkisiyle ilk kişiler, fabrikalar, üretim atölyeleri, tren yolu ve istasyonu gibi yapılar ilk kez hasbahelerde inşa edilmiştir. (Erkan, 2018)

Eyüp’te Haliç kıyısında sultanın harap durumundaki köşklerinden birinin arazisine uha ve fes üretimi için inşa edilen Feshane-i Amire hasbahelerdeki dönüşümün örneklerindedir. Rumeli demiryolunun yapımında ilk kısım olarak Küçükçekmece-Yedikule arası banliyö hattı inşa edilmiştir. Yedikule’nin uzaklığının halk tarafından Őikayet konusu olması sonrası hattın Sirkeci’ye uzatılması gündeme gelmiştir. Bu hattın, Topkapı Sarayı’nın bahçesinden geçmesinin gerekmesi zerine Sultan Abdülaziz’in ‘‘Memleketime demiryolu yapılınsın da isterse sırtımdan geçsin, razıyım.’’ demesi, saray bahçelerinin feda edilmesine örnektir (Bengin, 2014). Bahçeler, endüstriyel gelişim karşısında dönüşerek alanlarını kaybetmeye başlamıştır.

Günümüze kadar geçen sürede 19. yüzyılda inşa edilen Beylerbeyi, Yıldız ve Çırağan sarayları gibi saraylardan pek azı özgün özelliklerini korumuştur. Boğaziçi kıyısında yer alan sarayların çoğu, arkalarındaki yamaçlarda bulunan bahçelerini sonradan yitirmişlerdir.

Bu dönemde devlet yapısından birey yapısına kadar bir kimlik değişimi söz konusu olmuştur. Sultanların bahçeleriyle başlayan farklılıklar bireysel anlamda da karşılık gösterir. İnsanlar artık ellerindeki bağ, bahçe, bostan gibi kullanımlarda istedikleri değişiklikleri yapabilişlerdir. İstanbul’un Tanzimat ile geçirdiği kentsel değişimde, yeni benimsenen ekonomik ilişkiler ve yaşantı biçimi rol oynamıştır (Tekeli, 2013).

Tütüncü Mehmet Efendi'nin 1883 sonrasında Göztepe'de 1000 dönüm arazi satın alımı- nizamnamelerdeki arazi alımlarında padişah izninin kaldırılması maddesi - sayesinde elindeki araziyi parsellere ayırarak dönemin paşalarına satması çarpıcı örneklerdendir (Giz, 1988).

Osmanlı döneminde 1876 ve 1908 yıllarında iki kere meşrutiyet ilan edilmiştir. Bu dönemlerde meşrutiyetin ruhunu yansıtmak üzere olan yapılanmalardan en önemlisi Fransa'dan örnek alınan Millet bahçelerinin yapılmasıdır. 1869 -1877 yılları arasında sırasıyla Taksim Bahçesi, Kısıklı Millet Bahçesi, Sultanahmet Millet Bahçesi ve Tepebaşı Millet Bahçesi açılmıştır. Avrupa yaşam tarzının Osmanlı kültürü ile harmanlanmış şekliyle bu bahçelerde çeşitli amaçlarda etkinlikler düzenlenmiştir. Tiyatrolar, konserler, balolar, mitingler bunlara örnektir. Bu kent bahçeleri, içerlerinde yaz kış kullanılabilen tiyatro binaları, gazinolar, kafeteryalar gibi. birden fazla mekanı bulundurmıştır (Memlük, 2013).

Sanayi devrimi öncesinde tarım gelişim göstermiştir. Üretimin artışı sonucu elde edilen ürünün fazlası satılmıştır. İnsanların iyi beslenmesinin etkisi ile daha sağlıklı olmaları ve nüfusun katlanarak artışı tarım devriminin etkisidir. Sanayi devriminde ise yepyeni bir dünya söz konusudur. Dolayısıyla 19. yüzyılda, 18. yüzyıla göre çarpıcı değişimler, gelişimler olmuştur.

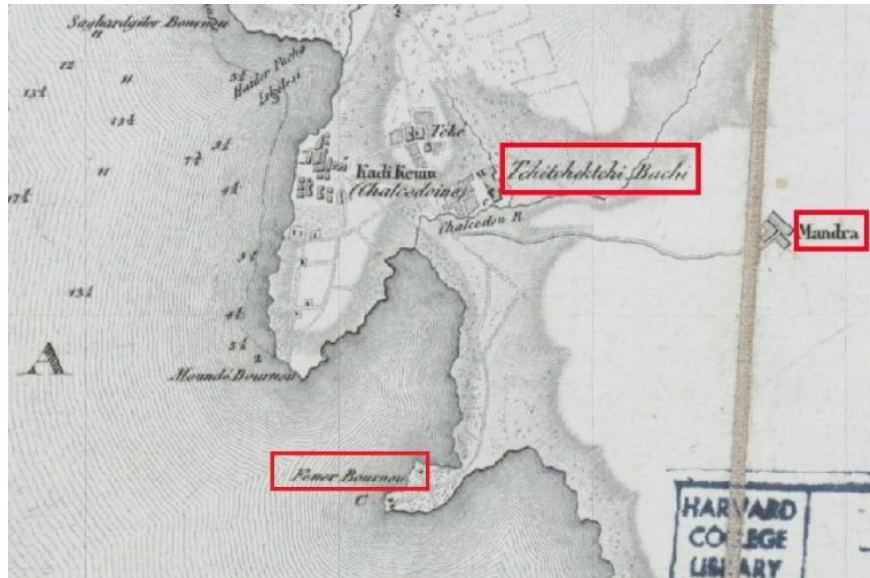
Abdülmeccid döneminde 1856 yılında Şirketi Hayriye vapurları ile Boğaz'ın ve Anadolu yakasının gelişimi artmıştır. İskele yapıları, tren istasyonları sayesinde yeni yerleşim alanları oluşmuştur (Yazıcıoğlu, 2010). Osmanlı hükümdarlığı boyunca İstanbul'un periferisinde nüfusun % 80-90 oranında çoğunluğu, ülkenin diğer yerlerindeki gibi tarım ile geçinmiştir. Sanayi devrimi ile birlikte fabrikaların açılması, yaşam şeklinin değişmesi, alman göçler ile şehrin nüfusu artmıştır. Bu durum kaçınılmaz olarak şehrin sınırlarının büyümesi ve bağ, bahçe ve bostanların bir kısmının başka alanlara dönüşümü ile sonuçlanmıştır (Güvenç, 1979).

2.1.2 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve Çevresinde Bahçeler

Osmanlı döneminde özellikle 18. yüzyılda Lale Devri'nde Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzunçayır, halkın rağbet gösterdiği mesire alanları olmuştur (Giz, 1988).

Kadıköy’de yerleşim bugünkü Haydarpaşa, Caferpaşa ve Osmanağa mahallelerinde görülmektedir. 19. yüzyıl sonlarına doğru Moda ve çevresinde yerleşim başlamıştır (Ekdal, 1996).

Merkez dışında, Bağdat yolu ve çevresinde uzun yıllar boyunca bağ, bahçe ve bostanlardan oluşan tarım alanları olduğu eski haritalarda görülmektedir. Osmanlı’da çiçeklerden ve çiçek bahçelerinden sorumlu olan üst düzey görevliye Çiçekçi Başı (Serşukufeci) denmektedir. Şekil 2.11’deki 1821 tarihli F. Fried’in Kadıköy haritasında Çiçekçi Başı (Tchitchektchi Bachi) yazısı o bölgede çiçek bahçeleri olduğunu göstermektedir. Sağ ortada Mandıra yazısı okunmaktadır. Burada süt ve süt ürünleri yetiştiriciliği yapılan yer olduğu anlaşılmaktadır. Haritada ayrıca Fener Burnu olarak işaretli kısımda Osmanlı Sultanları tarafından hasbahçe olarak kullanılan Fener Bahçesi bulunmaktadır. Bu bahçenin kullanımının Bizans dönemine kadar gittiği bilinmektedir. Bizans İmparatoru Justinyen buraya İmparatoriçe Theodora için bir yazlık saray ve Fener kulesini yaptırmıştır. İstanbul’un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet tarafından da hasbahçe olarak kullanılan saray sonradan çeşitli tadilatlar geçirmiştir. Burnun ucundaki Fener ve bütün bahçe Sultan Süleyman’ın isteği ile Mimar Sinan tarafından,1562 yılında yenilenmiştir. 19. yüzyılda kamunun kullandığı bir mesire alanına dönüşene kadar Hasbahçe olarak kullanımı devam etmiştir (Atasoy, 2015).



Şekil 2.11: F. Fried’in 1821 Tarihli Kadıköy Haritasında Çiçekçi Başı ve Mandıra Yazısı

Kaynak: (URL-2, t.y.)

Fatih Sultan Mehmet'in kadı olarak atadığı Hızır Bey, bölgeyi güzelleştirmek amacıyla bahçelerle donatmıştır. IV. Murad (1612-1640) zamanında artık bağ ve bahçeleriyle ünlü bir yer olmuştur. Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde burada altıyüz kadar bağ bulunduğunu belirtmiştir (Çelebi, 2003). Göztepe ve Erenköy gibi iç bölgelerde farklı köyler bulunmaktadır (Atasoy, 2015).

Bölgenin gelişimi 19 yüzyıl ortalarından itibaren artmıştır. İstanbul'da sayfiye (yazlık) ve şitaiye (kışlık) olmak üzere iki semtte, iki ayrı mekânda yaşamak âdet olmuştur. İstanbul merkezi ve Beyoğlu kışlık semtler olarak kullanılırken ilkbahar sonunda padişahın göç fermanının yayınlanması sonrası, Boğaz yalıları, Kadıköy ve Adalar'a sayfiyeye gidilmeye başlanmıştır (Sakaoğlu, 1993). 1860 yılında Kadıköy'deki büyük yangın sonrası yeni alanlara gereksinim duyulmuştur. II. Abdülhamid döneminde (1876-1909) önde gelen devlet görevlileri Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde geniş araziler içinde köşkler yaptırmıştır (K.Kaymakamlığı, t.y.). 19. yüzyıl sonlarında büyük bahçeler içinde köşkle birlikte bağ ve bahçeler ile tarım kullanımı sürmektedir.

Bizansda birçok bölge adının bahçe ve bitkilerle bağlantılı olması gibi, Osmanlı döneminde de benzer uygulamalar devam etmiştir. Adını bu bağ ve bahçelerden alan Bostancı, Caddebostan, Fenerbahçe gibi semt adları yanında çiçek sevgisini gösteren servi, sümbül, çiğdem, zambak, yasemin, gül, lale, menekşe gibi bitki adlarını günümüze taşıyan sokaklar bu anlayışın günümüzdeki izleridir (Atasoy, 2015).

2.1.3 Osmanlı Döneminde Balkon – Cumba (Şahnişin)

Osmanlı-Türk evi tipolojisi üzerine pek çok basılı yayının yanında akademik çalışmalar da bulunmaktadır. Konutlar yaşam şekli üzerinden incelendiğinde, mahremiyetten dolayı içe dönük bir yaşam görülmektedir. Sokak tarafında dışa kapanan konut, bahçe tarafında ise açılarak, ev yaşamını bu yöne döndürmektedir. Bu yüzden bahçeye, avluya açık olan bu mekan, evin en dolu yaşanan kısmı olmasından dolayı “Hayat” olarak adlandırılmıştır. Odalar, Hayat’a açılır ve Hayat da bahçeye yönelir. Geçmiş dönem Osmanlı konutunda yarı açık mekanın adı Hayat’tır (Kuban, 2021). Osmanlının yayıldığı geniş coğrafyada konut tipolojisi farklılıklar gösterse bile genel karakterini koruduğu görülmektedir. Eldem’in “Dış Sofalı Tip” diye tanımladığı Türk Hayatlı Evi konut tipinin yanında başka tipolojiler de bulunmaktadır. Fakat Hayatlı Ev ve türevleri Osmanlı yapı kültürünün

dünya tarihine önemli bir katkısıdır. Bu ev tipi Osmanlı'dan önce yoktur. Balkanlar'da ve Anadolu'nun kışı sert bölgelerinde bile Hayat'ın yarı açık bir mekan olması ilginçtir (Eldem, 1954). Hayatlı Ev, Anadolu'da gelişmiş ve en anıtsal haline İstanbul'da ulaşmıştır. 18. ve 19. yüzyıllarda batılı etkilerle değişime uğrayarak çarpıcı örneklerini vermiştir. Hayatlı Ev değişimi kentte, hayatın sofaya dönüşerek içe kapanması şeklinde kendini göstermiştir. İstanbul'da kent konutlarında iki temel tip görülür. Birincisi “Karnıyarık” tipi denilen orta sofalı evler, ikincisi ise orta sofalı ya da haç planlı olarak adlandırılan evlerdir. 19. yüzyıldaki önemli değişimlerde dahi Türk konutu biçimsel geleneğini unutmamıştır (Kuban, 2021).

Türk Evinin karakteristik özelliklerinden biri de cumbadır. Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi'nde, cumba; “Bir yapıda zemin katın üstündeki katlarda cepheden dışa çıkıntı yapan oda bölümü” olarak tanımlanmıştır (Anonim, 1997). Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi'nde ise cumba tanımı “Sivil mimaride dışarıdan görülmeden sokağa bakabilmek amacıyla kullanılan kafesli pencere veya binaların cephelerindeki çıkmaların üzerine yapılan üstü örtülü, üç tarafı pencereli bir nevi kapalı balkon, meşrebiye.” şeklindedir (Bozkurt, 1995). Celal Esad Arseven tarafından ise cumba “Bir binanın kat duvarı sathından dışarıya doğru çıkan ve içinde oturlan üstü ve etrafı örtülü balkon.” diye tariflenmiştir. Arseven'in Sanat Ansiklopedisi'ndeki çiziminde cumba tanımı geniş çıkmalar için, şahnişin tanımı ise dar çıkmalar için kullanılmıştır (Arseven, 1994). Tarih Deyimleri ve Terimleri Sözlüğü'nde “Cumba” binanın dışına çıkıntı yapan çıkmaların küçüğü için kullanılmıştır (Pakalın, 1971). Aynı sözlükte çıkıntı büyük olursa “Şahnişin” etrafı açık olursa “Balkon” olarak adlandırılmıştır (Pakalın, 1993). Kuban da “Şahnişin” kelimesinin cumba anlamında kullanıldığını belirtmiştir (Kuban, 2021). Bunlardan anlaşılacağı gibi sokak üzerine çıkma yapan mimari öğeler için “Cumba” yerine Farsça birleşik bir kelime olan “Şah-nişin” de kullanılmıştır (Şenyurt, 2016).

Cumba penceresi mahremiyetten dolayı kafeslidir. Dışarıyı görülür ama dışardan içerisi görülmez. Kadının dışardaki yaşam ile tek bağlantısıdır (Kuban, 2021). Bu tanımlamaların ışığında geçmiş dönemin cumbasına sonraki dönemlerin balkonunun karşılık geldiği söylenebilir. Cumbalar, çıkmalar, kafesler, kepenkler dış dünya ile ışık ve hava ilişkisinde olan sofalar mimari konut tasarımının karakterini veren unsurlar olarak kullanılmışlardır.

İstanbul'daki konutlar pek çok farklı grubun bir arada yaşadığı kozmopolit yapısı

dolayısıyla mimari örnekler açısından oldukça zengin eklektik bir tarza sahip olmuştur. 19. yüzyıl sonuna kadar ahşap kullanımı yoğundur. Konutlardaki dönemsel farklılaşma en belirgin şekilde balkonlarda görülmektedir. Kent konutunda öncesinde içe dönük bir yaşam sürülürken değişen sosyal hayatın etkisiyle dışa dönük tasarımlar uygulanmıştır. Geleneksel cumba, balkona dönüşmüştür ve bunun yanında pek çok örnekte cumbanın balkonla birlikte de kullanıldığı görülmektedir. Çatı katında balkon kullanımı ise batı stiline Türk konutuna uygulanması ile ortaya çıkmıştır. Çatı arasında konumlanan balkonların üzerine cephede dikkat çeken farklı şekillerdeki çatı örtüleri uygulanmıştır. Çatı balkonlarının çoğunluğu çeşitli süslemeler içermektedir, bu durum ait olduğu üslubun etkisini arttırmaktadır (Yağcı, 2019).

Dönem konutlarının karakteristik özelliklerinden biri de Cihannümadır. Farsça'da "dünyayı gören" manasına gelen cihannüma, sivil mimaride çoğunlukla çatı üzerinde manzarayı ve çevreyi seyretmek, sıcak günlerde serinlemek, bunun yanında sakin bir ortamda olmak amacıyla kullanılan, teras veya her tarafı camlı odalara denilmektedir. Farklı mimari ve süsleme özellikleri gösteren cihannüma, Osmanlı konut mimarisinde önemli bir yapı elemanıdır. Dairesel, dikdörtgen veya çokgen planlı olarak farklı şekillerde düzenlenmişlerdir (Çetin, 2008) (Şekil 2.12).



Şekil 2.12: Züheyrzade Ahmet Paşa (Arap) Köşkünde Cihannüma ve Geniş Teraslar

Kaynak: (Ekdal, 2004)

2.1.4 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve çevresindeki konutlarda balkon – cumba

1856 yılında Şirketi Hayriye vapurlarının Anadolu yakasına seferleri başlamıştır. 1873'de ise Haydarpaşa – İzmit tren hattının açılması sonrası istasyon çevresi alanlarda ve istasyon sahil bağlantıları ile kıyı kesimlerine doğru da artık yerleşimler

görülmektedir. Büyük bahçeler içindeki köşkler sahil kesiminde aralıklı yer almaktadır. Bu yerleşimler dışında kalan alanlarda yine bahçeler, bağlar, bostanlar daha fazla yoğunlukta bulunmaktadır. Bölgenin uzun yıllar sürecek sayfiye niteliği ulaşımın kolaylaşması neticesinde başlamıştır.

Bölgedeki 19. yüzyıl yapısı konutlar incelediğinde, pek çok farklı tipoloji ile karşılaşılır. Ahşap ağırlıklı konutlardaki balkonların, bu bölgede sayfiye kullanımı dolayısıyla arttığı ve bir mimari unsur olarak cepheleri süslediği görülür. Kimi yapılarda, giriş kapısı üzerinde bir saçak oluşturarak iki işlev birden gören balkonlar, bazı köşklere de çatı saçağı ile bir arada şekillenmiştir (Yağcı, 2019). Bölgede Avrupa etkisi ile şekillenmiş keskin çatı eğimlerine sahip köşkler bulunmaktadır (Şekil 2.13). Bunun yanında özellikle yalı konumunda olan köşklere balkonlarla birlikte geniş teraslar da yapılmıştır. Bunlara örnek olarak Şekil 2.10'daki Ragıp Paşa Köşkü verilebilir. Şekil 2.13'te günümüze kalmış Bağdat Caddesi cephe köşk örneklerinde farklı balkon ve saçak biçimlenmeleri görülmektedir.



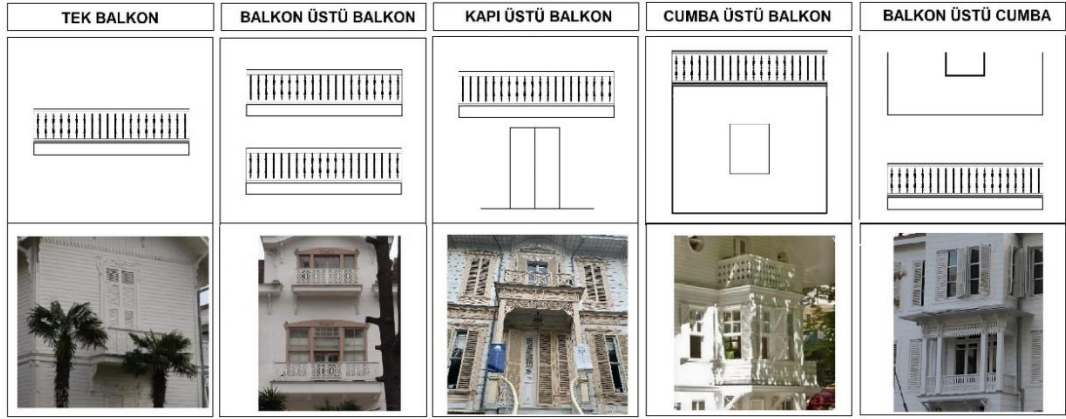
Şekil 2.13: Bağdat Caddesi Cephe Köşklere Örnekler

2.1.5 19. yüzyıl Bağdat Caddesi ve çevresindeki konutlarda balkon biçimlenmeleri

1-Balkonlar, cephede yatay veya düşey yerleşimlerine göre sınıflandırıldığında çeşitli kombinasyonlar görülmektedir (Yağcı, 2019) (Şekil 2.14,Şekil 2.15).

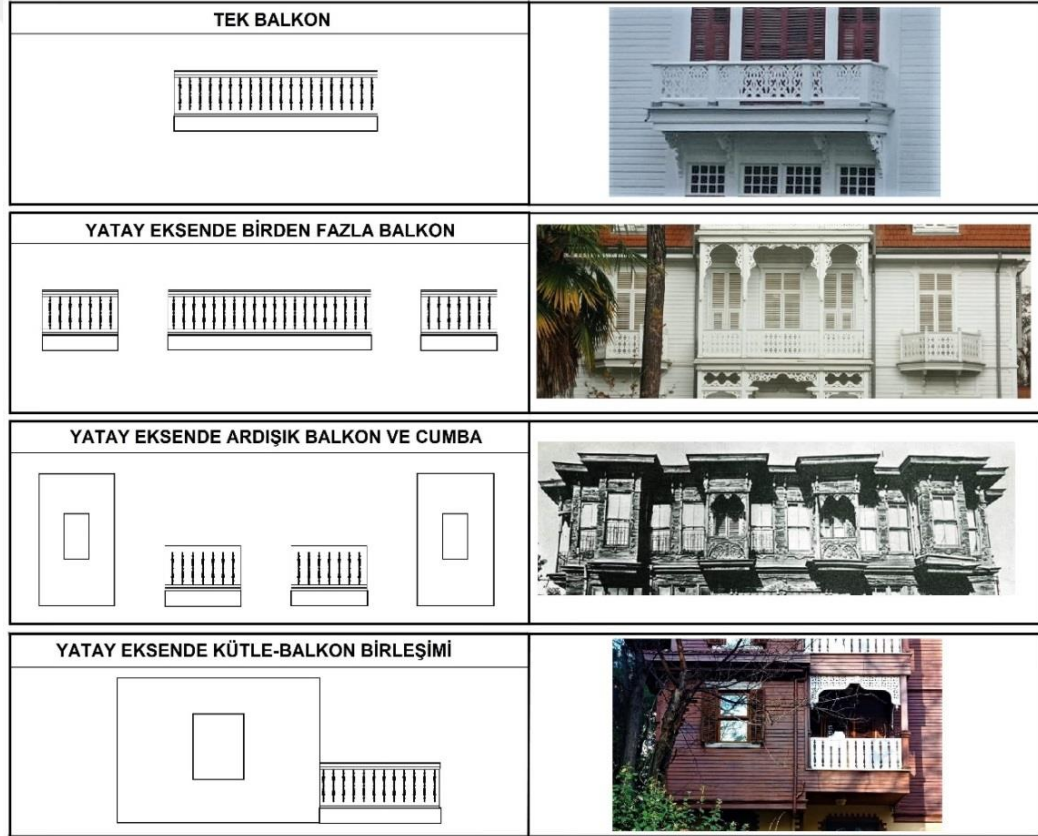
Bunlar :

- a. Düşeyde, herhangi bir bağlantısı olmayan tek balkon
- b. Diğer bir balkonla, cumbayla veya saçakla birlikte
- c. Kapı üzerinde balkonlar
- d. Yatayda cephe boyunca devam eden tek bir balkon
- e. Diğer bir balkon veya cumbayla yan yana
- f. Kütle yanında balkon



Şekil 2.14: Balkonun Cephede Düşey Yerleşimine Göre

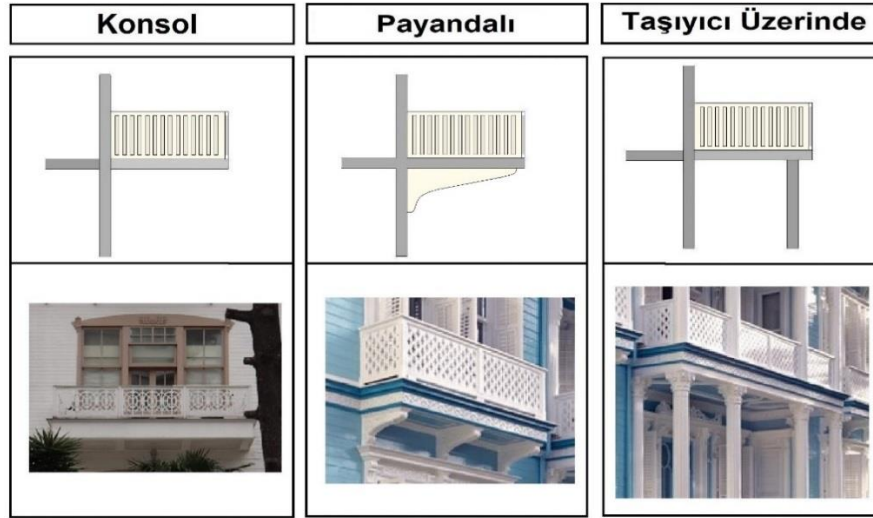
Kaynak: (Çulban 2022)



Şekil 2.15: Balkonun Yataydaki Yerleşimine Göre

Kaynak: (Çulban 2022), Üçüncü Fotoğraf (Ekdal, 1996)

2-Balkon ve cumbalar, taşıyıcı sistemine göre sınıflandırıldığında ise konsol, eli böğründeyle destekli ya da yükü dağıtmak amacıyla ayaklar üzerine oturtulmuş olarak üç ana şekilde görülmektedir (Şekil 2.16).

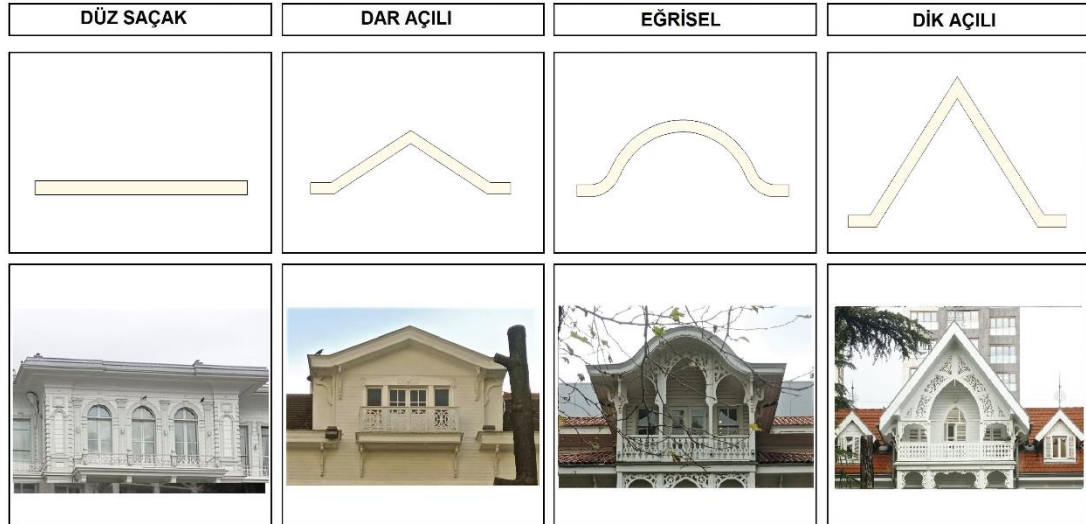


Şekil 2.16: Taşıyıcı Sistemine Göre Balkonlar

Kaynak: (Çulban 2022)

3-Balkonlar, saçak biçimine göre de sınıflandırılabilir.

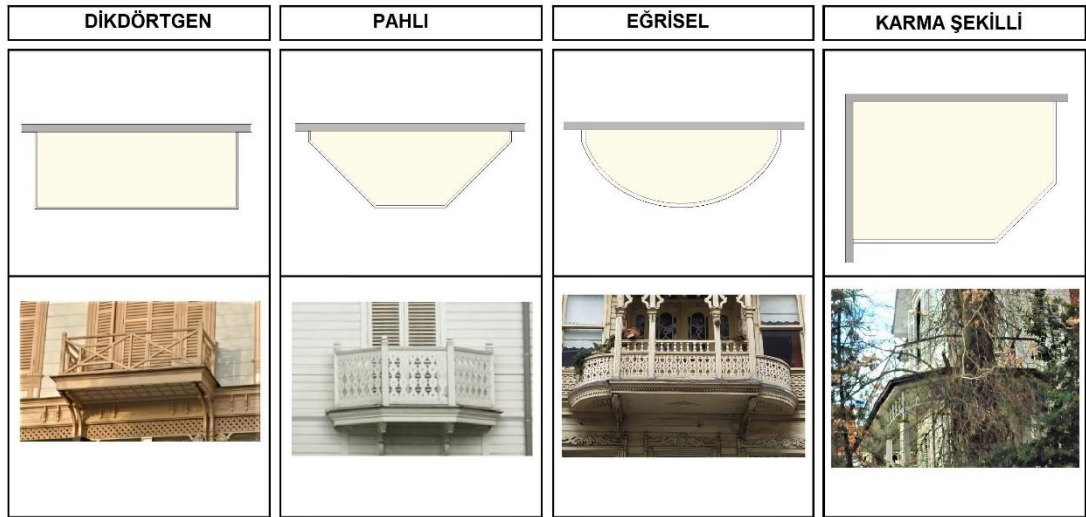
Balkonlar, korkuluk süslemeleri, saçakla bağlantıları ve ara bağlantı elemanlarının süslemeleriyle cephede yoğun bir etkiye sahiptir (Şekil 2.17). Yapı stiline karakteristiği bu bezemelerde görülmektedir. Korkuluklar farklı üslup ve boyutlarda parçalardan oluşmaktadır. Ahşaba el aletleriyle yapılmış yoğun bezemeler, sınıflandırma yapılamayacak kadar geniş bir yelpazededir. Parmaklıklar ve bezemeler ağırlıklı olarak ahşap figürlerden oluşmaktadır (Yağcı, 2019).



Şekil 2.17: Balkon Üzeri Saçak Şekilleri

Kaynak: (Çulban 2022)

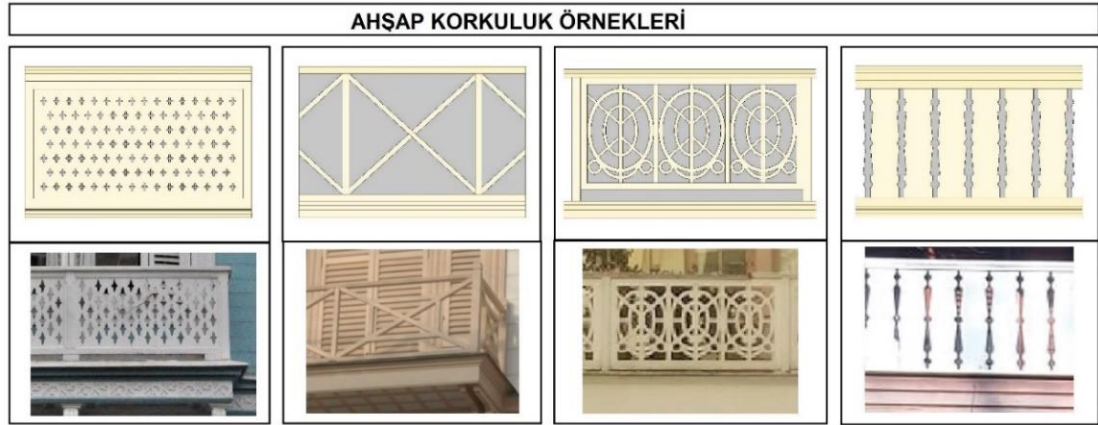
4- Balkonlar, taban yüzeyine göre sınıflandırıldığında dikdörtgen, pahlı, eğrisel ve karma şekilli kullanımları görülmektedir (Şekil 2.18).



Şekil 2.18: Tabanına Göre Balkonlar

Kaynak: (Çulban 2022)

5-Bu dönemde çoğunlukla ahşap korkuluk tipleri görülmektedir. Her konutta farklı uygulanmış motif çeşitliliğine rastlanmaktadır (Şekil 2.19).



Şekil 2.19: Ahşap Korkuluklardan Örnekler

Kaynak: (Çulban 2022)

2.2 Cumhuriyet Dönemi 1923-1952 Arası Konut Gelişimi

Cumhuriyetin ilanından sonra bölgede yeni bir dönem başlamıştır. İmparatorluk başkenti olma özelliğini kaybeden İstanbul bir süre önemini kaybetse de 1930 sonrası olan ekonomik gelişmeler ile ticari hayat yeniden artmıştır. Cumhuriyetin felsefesi modernizmdir. Aslında modernizm akımı dünyada 20. yüzyıl başında başlamış ve Osmanlı İmparatorluğu'nda da etkileri görülmüştür. Cumhuriyet Türkiye'si'nde mimarların planlamalarında bu etkinin artışı yoğunlukla görülmeye başlanmıştır.

Modernist bakış açısının Avrupa'dan diğer kıta ve kültürlere yayılması, 20. yüzyılın tarih, kültür ve mimarisini önemli ölçüde şekillendirmiştir. Yeni Mimari büyük çoğunlukla Türkiye'ye davetli Alman ve Orta Avrupalı uzman, eğitimci, tasarımcı mimarlar yoluyla gelmiştir. Genç Türkiye Cumhuriyeti'nde yapılan reformlar İslam etkili düzenden Batılı ve laik bir düzene geçme anlamına geliyordu. Bu ortamda mimari ise görsel modernlik kültürünün önemli öğelerinden biri olmuştur. Yüzyılın başından 1930'lara kadar hakim olan Milli Üslup, hızla terk edilmiş ve halk dilinde "Kübik Mimari" olarak adlandırılan Modern Hareket benimsenmiştir. Yeni mezun mimarlar bu hareketi "Yeni Mimari" diye adlandırarak kullanmayı yeğlemişlerdir. Savaşlardan sonra geleneksel taş, mermer ve çini zanaatlarında işgücü azalmıştır. Modern Mimari süzsüz oluşu, basitliği ve sadeliği ile yapıların ekonomik olmasını sağlaması sebebiyle de cazip seçenek olmuştur. Değişen yaşam koşulları, kadının çalışma hayatında yer alışı ile geleneksel geniş ailelerin yerlerini daha küçük haneler almıştır. Bahçe içindeki konak kültürü artık farklılaşmıştır. Haremlik-Selamlık düzenli yapılar varlıklı ailelerde ortadan kalmaya başlamıştır. Çok eşlilik kaldırılmış, kadınlara yeni haklar tanınmıştır. Mimari ve iç mimari tasarımlar da bu gündem içinde birbirini tamamlayan parçalar olmuşlardır. Batılı bir ev kültürü oluşturmak dönem mimarlarının oldukça istedikleri bir durumdur. Bu kültür, insanlara özellikle kadınlara ve ailelere modern hayat tarzında evlerin yayınlandığı dergiler sayesinde tanıtılmıştır. Bu yayınlarda Kübik Evler düz çatılar, geniş teraslar, balkonlar ve kutu gibi hacimlerle ifade edilmiştir. Evlerin bol güneş, ışık ve hava almasının gerekliliği ve düz yüzeylerin hijyenik olmasının önemi belirtilmiştir (Bozdoğan, 2002). Bu koşullarda dönemde Bağdat Caddesi ve çevresinde pek çok villa, yazlık konutlar yapılmıştır.

1928 yılında bölgeye Süreyya İlmen tarafından elektrik getirilmiş, sonrasında 1929 yılında Kadıköy-Bostancı ve Feneryolu tramvay hatları açılmıştır (Şekil 2.20). Fransız şehir planlamacısı Henri Prost, İstanbul için imar planları hazırlamış, Kadıköy için de çalışmalar yapmıştır. Kentin imarı, planlanması da modernizm etkileri ile olmuştur. Yeni meydanlar, cadde ve bulvarlar oluşturulmuştur. Bu dönemdeki mimari eserlerde, batı rasyonalizminin etkisiyle yalın cephe biçimlenişleri, yeni mekan anlayışı görülür (Sözen & Tapan, 1973). Batı etkileri yaşam şekillerinde de izlenmektedir. Kıyı ile bütünleşen bir yaşam anlayışı sonucunda 1930 yılında Suadiye Plajı, ardından Caddebostan Plajı açılması, sahil

aksında plaj kültürünün gelişimini sağlamıştır (Eyice, 1993) (Şekil 2.21). Sayfiye niteliği artarak sürmüş, yapılar hala bahçeler içinde ayırık nizamlı, az katlı olarak fakat modern planlamalar ile yapılmıştır.



Şekil 2.20: B. Caddesi Üzerinde
Tramvay Hattı (1930)

Kaynak: (URL-8, 2021)



Şekil 2.21: Caddebostan Plajı

Kaynak: (URL-9, 2019)

1930 yılı sonrasında Bağdat Caddesi, asfaltlanmıştır. Ulaşım kolaylığı bölgeye talebi arttırmıştır. Hanedan mensupları ve idare ile ilişkili sürgüne gönderilen kişilerin sahip olduğu köşklerin kimi metruk hale gelmiş, yağmalanmış, kimisi yakılmıştır. Devletin el koyduğu terkedilen mülkler kamulaştırılmış, bazıları kullanılmış, bazıları satışa çıkarılmıştır. Köşklere oturmaya devam eden aileler ise kalabalıklaştıkça ve gelirleri azaldıkça arazilerinin bir kısmını satarak elden çıkarmışlardır. Böylece büyük araziler içindeki köşkların alanları parçalanarak arazilerin içinde yeni yapı adaları oluşturulmuştur. O dönemin şartları gereği artık yeni yapılan yapılar daha küçük ölçeklidir ve daha küçük arsalar içinde inşa edilmişlerdir (Arıkan, 2013).

Geniş parsellerin küçük parsellere ayrılması, Adnan Giz'in kitabındaki bir yazıda "Muhtar Paşa Köşkü tahminen 1938'de yıktırılmıştır ve arazisinde adeta bir mahalle kurulmuştur." şeklinde anlatılmıştır (Giz, 1988). Bölgeye olan talebin 1930'lardan sonra arttığını belirten yazar, Beyoğlu ve İstanbul zenginlerinin yazlık amaçlı evler kiralaması ile bakımsız köşkların değerinin arttığını ve bu çevrede iş yapan esnafın da kısa sürede zenginleştiğini belirtir.

Öncesinde Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy 23 Mart 1930'da ilçe olmuş ve ilk bölgeleme imar planı sonrasında Kızıltoprak-Bostancı arasındaki nüfus, 10 yılda 2,5 kat artmıştır (Geçmişte Kadıköy, t.y.).

Dönemin kavramlarından biri “Kira Evi”dir. Dönem dergilerinde çok katlı yapılar için apartman tanımı yerine kullanıldığı görülmektedir. İnsanların gelir elde etmek amacıyla bu yapıları yaptırmalarından dolayı bu ismi almışlardır. Evler, İstanbul içi veya dışından gelen aileler tarafından sayfiye amaçlı dönemsel kiralanmaktadır. Lili Pulcu Çizmeciyen, İstanbul'da Kayıp Zamanlar isimli anı kitabında göçebe ruhlu olarak nitelediği ailesiyle 1941 yılına kadar her yıl Fenerbahçe, Suadiye, Adalar gibi farklı yerlerdeki yazlıklarda tatillerini geçirdiklerini yazmıştır (Çizmeciyen, 2010).

1946 yılında Arkitekt dergisinde yayınlanan “Şehir planında serbest ve yeşil sahalara” adlı makalede, şehrin devamlı büyümekte olduğu kendi haline bırakılmayacağı, binaların gelişigüzel yükselmesini önlemek için planlama yapılmasının gerekliliğine işaret edilmiştir. Sayfiyelerde bağ, bahçelerin ortadan kalktığı ve dar sokaklı yapılarla dolan mahallelerin insanların sağlığını tehdit ettiği belirtilmiştir. O günlerde de İstanbul diğer dünya şehirleri ile açık alanların yeterliliği açısından karşılaştırılmış, doğanın önemine değinilip planlanan imar kanununun bu koşullarda yapılmasına dikkat çekilmiştir (Türegün, 1946).



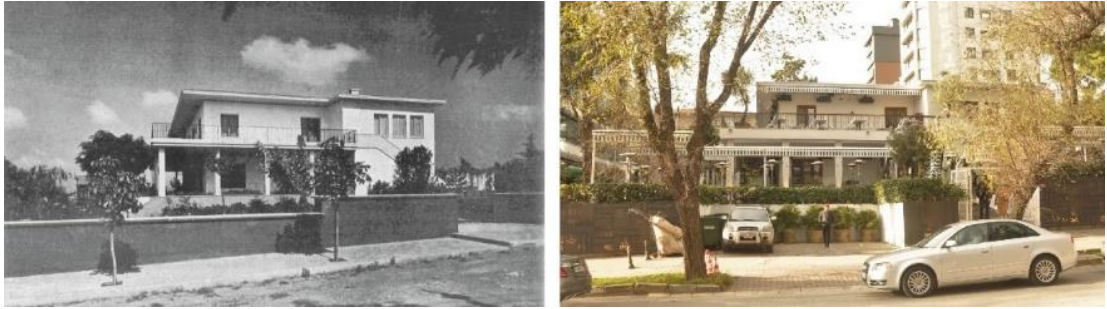
Şekil 2.22: 1946 Tarihli Hava Fotoğrafi

Kaynak: (URL-10, t.y.)

Şehrin merkezinde apartmanların çoğaldığı ve rağbet gördüğü bu dönemde, şehir dışı sayılan Bağdat Caddesi ve çevresindeki yapıların, hala geniş araziler içinde olduğu 1946 tarihli hava fotoğrafında görülmektedir (Şekil 2.22). Bağdat Caddesi kırmızı çizgi ile belirtilmiştir.

2.4.1 1923-1952 Modern Sayfiye Yapılarında Bahçe ve Balkon

Birinci Ulusal Mimarlık Akımı 20. yüzyıl başında başlayıp 1930'lara kadar süren mimaride yerel bir üslup oluşturmayı hedefleyen anlayışı göstermiştir. 1930'lar sonrası başlayıp 1950'lere kadar süren İkinci Ulusal Mimarlık Akımı ise dönemin milliyetçi anlayışından etkilenmiş bir üslüptür. Bu dönemde Cumhuriyetin felsefesi modernizm etkisi mimaride de görülür. 20. yüzyıl başında, dünyada başlamış olan modernizm akımının etkileri Cumhuriyet Türkiye'sinde artmış, mimarların planlamalarında yoğunlukla görülmeye başlanmıştır. İstanbul için imar planları hazırlayan Fransız şehir planlamacısı Henri Prost, Kadıköy için de çalışmalar yapmıştır. Kentin imarı, planlanması, modernizm etkileri ile olmuştur. Yeni meydanlar, cadde ve bulvarlar oluşturulmuştur. Batı rasyonalizminin etkisiyle Türk mimarisinin bu dönemdeki eserlerinde yalın cephe biçimlenişleri, yeni mekan anlayışı görülmektedir. 1930 sonrası yabancı mimarlara tepkiler artmış, yerli mimarlar öne çıkmış ve pek çok eser vermişlerdir. Bu dönemin en önemli temsilcilerinin arasında Sedat Hakkı Eldem, Emin Onat, Seyfi Arkan gibi isimler sayılmaktadır (Sözen & Tapan, 1973). Yazı konusu bölgede çalışmalar yapmış olan Emin Onat ve Seyfi Arkan projeleri üzerinden dönemdeki modern yapıların çizgileri ve bahçe, balkon kullanımları araştırılmıştır.

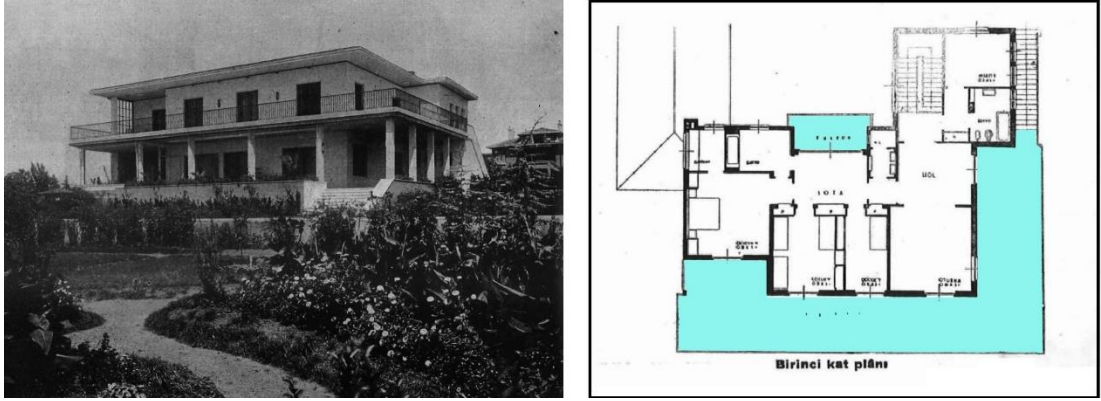


Şekil 2.23: Villa Maral'ın Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi'nden Cephesi 1941-2022

Kaynak: (Onat, 1941/42)

Emin Onat tarafından projelendirilmiş 1941 yılı yapımı Göztepe'deki Villa Maral iki katlıdır, geniş terasları ve bahçesi ile yeşillikler içinde dönemin dikkat çekici modern mimari yapılarından (Şekil 2.23). Arkitekt dergisindeki tanıtımında, yapının şeklinin dinamik olmamasının sayfiye sakinliğine sahip çevreye uyumunu sağladığı yazılmıştır (Onat, 1941/42). Alttaki fotoğrafta geniş bahçe içindeki Villa Maral'ın Bağdat caddesine ve manzaraya bakan güneybatı cephesi görülmektedir. Cephe boyunca uzanan balkon yan cephede de dönerek devam etmektedir. Planda balkonlar

mavi ile renklendirilmiştir (Şekil 2.24).



Şekil 2.24: Solda Villa Maral'in Güneybatı Cephesi ve Sağda Birinci Kat Planı

Kaynak: (Onat, 1941/42)

Birinci Kat planında Bağdat Caddesi'ne bakan balkon güneybatı cephesinin sağından başlayarak Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi'ne bakan güneydoğu cephesine devam etmektedir. Yapının kuzeydoğu yönündeki arka cephesinde ise daha küçük bir balkon görülmektedir (Şekil 2.24).

Bina günümüzde restoran olarak kullanılmaktadır. Yapının geniş ön ve arka bahçelerine 2006 sonrası iki apartman yapılmıştır. Bu iki apartman arasında kalan Villa Maral günümüzde adeta kaybolmuş manzarası kesilmiş, bahçesi iyice küçülmüştür. Eski tarihli Göztepe parkından fotoğrafta Villa Maral'in güneybatı cephesi açıktır. Aradan geçen Bağdat Caddesi ve çevresindeki yapılar dönemin az yoğunluklu yapısını göstermektedir (Şekil 2.25). Günümüzde güneybatı cephesinin önü kapanmıştır. 2022 tarihli trafik ışıklarından fotoğrafta villa, önündeki ve arkasındaki yapılar arasında kaybolmuş görünümündedir (Şekil 2.26).



Şekil 2.25: Eski Fotoğrafta Göztepe Parkından Villa Maral

Kaynak: (URL-11, t.y.)



Şekil 2.26: Günümüzde Villa Maral

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Mimar Seyfi Arkan tasarımı 1934 tarihli bir örnek Dr. İhsan Sami Garan Evi'dir. Günümüze kalmayan bu yapı sade düz hatları, pilotiler ile yükseltilmiş döşemeleri, hareketli cephesi ile o dönemin uygulanmakta olan modern mimari anlayışını göstermektedir. Yan parselinde bulunan, yapıldığı dönemin Art Nouveau özelliklerini gösteren köşkten, bu özellikleri ile oldukça farklı çizgilerdedir.

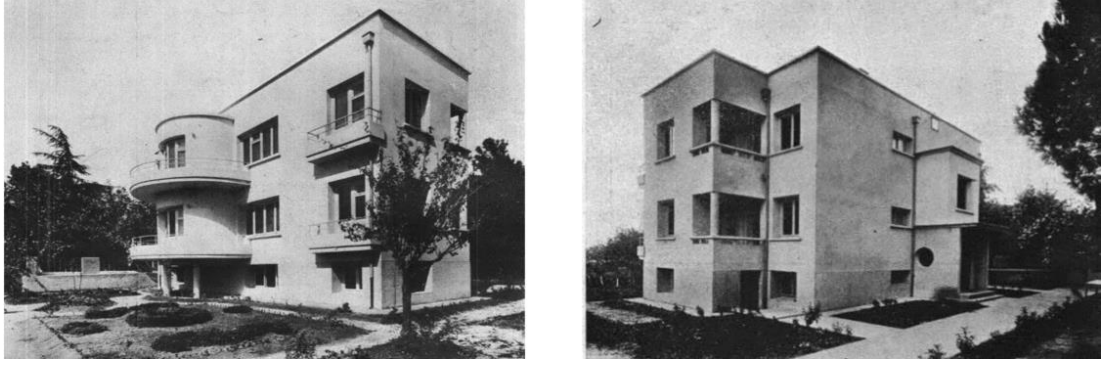


Şekil 2.27: Dr. İhsan Sami Garan Evi ve Kat Planları

Kaynak: (Arkan, 1934)

Bağdat Caddesi'nden çekilmiş fotoğrafta iki farklı dönem yapısı görülmektedir (Şekil 2.27). Günümüzde ünlü bir marka tarafından kullanılan Mehmet Küçükdeveci Bey Köşkü, fotoğrafta solda arka plandadır. Bu köşkün yanındaki üzüm bağı Dr. İhsan Sami Garan tarafından alınmış ve buraya projesi Seyfi Arkan tarafından çizilmiş bir ev yaptırılmıştır (Kökbaş, 2020). Yapının Arkitekt dergisinde mimar tarafından yazılmış metninde, manzarayı kucaklayan geniş teraslar sayesinde odaların da çevreden ve doğadan faydalandığı belirtilmiştir. Betonarme iskeletli, kagir duvarlı ve geniş bahçesi ile modern ve konforlu bir ev olduğu ifade edilmiştir (Arkan, 1934).

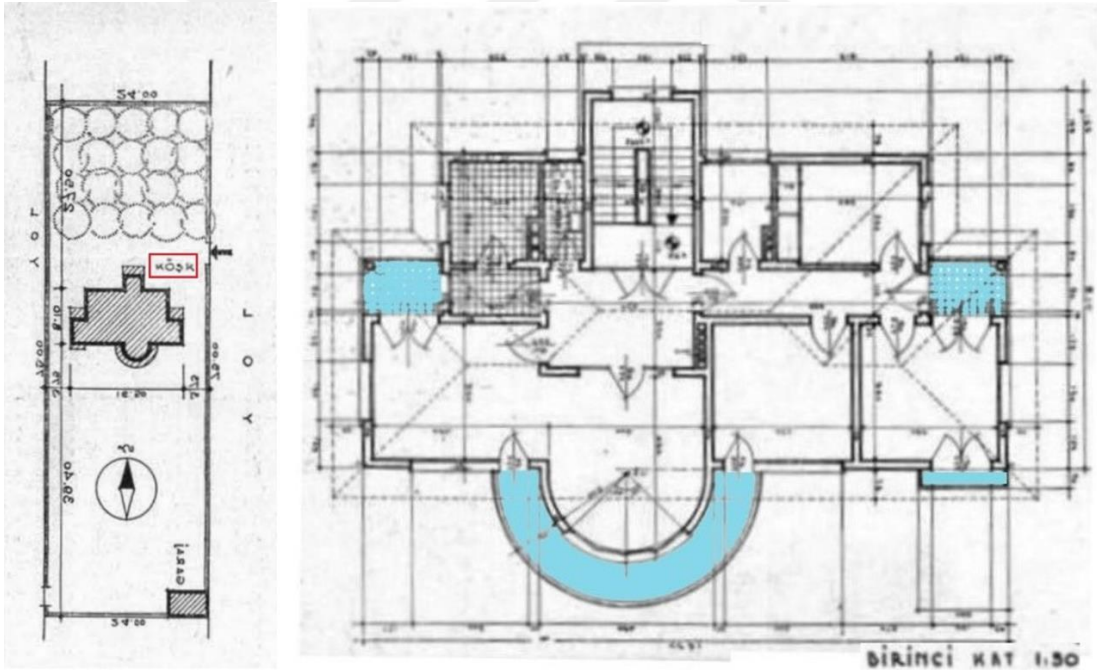
Arkitekt dergisinden bir başka dönem yapısı, Abidin Mortaş'ın projelendirdiği bir kira evidir (Şekil 2.28). Bu projede katların kiraya verilecek şekilde planlanmasına rağmen apartman görünümünden kaçınıldığı ve evde oturanların manzaralı, havadar, rahat ve sakin bir evde oturdukları hissine dikkat edildiği belirtilmiştir (Mortaş, 1936).



Şekil 2.28: Kira Evinin Sağda Güney, Solda Kuzey Cephelerinin Fotoğrafları

Kaynak: (Mortaş, 1936)

Geniş bahçe içindeki bu yapıda odaların hepsine bir balkondan yararlanma imkanı verilmiştir. Güney yönünde geniş bir dairesel balkon görülürken kuzeye bakan balkonlar daha küçük planlanmıştır. Vaziyet planında yapının, “Köşk” şeklinde belirtilmesinden ahşap köşkler döneminden sonra modern yapılarda da bu tanımlamanın sürdüğü anlaşılmaktadır. Kira Evinin vaziyet planında geniş bahçesi ve kat planında mavi ile belirtilmiş balkonları görülmektedir (Şekil 2.29).

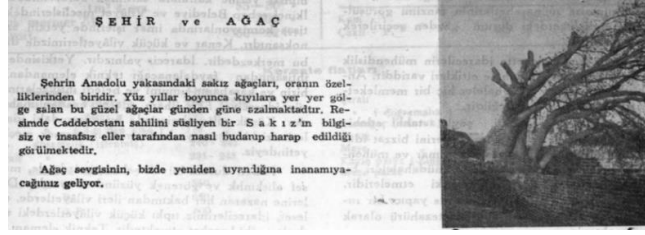


Şekil 2.29: Kira Evinin Solda Vaziyet Planı, Sağda Birinci Kat Planı

Kaynak: (Mortaş, 1936)

Aynı dönemden “Şehir ve Ağaç” başlıklı yazıda bölgedeki ağaçlardan söz edilmektedir. Arkitekt dergisindeki bu haberde Caddebostan’da bulunan sakız ağaçlarının buranın özelliği olduğu, yüzyıllardır kıyılarda bulunan bu güzel ağaçların gün geçtikçe azaldığı vurgulanmıştır. “Ağaç sevgisinin yeniden uyandığına

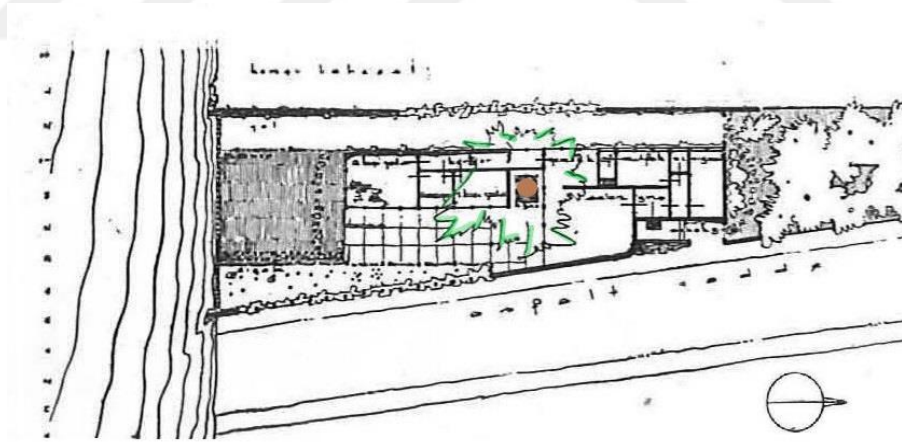
inanamayacağınız geliyor” diyerek yazı bitirildiğinde aradaki dönemlerde ağaç sevgisinin azalmasının da vurgulandığı görülmektedir (Sayar, 1946) (Şekil 2.30).



Şekil 2.30: Arkitekt Dergisinden Haber

Kaynak: (Sayar, 1946)

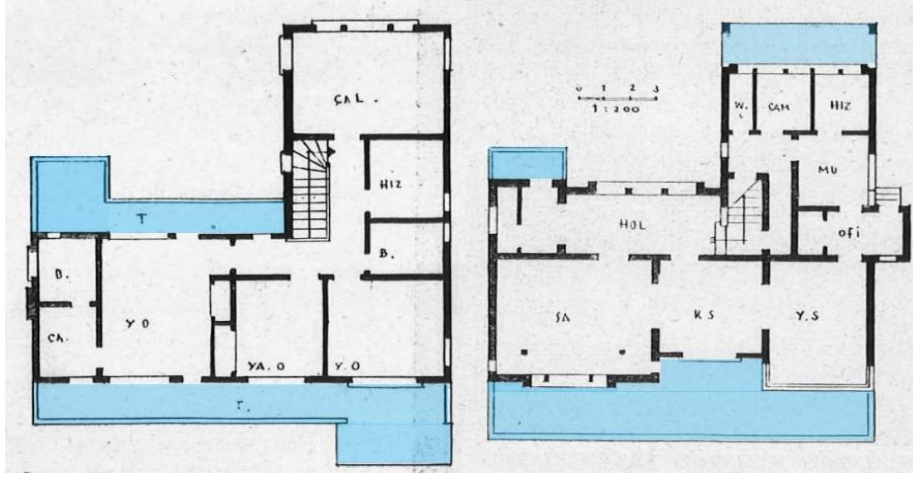
Ağacı kesen anlayış yanında, ağaca saygı duyarak onu koruyarak yapıyı şekillendiren örnekler de bulunur. Böyle bir örnek; Mimar Kemali Söylemezoğlu'nun Caddebostan'da yaptığı bir projedir (Söylemezoğlu, 1936). Denize 15,5 metre cephesi olan derinliği ise 115 metre üçgen şeklindeki bir arsada, yapının planlandığı kısımda bir büyük ağaç bulunmaktadır. Tek katlı planlanan yapı bu ağacı çevreleyecek şekilde düşünülmüştür. Evin arka bahçesinin ise tamamen ağaçlık olduğu belirtilmiştir (Şekil 2.31). Proje ağaca saygının ve kesmeden yapılabileceklerin bir örneğidir.



Şekil 2.31: Projenin Ağaca Göre Şekillenmiş Vaziyet ve Kat Planı

Kaynak: (Söylemezoğlu, 1936)

Caddebostan'da Mimar Sedat Erkoğlu tarafından projelendirilmiş bir başka örnek, deniz kıyısından yedi metre yüksekte bir arazidedir. Bir bodrum ve iki kattan oluşan ve kalabalık olmayan bir aile için planlanmış konutun girişi deniz yönünün tersinde kalan kuzeydoğu cephesinde planlanmıştır (Erkoğlu, 1941/42) (Şekil 2.32).



Şekil 2.32: Kat Planlarında Mavi ile Renklendirilmiş Balkonlar

Kaynak: (Erkoğlu, 1941/42)

Zemin katında giriş holü, salonlar, mutfak, wc ve hizmetli odası, üst katta ise yatak odaları, çalışma ve hizmetli odası ile banyo bulunmaktadır. Zemin katında güneybatı yönündeki deniz manzaralı salonların önlerinde bulunan geniş terastan tek basamakla bahçeye ulaşılır. Üst kattaki büyük teras ise yatak odalarının önünde, alt teras saçak görevi yaparak cephe boyunca uzanmaktadır. Arka cephede de teraslar ve balkonlar bulunmaktadır. Konutun görsellerinden, ön bahçesinde büyüklü küçüklü ağaçlar, arka bahçesinde ise bitki tarhları bulunduğu görülmektedir (Şekil 2.33).



Şekil 2.33: Erkoğlu Projesinden Yapının Cepheleri

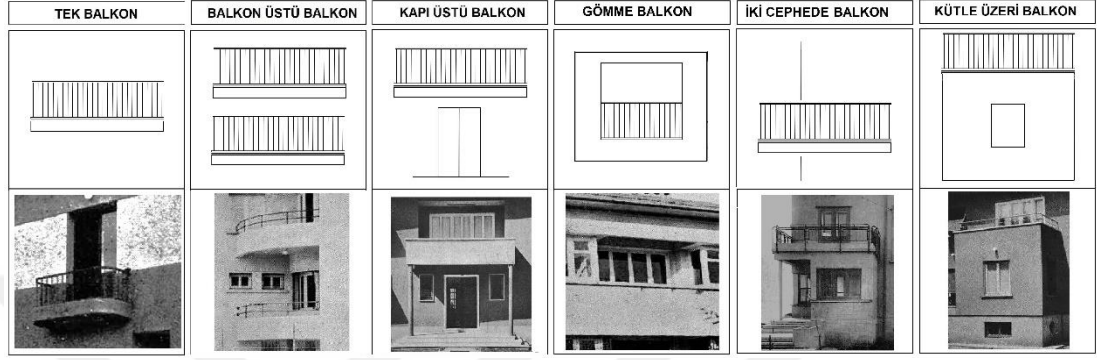
Kaynak: (Erkoğlu, 1941/42)

Örneklerde belirtildiği gibi bu dönemde bölgede yeni inşa edilen yapı sayısı azdır. Yeni yapılar yine geniş bahçeler içinde, az katlı ve çoğunlukla müstakil kullanımlı yapılardır. Sayfiye özelliği ve bölgedeki az yoğunluklu doku sürmektedir.

2.4.2 1923 - 1952 döneminin balkon biçimlenmeleri

1-Cephedeki yerleşimlerine göre sınıflandırıldığında bu dönemde en çok rastlanan balkon tipleri şöyledir (Şekil 2.34):

- Konsol tek balkon
- Diğer bir balkonla yan yana veya üst üste
- Cephede giriş kapısı üzerinde saçak görevi yapacak şekilde
- Alt katın kütlesi üzerinde
- Cephede bir girinti içinde
- İki cephede L şeklinde devam eden

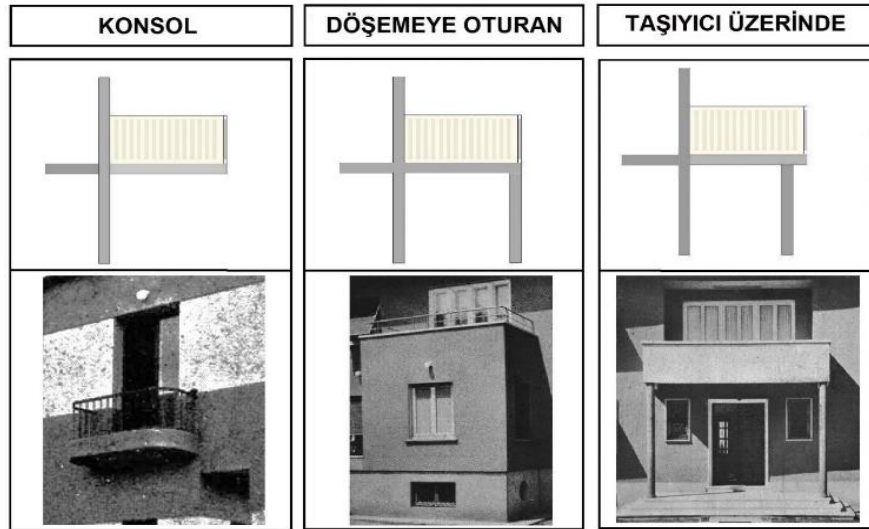


Şekil 2.34: Cephedeki Yerleşimlerine Göre Balkonlar

Kaynak: Çizimde kullanılan fotoğraflar Arkitekt dergisinden alınmıştır.

(Kâhyaoğlu, 1933), (Sayar, 1937), (Mortaş, 1935), (Gorbon, 1937), (Sayar, 1937)

2-Balkonlar taşıyıcı sistemine göre sınıflandırıldığında ise konsol, alt kat döşemesinin üzerine oturan ya da yükü dağıtmak amacıyla ayaklar üzerine oturtulmuş olarak üç temel şekilde görülmektedir (Şekil 2.35).

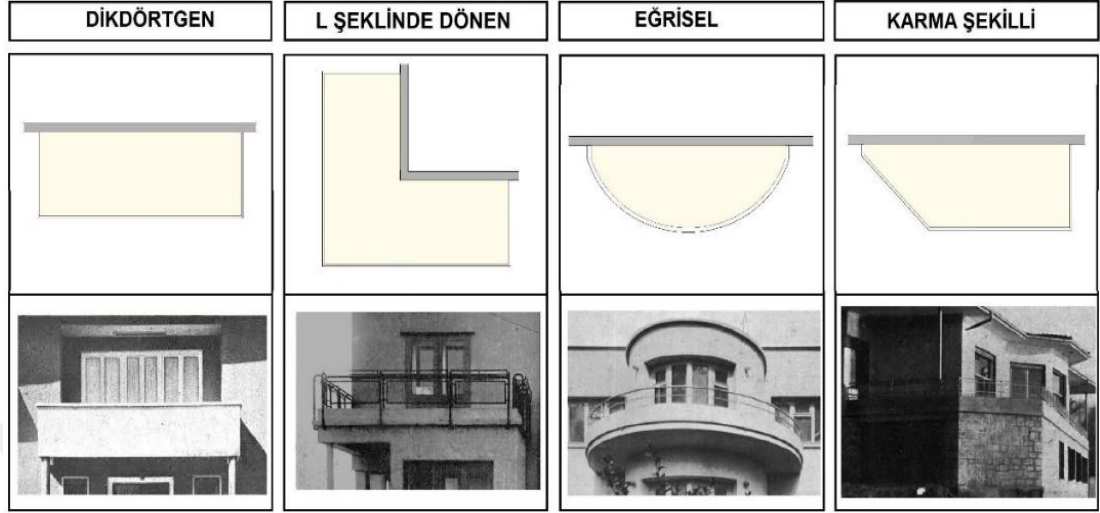


Şekil 2.35: Taşıyıcısına Göre Balkonlar

Kaynak: Çizimde kullanılan fotoğraflar Arkitekt dergisinden alınmıştır.

(Kâhyaoğlu, 1933), (Sayar, 1937)

3-Balkonlar ve teraslar, taban yüzeyine göre sınıflandırıldığında bu dönemin modern villalarında çoğunlukla büyük ebatta dikdörtgen, eğrisel, farklı açılarda, L şeklinde ve bunların karması olarak görülmektedir (Şekil 2.36).

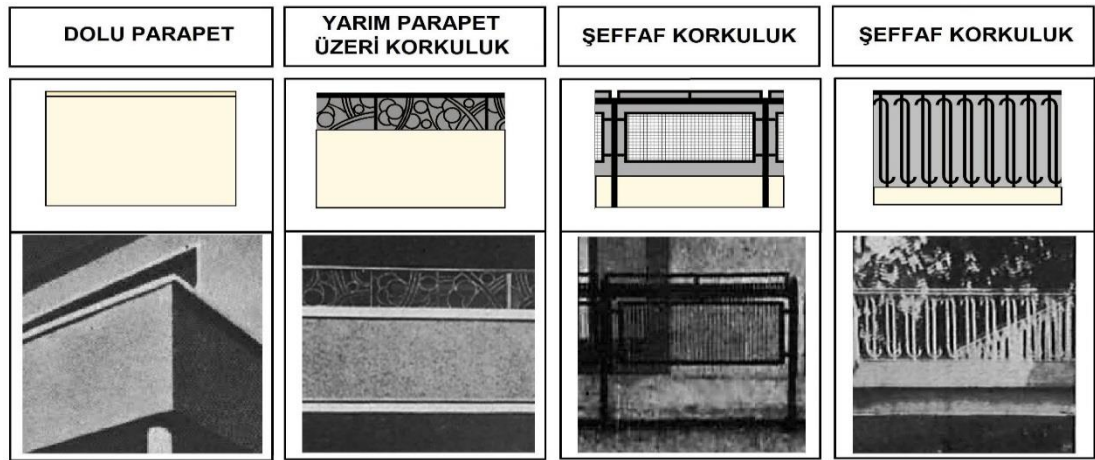


Şekil 2.36: Taban Şekline Göre Balkonlar

Kaynak: Çizimde kullanılan fotoğraflar Arkitekt dergisinden alınmıştır.

(Sayar, 1937), (Gorbon, 1937), (Mortaş, 1936), (Gorbon, 1938)

4-Balkonlara korkuluk tipleri açısından bakıldığında bu dönemde örneklerin bir kısmında kagir dolu parapet yapıldığı, kimi örneklerde metal korkuluk kullanıldığı görülmektedir. Yarım parapet üzeri metal küpeşte kullanımı da görülmektedir. Tamamen şeffaf korkuluklar da yapılmıştır. Metal kullanımlarında pek çok farklı motif uygulamaları bulunur (Şekil 2.37). Balkonlar bu dönemde de cephede plastisiteleri ile yoğun bir etkiye sahiptir.



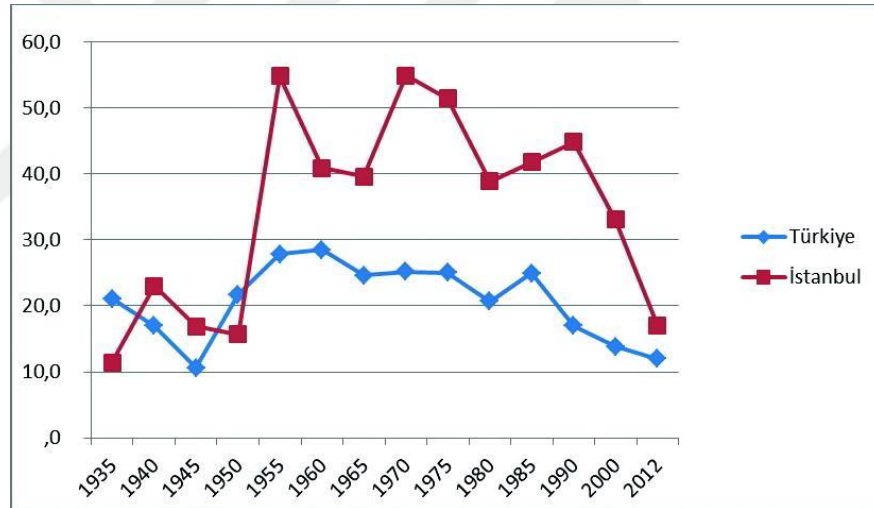
Şekil 2.37: Parapet ve Korkuluk Tipleri

Kaynak: Çizimde kullanılan fotoğraflar Arkitekt dergisinden alınmıştır.

(Sayar, 1937), (Asal, 1939), (Gorbon, 1937), (Erkoğlu, 1941/42)

2.3 1952 - 1972 Arası Konut Gelişimi

1950 yılında Türkiye’de siyasi açıdan değişiklikler olmuş, çok partili döneme geçilmiştir. Adnan Menderes’in başbakanlık yaptığı on yıllık süre İstanbul nüfusunun yoğunluğunun önceki yıllara göre yüksek artış göstermesi nedeniyle önemlidir. 1950 sonrası köyden kente göçler yaşanmıştır. Gecekondu bölgeleri artmıştır. Şekil 2.12’deki grafikte Türkiye nüfusundaki artış ile İstanbul nüfusunun artışı karşılaştırılmıştır. Genel nüfusun artış oranı % 20 - 30 arasında bir artış gösterirken şehir bazında İstanbul’da 1950 sonrası görülen nüfus artış oranının % 55 civarına çıkışı dikkat çekicidir (Mazman, 2012)(Şekil 2.38). Kadıköy de bu nüfus artışının etkisini yaşayan ilçelerdendir. İstanbul Merkezinden kalabalık ve pahalılıktan dolayı uzaklaşan insanların bölgeye talebi ılıman havası, rahat topoğrafyası, geniş, boş ve merkeze göre daha ucuz alanları olması sebebiyle artmıştır.



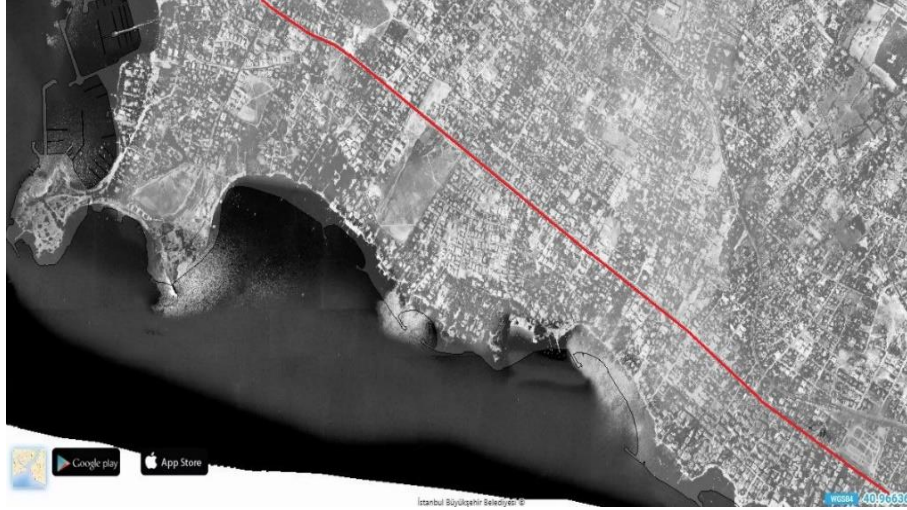
Şekil 2.38: Türkiye ile İstanbul Nüfus Artış Oranları Grafiği

Kaynak: (Mazman, 2012)

Kadıköy’de Fikirtepe, gecekondu bölgesi olarak 1957 sonrası gelişim göstermiştir. Ayrıca Ankara yolu üzerinde Sahrayıcedid’de gecekondu alanı oluşmuştur. Gecekondu dışındaki konutlarda talep apartmanlaşma yönünde artış göstermiştir. 1930-1945 arasında her 305 eve karşı 100 apartman yapılırken, bu dönemde oranlar değişmiş, 97 eve karşılık 100 apartman yapılmıştır. Bu eğilim 1955 sonrası artarak 100 apartmana karşı ev sayısı 83’e düşmüştür. 1961 yılı ele alındığında toplam inşaat alanları yüzde 68,8 apartman, yüzde 19,1 ev, yüzde 12,1 diğer yapılar şeklinde oranlanmaktadır. Bu dönemde Emlak Kredi Bankası’nın ve İmar ve İskan

Bakanlığı'nın halka arzettiği konutlar bulunmaktadır. Bunların sayısı yetersiz olmuştur. Belediyenin ortağı olduğu İmar Limited Şirketi Koşuyolu'nda 1951-1954 arası 417 konut yapmıştır. Böylelikle Koşuyolu semtinin nüvesini belediye oluşturmuştur. 1959'da Emlak Kredi Bankası bu kez Kadıköy'ün Kozyatağı semtinde 54 konutluk Şenesenevler'i yapmıştır. Bu dönemde konut arzının büyük kısmını yap-satçı tipi küçük girişimciler karşılamıştır. Bunlar daha çok ortanın üzerindeki gelir sahiplerine evler yapmışlardır. Bu küçük girişimciler yerleşik alanlardaki boş kısımlarda, imar hakkı artırılmış yerlerde, eski evleri yıkarak ya da bu kısımlarda mevcut bağ, bahçelerin mevzii imar planları ile imara açılmasını sağlayarak faaliyet göstermişlerdir. Arsa rantını toprak sahibi ile paylaşan bu kişiler kaçınılmaz olarak imar haklarını sürekli arttırmaya çalışmışlar, sınırları zorlamışlardır (Tekeli, 2013).

1952 yılında yapılan ilk genel imar planı önemlidir. Bu plana göre Bağdat Caddesi ve çevresinde üç kat ve 9.5 metre yükseklik izni verilmiştir. Menderes dönemi düzenlemeleri sonucunda Bağdat Caddesine bakan yapıların bahçeleri kamulaştırılmış, yollar genişletilmiş, tramvaylar kaldırılmıştır (Güvenç, 1979). Köşklerin pek çoğu bu dönemde yıkılmış ve yerlerine kagir konutlar yapılmıştır. 1958 yılında İstanbul'da inşaat sayısı önceki dönemlerde ikibinlerde iken yedibin sayılarına çıkmıştır. (Aygün, 1993). 1965 yılında çıkan Kat mülkiyeti Kanunu ile bölgede kat karşılığı inşaat dönemi başlamıştır. Çok sayıda apartman inşa edildiği, konut talebinin oldukça arttığı zamanlardır. İBB şehir haritaları arşivinden alınan 1966 yılı hava fotoğrafı bölgedeki yoğunluk artışını açık şekilde göstermektedir (Şekil 2.39). Bağdat Caddesi kırmızı çizgi ile belirtilmiştir. 1946 yılı fotoğrafına göre açık alanlar oldukça azalmıştır. Konut sayısının artmasına rağmen imar koşulları sebebiyle, ilçenin çoğu yerinde aynı karakter korunmuş ve özellikle Bağdat Caddesi'nin güneybatısında kalan kısımda ayrık düzenli, bahçe içinde az katlı müstakil yapılardan oluşan doku 1970' lere kadar sürmüştür. Burada yaşayanların bir çoğu Avrupa yakasında çalışmakta ve ulaşım vapur bağlantılarıyla sağlanmaktadır.



Şekil 2.39: 1966 Tarihli Hava Fotoğrafi

Kaynak: (URL-10, t.y.)

2.5.1 1952-1972 Arası Dönemin Apartman Yapılarında Bahçe ve Balkon

İlk imar planı sonrası yoğunluk artışı 1946 ve 1966 tarihli hava fotoğraflarının karşılaştırılmasında açıkça görülmektedir. Fotoğrafların solundaki sarı düz çizgi Prof.Dr. Hulusi Behçet Caddesi'ni, ortadaki kavisli sarı hat Plaj Yolu Sokağı'nı bunun güneydoğusunda kalan sarı düz hat İskele Sokağı'nı gösterir. Dönemde sadece Prof.Dr. Hulusi Behçet Caddesi'nin kuzeybatısında bulunan bölgenin en geniş alana sahip parkı olan Demokrasi parkı açık alan olarak kalmıştır. Yeni sokaklar oluşmuş, parseller küçülmüş ve apartmanlar dönemi başlamıştır. Üstteki kırmızı düz çizgi Bağdat Caddesini alttaki kavisli kırmızı hat Cemil Topuzlu Caddesidir (Şekil 2.40).



Şekil 2.40: İBB Şehir Rehberindeki 1946 – 1966 Hava Fotoğraflarının Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, t.y.)

P. Bayraktar, “Anı Romanları Bağlamında Kadıköy’deki Dönüşümün Kullanıcı Üzerindeki Etkileri” adlı makalesinde, dönemin başındaki konutların yine çoğunlukla yazlık olarak kullanılmakta olduğunu belirtmiştir. Ancak bu villalar daha dar araziler içinde yer almıştır. Buna rağmen hala yapıya bir bahçeden girilmiştir. Geniş bağlar ve meyve bahçeleri kalmasa da, kimlikli bitki yoğunluğu bulunmakta ve çiçekli bir ön bahçenin yanı sıra bazı yapılarda hala bostanlar yer almaktadır (Bayraktar, 2016).

1966 tarihli hava fotoğraflarında görülen boş alanlarda ve Demokrasi parkının olduğu arazide ekim yapıldığını gösteren bölümlenmeler görülmekte, bağ ve bahçelere rastlanmaktadır.

Selim İleri, çocukluğunun geçtiği bu dönemin ahşap evli Kadıköy’ünde çiçeklerin, meyve bahçelerinin belleğinden silinmediğini belirtir. Hanımelinin çitlere sarılıp, uzayıp gittiğini hoş kokusunun rüzgarla etrafa dağıldığını anlatır (İleri, 2008). Dönemde yaşamış yazarların pek çoğunun kitaplarından, konutlardaki bahçe ve bitki örtüsünün karakteristik özelliklerini koruduğu anlaşılmaktadır (Bayraktar, 2016).

Bazı ev sahiplerinin kiraya vermek amacıyla konutlar yaptırması ile literatüre Kira Evi kavramı girmiştir. Kendi oturdukları konutların bir kısmını kiraya vererek gelir elde etmek amacını taşıyan bu anlayış sonucu apartman kullanımını artış göstermiştir.

Kira Evlerine bir örnek Kalamış’ta Utarit İzgi ile Mahmut Bir’in projelendirdiği üç katlı 9.50 yüksekliğe uyularak yapılmış apartmandır (Şekil 2.41). Bu projede her üç kat da aynı plana sahiptir. Planda giriş kısmının sol yanında mutfak, hizmetçi odası ve wc yi içeren servis kısmı bulunur. Antre ile salon arası bir şömine oluşturulmuştur. Planın sağında salondan geçilen iki yatak odası ve banyo bulunmaktadır.



Şekil 2.41: Kalamış’taki Üç Katlı Apartmanın Ön ve Yan Cephesi

Kaynak: (Bir & İzgi, 1957)

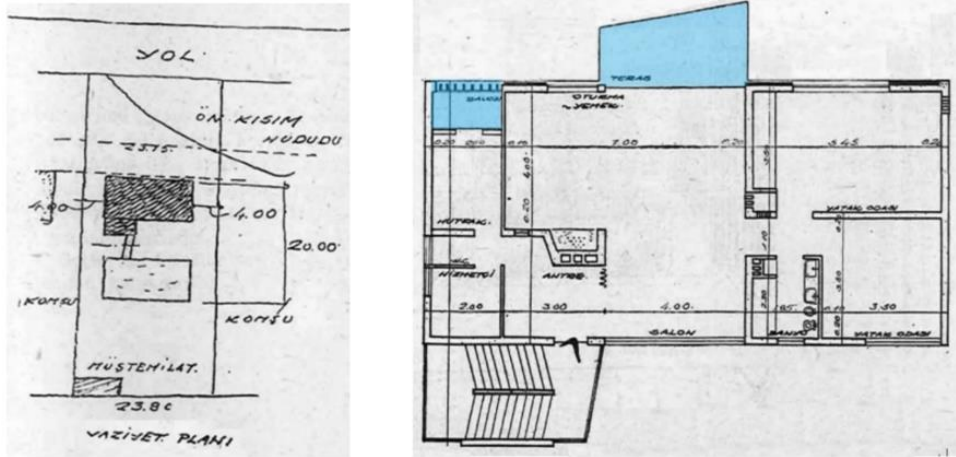
Manzaraya açılan güneybatı yönündeki ön cephesinde doğramalar yere kadar indirilmiş ve geniş balkonlar ile cepheye hareket kazandırılmıştır. Mutfağın önünde ayrıca bir balkon bulunmaktadır.



Şekil 2.42: Yapının Salonu ve Mutfağından Manzaraya Bakış ve Açık Merdiveni

Kaynak: (Bir & İzgi, 1957)

Ev sahibinin, teras önerilen çatıyı, beşik çatıya çevirdiği ve öğleden sonra yoğun güneş alan ön cephesinde düşünülen ahşap kafesleri yapmadığı belirtilmiştir. Ayrıca balkonun iki yanından sarkan kolların arasında ahşap güneş kırıcı planlanmış, ev sahibi uygulamada bunları da yapmamıştır. Merdiven daire planının dışına alınarak etrafı açık bırakılmıştır. Bu özelliği ile de sayfiye kullanımının dönemde devam ettiğini göstermektedir (Şekil 2.42).



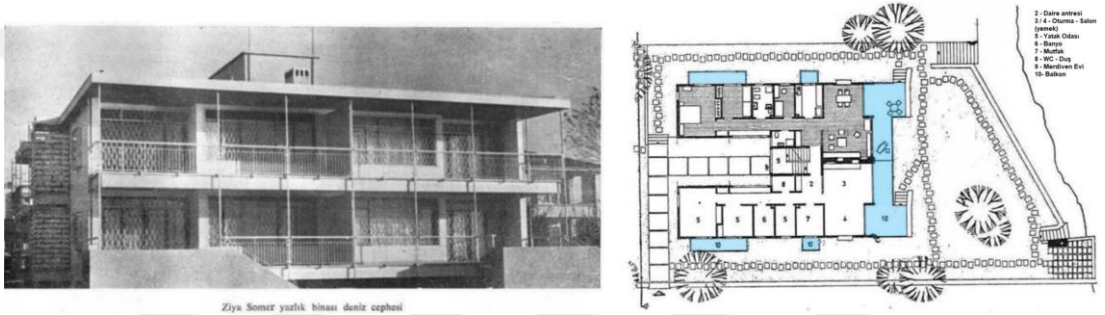
Şekil 2.43: Projenin Vaziyet Planı ve Kat Planı

Kaynak: (Bir & İzgi, 1957)

Yapının kışın da kiracılar tarafından kullanıldığı ve memnun kalındığı notu eklenmiştir (Bir & İzgi, 1957). Apartmanın ön ve arkada geniş bahçesi

bulunmaktadır, iki yandaki bahçe genişliği ise komşu mesafesi olan dört metre olarak bırakılmıştır (Şekil 2.43). Kat Planında balkonlar mavi ile belirtilmiştir.

Bir diğer örnek Mimar Ziya Somer'in tasarladığı bir yazlıktır. Çifttehavuzlar'da denize kıyısı olan daha önceden ifrazı yapılmış bir parseldedir. Malsahibi ailesinden üç kişiye eşit olarak bölünmesini istemesine rağmen yapı, imar mevzuatı sebebiyle çift daireli bir apartman şeklinde olabilmıştır. Betonarme Karkas yapıda merdiven evi doğal taş yapılmıştır. Kuzeybatı yönündeki salonların önünde cephe boyunca balkonlar bulunmaktadır. Üç yatak odasına sahip dairelerde iki yatak odasının ve mutfak önünde de balkonlar yapılmıştır. Vaziyet Planında bahçenin en geniş kısmı deniz tarafında bırakılmıştır (Somer, 1962) (Şekil 2.44).



Şekil 2.44: Yazlık Konutun Cephesi ve Vaziyet Planı

Kaynak: (Somer, 1962)

Bağdat Caddesi kuzeyinde bulunan Gazi Ahmet Muhtar Paşa'nın 63 dönüm arazi içindeki köşkü 1937 yılında yıkılmış ve sonrasında arazi ifraz edilmiştir. Bu alanlara daha sonra pek çok yapı inşa edilmiştir. Arazinin üst kısmında dairesel alanda bulunan Kameriye, Turing tarafından restore edilerek korunmuş ve günümüzde aynı adla kafe olarak hizmet vermektedir. Hava fotoğraflarının yapılan karşılaştırmasında köşkün arazisi kırmızı ile belirtilmiştir. Kadıköy Belediyesi parselasyon haritalarından yararlanarak hazırlanmıştır. Bu yıllardaki yoğunluk farkı açıkça görülmektedir (Şekil 2.45).



Şekil 2.45: Köşkün Arazisinin 1946 ve 1970 Hava Fotoğrafları Karşılaştırması

Kaynak: (URL-10, t.y.)

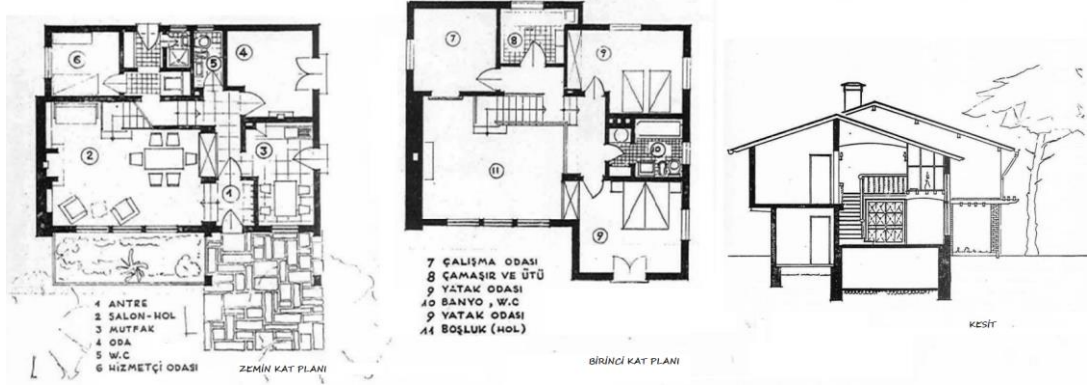
Bu arazideki koruluğun parsellenmesi sonrası farklı yıllarda yapılmış iki villa Arkitekt dergisinde tanıtılmıştır. 1953 yılından örnek, Mimar Rebi Gorbon tarafından projelendirilmiş sayfiye evidir. Arsada mevcut olan büyük ağaçları kesmemek için bina boş alana sığacak şekilde planlanmıştır. Yapının girişinde bir oturma köşesi düşünülmüştür (Şekil 2.46).



Şekil 2.46: Sayfiye Evine Ait Bir Fotoğraf

Kaynak: (Gorbon, 1953)

Alt katta giriş, salon, mutfak, bir oda, hizmetçi bölümü ve wc bulunmaktadır. Salona giriş holünden üç basamakla inilir, iki kat yüksekliktedir ve bir köşesindeki açık merdivenle üst kattaki odalara ve banyoya ulaşılmaktadır. Üst kat holü bir galeri ile salona bakmaktadır (Şekil 2.47). Manzaraya açılan yüksek pencereler, ahşap panjurlar, kafes güneş kırıcılar ve çiçeklikler dikkat çekmektedir.



Şekil 2.47: Sayfiye Evinin Kat Planları ve Kesiti

Kaynak: (Gorbon, 1953)

Tanıtımında, evin planında küçük olan inşaat sahasından en fazla ölçüde yararlanıldığı ve burada büyük hacim etkisinin hedeflendiği yazılmıştır. Bir sayfiye evinin özellik ve gereksinimlerinin serbest bir plan dahilinde oluşturulduğu ve bahçe ile evin ilişki içinde olmasının hedeflendiği , binanın böylece tamamen bir sayfiye evi karakterine sahip olduğu belirtilmiştir (Gorbon, 1953) .

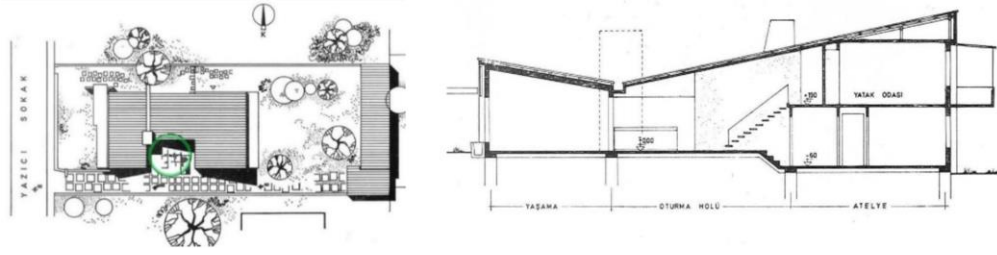
1968 yılında Mimar İrfan Bayhan tarafından projelendirilmiş modern villa ise Yazıcıbaşı sokakta aynı araziden parsellenmiş yaklaşık 1000 metrekare bir alana yapılmıştır (Şekil 2.48).



Şekil 2.48: Villanın Projesinden Batı Perspektifi ve Yapım Sonrası Fotoğrafi

Kaynak: (Bayhan, 1968)

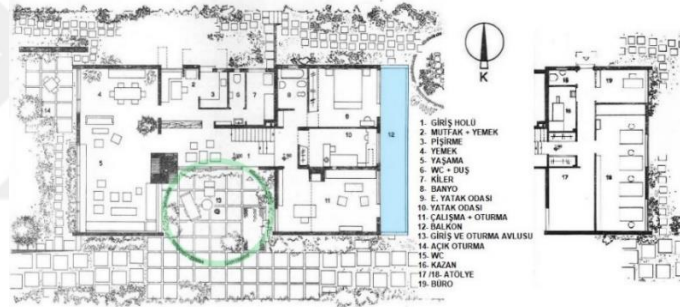
Mimar evi ve atölyesi olarak planlanan yapının doğu yönündeki arka kitlesi iki kat yüksekliğindedir (Bayhan İ. , 1968). Bahçesinin doğu kenarında ayrı bir müştemilat bulunmaktadır (Şekil 2.49).



Şekil 2.49: Vaziyet Planı ve Kesit

Kaynak: (Bayhan, 1968)

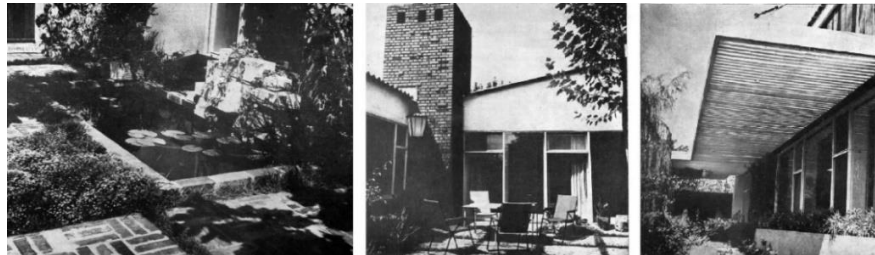
Yapının yan cepheye alınmış girişi güneye, bu kısımdan 11 basamakla çıkılan üst kattaki yatak odaları doğu yönüne, mutfak, banyo ve wc kuzeye bakmaktadır. Girişten üç basamakla yatak odalarının altında planlanmış atölye kısmına inilmektedir. Salon batıda tek katlı kısımdadır. Yatak odalarının önünde doğu cephesinde boydan boya balkon bulunmaktadır (Şekil 2.50). Üst kattaki geniş balkon mavi ile ağaç yeşil ile belirtilmiştir.



Şekil 2.50: Yapının Planları

Kaynak: (Bayhan, 1968)

Batı güneşine karşı salon cephesinde tüm cephe boyunca geniş saçak yapılmıştır. Batıdaki açık oturma alanından başka güney cephesinde bulunan bir ağaç etrafında bir oturma avlusu oluşturulmuştur. Yapıda geniş bir girinti ile bu avlunun planlanması bahçede olmaya verilen önemi göstermektedir (Şekil 2.51).



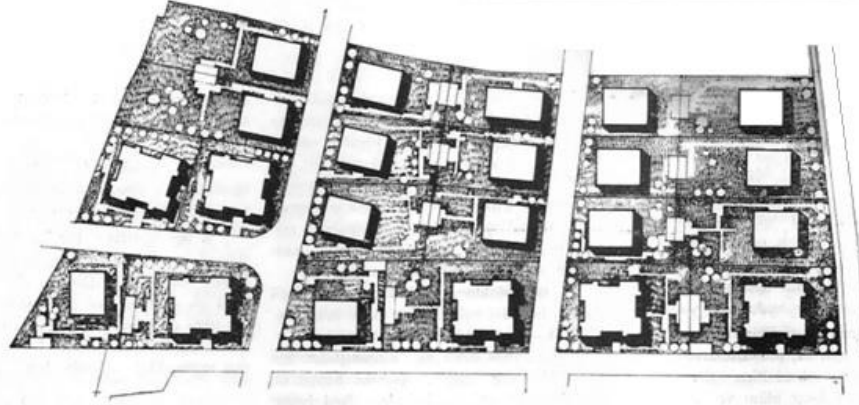
Şekil 2.51: Villanın Giriş Avlusunda Süs Havuzu, Oturma Köşesi ve Batı Cephesi Saçağı

Kaynak: (Bayhan, 1968)

Ağaçlara verilen değer ve planlamaların buna göre yapılması, dönemdeki bahçe yaşamının sürdüğünü göstermektedir. Sayfiye kullanımı devam etmektedir, vaziyet planlarında arsalar küçülse de yapılar az katlı, bahçe içindedir. Üç katlı apartmanlar yapılmaya başlamıştır. Bölgeyi İstanbul'un merkezi mahallelerinden ayıran önemli fark, yapıların ayrıık nizam olmasıdır. Ulaşım zorluğu bölgenin karakterinin şehrin diğer kısımlarına göre korunmasını sağlamıştır.

1965 yılında çıkan Kat mülkiyeti Kanunu ile bölgede kat karşılığı inşaat dönemi başlamıştır.. Bu dönem köşklerin pek çoğunun yıkılıp yerlerine apartmanlar inşa edildiği dönemdir. Literatüre yap-sat olarak giren, dönem müteahhitlerinin anlayışı, önce inşaatın yapılması sonra konutların satılması şeklindedir.

Bir konut sitesi örneği olarak bölgede aynı dönemde yapılan İş Bankası İkramiye Apartmanları Sitesi verilebilir (Şekil 2.52). 26.400 metrekare alan üzerinde 15 adet A tipi, 6 adet B tipi ve 1 adet C tipi, 22 adet blokta toplam 162 daireden oluşmaktadır. Yerleşiminin İstanbul Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan, nazım planına uygun şekilde düzenlendiği belirtilen sitedeki apartmanlar üçer katlıdır. A tipi bloklar bir katta iki dairesel, B tipi bloklar ise bir katta dört dairesel olarak planlanmıştır. C tipi bloklarda, A tipinin biraz ölçüsü değiştirilmiş ve mevkinin yeşiliği ve manzarası göz önüne alınarak yaşam mekanlarında doğramalar döşemeye kadar indirilmiş, iç-dış birlikteliği sağlanmıştır. Doğramalar ahşap, dış cephe mozaik tarak sıvalı ve aralarda süsleme amaçlı pres tuğla kullanılmıştır. (Erkman, 1964)



Şekil 2.52: İş Bankası İkramiye Apartmanları Sitesi Vaziyet Planı

Kaynak: (Erkman, 1964)

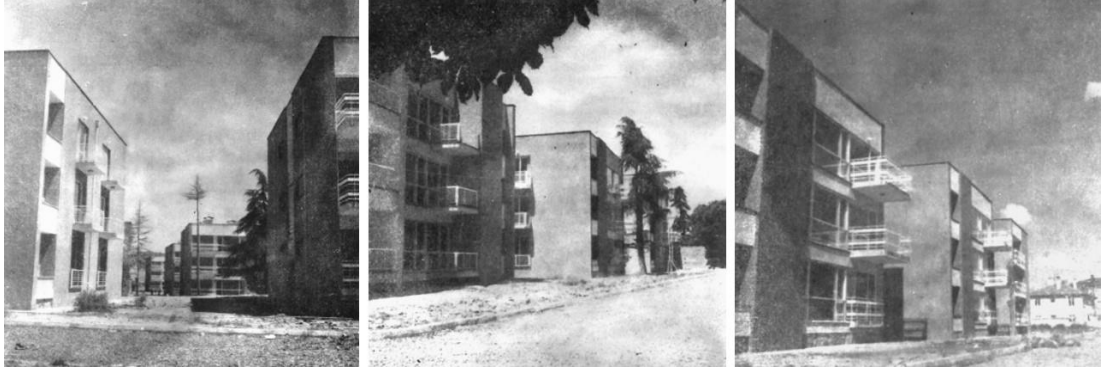
İnşaat emsali % 25 ve 9.50 metre sınırı olduğu için yükseklikle oynayacak şekilde bir düzenleme yapılamadığı belirtilmiştir.



Şekil 2.53: A ve B Tipi Blokların Kat Planları

Kaynak: (Erkman, 1964)

Her dairede birer yaşam mekanı önünde, birer de yatak odası önünde olmak üzere ikişer balkon bulunmaktadır (Şekil 2.53). Kat planlarında balkonlar mavi ile belirtilmiştir. Geniş bahçe alanları, birbirini engellemeyen blok yerleşimleri ile dönemin modern site örneğidir (Şekil 2.54).



Şekil 2.54: İş Bankası İkramiye Apartmanlarının Fotoğrafları

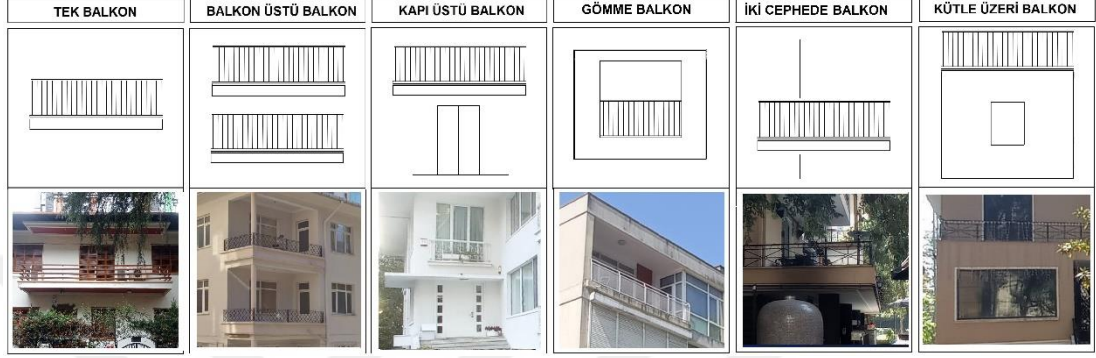
Kaynak: (Erkman, 1964)

2.5.2 1952 - 1972 döneminin balkon biçimlenmeleri

Bu dönemde iki katlı müstakil konutlarda balkon kullanımı ve şekilleri 1923-1950 arasındaki konutlardan farklılık göstermemektedir. Üç katlı yapılarda ise apartman özelliği dolayısıyla aynı hizada üst üste ve yanyana balkonlar görülmektedir.

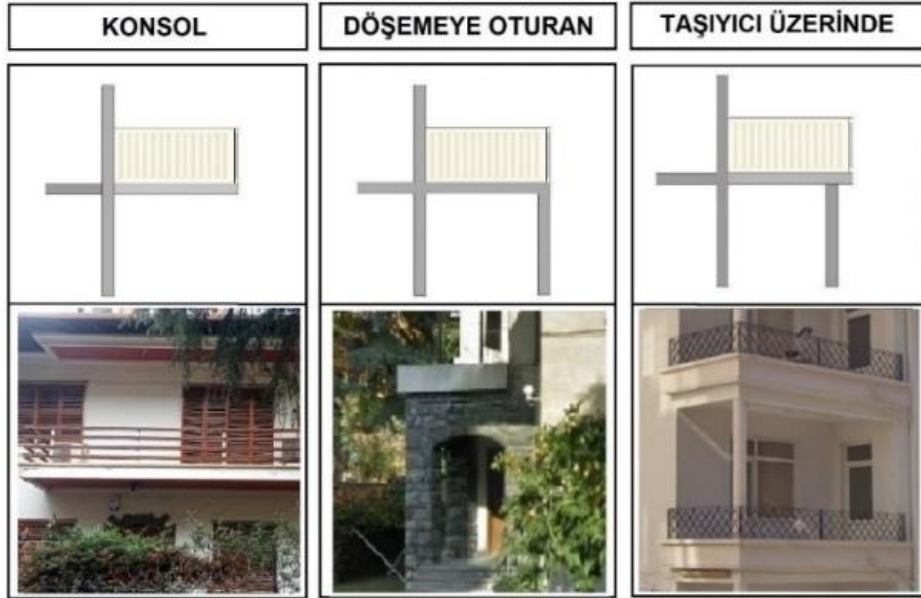
1-Cephedeki yerleşimlerine göre sınıflandırıldığında bu dönemde en çok rastlanan balkon tipleri şöyledir (Şekil 2.55):

- Konsol tek balkon
- Diğer bir balkonla yan yana ve/veya üst üste
- Cephede giriş kapısı üzerinde saçak görevi yapacak şekilde
- Cephede gömülü şekilde
- İki cephede, çoğunlukla L şeklinde devam eden
- Alt katın kütlesi üzerinde



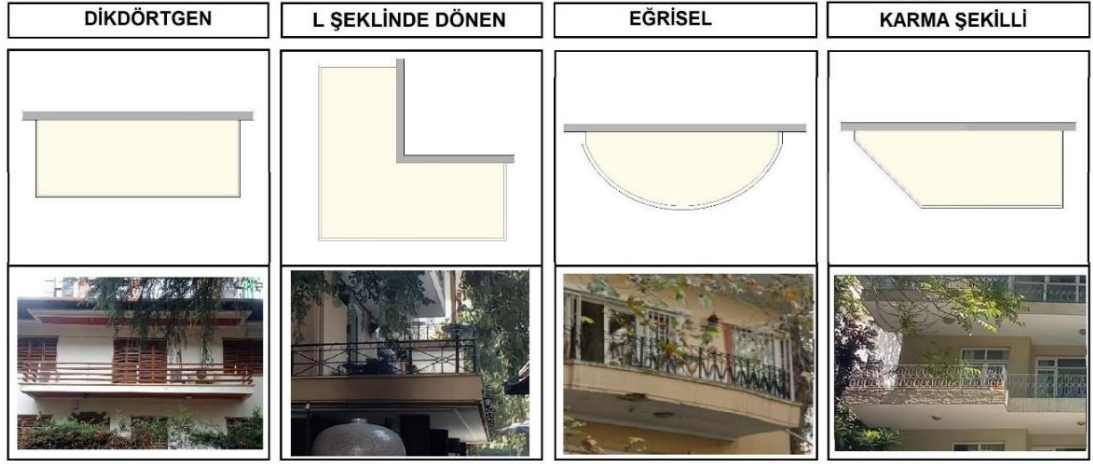
Şekil 2.55: Cephedeki Yerleşimlerine Göre Balkonlar

2-Balkonlar taşıyıcı sistemine göre sınıflandırıldığında ise konsol, alt kat döşemesinin üzerine oturan ya da yükü dağıtmak amacıyla ayaklar üzerine oturtulmuş olarak üç temel şekilde görülmektedir (Şekil 2.56).



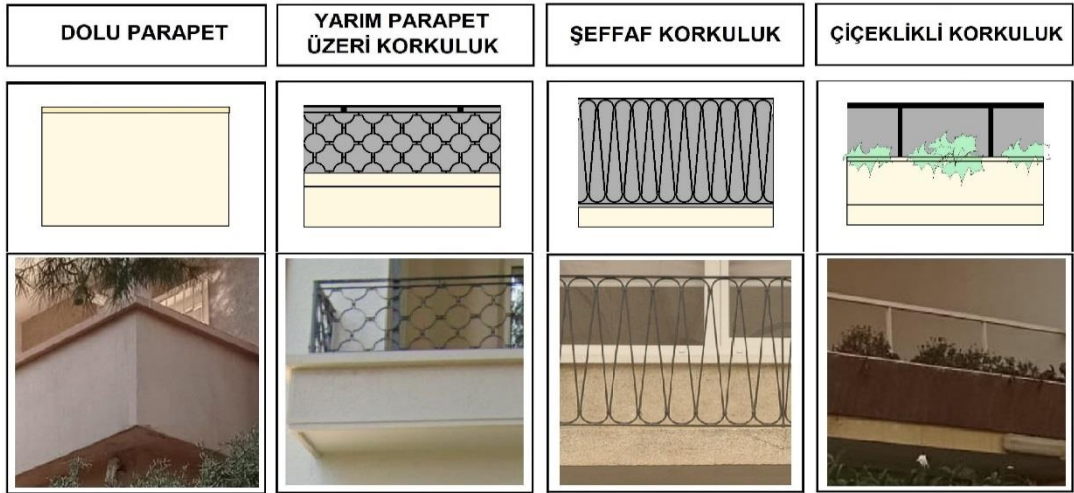
Şekil 2.56: Taşıyıcısına Göre Balkonlar

3-Balkonlar, bu dönemin modern villalarında ve üç katlı apartmanlarda taban yüzeyine göre sınıflandırıldığında, çeşitli ebatlarda dikdörtgen, eğrisel, farklı açılarda, L şeklinde ve bunların karması şekillerde görülmektedir (Şekil 2.57).



Şekil 2.57: Taban Şekline Göre Balkonlar

4-Balkonların korkuluk şekilleri açısından sınıflandırılmasında, bu dönemde de önceki örneklerdeki gibi kagir dolu parapet yapıldığı, yarım parapet üzeri metal küpeşte ve metal korkuluk kullanıldığı, sadece metal kullanılan korkuluk-küpeşte ve kagir çiçeklik ile birlikte kullanılan metal korkuluk-küpeşte uygulamaları görülmektedir. Metal korkuluklarda pek çok farklı motif uygulamaları bulunur. Balkonların plastiseleri ile elde ettikleri yapı cepheleri birbirinden bu anlamda farklılık gösterir (Şekil 2.58).



Şekil 2.58: Parapet - Korkuluk Örnekleri

2.4 1972 - 2000 arası konut gelişimi

28.7.1972 ve 4.12.1972 tarihli 1/5000 ölçekli Bostancı-Erenköy Bölgeleme İmar Planı ile bölgede yoğunluk bir kez daha artmıştır. Bu plan ile yapılaşma koşulları Bağdat Caddesi'nin Marmara kıyısında yer alan parsellerde h:12.50 mt. ve 4 kat,

Bağdat Caddesi üzerindeki parsellerde h:15.50 mt. ve 5 kat, diğer alanlardaki parsellerde ise emsal 1.8 olarak belirlemiştir (Güvenç, 1979). Emsal 1.8 hesabında; inşaat parsel alanı bu katsayı ile çarpılmakta ve yapılabilecek inşaat alanı bulunmaktadır. Bu İmar Planının getireceği problemler, daha sonra meslek insanları tarafından belirtilmiş ve önlem alınması önerilmiştir. Artan nüfus yoğunluğuna karşı alt yapının göz önüne alınmadığı, parklar, bahçeler, sosyal tesislerin yerlerinin ayrılmadığı, belirtilmediği konusunda uyarılar yapılmıştır. Sadece kat adedini arttırarak bölgede nüfusu yoğunlaştıran bu karara imar planı denemeyeceği, büyük parsellerin içinde yanyana 12-15 katlı blokların yapılmasının getireceği hava ve güneş alma sorunu ortaya konulmuştur (Arkitekt, 1979).

1973 yılında Boğaz Köprüsünün açılması ile bölgeye ulaşımın kolaylaşması da daimi oturma amaçlı talebin artmasına sebep olan etkenlerdendir. Yoğun imar faaliyetleri sonucu bölge daha kalabalıklaşmış, 1980'lere değin süren sayfiye kimliği bu tarihten sonra giderek azalarak kaybolmuştur. Kâr amacıyla ilk kez yüksek katlı yapıların inşa edildiği, 1950 sonrasına tarihli 3-4 katlı yapıların yıkılmasıyla dönüşümün yaşandığı ilk dönemdir. Bu yıllarda villalar, az katlı konutlar yerlerini sahil bandında 4 katlı, Bağdat Caddesi'nin iki yanında 5 katlı, bunun dışındaki kısımlarda yer yer yüksek apartmanlara bırakmıştır. 1972-1982 arasında nüfus 2,5 kat artmış, yoğunluk hektarda 260 kişiden 580 kişiye çıkmıştır (Yazıcıoğlu, 2001). 1970 ve 1984 yıllarındaki bina sayımı sonuçlarına göre bina sayılarında büyük artışlar olmamasına rağmen konut sayısı iki kata yakın artmıştır. Böylece hızlı bir yık-yap süreci sonucu çok katlı apartmanlaşmanın yaşandığı belli olmaktadır. Bu süreç yeşil alanlar üzerinde de büyük baskı yaratmış, örneğin Suadiye'de, Kuru Parkın yerine 12 katlı blok apartmanlar inşa edilmiştir. 1972'de İNTAŞ Bağdat Caddesi'nde Kızıltoprak'ta 267 dairelik, 1975-1978 arasında ise Göztepe'de 625 konutluk girişimleri gerçekleştirmiştir (Tekeli, 2013).

Bağdat caddesine cepheli yapılarda kat yüksekliklerinde cadde şartları gereği 15.50 kotu korunmuştur. Caddenin sahil kısmında yüksek katlı yapılar bu dönemde oldukça azdır. Bahçeler içindeki yapı kimliği sürmektedir. 1984 sonrası Bedrettin Dalan döneminde bölgede en önemli değişiklik Kalamış'tan itibaren sahilin doldurulmuş ve Cemil Topuzlu Caddesi bitiminden sonra Çetin Emeç Bulvarı adını alan sahil yolu açılmıştır (Eyice)(Şekil 2.59).



Şekil 2.59: Caddebostan Sahilinde Yol Yapımı İçin Doldurulan Alanlar

Kaynak: (URL-13, t.y.)

Yalılar içeride kalmış, bölgenin doğal görünümü tamamen değişmiştir. Sayfiye özelliği tamamen yitirilmiş, deniz kenarındaki binaların önleri artık sahil yolu haline gelmiş, plajlar kapanmıştır. Caddebostan, Suadiye vapur iskeleleri kullanımdan kalkmıştır. Açılan yollar ulaşımı kolaylaştırdıkça şehrin sınırları büyümüş, daha kalabalıklaşmış ve yoğunlaşmıştır. Bölgedeki ayırık nizam yapılaşma sayesinde bu dönemde bahçeler hala binalar arasında yeşil dokusunu sürdürmektedir.

1983 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan düzenlemelerle “Kat irtifak hakkı”nın tapulandırmayla satışına izin verilmiştir. Böylece inşaat firmaları yapım tamamlanmadan önce ruhsatlı projeden satış yapma imkanını elde etmişlerdir.

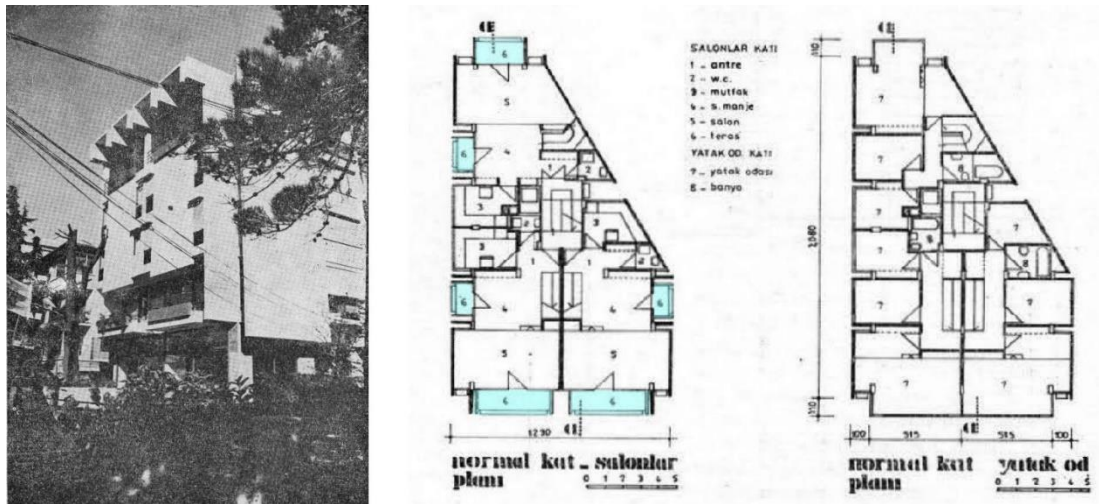
Yap-sat şeklinde çalışabilen inşaat firmaları böylece “kat irtifak hakkı” satışı sayesinde “sat-yap” şekline geçebilmişlerdir. Bu sayede yatırımının tümünü baştan sağlayabilen küçük yap-satçı şirketler zamanla büyük sermaye şirketlerine dönüşmüştür. Orta üstü ve üst gelir grubuna hitap eden ve holdingleşen bu firmalar lüks konut projeleri sunmaya başlamışlardır (Aydın Gök & Çınar Çıtak, 2010).

1980 ile 1990 arasında dünyayı etkileyen küreselleşme akımı sonucunda Türkiye’de özellikle gelişen tekstil sanayiinin dışa açılımı, gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların piyasaya girmesi, refah seviyesinin yükselmesi ile tüketim artmıştır. Yabancı markalar ülkemizde mağazalar açmıştır. Bu dönemde Bağdat Caddesi

üzerindeki yapıların pek çoğunun giriş katları işyerlerine dönüşmüştür. Bağdat Caddesi'nin bir alışveriş caddesi haline dönüşmesi ve gördüğü talep sonucu konutların diğer katları da muayenehane, ofis gibi amaçlarla kullanılmıştır. Özellikle Şaşkınbakkal ve Caddebostan arası bu dönüşümün arttığı kısımdır. Bağdat Caddesi'nin, Caddebostan-Kızıltoprak ve Şaşkınbakkal-Bostancı arasındaki kısmında yolun topografyasının değişmesi sebebiyle işyeri ve alışveriş yoğunluğu daha düşük görülmektedir. 3 Temmuz 1988 tarihinde başbakan Turgut Özal tarafından açılışı yapılan Fatih Sultan Mehmet köprüsü ve II. Çevreyollarının tamamlanması sonrası Kozyatağı bağlantılarının yapılması ile bölgedeki gelişimin artması Kadıköy'deki fizyolojik yapıyı değiştiren etkenlerdendir (Yazıcıoğlu, 2010).

2.6.1 1972-2000 Arası Dönemin Apartman Yapılarında Bahçe ve Balkon

1970 sonrası da yapılar bahçelerini korumuşlardır. Geniş balkonlar ve sayfiye özelliği 1980 lere kadar sürmüştür. Boğaz Köprüsünün açılması, karayollarının gelişimi sonucunda ulaşımın kolaylaşması sonucu bölgede daimi oturma yoğunluğu artmıştır. Sahil yolunun yapılması plajların ortadan kalkmasına sebep olmuştur. Deniz kenarında bulunan yalılar da önlerinden geçen yol sebebiyle yalı niteliklerini kaybetmişlerdir. Bağdat caddesine cepheli, 1979 yılı yapımı bir örnek yükseklik olarak cadde şartlarına uymaktadır ve balkondan vazgeçilmediği görülmektedir (şekil 2.60). Bu yapı ile ilgili detaylı bilgi yazı sonunda verilen 15 numaralı örnektedir.

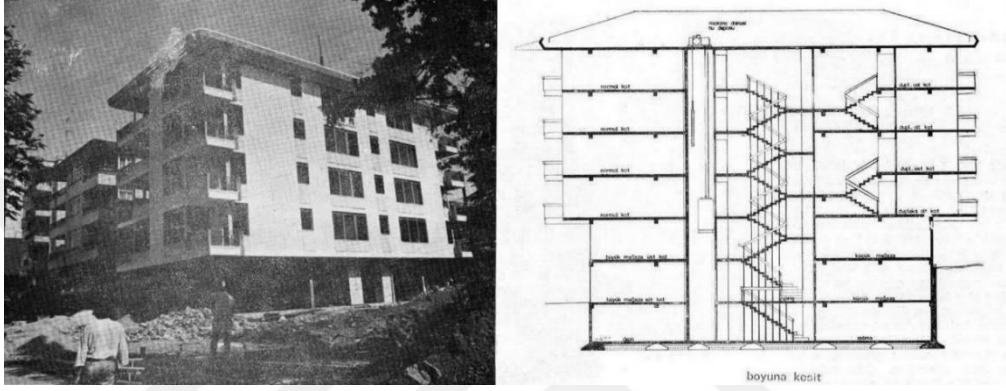


Şekil 2.60: Bağdat Caddesinde Bir Apartman

Kaynak: (Ersöz, 1979)

Dönemin Bağdat Caddesine cepheli apartmanlarında sağ ve solda balkon planlanması tipiktir. 1976 tarihli Utarit İzgi'nin projelendirdiği Tekül apartmanı eski

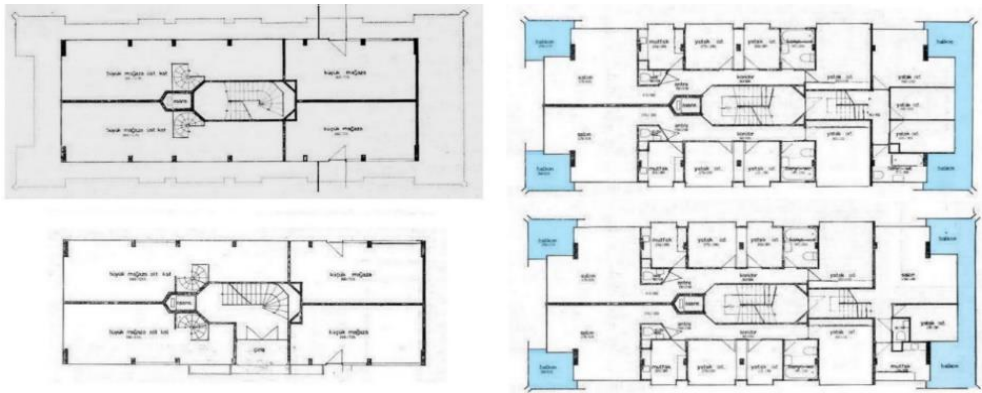
bir evin yerine yapılmış dönemin değişen koşullarını gösteren örnektir. Caddebostan'da Bağdat Caddesi cepheli, cadde yönünde 4 normal kat, zemin ve bodrum katlarından oluşmaktadır. Ön cepheye bakan iki daire, arka cephede ise dubleks bir daire olarak yapılmış, zemin kat ve bodrumun bir kısmı da mağazaya ayrılmıştır. Apartman girişi sağ yan cephededir Bağdat Caddesi caddesi cepheli olup yolun güneybatısında kalan pek çok yapı gibi eğimden dolayı arka cephede bir kat daha kazanılmaktadır. Böylece yapı arka cephede altı kat görünümündedir. (Şekil 2.61).



Şekil 2.61: Beş katlı Apartmanın Bağdat Caddesi'nden Fotoğrafi ve Kesiti

Kaynak: (Demirkan & Muslubaş, 1976)

Ön cephedeki dairelerde salon, mutfak,wc, iki yatak odası ve banyo bulunmaktadır. Dubleks dairenin alt katında salon, mutfak, wc ve bir yatak odası, üst katında ise üç yatak odası ile banyo bulunmaktadır. Ön cephedeki salonların önünde caddeye bakan balkonlar bulunmaktadır. Arka dubleks dairelerde ise cephe boyunca balkon yapılmıştır (Şekil 2.62). Çizimlerde balkonlar mavi ile gösterilmiştir.



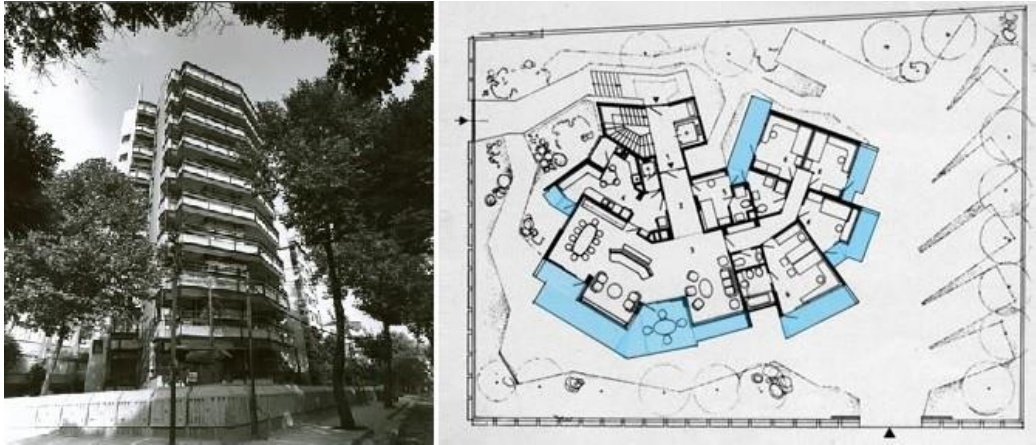
Şekil 2.62: Beş Katlı Apartmanın Kat Planları

Kaynak: (Demirkan & Muslubaş, 1976)

Zemin katta ön cephede asma kata içeriden merdivenlerle bağlanan iki büyük mağaza, arka tarafta ise asma kat ve zemin katta yan cephelerden girişi olan dört ayrı mağaza elde edilmiştir. Bağdat Caddesinin önemi ve giriş katlarının değeri artmaktadır.

1980 sonrası dönemin liberal ekonomik anlayışı ve globalleşmenin etkisi ile alışveriş ve mağaza sayıları artış göstermiştir. Bu dönemin planlamalarında giriş katlarının artık işyerleri olarak yapıldığı görülmektedir. Böylece önceki dönemlerdeki ön bahçelerin bir kısmı mağazaların önünde çoğunlukla sert zemin tercih edilmesi sonucu artık bahçe niteliklerini kaybetmiştir.

Devrin değişen modern mimari anlayışı yapılan yapılarda görülmektedir. Ayrık düzendeki yapılarda bahçelere verilen değer ve geniş balkonlar hala planlamada görülmektedir. Mimarlar Odasının üç numaralı üyesi değerli mimarlarımızdan Maruf Önal'ın 1974 yılında projelendirdiği Kaplancalı apartmanı, brütalist bir örnek olarak dikkat çeker. Manzaraya yönelen farklı açıdaki mekanları ve her mekanın önünde balkon kullanımı ile irrasyonel plan örneğidir. Balkon korkulukları alt katın tavanından aşağı uzatılarak güneş kırıcı olarak devam etmiştir. Önal, vaziyet planında da irrasyonel çizgileri sürdürmüştür (Coşkun & Ötkünç, 2017). Araçlar için ayrı giriş yapılmış ve park alanları bırakılmıştır. Bu alanların aralarında yeşil bantın uzanması, mimarın yoğun sert zemin görünümü kırmak yönündeki hassasiyetini de göstermektedir (Şekil 2.63).



Şekil 2.63: Kaplancalı Apartmanı Ön Cephesi ve Vaziyet + Kat Planı

Kaynak: (Coşkun & Ötkünç, 2017)

1980 yılından bir diğer örnek geniş bahçe içindeki Sazak apartmanıdır. 15 kat ve iki bodrum kat şeklinde uygulanmış yapının vaziyet planında ağaçlar arasında oturma

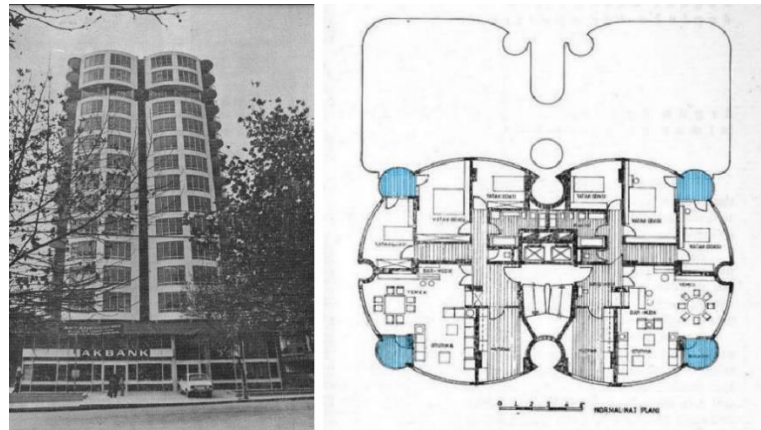
köşesi ve bir spor alanı planlandığı görülmektedir. Bu alanlar ve yürüyüş yolları haricinde kalan kısımlar tamamen yeşile ayrılmıştır. Yapının orta kısmında konumlanan çekirdeğin sağında ve solunda birer daire bulunmaktadır. Her dairede farklı ölçülerde altı adet balkon bulunmaktadır. Beş odanın önünde de balkona çıkış vardır. Salon önünde büyük bir balkon ve mutfaktan çıkılan küçük bir balkon bulunmaktadır. Balkonların masa tefrişli çizilmiş olması dikkat çekicidir (Arguvanlilgil, 1979) (Şekil 2.64).



Şekil 2.64: 1980 Yapımı Sazak Apartmanının Vaziyet Planı, Kat Planı, Güney Cephesi

Kaynak: (Arguvanlilgil, 1979)

Yüksek apartmanların arttığı görülmektedir. Şekil 2.65'deki 15 katlı apartmanının Arkitekt dergisindeki tanıtım yazısında ilk cümlede "bölgedeki en yüksek yapı olduğu" vurgusundan, yapının özel durumu anlaşılmaktadır (Göncü, Tümer, & Aktar, 1979).

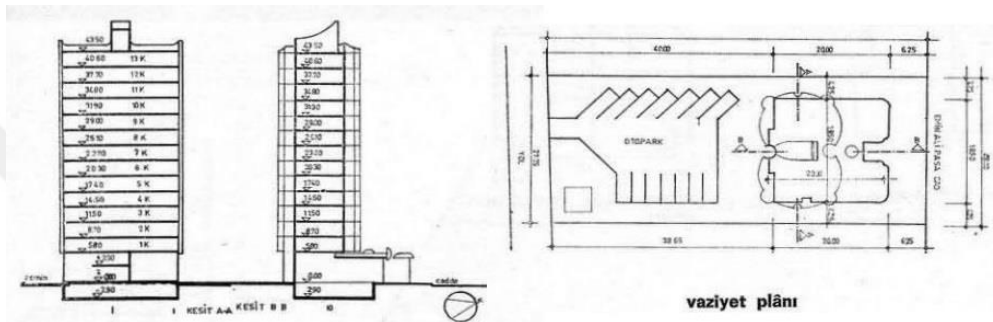


Şekil 2.65: 15 Katlı Apartmanın Fotoğrafi ve Kat Planı

Kaynak: (Göncü.A., Tümer.A., & Aktar.S., 1979)

Nokta bina şeklinde tasarlanan bu yapının her katında iki daire vardır. Salon, mutfak, wc, üç yatak odası ve bir banyodan oluşan daire planının dört köşesinde dairesel balkonları bulunmaktadır. Her dairede salonlar ve iki yatak odası balkona

açılmaktadır. Binalar yükselse bile balkonlardan vazgeçilmediği görülmektedir. Dönemdeki bir diğer 15 katlı örnek Sazak apartmanıdır. İki yüksek apartmanın balkonları karşılaştırıldığında bu örnekte daire başına sayısı ikiye düşen balkonların küçülmesi ayrıca dikkat çekicidir. Alan kazanmak sebebiyle planlamalarda ilk feda edilen balkon sayısı ve büyüklükleridir. Apartmanın arka kısmında ayrılan otopark alanı ve alttaki mağaza katının bina kitesinden dışarı çıkan yapısı dönemin farklılaşan mimarisini göstermektedir. Ticari kullanımda mağaza büyüklüğü önemlidir ve çözüm, kitleleri birbirinden bu şekilde farklılaştırmak şeklinde olmuştur. Diğer örneklerden bu özelliği ile farklıdır (Şekil 2.66).



Şekil 2.66: 15 Katlı Apartmanın Kesiti ve Vaziyet Planı

Kaynak: (Göncü.A., Tümer.A., & Aktar.S., 1979)

Yüksek yapıların yapımı artmakta, bahçelerin bir kısmı artık otopark olarak düzenlenmektedir. Araç kullanımı ve sayısının artması sonucu doğan otopark ihtiyacına ilk feda edilen alanlar, yapıların bahçeleri ve ağaçları olmuştur. O günlerde ağaç kesimi ile ilgili bir haber gazetelerde yer bulmuştur. Bağdat Caddesi üzerinde bulunan Zincirli Köşk'ün karşısındaki boş bir alanda bulunan asırlık çam ağaçlarının, apartman yapımı için kesilmesi üzerine mahallelilerin göz yaşlarını tutamadığı yazılmıştır (Şekil 2.67) (URL-14, 1979).

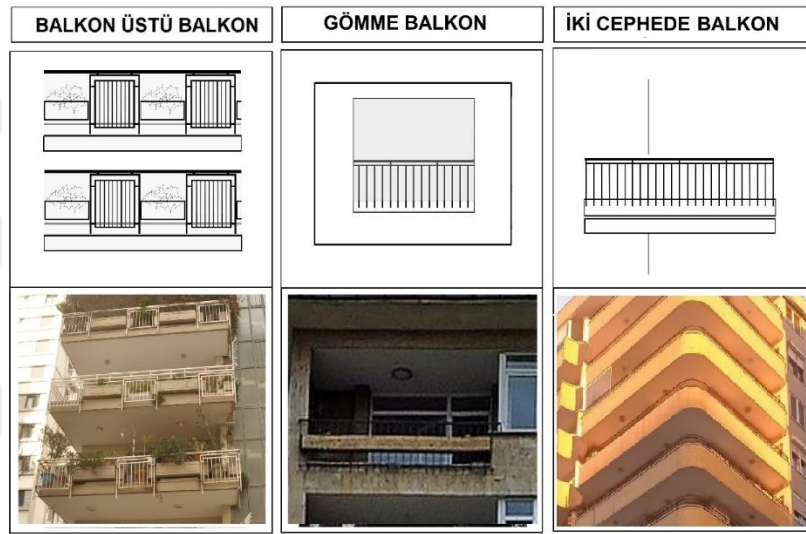


Şekil 2.67: Asırlık Ağaçlarla İlgili Gazete Haberi

Kaynak: (URL-14, 1979)

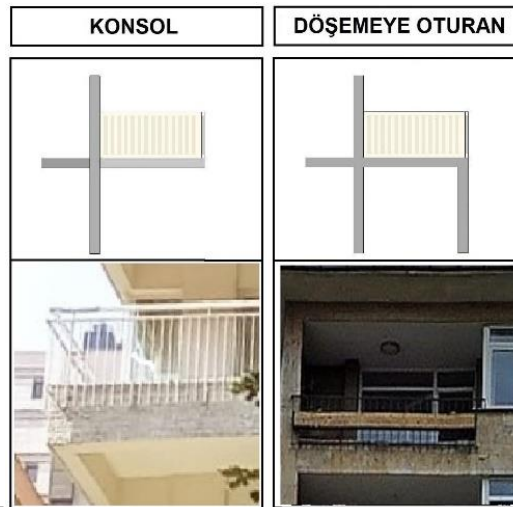
2.6.2 1972-2000 döneminin balkon biçimlenmeleri

1-Bu dönemde inşa edilen apartmanlarda balkonlar çoğunlukla çıkma olarak yapılmıştır. Apartman cephelerinde aynı hizada üst üste ve yanyana balkonlar görülmektedir. Bağdat Caddesi cepheli binalarda balkonların etkisine özellikle önem verilmiştir. Çoğunlukla cephenin sağında ve solunda balkon planlamalarına rastlanmaktadır. Kaplamaları, çiçeklikleri, güneş kırıcıları, ahşap kafesleri ile cephedeki etkileri dikkat çekicidir (Şekil 2.68). Bu dönem yapılarını sonraki dönemlerden ayıran en önemli farklılıklar bu etkilerle yapılan geometrik düzenlemelerdir.



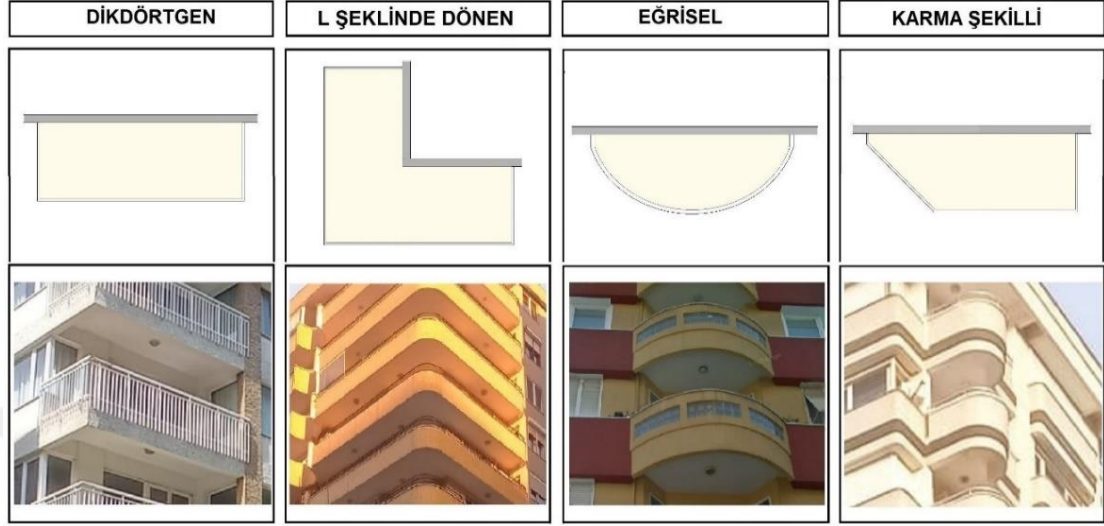
Şekil 2.68: Cephedeki Durumuna Göre Balkonlar

2-Balkonlar taşıyıcı sistemine göre sınıflandırıldığında ise konsol, alt kat döşemesinin üzerine oturan olmak üzere iki temel şekilde görülmektedir (Şekil 2.69).



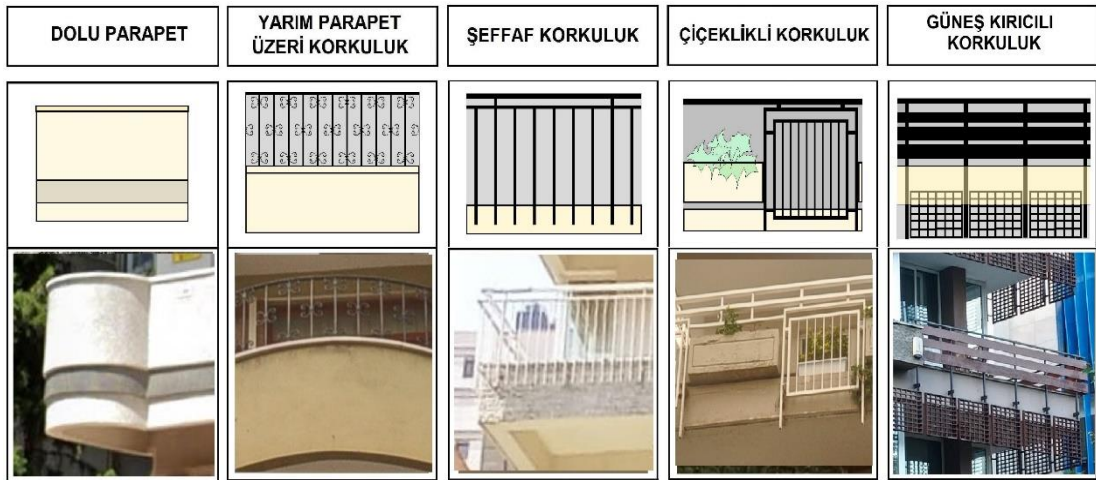
Şekil 2.69: Taşıyıcı Durumuna Göre Balkonlar

3-Balkonlar, bu dönemin beş ve üzeri katlı apartmanlarında taban yüzeyine göre sınıflandırıldığında, çeşitli ebatlarda dikdörtgen, eğrisel, farklı açılarda, L şeklinde ve bunların karması şekillerde görülmektedir (Şekil 2.70).



Şekil 2.70: Taban Şekline Göre Balkonlar

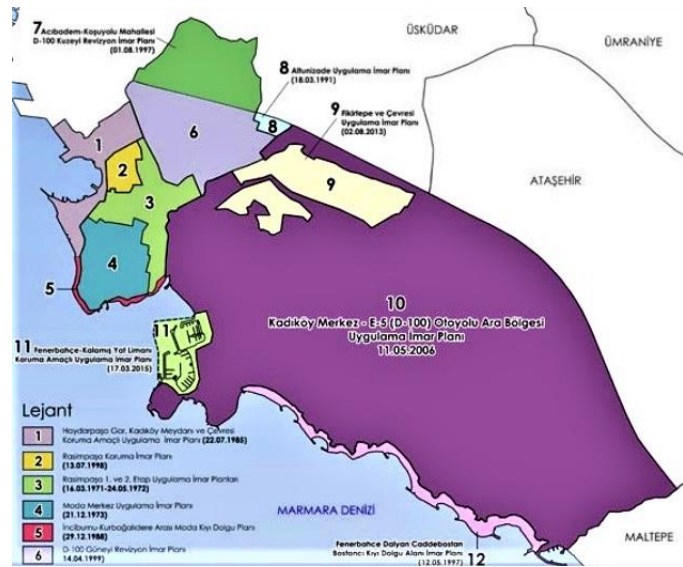
4- Balkonların korkuluk şekilleri açısından sınıflandırılmasında, önceki dönemdeki gibi kagir dolu parapet, yarım parapet üzeri metal küpeşte ile birlikte metal korkuluk, sadece metal kullanılan korkuluk-küpeşte ve kagir çiçeklik ile birlikte kullanılan metal korkuluk-küpeşte, güneş kırıcı olarak devam eden korkuluk uygulamaları görülmektedir. Metal korkuluklarda yine pek çok farklı motifler uygulanmıştır. Apartman cephelerinde balkonların etkisi, bu dönemde güçlü bir şekilde devam etmektedir (Şekil 2.71).



Şekil 2.71: Dönemin Parapet - Korkuluk Örnekleri

2.5 2000 Sonrası Konut Gelişimi

Türkiye 'de kentsel dönüşüm hareketleri 1999 depremi sonrası hız kazanmıştır. Bu dönemde riskli bölgelerde olan yapıların, yıkılıp yeniden yapılması veya güçlendirilip kullanılması gündeme gelmiştir. Yapı denetimi konusunda yetersiz kalındığı düşüncesi sonucu bu konuda yeni düzenlemeler yapılmıştır. 1985 yılına kadar olan sürede yapı denetimleri merkezi yönetimler tarafından yapılmıştır. 1985 sonrasında bu yetki yerel yönetimlere (Belediye ve Valiliklere) verilmiştir. Deprem sonrasında 03.02.2000 tarih ve 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile pilot olarak seçilen 27 ilde Yapı Denetim Şirketleri kurulmuştur. Böylece Yapı Denetim Sistemine geçişin ilk adımları atılmıştır. Bu kararname yetersiz ve aceleye getirildiği düşünüldüğünden iptal edilmiştir. Ardından 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile 27 pilot ile 19 il daha eklenmiş ve denetime devam edilme kararı alınmıştır. 2007 yılında “26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ardından 2008 Yılında 26778 Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir (Aydın Gök & Çınar Çıtak, 2010). Belediyelerin elinde olan ruhsat yetkisi Yapı Denetim Bürolarına paylaştırılmıştır. Buna göre yapıların, mevzuata uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetleme görevi Denetim Şirketlerine verilmiştir.



Şekil 2.72: Kadıköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları - Planlama Alt Bölgeleri

Kaynak: (Merkez Kadıköy, 2009)

Kentsel dönüşümün en yoğun olarak Kadıköy Merkez-E5-D100 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı ile tanımlanan kısımdadır (Şekil 2.72). İlk onay tarihi 2006 olan bu planla Emsal (KAKS) değeri 1,8'den 2,07'ye arttırılmış, yükseklik serbest bırakılmış ve TAKS:0,25 ile 0,35 seçeneklerinde tutulmuştur. 2012 yılında 6306 sayılı kanun ile dönüşüm kararı için 2/3 çoğunluk sağlanması kabul edilmiştir. 1 Haziran 2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelikle 2.07 olan emsale %25 ekstra imar hakkı tanınmasıyla bu bölgede dönüşümlerin hızı kısa sürede büyük artış göstermiştir. Maddi gücü olmayan bölgelerin öncelikli olması gerekirken, bu imar değişiklikleri ile Kadıköy bölgesi rant açısından öne çıkmıştır (Resmi Gazete, 2013).

Gazete Kadıköy'ün haberine göre Bağdat Caddesi 2012 yılında dünyanın en değerli alışveriş caddeleri listesinde dördüncü olmuştur. Sonuç olarak, bu değerli cadde ve rağbet gören çevresi, müteahhitler açısından da ilk hedef olmuştur. Dönemin yönetiminin, dönüşümü ve müteahhitleri destekleyici tutumları sonucu bugünkü durumun yolu açılmıştır. Kentsel planlama olmadan, Geç Modern Mimarlık Mirası diyebileceğimiz değerdeki apartmanlar, kat maliklerinin, yüklenici firmalarla birebir anlaşmaları sonucunda mimari kaliteleri olmayan apartmanlara dönüşmüştür. Maliyetleri düşürmek ve olabildiğince kar etmek söz konusu olunca mimari planlamalar da buna göre yapılmıştır (GazeteKadıköy, 2012).

11.05.2006 tarihinde Kadıköy merkez E-5 (D100) otoyolu ara bölgesi uygulama imar planı ve plan notlarında otopark düzenlemelerine ilişkin 10. Maddesinde doğal zeminin altında kalmak şartı ile “Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir.” yazılmıştır. 14.06.2008 tarihinde bu imar planı ve notlarına “parsel büyüklüğü en az 1000 metrekare olan konut alanlarında açık ve kapalı otopark düzenlenebileceği ve zemin altında yapılacak iki katın emsale dahil olmayacağı “ şeklinde 23 numaralı not ilave edilmiştir (URL-15, 2008).

15.05.2014 tarihinde ise “Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla ayrık nizam ve ayrık blok yapılanma koşullarında: Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4 m. ve 5 m.ye kadar olan parsellerde yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1 m., yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5 m. ve daha üzeri olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat

ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir. Derinliği 50 m.den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 m., derinliği 75 m.den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3 m. çekilerek uygulama yapılacaktır.” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Mimarlar Odasının 2006 yılı çalışma raporunun genel hükümler başlığı altındaki 30. Maddesinde, yeşil alanların altında otopark uygulamasının yanlışlığı belirtilmiş ve bu kararın iptali istenmiştir. Altında otopark olan alanların ağaçlandırmayı engellemesinin yanında, toprak alanları azaltacağı ve betonlaştıracığı, bunun ise çevre dengesi sebebiyle de sakıncalı olduğu ifade edilmiştir. Bu anlayışın yeşil alanı, çim ve çiçekten ibaret gören yanlış bir bakış açısını gösterdiği belirtilmiştir. Bu nedenlerle, yeşil alanların altında otopark yapılmasının kesinlikle yanlış olacağı uyarısı yapılmıştır (URL-16, 2006). Günümüzde hala parsel sınırlarına kadar otopark yapılması uygulaması değişmeden sürmektedir.

Resmi Gazete’de 01.06.2013 tarihinde yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Yapılan Değişikliklerde KAKS (Emsal) alanına; Bulunduğu *katın alanının toplam %25’ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 metrekaresi dahil edilmeyecektir*” maddesi inşaatçılar için bir dönüm noktası olmuştur. Aynı yönetmelikte “*Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 metreden az olmamak şartı ile her biri en az 10 metrekare olan katlarda yer alan bahçe düzenlemeleridir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tarihten sonraki planlarda projelerde pek çok mahalde “balkon” tanımlaması yapıldığı görülür. Bu mahallin önü sökülür-takılır cam panellerle kapalı olduktan ve projede adı balkon olduktan sonra yapı sahiplerince farklı amaçlarda kullanılacağı açıktır. İmar yönetmeliklerinin sebep olduğu bu durumlar müteahhitler tarafından bir alan kazanım aldatmacası haline gelmiştir. Kat Bahçesi olarak düzenlenen alanların başka amaçla kullanılmaması için 3 Temmuz 2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde iki kat yükseklikte yapılaşma şartının ilave edildiği görülmektedir (Resmi Gazete, 2017).

İBB Meclisi'nin 12 Şubat 2016 tarihli kararıyla bölgede yüksekliği serbest olan alanlar için durum değişmiş ve kat sınırı konulmuştur. Böylece bu tarihten sonraki yapılar en fazla 15 katlı olabilecektir (Şekil 2.73).



Şekil 2.73: 26 Şubat- 3 Mart Tarihli GazeteKadıköy'de 15 Kat Sınırı Haberi

Kaynak: (URL-17, 2016)

Ahşap köşkler döneminden sonra yapı adalarında ifraz sonrası küçük parseller oluşturulmasının bu dönemde tekrar terse döndüğü görülmektedir. 3-4 veya daha fazla sayıda parsel tevhid edilerek yeni parselde yıkılan 4-5 katlı yapılar yerine rezidans diye adlandırılan oldukça büyük ölçülerde yapılar inşa edilmiştir. Çevresi ile hiçbir bağlam endişesi duymadan inşa edilen bu yapılar aynı zamanda estetikten de yoksundur.

XVII. Ulusal Mimarlık Sergisi ve Ödülleri'nde Mimar Sinan Büyük Ödülü'nün sahibi olan Kadıköylü mimar Nişan Yaubyan Kadıköy Gazetesi'ne verdiği röportajda, sağlam binaların, deprem katsayısının değiştirilmesi sonucu bir gecede çürüğe dönüşmesinin üzücü olduğunu, kendisinin bu yapıların yıkılmasına karşı olduğunu belirtmiştir (Demirtaş, 2020).

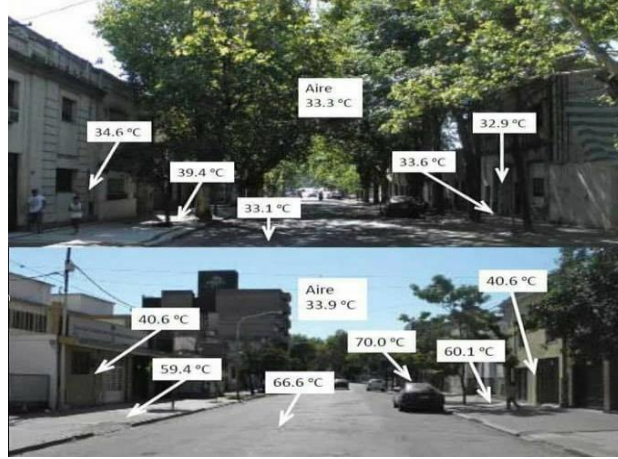
İmar Yönetmeliğine göre bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda, binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25.00 metrekaresi için bir ağaç dikilmesi şartı bulunmaktadır. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak sayıdaki ağaçlar ilgili İlçe Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara dikileceği belirtilmiştir. Uygulama yapılacak parsellerde korunabilen ağaçların gerekli olan ağaç sayısından düşüleceği ve yeni dikilecek ağaçların cinslerinin listesinin orman fakültesinden alınacak listeye göre belirleneceği bahçe düzenleme şartlarındandır. Parselde bahçe düzeni yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara, yapı kullanma izni verilmeyeceği belirtilmiştir (URL-18, 2021). Maalesef çok sayıda ağacın taşındığı bölgelerde ne yapılacağı ile ilgili bir düzenleme notu bulunmamaktadır.

Kentsel Dönüşüme girmiş bölgedeki yapıların bahçeleri, büyük çoğunlukla sert zeminden oluşmaktadır. Özellikle yağmur zamanlarında toprak tarafından bu suların çekilememesi durumu ortaya çıkmıştır. Yoğun yağışlarda suyu, yapıya zarar vermeden toplamak gerekmektedir.

Buna karşı İstanbul'da yeni imar yönetmeliği taslağına göre alanı 1000 metrekareyi geçen parsellerde sarnıç yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Yapıların zemin suyundan korunması, bahçe sulanması, rezervuarlar vb. amaçlarla kullanılması için drenaj sistemi oluşturulması ve bu sistemle, çatı ve zemin sularının sarnıçta toplanması zorunlu tutulmuştur. (URL-18, 2021)

Günümüzde şehirlerin ısı adaları oluşturduğu bilinmektedir. Kentsel ısı adası etkisinin, büyük şehirlerin sıcaklığını 1 ila 3°C arttırdığı uzun süredir gözlemlenmiştir.¹ Bu artış, asfalt, beton, binalar ve bitki örtüsünün sağladığı doğal soğutma etkisini bozan geçirimsiz yüzeylerin oluşturduğu sözde maddelerin varlığından kaynaklanmaktadır. Sözü edilen kentsel ısı adalarının Bağdat Caddesi ve çevresinde de fazlalaşan konut sayıları, artan bina yükseklikleri, kaybedilmiş bahçeleri ve ağaçları eklendiğinde arttığı ve gelecekte daha artacağı gözükmektedir. Şekil 2.74'de ağaçlı ve ağaçsız çevrelerdeki ısı farklılıkları gösterilmiştir (Kadıoğlu, 2017). Ağaçların ısıda yaptığı olumlu etki görülmektedir.

¹ Bir NASA çalışmasına göre, bitki örtüsünün varlığı, kentsel ısınmayı sınırlamada önemli bir faktördür (Gray, 2015). İncelemelere göre yazın geçirimsiz alanlarda sıcaklık, çevredeki kırsal alanlara göre 1,9°C daha yüksektir. Kışın, bu fark 1.5 °C olmaktadır. Kentsel alan, devamlı olarak havayı doğal olarak soğutan ağaçları ve bitki örtüsünü kaybetmektedir. Kentsel ısı adaları ile ilişkili sıcaklıklar, bir şehir içinde bile birkaç derece arasında değişmekte, sıcaklık merkezi, genellikle ağaçsız şehir alanlarında zirve yapmaktadır. Araştırmaya göre geçirimsiz yüzeyler yüzde bir olduğunda, buna karşılık gelen sıcaklıktaki artış yaklaşık 1.3°C dir. Kentsel geçirimsiz yüzeyler kentin yüzölçümünün yüzde 35'inin üzerine çıkmaya başladıkça, kentsel yüzeylerin alanı arttıkça sıcaklık artmaya başlamış ve yüzde 65 kentleşmede 1,6°C daha sıcak olmuştur. İnsan düzeyinde, 1°C'lik bir artış, yaz aylarında iklimlendirme için enerji talebini yüzde 5'ten yüzde 20'ye yükseltebilmektedir. Araştırmacılar 0,3°C nin küçük bir fark gibi görünse de, özellikle kentsel ısı adası etkileri ve iklim değişikliği nedeniyle küresel sıcaklık artışı şiddetlendiğinde, enerji kullanımının artacağını belirtmişlerdir. Gelecekte şehir plancıları tarafından bu etkileşimlerin iyi analiz edilmesi sayesinde daha yaşanır ve enerji tüketimi azaltılmış sıcaklığı ve yeşil alanları dengeli şehirler planlanabileceği belirtilmiştir.

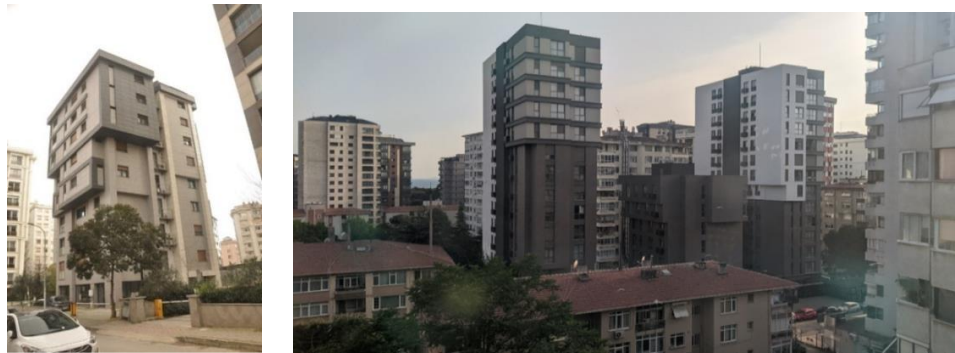


Şekil 2.74: Ağaçların Şehirdeki Isıya Etkileri

Kaynak: (Kadioğlu, 2017)

2.7.1 2000 Sonrası Apartmanlarda Bahçe ve Balkon

Kentsel dönüşüm sonrası, genel bir planlama yapılmadığından aslında Geç Modern Mimarlık Mirası diyebileceğimiz değerdeki apartmanların pek çoğu, daire sahiplerinin yüklenici firmalarla birebir anlaşmaları sonucu yıkılmış ve çoğu mimari kaliteleri olmayan apartmanlara dönüşmüştür. Maliyetleri düşürmek ve olabildiğince kar etmek söz konusu olunca mimari planlamalar da buna göre yapılmıştır. Satacakları daireleri farklı metrekarelerde planlayan müteahhitler, dönüşüm için anlaştıkları daire sahiplerine farklı büyüklüklerde daireler vermişlerdir. Bu farklı planlamalardan dolayı pek çok yapının cephelerinde görsel rahatsızlık veren çıkmalar oluşturulmuştur. Üst katlara çıkıldığında müteahhitlere ait daire metrekarelerinin artışları cephedeki çıkmalardan rahatlıkla okunabilir durumdadır. Mimari endişe duyulmadan, sadece hesaplamalara göre yapılan bu yapılar, mimari estetikten yoksun cepheleriyle bu dönemde yapıldığını göstermektedir (Şekil 2.75).



Şekil 2.75: Caddebostan'dan Kentsel Dönüşüm Sonrası Mimari Örnekler

Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olan balkonlar, açık çıkmalar ile

kat bahçe ve teraslarının KAKS'a dahil edilmemesi maddesi ve belediyelerin görmezden gelmesi sonucu planlarda "balkon oda" olarak yazılan veya "balkon" yazılıp oda tefrişi yapılmış planlamalar görülmektedir. Örnekteki proje tanıtımında her dairede –Balkon- diye tanımlanmış parantez içinde ise oda yazılmış dört mahal görülmektedir. Hesaplarda ise balkon metrekareleri belirtilmiştir. Proje görsellerinde uzun yöndeki cephede balkon kullanımı yoktur, dar cephede ise fransız balkon görülmektedir. Balkon-Oda diye belirtilen alanların sonradan kapatılarak odaya çevrileceği açıktır. Kullanıcılar özellikle istemedikçe balkonlar planlarda tamamen yok olmaktadır (Şekil 2.76).



Şekil 2.76: Bir İnşaat Firmasının Sitesinden Satıştaki Konut Örneği

Kaynak: (URL-19, t.y.)

Projelerde kat bahçesi olarak çizilen bölümler ise oturma başladıktan sonra kapatılmaktadır. Bölgede, bu uygulamanın bir alan kazanımına dönüştüğü örneklerle rastlanmaktadır (Şekil 2.77).²

² "İki daire var, burası her ikisinin de yatak odası, kat bahçesinin tamamen her iki dairenin de ortak kullanımına açık bırakılması gerekiyor. Ama müteahhit uyduruktan pencere yapıyor, burasını göstermelik alçıpanla kapatıyor, her iki daireye de bir çıkış veriyor o da küçücük bir yer oluyor. Paravanı kaldıracam, buradaki kat bahçesini de buraya dahil edeceğim, ama iskan alındıktan sonra diyor. Sözleşmeye de yazıyorlar, 8 m²' lik yatak odasına 4 m² daha ilave edilecek 12 m² olacak. İskan aldıktan sonra müteahhit orayı açıp yeniden sanki ofis penceresi gibi boydan boya pencere yapıyor" (Koylan, 2018).



Şekil 2.77: Bölgeden Bir Örnekte Plan ve Görseldeki Kat Bahçesi ve Uygulamadaki Durumu

Kaynak: (URL-20, 2021)

Günümüzden bölgedeki bir proje “*Güçlü lokasyon avantajının yanı sıra, deniz manzarası, iki araçlık kapalı otopark, açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, yerden ısıtma, güvenlik ve site konsepti ile sizlere hayal ettiğiniz yaşam kapılarını Bağdat Caddesi’nde açıyor.*” şeklinde tanıtılmaktadır (URL-21, t.y.) (Şekil 2.76). Bu yapının projesinde Salon+Balkon 33.18 metrekare şeklinde yazılmış fakat kat planında balkon görülmemektedir. Ayrıca Balkon Oda 8.93 metrekare denen mekanın da balkon amacından çok oda amacına yönelik olduğu yönetmelikler gereği ise bu şekilde yazılması amacın balkon yapmak değil alan kazanmak olduğunu göstermektedir. Net alan hesabına balkonların ve daire ile bağlantılı yangın güvenlik holünün dahil edildiği belirtilmiştir. Bu ifade bu alanların resmi olmasa da sonradan daire tarafından kullanılacağını göstermektedir ve satış amaçlı tanıtımda daha yüksek metrekare daire alan hedefi balkonlar sayesinde kazanılmaktadır (Şekil 2.78).



Ölçümler ruhsat projesine göre belirlenmiş olup, uygulama sonrasında +/- küçük sapmalar olabilir. "Brüt Alan", bağımsız bölümün bulunduğu katın dıştan dışa alanının katta bulunan dairelere oransal olarak dağılımı ile bulunan değerdir. "Net Alan" daire içindeki duvar ve taşıyıcı sistemler düşüldükten sonra sıva öncesi daire içinde kalan alanı göstermektedir. Net alana balkonlar ve daire ile bağlantılı yangın güvenlik holü dahil edilmiştir.

Şekil 2.78: Normal Kat Planlarında Salon-Balkon ve Balkon Oda Tanımlaması

Kaynak: (URL-21, t.y.)

1950’lerde yap-sat mantığında gelişen inşaatlar günümüzde yık-sat-yap şekline dönüşmüştür. 2012 sonrasında da tercihlerde ilk sıralarda olan cadde ve çevresinin kentsel dönüşümle bu kadar kalabalıklaşması, nüfusunun artması cadde ve sokaklarının otopark haline gelip yetmemesi, yeni yapılan binaların bodrum katlarının arsa sınırlarına kadar büyütülerek otopark yapılmalarına sebep olmuştur. Yönetmeliklerin buna izin vermesi bahçe ve yeşil kaybının kaçınılmaz sonunu getirmiştir. Yeni yapılan binalarda otopark kısmı, zemin kotunda da devam etmekte; böylece hem açık, hem kapalı otopark kullanımı uygulanmaktadır. Bu durum sonucu arsa sınırlarında minik bantlar halinde sadece süs bitkilerine yer kalmaktadır. Kesilen büyük ağaçların yerini minik fidanlar ve saksı içindeki bitkiler almıştır. Bahçeler yerini sert döşemelere bırakmış, yeşil kalmamış, hava ve güneş olanakları kısıtlanmıştır. Bölgedeki yeni yapılarda artık bahçeler ortadan kalkmış ve açık otopark haline dönüşmüştür. Yeşil doku arsa sınırlarına sıkışmış mecburen kesilemeyen ağaçlardan veya yeni ekilen minik fidanlardan ibarettir (Şekil 2.79).

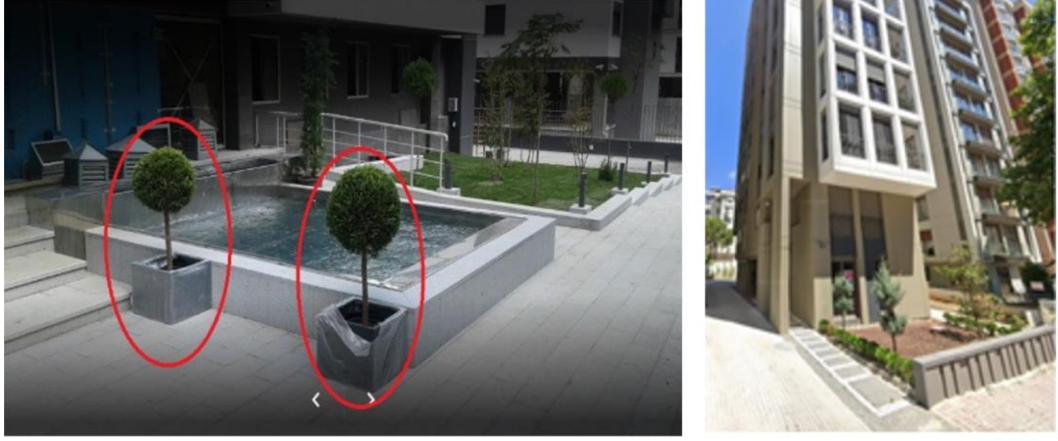


Şekil 2.79: Parsel Sınırlarında Sıkışmış Yeni Fidanlar

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Fotoğrafta bu çevrede artık pek çok görülen çarpıcı bir örnek gösterilmiştir. Bütün arazisini parke taşı döşeyerek otoparka dönüştürmüş yeni yapının yol girişi ve parsel sınırında sıralanmış genç ağaçlar görülmektedir.

Yeni yeşil tanımı; yapı çevresinde kalan alanlardaki bahçelerin, ağaçların ve çeşitli bitkilerin yerini saksı içinde süs bitkilerinin almasıdır (Şekil 2.80).



Şekil 2.80: Son Dönem Yapılarında Rastlanan Bahçe Alanları

Kaynak : (URL-12, t.y.)

Bağdat Caddesine cepheli yapılar hala 15.50 yükseklik ile sınırlı olsa da arka planda yüksek yapılar artık silüete katılmıştır. Caddedeki yeşil görünüm sadece kaldırımların üzerindeki eski ağaçlar sayesinde korunmuştur, yapıların ön bahçeleri kalmamış, büyük çoğunluğu kaldırım hizasına yaklaşmış ve eski yoğun yeşilini kaybetmiştir (Şekil 2.81).



Şekil 2.81: B. Caddesi Panoraması: Önde Beş Katlı Yapılar ve Arkada Yüksek Apartmanlar

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Kadıköy Belediyesinin yaptırmış olduğu aktif yeşil alanlar haritasında bölgenin yeşil yetersizliği belirtilmiştir (Şekil 2.82). Aktif yeşil alanlar yanında pasif yeşil alanlar ile ilgili bir çalışma yapılırsa kaybın boyutları iyice ortaya çıkacaktır.



Şekil 2.83: Yıllara Göre Balkonsuz Yapı Oranları

Grafikteki gibi balkon oranı 2007-2011 sonrası tekrar artış gösterse bile 2007 öncesindeki rakamlara göre azdır. Bu grafik balkon alanları dikkate alınarak yapılabilsse fark eski yapılara göre çok çok yüksek çıkacaktır. Eski dönemlerdeki yapılarda, bir dairede biri büyük diğerleri daha küçük alanlı üçten fazla balkon yapıldığı görülmekteyken, günümüzde müteahhitlerin alan kazanımlarını balkonlar üzerinden yapmaları balkon alanlarının iyice küçülmesine ve fransız balkon diye adlandırılan 30-40 santimlik çıkmalar şeklinde yapılmalarına sebep olmaktadır^{3 4}.

2.7.2 2000 sonrası balkon biçimlenmeleri

Resmi Gazete’de (2018) yayınlanan 20/05/2018 tarihli İmar Yönetmeliğinde balkon tanımı; ”Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlar” şeklinde yapılmıştır.

1-Bu dönemde balkon ebatları oldukça küçülmüştür. Projelerin bir kısmında klimaların saklanması için yapılan 1 metrekarelik balkonlar bulunmaktadır. Bu bölgedeki yapılarda çoğunlukla köşe balkon görülmesine rağmen son zamanlarda

³ 2020 yılında kaybettiğimiz değerli Mimar Cengiz Bektaş bir söyleşisinde yüksek katlı yapılar ve olmayan balkonlar için şunları söylemiştir: “Şimdi çevremizde birçok konut gökdeleni görüyoruz. Gökdelenlerde her şey olur ama konut olmaz! Gökdelenlere baktığımda çocukları cama yapışmış görüyorum. Eskiden o çocuklar için "balkon çocuğu" derdik ama şimdiki için balkon da yok.” (Baykan, 2019). Bu tesbitteki gibi maalesef balkondan bakma şansı bile olmayan kimi çocuklar; bahçeyi, bahçede oynamayı, toprağı, sokağı bilmeden büyümekte ve izole yaşamlar sürmektedir.

⁴ 2022 yılında bahçeyi, toprağı ekmeyi isteyen ve artık çevresinde bulamayan kişiler içinse bölgedeki seçenek artık Kadıköy Belediyesi Park Bahçeler Müdürlüğü’nün Acıbadem, Fenerbahçe, Göztepe ve Moda’da oluşturduğu Kadıköy’ün Bostanları adı verilen alanlardır. Bu alanlarda ayrılmış 1.5x3 metrelik bölümlerde ekim yapabilmek için talipler, kuraya katılıyor ve kazanacak 267 kişi arasına girebilmeyi bekliyorlar (Kadıköy Belediyesi, t.y.).

birkaç parselin birleştirilmesiyle elde edilen alanlara daha geniş yapılar yapılmaktadır. Bu yapılarda balkonlar köşelerde değil aralarda tek cephesi açık, üç tarafı kapalı planlanmaktadır (Şekil 2.84).

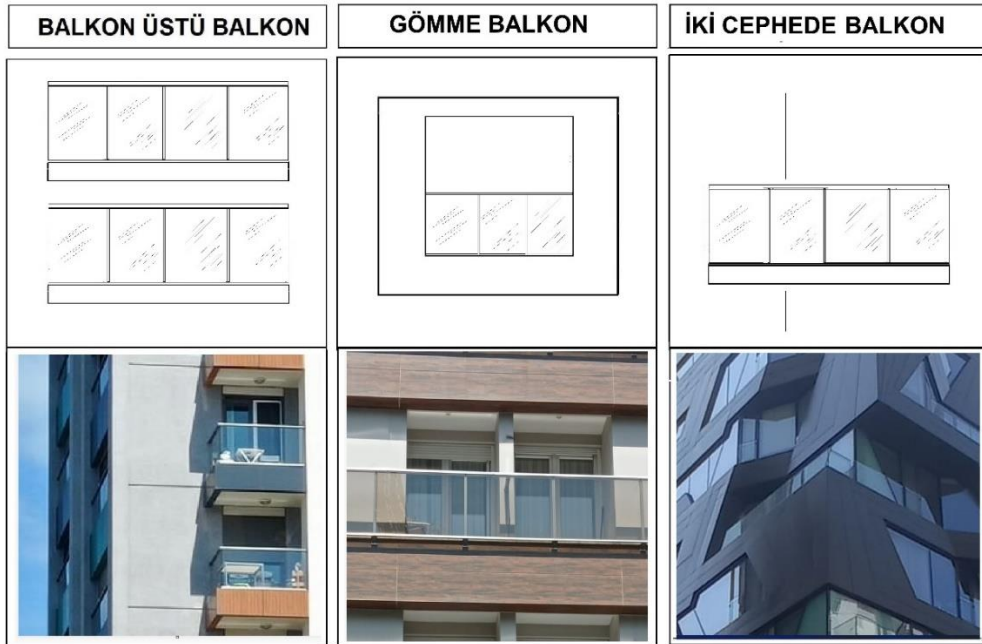


Şekil 2.84: Geniş Cepheli Yapıda Gömme Balkonlar



Şekil 2.85: Fransız Balkonlu Apartman

Yeni apartmanlarda döşemeye kadar inen doğramaların önünde en fazla 30 santimetre ebadında Fransız Balkon yapımı da oldukça fazla tercih edilen bir uygulamadır (Şekil 2.85). Önceki dönemin özellikle Bağdat Caddesi kenarındaki yapılarda rastlanan cephenin sağ ve sol köşelerinde oluşturulan balkon şekli ise ölçüler oldukça küçülmüş olarak yapılmaktadır. Köşede veya gömülü kullanımlardan dolayı eğrisel formlar ve L şeklinde iki cephede dönen büyük ölçekli balkon şekilleri oldukça azdır. Balkonlar cephede üst üste, yan yana, gömülü şekilde ve az sayıda iki cephede dönen olarak görülmektedir (Şekil 2.86).



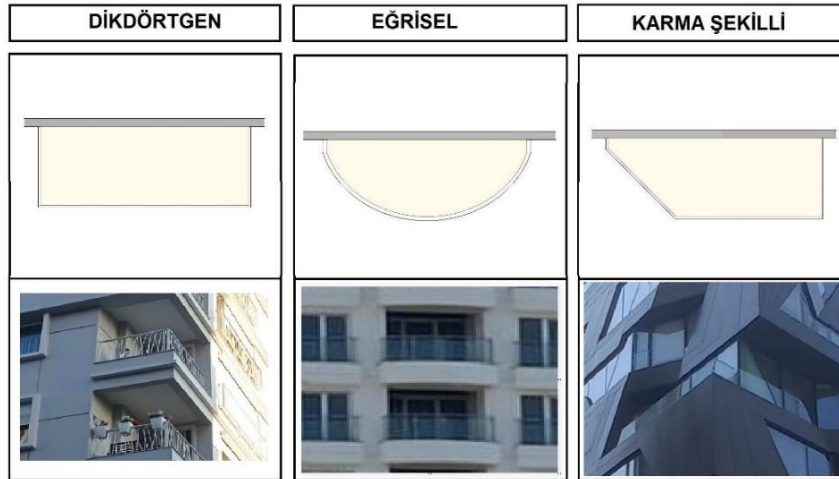
Şekil 2.86: Balkonların Cephede Yerleşimleri

2-Balkonlar taşıyıcı sistemine göre sınıflandırıldığında çoğunlukla köşede konsol ve gömülü tiplerde alt kat döşemesinin üzerine oturan olmak üzere iki şekilde görülmektedir (Şekil 2.87).



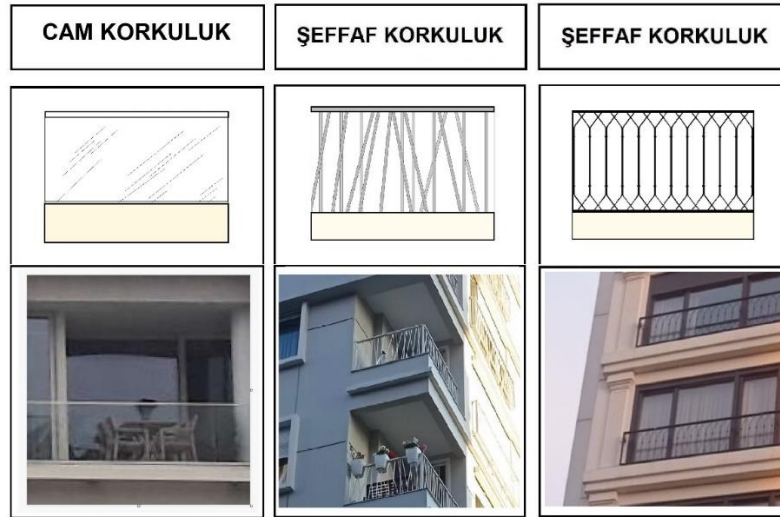
Şekil 2.87: Taşıyıcı Durumuna Göre Balkonlar

3-Balkonlar, son dönem apartmanlarında taban yüzeyine göre sınıflandırıldığında, çeşitli ebatlarda dikdörtgen, üçgen, eğrisel, farklı açılarda ve bunların karması şekillerde yapılmaktadır. Önceki dönemlerde görülen geniş, L şeklinde iki cephede devam eden balkonlar çok az rastlanmaktadır. Sadece özel formlara sahip yapılarda görülmektedir (Şekil 2.88).



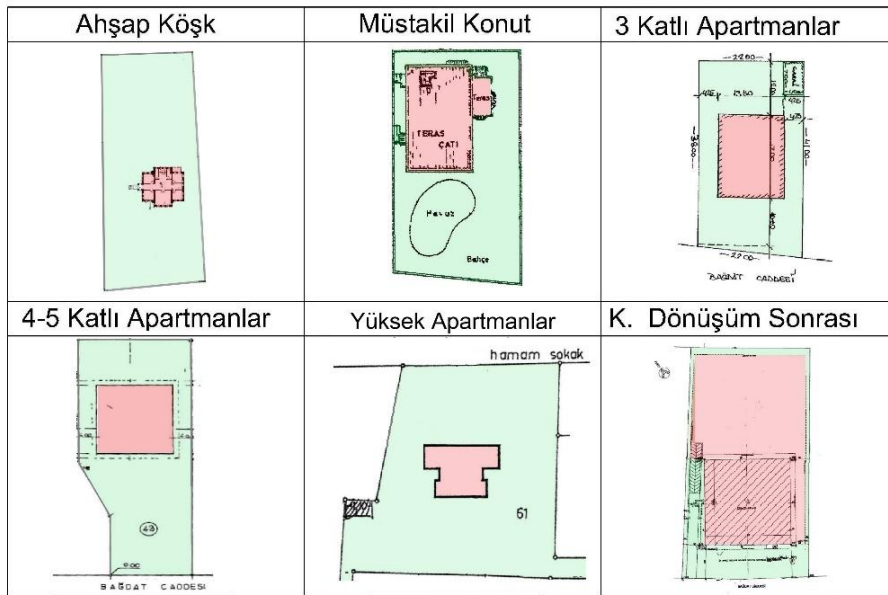
Şekil 2.88: Taban Şekline Göre Balkonlar

4-Kırıldığında dağılmama özelliğine sahip temperli cam korkuluklar, son dönemde en fazla karşılaşılan korkuluk uygulamasıdır. Üst bitişleri, paslanmaz krom veya alüminyum küpeşte ile yapılmaktadır. Bunun dışında sadece paslanmaz krom, alüminyum, alüminyum veya pik döküm modellerde korkuluklar da kullanılmaktadır (Şekil 2.89).



Şekil 2.89: Dönemin Parapet - Korkuluk Örnekleri

Dönemlerin bahçe kullanımı açısından farkına bakıldığında, Kentsel Dönüşüm öncesinde yapıların bodrum katları yapı sınırları dışına çıkmamaktadır. Kentsel dönüşümde ise parsel sınırlarına kadar yaklaşan bodrum katlar sebebi ile bahçe kalmamaktadır (Şekil 2.90). Vaziyet Planları üzerinden yapılan karşılaştırmada yapıların bodrum katı kırmızı ile kalan alanlar yeşil ile belirtilmiştir.

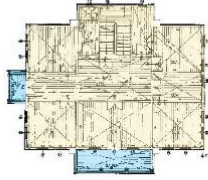
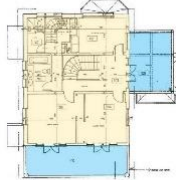
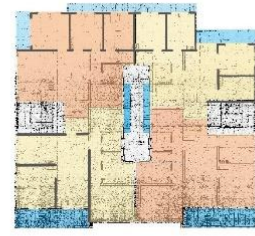
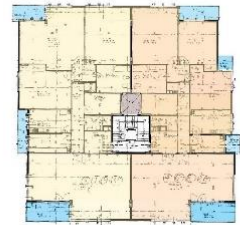

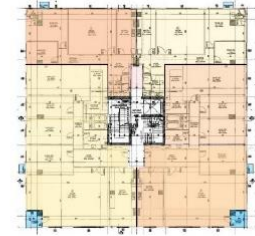


Şekil 2.90: Farklı Dönemlerin V. Planlarında Bodrum Kat - Bahçe Alanı Karşılaştırılması

Kaynak: Arşiv Projeler Kullanılarak Hazırlanmıştır.

Planlarda balkon farklılıkları dönemselsel olarak en başta büyüklük olarak kendini göstermektedir. Balkon sayısı azalmış veya son dönem yapılarında balkonsuz olanlar çoğalmıştır. Balkonlu dairelerde büyük çoğunlukla sayı bire düşmüş ve kullanışsız yaklaşık 1 metrekare olan klima balkonları yapılmıştır. Daire metrekareleri ile balkon

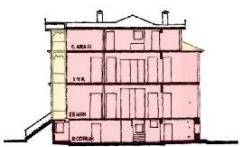

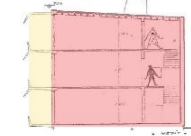
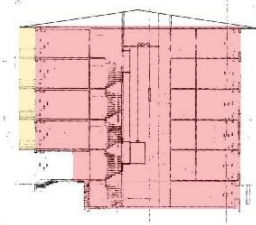

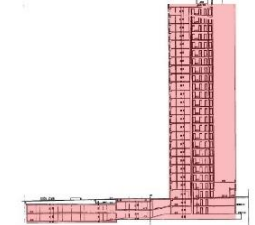
büyüklüğü karşılaştırıldığında balkonların oldukça küçük planlandığı görülmektedir (Şekil 2.91). Balkonlar mavi ile daireler ton farkı ile belirtilmiştir.

Ahşap Köşkler	Müstakil Villalar	3 Katlı Apartmanlar
		
4 - 5 Katlı Apartmanlar	Yüksek Apartmanlar	Kentsel Dönüşüm Sonrası
		

Şekil 2.91: Farklı Dönemlerin Planlarında, Dairelere Ait Balkonların Karşılaştırılması

Kaynak: Arşiv Projeler Kullanılarak Hazırlanmıştır.

Günümüz yapılarının kaybettiği bahçeler ve balkonların alanları yapıların kesitlerinde de açıkça görülmektedir. Karşılaştırmada kesite giren yapılar kırmızı ile balkonlar sarı ile gösterilmiştir (Şekil 2.92)

Ahşap Köşkler	Müstakil Villalar	3 Katlı Apartmanlar
		
4 - 5 Katlı Apartmanlar	Yüksek Apartmanlar	Kentsel Dönüşüm Sonrası
		

Şekil 2.92: Yapıların Kesitlerinin Karşılaştırılması

Kaynak: Arşiv Projeler Kullanılarak Hazırlanmıştır.

19.yy sonundan günümüze olan yapıların fotoğraflarında cepheler ve balkonlar buldukları dönemi ifade etmektedir (Şekil 2.93).



Şekil 2.93: Yapıların cephe karşılaştırmaları

2000 sonrası yapılarda sıklıkla görülen Fransız Balkonlar veya balkonsuz konutlar insanların bahçeye ve balkona duyduğu özlemi arttırmıştır. Eski dönemlerin çiçeklikli balkonlu, bahçeli evlerinde oturup dönüşümü yaşayan kişilerin çiçeklerinden vazgeçemedikleri görülmektedir (Şekil 2.94). Şartları zorlayarak da olsa çiçekleri için bir alan yaratmaya çalışan daire sakinlerinin balkon gereksinimi çok açıktır.



Şekil 2.94: Fransız Balkonlarda Saksılarda Çiçekler

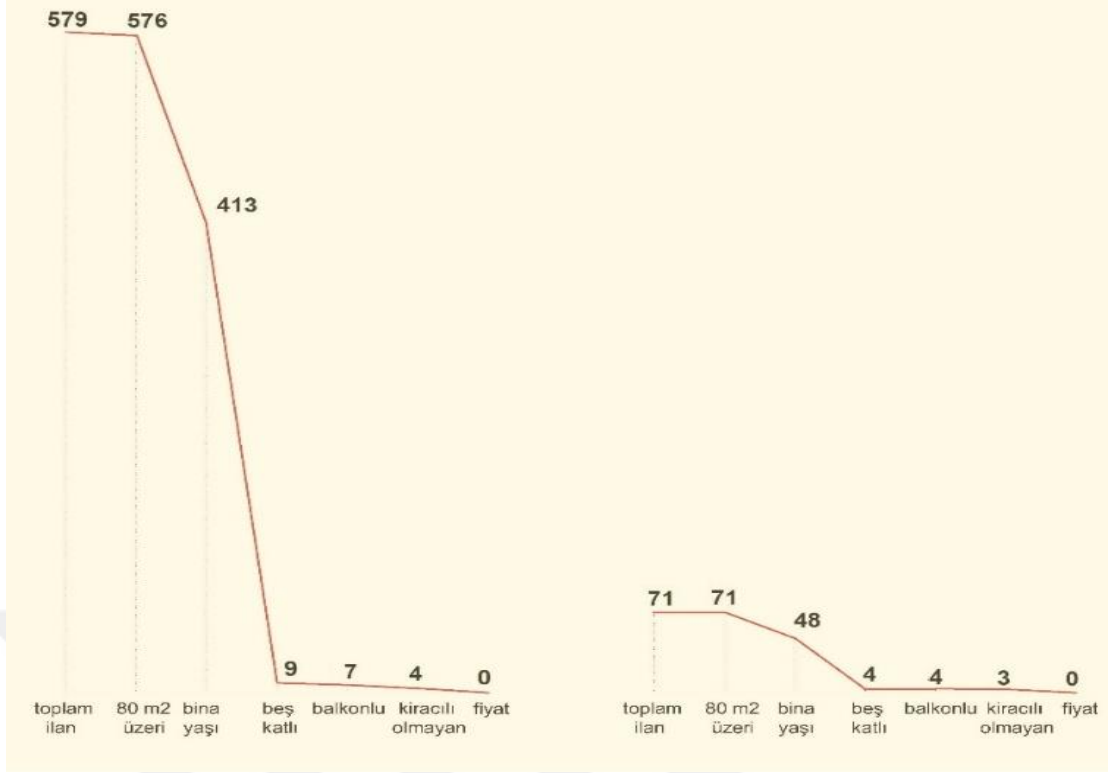
Balkonu olmayan konut yaşamaya elverişli konut sınıfına girmemektedir. Birleşmiş Milletler'in yaşamaya elverişli konut' tanımı, kapsayıcılığı ve herkesin erişimini önceleyen 7 kriterden oluşmaktadır. Bu kriterler ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, konum, kültürel elverişlilik, kentsel hizmetlerin kullanılabilirliği, kullanım hakkının yasal güvenliğidir (Bayhan B. , 2022). Bir internet sitesinde

yapılan araştırmada İstanbul'da yaşamaya elverişli konutlar için şu özellikler öne çıkarılmıştır.

1. Ödenebilirlik kriteri gereği evin kira bedeli ortalama hane halkı kullanılabilir gelirinin yüzde 30'u oranında olmalı,
2. Konut en az 80 metrekare olmalı,
3. 2008 Deprem Yönetmeliği gereği bina en fazla 10 yaşında olmalı,
4. İnsan ölçeğindeki yapı kriterleri gereğince bina yüksekliği 1-5 katlı olmalı,
5. Kentsel hizmetlerin kullanılabilirliği gereği güvenli ısınmaya sahip,
6. Yaşanabilirlik kriteri gereği balkon olanağı olmalı,
7. Kullanım hakkının yasal güvenliği gereği boş olmalıdır. (URL-22, 2021).

Bu kriterler Caddebostan'daki konutlara uygulamak için bir emlak satış sitesinde 02.07.2022 tarihinde arama yapılmıştır. Satılık ve kiralık konutlar ayrı ayrı değerlendirilerek iki grafik oluşturulmuştur (şekil 2.95). Buna göre Caddebostan mahallesinde olan satılık daire sayısı 579'dur. 80 metrekare filtresi uygulandığında 576'ya düşen sayı bina yaşı 0-10 arası girildiğinde 413'e düşmektedir. Beş katlı olanlar seğilince ani düşüşle daire sayısı 9 çıkmaktadır. Balkonlu olanlar seğildiğinde sayı 7 olur. Kiracısı olmayanlarda 4' e düşen sayı fiyat girildiğinde 0 olur. Kiralık daireler seğildiğinde ise toplam sayı 72'dir. 80 metrekare üzeri olanlar filtrelendiğinde aynı rakam kalmaktadır. Bina yaşı 0-10 arası olanlar filtrelendiğinde rakam 48'e iner. Beş katlı olanlar seğildiğinde rakam düşerek 4 olur ve balkolu olanlar ilave edildiğinde aynı kalarak yine 4 bulunur. Kiracılı olmayan seçenek seğildiğinde 3'e düşen rakam fiyat seğeneği girildiğinde yine 0'a düşmektedir. Bölgenin orta ve orta-üst seviye konutlara sahip olmasından dolayı ilk seçenek fiyat olarak filtrelendiğinde çıkan sonuç sıfırdır (URL-23, 2022).

Bu kriterler bölge açısından değerlendirilirse bölgede önceki dönemlerin beş katlı yapıları artık yenilense bile daha yüksek katlılara dönüşmektedir. Balkon seğeneği yapının konumuna göre yükleniciler tarafından çoğunlukla gözardı edilebilmektedir. Yüksek katlı yapılarda otopark sayısının atması bahçelerdeki kaybı de beraberinde getirmektedir.



Şekil 2.95: BM Kriterlerine Göre Oluşturulan Grafik

Kaynak: Grafik Veriler Üzerinden Yazar Tarafından Üretilmiştir

2.6 Bölüm Sonucu

Bağdat Caddesi geçmişten bugüne her dönem önemli bir yol aksı olmuştur. Osmanlı Döneminde merkez dışında kalan bostanlar, bağ ve bahçelerden ibaret olan bölge 19.yy.ın ikinci yarısından itibaren gelişmeye başlamıştır. İstasyon çevresindeki alanlarda oluşan ilk yerleşimler Bağdat Caddesi ve tren yolundan bağlanan hatlarla kıyı şeridindeki alanlara da uzanmış ve yer yer geniş araziler içinde köşkler inşa edilmiştir. Cumhuriyet Döneminde yapılardaki değişim modernleşme yönünde olmuş ve az katlı müstakil konutlarla yerleşim sürmüştür. 1952'den itibaren başlayan apartmanlaşma dönemi ile köşkler ve müstakil konutların bir kısmı yıkılmış, yerlerine üç katlı apartmanlar inşa edilmiştir. 1972 sonrası emsalin 1.8'e artırılması sonucu bölgede yüksek katlı apartmanlar oluşmaya başlamıştır. 1999 Gölcük Depremi sonrasında olan İmar değişiklikleri sonucu ise bölgeyi bugünkü duruma getiren inşai faaliyetler artmış, Kentsel Dönüşüm başlamış ve emsal bir kez daha arttırılmıştır. Bunun sonucunda çok yüksek katlı yapılar oluşmuş, devlet arazileri bile konut yapımı için satılmışlardır. Yapılarda kat yüksekliklerinin serbest bırakılması sonucu 44 katlı örneklerle birlikte çok sayıda yüksek yapı inşa edilmiştir. Her imar

durumu değişikliği bölgedeki konut sayısını, kat adedini, yoğunluğu arttırmıştır. Yapılaşmanın bu denli hız kazanması sonucu eski dönem yapılarının seyrek yerleşimleri, bahçeleri korunamamış, koruma kararları türlü gerekçelerle uygulanamamıştır. Buna rağmen mevcut dönem özelliklerini hala koruyan yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların özgün halleri ile Mimari Miras olarak korunmaları, gelecek nesillere aktarılmalı gereklidir.

İmar Durumu Değişikliklerini ve Bağdat Caddesi ile çevresini etkileyen başlıklar Şekil 2.96 da listelenmiştir.

BAĞDAT CADDESİ ve YAKIN ÇEVRESİNDE KONUT GELİŞİMİNİ ETKİLEYEN KRONOLOJİK BAŞLIKLAR	
	Çayırırlar, Bostanlar
1851	Şirket-i Hayriye'nin kuruluşu sonrası Haydarpaşa'ya düzenli seferler konulması
1873	Haydarpaşa – İzmit Tren Yolunun ilk kısmının yapımı
1882	Ebniye Kanunu
1928	Bölgeye Süreyya İmren tarafından elektrik getirilişi
1929	Kadıköy-Bostancı ve Feneryolu tramvay hatları açılışı
1930	Kadıköy'ün ilçe oluşu
	İlk Bölgeleme İmar Planı
	Milli Üslubun terkedilip Modern Hareketin Benimsenmesi
	Plajların Açılması
	Bölgeye Talebin Artışı
1935	Bağdat Caddesinin Asfaltlanması
1952	İlk Genel İmar Planı
	Bağdat Caddesi ve çevresinde üç kat ve 9.5 metre yükseklik izni
	Cadde üzerindeki yapıların bahçelerinin kamulaştırılıp caddenin genişletilmesi
	Tramvayın Kaldırılışı
1965	Kat mülkiyeti Kanunu (Kat Karşılığı İnşaat – Yap/Sat Dönemi)
1970	Apartmanlaşmanın Artışı
1972	1/5000 ölçekli Bostancı-Erenköy Bölgeleme İmar Planı
	Bağdat Caddesi'nin Marmara kıyısında yer alan parsellerde h:12.50 mt. ve 4 kat,
	Bağdat Caddesi üzerindeki parsellerde h:15.50 mt. ve 5 kat,
	Diğer alanlardaki parsellerde ise emsalin 1.8 olarak belirlenmesi
1973	Boğaz Köprüsünün açılması
1980	Sayıfe Kimliğinin Bitişi
	Bağdat Caddesinin tek yönlü kullanılmaya başlanması
1983	Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan düzenleme (Kat İrtifak Hakkı'nın tapulandırmayla satışına izin verilmesi – Sat-Yap dönemi)
1988	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve II. Çevreyollarının tamamlanması
	Kozyatağı bağlantılarının yapılması ile bölgedeki gelişimin artması
1999	Gölcük Depremi
2006	Kadıköy Merkez-E5-D100 Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı
	Emsal (KAKS) değeri 2,07'ye artırılması
	Yüksekliklerin serbest bırakılması
	TAKS:0,25-0,35 seçeneklerinde tutulması
	Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir maddesi
2007	26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
2008	26778 Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
	Belediyelerin ruhsat yetkisinin Yapı Denetim Bürolarına verilmesi
	2006 tarihli imar planına eklenen 23 numaralı madde (parsel büyüklüğü en az 1000m2 olan konut alanlarında açık ve kapalı otopark düzenlenebileceği ve zemin altında yapılacak iki katın emsale dahil olmayacağı)
2012	6306 sayılı kanun ile dönüşüm kararı için 2/3 çoğunluk sağlanması
	"Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarındaki yapılardan; sahil parselleri h: 11.00 m. yüksekliği sahil adalarındaki yapılar h: 14.50 yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar h:18.00 m. yüksekliği geçemez."plan notu
2013	Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelikle 2.07 olan emsale %25 ekstra imar hakkı tanınması
	Kat bahçeleri düzenlemeleri
	Kentsel Dönüşümün Artması
2014	Bodrum Katlarda yapılacak otopark sınırlarının komşu parsel mesafelerinin yeniden düzenlenmesi
2016	15 Kat Sınırı konulması
2017	Kat Bahçelerinin iki kat yükseklikte yapıma şartı

Şekil 2.96: Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresinde Konut Gelişimini Etkileyen Kronolojik Başlıklar

(Yazar tarafından, İmar Durumu Değişikliklerinin ve Bağdat Caddesi ile çevresini etkileyen başlıkların değerlendirilmesi için hazırlanmış, imar durumu değişiklikleri gri fon ile gösterilmiştir).

3. CADDEBOSTAN MAHALLESİNDEN SEÇİLEN ÖRNEK YAPILAR ÜZERİNDEN BAHÇE VE BALKON KARŞILAŞTIRMALARI

Caddebostanı ya da evrildiği hali söylenirse Cadı Bostanı 19 yy. ortalarına kadar büyük bir bostan, ağaçlar ve tarlalarla kaplı bir yer olmuştur. Bostancı devriyelerinin kol gezmesi, asker kaçaklarının, hırsızların ve diğer kanundışı kişilerin ise burada saklanmasından dolayı "Cadı Bostanı" diye adlandırılan bostan ve çevresinde, önce Bağdat yolunu koya bağlayan Cadıbostanı yolu (Bugünkü Caddebostan Caddesi) açılmıştır, sonra tarlalar şahıslara bağışlanmış ya da satılmış ve yavaş yavaş yerleşime açılıp, evlerin, köşkların yapımı başlamıştır. 1819'da II.Mahmud'un isteğiyle Mösyö Barbie tarafından yapılan İstanbul haritasında semt olarak "Caddebostanı" adıyla geçmektedir. II. Abdülhamid döneminde Cemal Paşa geniş bir arazi satın almış sonrasında Çifttehavuzlu Köşk'ü yaptırmış, bostanı kaldırmış ve onun gayretleriyle semt ıslah edilmiştir. Zamanla, vapur seferleri başlayınca Caddebostanı Vapur İskelesi yapılmıştır. Böylece zamanın ileri gelenlerinden birçoğunun yazlık köşklarının, konaklarının bulunduğu, mesirelerin yer aldığı Göztepe, Erenköy, Suadiye, Fenerbahçe semtlerine Caddebostan da eklenmiştir. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde Caddebostan artık kentin en mutena yazlık semtlerindedir. 1926'da iskelenin bitişiğine bir kır kahvesi açılmış, gelen müşterilerin denize girmeleri için kadınlara ve erkeklere ait olmak üzere iki ayrı deniz banyosu mahalli hazırlanmıştır. Daha sonraki yıllarda, bu kır kahvesi gazinoya, sadece kumluktan ibaret deniz hamamları ise kabinli plaja dönüştürülmüştür. 1970'lerin sonlarına gelindiğinde, bitişik plajlardan oluşan Caddebostan Plajı denizin aşırı kirlenmesinden dolayı kapanmış, 1980'lerin ikinci yarısında sahil yolu inşaatı sırasında denizin doldurulmasıyla tümüyle silinmiş, gazino ise yeniden düzenlenmiştir. 1934'te müstakil muhtarlık statüsüne getirilmiş olan mahallenin resmi adı olan "Caddebostanı" sözcüğünün sonundaki "ı" harfi halk dilinde düşmüştür. 1950 sonları ve 1960 başlarında Bağdat Caddesi'nin bugünkü durumuna imkân veren değişimi sırasında yöre artık yazlık değil sürekli yerleşim mahalli olurken Caddebostan da hızla yüksek apartmanlarla dolmuştur (Tutel, 1993).

Caddebostan Mahallesi; her dönem sahil ve Bağdat Caddesi arasında kalan konumu ile Kadıköy ilçesinin en yüksek konut satış ve kira değerine sahip yapılarının bulunduğu bir mahalle olarak tercih edilmektedir. Kuzeybatısında Fenerbahçe, kuzeyinde Göztepe, kuzeydoğusunda Erenköy, güneydoğusunda Suadiye mahallelerinin arasında kalmaktadır. Diğer mahallelerin dönemsel gelişim özellikleri ile benzerlik göstermesi ve uydu fotoğraflarına bakıldığında zaman sözü edilen çevre mahallelere kıyasla daha fazla yeşil dokuya sahiptir. Bu alanlar, aktif yeşil olarak başta Göztepe Parkı ve sahil bandı iken pasif yeşil olanlar hala bazı yapıların bahçelerinde ve kaldırım üzerlerinde bulunan ağaçlardır.



Şekil 3.1: 1946 ve Günümüz Hava Fotoğrafları Karşılaştırması

Kaynak: (URL-10, t.y.)

Caddebostan mahallesinin renklendirilmiş 1946 ve günümüz hava fotoğraflarının karşılaştırılmasında üstteki sarı düz hat Bağdat Caddesi'ni ve altta kavisli giden sarı hat Operatör Cemil Topuzlu Caddesi'ni göstermektedir (Şekil 3.1). Bu iki yol arasında bağlanan kırmızı ile işaretlenmiş olan kavisli yol Caddebostan Plaj Yolu Sokağı'nı, Bağdat Caddesi'ni sahile ve Operatör Cemil Topuzlu Caddesi'ne bağlayan düz kırmızı hat ise Caddebostan İskele Sokağı'nı göstermektedir. 1946 fotoğrafında sahil doğal görünümünde ve sahil kenarındaki yapılar yalı özelliğindedir. Sahil yapılarının pek çoğunun önünde iskelesi bulunmaktadır. Günümüz fotoğrafında ise sahil doldurulmuş, yürüyüş alanları ve sahil yolu ile kara alanı arttırılmıştır. 1946 fotoğrafında bu alanlar ton farkı ile seçilebilmektedir. Yerleşim yoğunluğundaki artış açıkça bellidir. Caddebostan Mahallesi; Göztepe parkı ve sahildeki dolgu alanlar sayesinde Kadıköy'ün diğer mahallelerine göre, yeşile ulaşım mesafeleri açısından şanslı bir konumdadır. Kadıköy'de kamuya açık en uzun sahil bandı Caddebostan mahallesindedir. Yürüyüş ve gezi amaçlı gelenler sebebiyle gün içinde nüfusu oldukça artmaktadır.



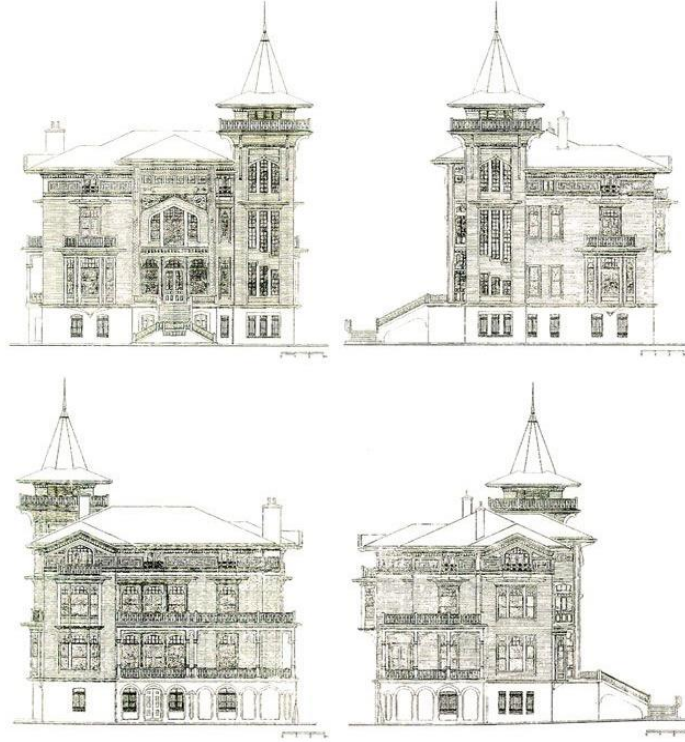
Şekil 3.2: Uydu Görüntüsünde Caddebostan Mahallesi'nden Seçilen Yapıların Konumları

Kaynak: (URL-12, ty.)

Yapılar, farklı tarihlerde inşa edilmiş, dönem özelliği gösterenler, son dönemde yıkılmış/yıkılma ihtimali olanlar arasından seçilmiştir. Örneklerin cephe karakterlerini müdahaleler sonucu kaybetmemiş olmasına dikkat edilmiştir. 19. yüzyıl başına tarihlenen az sayıdaki örnekler haricinde, benzer gelişim özellikleri gösteren yapılar da bulunmaktadır. Tüm yapıların arazilerine yapılmış, bilgilerine erişilebilen yapılardan, günümüzdeki durumlarına kadar geçirdikleri dönüşümler sonucunda özellikle bahçelerinde olan önemli değişimler, kayıplar incelenmiştir. Yapıların geçirdiği dönüşüm balkonlarındaki değişimi ve kaybı da beraberinde getirmektedir (Şekil 3.2). Karşılaştırmalı çizimler ve fotoğraflarla bu farklılıklar ifade edilmiştir.

3.1 Cemil Topuzlu Köşkü (1900)

Cemil Topuzlu Paşa tarafından yaptırılan ve onun ismiyle anılan bu köşk 1900 yılına tarihlenir. Alexandre Vallury tarafından tasarlanan Art Nouveau tarzındaki yapının inşasına Mimar Vedat Tek de yardımcı olmuştur. Prof.Dr. Haluk Tezozar sokak, numara üçte bulunmaktadır. Bölgenin önemli yapılarından dört katlı yapının ; zemin katı kargir, üst katları ahşaptır. İki kollu mermer merdivenlerle ulaşılan köşkün girişi, cephe aksında iki kat yükseklikte bir kemerle vurgulanmıştır. Bu kemer, altındaki balkon üzerinde saçak görevi yapmaktadır. Merdiven mahalli yapının kuzeybatı köşesinde bulunmaktadır, üzerinde bulunan çift saçığı, cihannüması ve cihannümasının üzerini örten sivri çatısı ile dikkat çekmektedir (Şekil 3.3). Merdiven pencerelerinin basamaklara uyan yapısı cepheye ayrıca hareket katmıştır. Kütlesi ve planları asimetric olan yapının denize bakan güneybatı cephesinde L şeklindeki geniş verandası ile bu asimetri belirginleşmiştir. Yan cephelerindeki yarım altıgen şeklindeki çıkımların üzerinde ampir saçaklar bulunmaktadır. Bu çıkımların üzeri balkon olarak devam etmektedir (Batur, 1995).



Şekil 3.3: Cemil Topuzlu Paşa Köşkünün Cephe Çizimleri

Kaynak: (URL-24, t.y.)

Deniz cephesinde birinci ve ikinci katlarda geniş balkonlar bulunmaktadır. Pencere üzerlerinde saçaklar bulunmaktadır. Simetrik planlı olmayışı ile dönemi yapılarından farklılık gösterir. Cemil Topuzlu'nun doktorluğu bahçe duvarlarında uygulanmış yılanlı demir parmaklıklar ile simgelenmiştir. Torunu tarafından “ Köşk kadar önem verilen bahçesine hem yaz, hem kış mevsiminde açacak şekilde farklı meyve ağaçları dikildiği, bununla burada yaşayan canlıların özellikle kuşların düşünüldüğü ” belirtilmiştir. Yapıldığı dönemde deniz tarafında yine Art Nouveau süslemeli bir deniz köşkü ile iskelesi, cadde tarafında ise ahırları bulunmaktadır. Otuz dönüme yakın bahçe içindeki köşk, arazinin merkezinde ortalama 15x20 m.alana inşa edilmiştir, denize olan kıyısı 165 metredir. İnşa edildiği dönemde de görünümüyle dikkat çekmiş ve dönemin Sadrazamı Gazi Ahmed Muhtar Paşa tarafından İstanbul’u da kendi konutu gibi düzenleyebileceği düşünülerek; Cemil Topuzlu’ya şehreminliği (belediye başkanlığı) teklif edilmiştir. Bunun sonucunda Cemil Topuzlu, 1912 ve 1919’da iki kez İstanbul Belediye Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Vefatı sonrasında Cemil Topuzlu’ nun mirasçıları tarafından elden çıkarılan köşk, daha sonraki sahibi olan İpar Ailesi tarafından da 1980’ de dönemin ünlü bankeri, Kastelli adıyla bilinen Cevher Özden’e satılmıştır. Köşkün ıhlamur, çınar, kestane ve çam ağaçları içindeki geniş bahçesine kendisi için ilk olarak tek katlı bir konut yaptıran

Özden, uzun süre uğraştıktan sonra imar izni alarak 1986'da bu kez köşkün etrafına apartmanlar yaptırarak bahçesinin iyice küçülmesine sebep olmuştur (Atılğan, 2020).

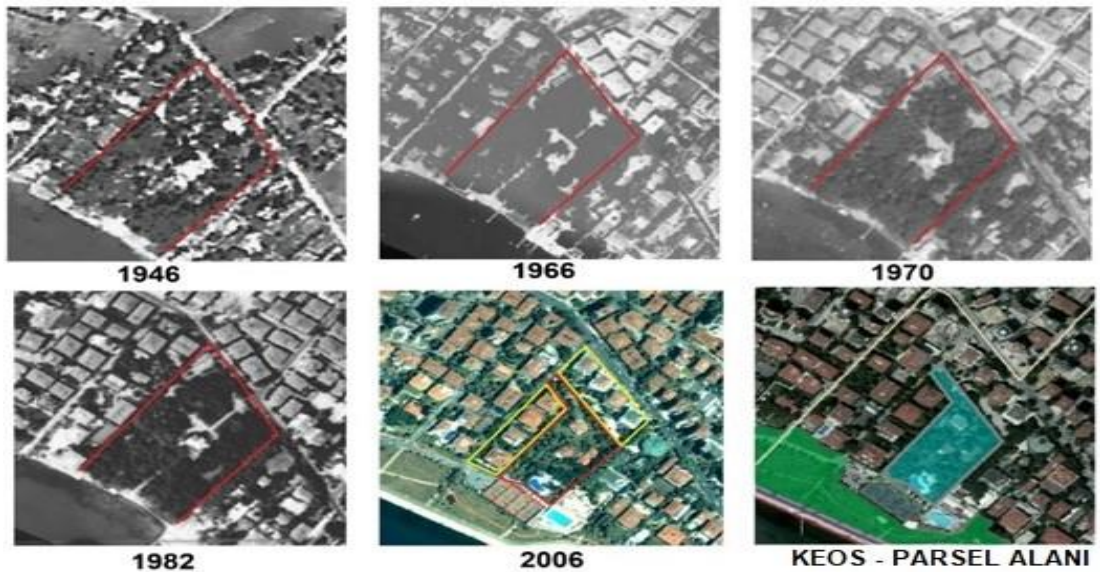


Şekil 3.4: Solda 1982'deki Parsel Alanı, Sağda Parselden Kaybedilen Alandaki Apartmanlar

Kaynak : (URL-10, t.y.)

Kaynak: (URL-25, 2018)

Köşkün caddeye olan bağlantısı bu sebeple kopmuştur. Bahçeden ayrılan parsellere inşa edilen apartmanlar da günümüzde kentsel dönüşüm sonrası yıkılarak yenilenmiştir. Birinci derece tarihi yapının bahçesi günümüzde oniki dönüme düşmüştür. Uzun süredir bakımsızdır ve sahipleri tarafından satışa çıkarılmıştır (URL-25, 2018). İBB şehir rehberinden alınan hava fotoğraflarında 1946-1982 arası köşkün bahçesinin aynı şekilde korunduğu görülmektedir. 1986 yılında yapılan sahil dolgusu sonrasında köşk denizden uzaklaşmış kıyısı kalmamıştır. 2006 fotoğrafında alınan imar izni sonrası küçülmesi ve bahçesine yapılan apartmanların kapsadığı alanlar sarı ile, 2022 fotoğrafında ise günümüzdeki parsel alanı mavi ile belirtilmiştir (Şekil 3.4- Şekil 3.5).



Şekil 3.5: Köşkün Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

Yapının güneybatısında sahil dolgusu yapılan alanda günümüzde, Büyük Kulüp tarafından kullanılan otopark, tenis kortları ve bunların hizmet mekanları bulunmaktadır. Ön bahçesinin denizden uzaklaşmasıyla yapının kaybettiği yalı niteliği, bu oluşumlar sebebiyle de görünüm olarak bozulmuştur (Şekil 3.4).

TMMOB Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şubesi), Kadıköy Belediye Başkanlığı'na 03.08.2006 tarihinde Kadıköy 1/1000 Ölçekli Merkez ile E5 Otoyolu ara bölgesinin 1/5000 ölçekli nâzım imar planı plan kararlarına ve plan hükümlerine, sonrasında askıya çıkarılmış 1/1000 ölçekli plan çerçevesinde de iptal davası açmıştır.

Şehircilik ilkeleri, Planlama teknikleri ve Kamu yararına aykırı olması nedeni ile iptali ve yürütmenin durdurulmasını talep ettiği konular arasında yedinci maddede bu konuya yer verilmiştir. Bu maddede spor alanlarının fiilen sadece Büyük Kulüp tarafından kullanıldığı ve kamuya açılmasının gerektiği belirtilmiş ve bu durumun iptali istenmiştir. Aradan geçen sürede bu konuda birşey yapılmadığı kamu yararının göz ardı edildiği görülmektedir (URL-16, 2006). Bu değerli yapı ve bahçesi, kendi haline bırakıldığından uzun süredir bakımsız durumdadır (Şekil 3.6).



Şekil 3.6: Cemil Topuzlu Paşa Köşkü ve Bahçesinde Bulunan Diğer Yapılar

Kaynak: (URL-25, 2018)

3.2 Cafer Paşa Köşkü (1897)

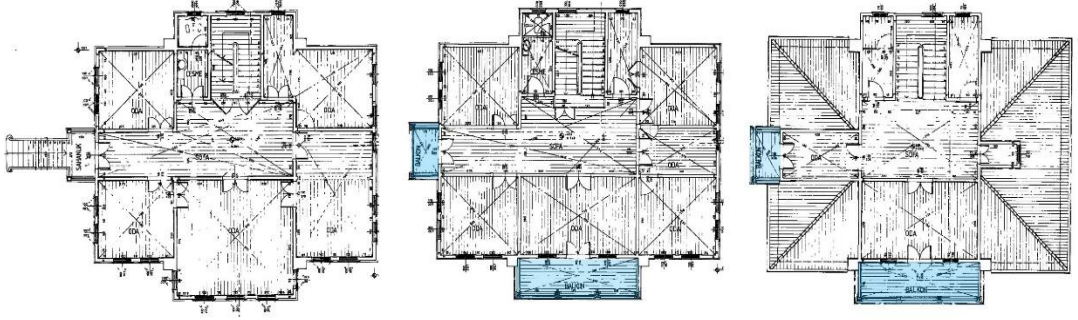
Cafer Paşa Köşkü, günümüzde Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi, eski adıyla Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi üzerinde 4 kapı numarası ile 1107 ada 170 numaralı 1140 metrekare alana sahip tescilli parselde bulunmaktadır. Paris elçisi olan Tevfik Paşa'nın inşasına başlatıp yapımı yarım kalınca köşkü Cafer Paşanın eşi almıştır ve 1897 tarihinde tamamlanmıştır. 1996 tarihine kadar Paşanın torunu tarafından kullanılan köşk, onun vefatı sonrasında bakımsız kalmıştır (Halıcı, 2000). 1975 yılında parsellenen kuzeydoğusuna Zadil apartmanı inşa edilmiştir. 2001 yılında bir inşaat firmasının mülkiyetine geçen köşk 2001 yılında restorasyon geçirmiş ve aynı yıl güneybatısına Verda apartmanı inşa edilmiştir. Zadil apartmanı, 2016 yılında Kentsel Dönüşümle yenilenmiştir. Günümüzde köşkün ön cephesi olan Güneybatı Cephesi, Cemil Topuzlu Caddesi'nden görülememektedir (Şekil 3.7). Sadece Göztepe Parkına bakan kuzeybatı cephesi açıkta olup, sağ ve sol yanındaki yüksek apartmanlar arasında saklı haldedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.7: Cemil Topuzlu Caddesi'nden Cafer Paşa Köşkü'nün Güneybatı Cephesi

Kaynak: (Ekdal, 2004)

Bodrum katı kargir, üst katları ahşap olan yapının Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesinden bahçe girişi bulunmaktadır. Yapının zemin katına 11 basamaklı bir merdiven ile çıkılmaktadır. Kuzeybatı cephesindeki balkonlar, giriş üzerinde saçak görevi yapar ve yapının cephesine hareket katarak süslemeleri ile öne çıkarlar. Balkonları taşıyan ahşap dikmeler iki kat boyunca çatıya kadar devam etmektedir. Üçgen alınlıkla sonlanan çatı saçağı formuyla dikkat çekicidir. Güneybatı cephesinde bulunan geniş balkonlar ise, inşa edildiği dönemde önü açık olan yapının, deniz manzarasına yönelişini göstermektedir.



Şekil 3.8: Köşkün Zemin, Birinci ve Çatı Katı Planları

Kaynak: (Arşiv, 2022)

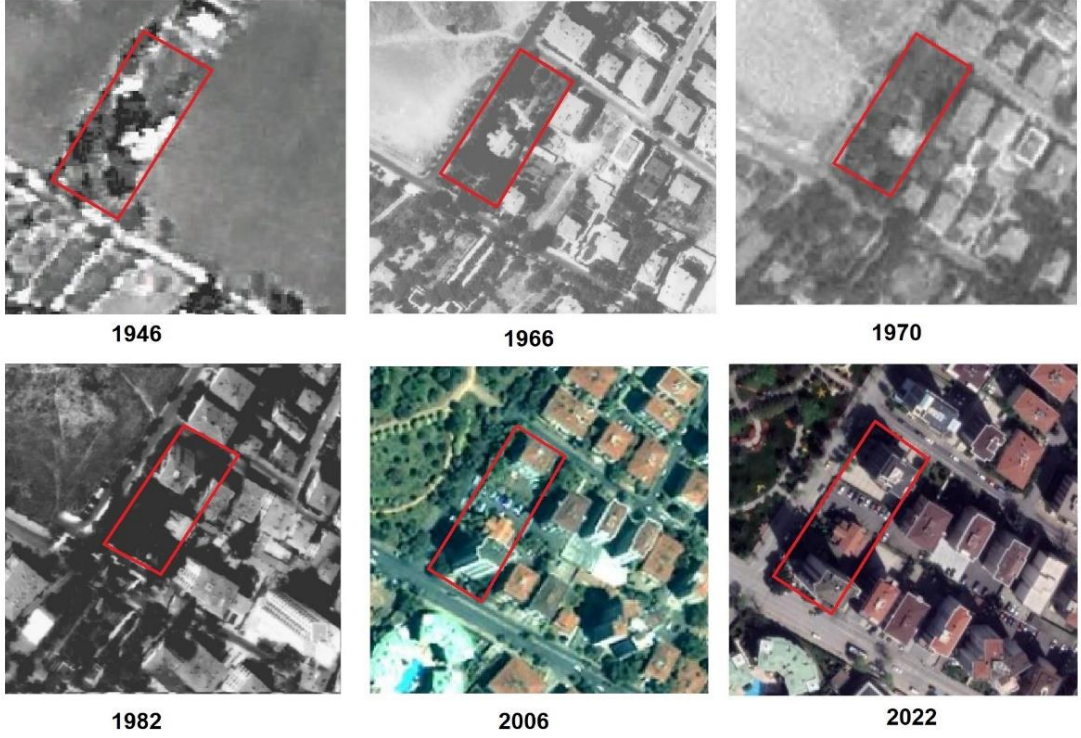
Zemin katında girişteki geniş sofadan yapının köşelerinde bulunan dört oda, güney cephesine bakan büyük oda ve merdivenlere ulaşılmaktadır. Merdivenler kuzey cephede yapılmıştır. Birinci Katta yine geniş sofa ile bağlanan köşelerde yer almış dört oda ve güney cephesinde bulunan önü balkonlu bir baş oda vardır. Çatı katında sofa ile önlerinde balkon olan bir büyük, bir küçük odaya ulaşılmaktadır (Şekil 3.8).



Şekil 3.9: Cafer Paşa Köşkü Ön Cehesi ve Yanındaki Yapılar

Kaynak: (URL-12, ty.)

1946 yılı hava fotoğrafında yapı geniş bahçe ve ağaçlar arasında yer almaktadır. Çevresindeki arazilerin boşluğu dikkat çekmektedir. Yapı yoğunluğu 1966 ve 1970 hava fotoğraflarında artmıştır. 1982 fotoğrafında kuzeydoğusuna yapılan ilk apartman görülmektedir. 2006 yılında ise bu kez güneybatısına ikinci apartman yapılmıştır (Şekil 3.10). İki yanına yapılan yüksek katlı apartmanlar ile özelliğini tamamen kaybetmiş örnektir.



Şekil 3.10: Cafer Paşa Köşkü'nün Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Üzerinden Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, ty.)

Bahçesi otopark olarak kullanıldığı için eski yıllarda görülen yeşil dokusunu ve ağaçlarını tamamen kaybetmiştir. Uydu fotoğrafında Köşkün çevresinin büyük çoğunlukla sert zemin olduğu görülmektedir (Şekil 3.11).



Şekil 3.11: Uydu Fotoğrafında Cafer Paşa Köşkü ve Yanındaki Yüksek Apartmanlar

Kaynak: (URL-12, ty.)

3.4 Ömer Paşa Sokak'ta Müstakil Yapı

Ömer Paşa Sokak ile Gökçe Sokak köşesinde, 8 kapı numaralı yapı, 1097 ada, 78 numaralı parselde bulunmaktadır. Yaklaşık iki dönüm bahçe içinde, müstakil konut olarak inşa edilmiştir. Günümüzde Kentsel Dönüşüme girmeyip, Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi üzerindeki Mimar Emin Onat'ın tasarımı Villa Maral gibi restorana dönüşmüş örneklerdendir. Bahçesi orjinal halinde kalmamış, kısmen korunmuştur. Yapı ise geniş balkonları, terasları ile modern mimari miras örneğidir. Yapının bahçe girişi, Ömer Paşa Sokak'ta, kuzeybatı cephesinde bulunmaktadır. Ana girişe bahçeden onaltı basamaklı merdivenle ulaşılmaktadır. Girişin üzerinde bulunan balkon aynı zamanda saçak görevini yapmaktadır. Girişin yanından başlayarak U şeklinde dönen teras, ön cephe boyunca devam ederek yan cephede sonlanır. Üst katlardaki odaların önlerinde ise ayrı ayrı balkonlar bulunmaktadır. Balkonların iki yanındaki dikmeler, geniş çatı saçağına kadar uzanmaktadır. Balkon ve terasların cephede güçlü bir dinamik etkisi vardır (Şekil 3.16). Bodrum kat kullanımını sağlamak ve daha fazla ışık amacıyla Gökçe Sokak cephesinde boydan boya açılmış ilave pencereler dikkat çekmektedir. Dönem yapılarında görülen taş kaplama bodrum duvarlarının orjinalliği bu pencerelerle bozulmuştur.

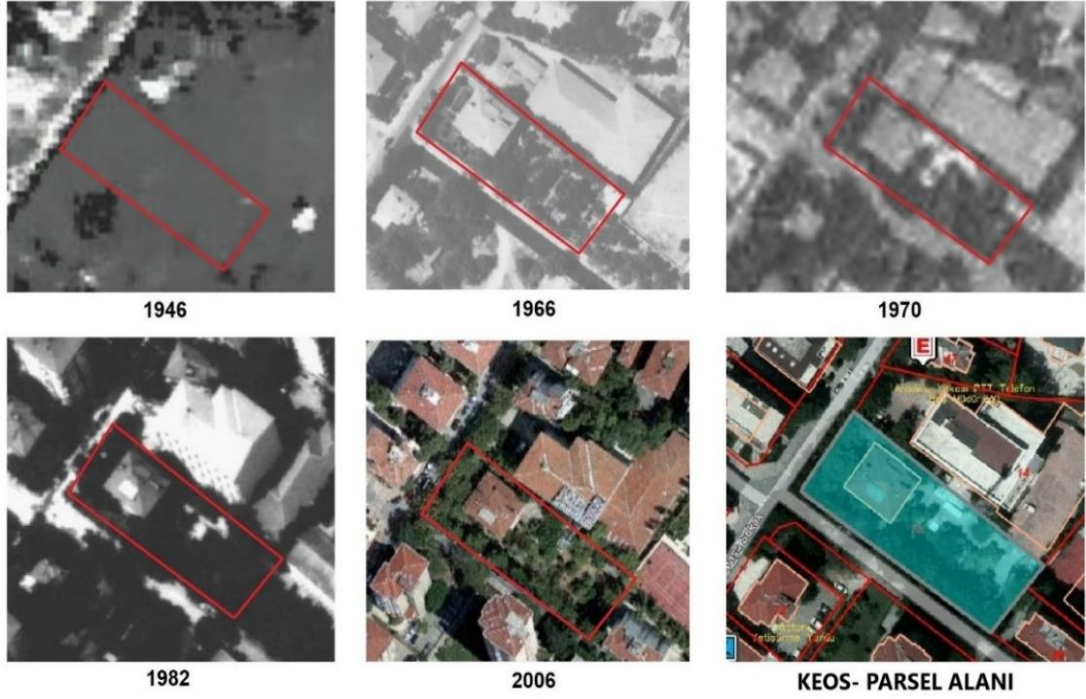


Şekil 3.12: Yapının Restoran Kullanımı Öncesi Gökçe Sokak'tan Fotoğrafi

Kaynak: (URL-27, t.y.)

Hava fotoğraflarında 1946 yılında yapı yoktur, arazi boş ve Gökçe Sokak henüz bulunmamaktadır. 1966 fotoğrafında bahçe içindeki müstakil konut inşa edilmiştir. 2006 yılı fotoğrafında bahçesindeki ağaç yoğunluğu sürmektedir. Bir süre Türk Telekom tarafından da kullanılan yapı, günümüzde restoran olarak hizmet

vermektedir. Bahçe kısmında olan değişiklik ve ağaç azalması hava fotoğraflarında görölmektedir (Şekil 3.17).



Şekil 3.13: Müstakil Konutun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

Restoran kullanımından dolayı bahçesinde sert alan kullanımını artıracak düzenlemeler yapılmıştır (Şekil 3.18). Bu kayıplara rağmen yapının korunmakta ve kullanılabilir durumda olması Mimari Mirasın gelecek kuşaklara aktarılması adına önemlidir.



Şekil 3.14: Yapının Ömer Paşa Caddesine Bakan Cephesi ve Giriş Merdivenleri

3.3 Bağdat Caddesi'nde Müstakil Konut

Bu örnek, Bağdat Caddesine cepheli 378 numaralı yapı adasının Ethem Efendi Caddesi ile birleştiği köşede bulunan, 2612 metrekare alana sahip 26 numaralı parselinde bulunmaktadır. Güneybatı cephesi Bağdat Caddesine, kuzeybatı cephesi Ethem Efendi Caddesine bakan iki katlı müstakil bir yapıdır (Şekil 3.12).



Şekil 3.15: Ethem Efendi Caddesi'nden Fotoğrafta Müstakil Konut

Kırma çatılı yapının zemin katında, bahçeye bakan teras alanının önünde görülen geniş açıklıklı pencerelerin sonradan kapatıldığı anlaşılmaktadır. Taş kaplama duvar ortasında zeminde ve birinci katta üzeri kemerli birer boşluk dikkat çekmektedir. Zemin katta bu kemerli boşluk sonrası dört basamakla bahçeye inilmektedir. Birinci katta Bağdat Caddesi'ne bakan ön cephede bulunan geniş balkon ise L şeklinde sol yan cepheye dönerek devam etmektedir. Günümüzde Bağdat Caddesine açılan bahçe kapısının kullanılmadığı, Ethem Efendi Caddesinden girişi olduğu görülmektedir. 1966 tarihli hava fotoğrafında görülen Bağdat Caddesine uzanan bahçedeki patika ve etrafında formal düzenlenmiş bölümler o dönemdeki kullanımı gösterir. Farklı yıllardan hava fotoğrafları karşılaştırmasında, yapı ve bahçesi ilk dönemden bugüne aynı şekildedir (Şekil 3.13).



Şekil 3.16: Müstakil Konutun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.)

Günümüzde caddeye cepheli, geniş bahçe içinde bulunan ve aynı zamanda konut olarak hala kullanılan çok az sayıdaki örneklerdendir. Caddebostan Mahallesi'nde ise bu özelliği ile öne çıkmaktadır. Caddede yürüyenlerin dikkatini, ilk olarak bahçe duvarı ve yeşil dokusuyla çekmektedir. Yapı ile ilgili proje bilgileri Kadıköy Belediyesi arşivinden edinilememiştir. 1966 öncesine tarihlenen konutun bahçesi, diğer tarihli fotoğraflarda da görülecek şekilde çok az değişikliklerle bugüne gelmiştir (Şekil 3.14). Caddebostan Mahallesi'nde, Bağdat Caddesi'nde olup önünde bahçesi artık kalmayan, alt katı çoğunlukla işyeri olarak kullanılan apartmanların arasında, yoğun yeşil dokusu ile tek örnektir (Şekil 3.15).



Şekil 3.17: Yapının Bahçesi

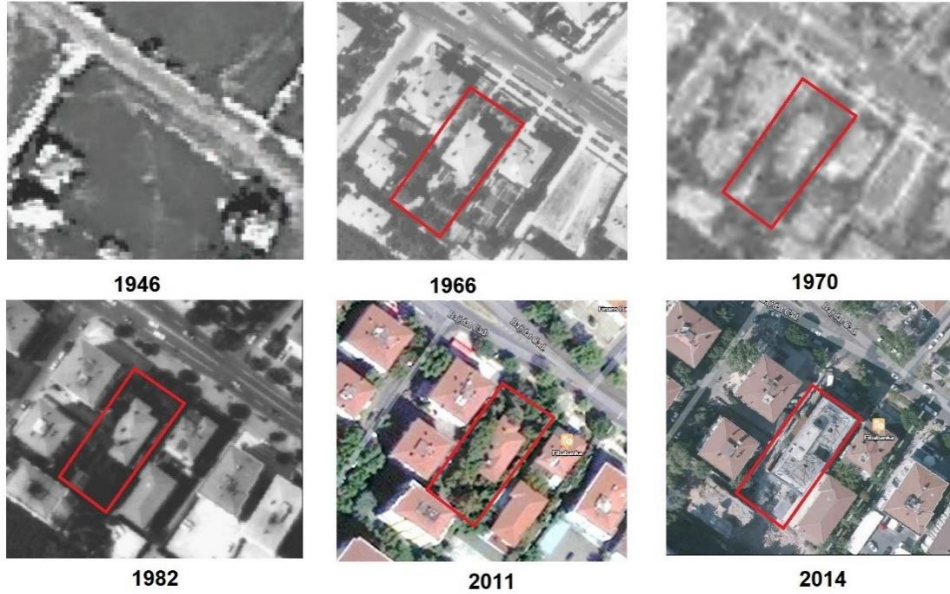


Şekil 3.18: B. Cadde'sindeki Bahçe Kapısı ve Ağaçları

Kaynak: (URL-12, t.y.)

3.5 Müstakil Konut – Çiftelhavuzlar İş Merkezi (2014)

Bağdat Caddesi 226 numarada bulunan 1120 metrekare parsel alanına sahip yapının arazisi 1946 fotoğrafında tamamen boş bir alan olarak görülür. Yapı, 1966-2011 arasındaki hava fotoğraflarında müstakil konut özelliğindedir (Şekil 3.19).



Şekil 3.19: Müstakil Konutun Parselinin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.)

Kadıköy Belediyesinden istenen yapı bilgilerinde müstakil konut ile ilgili verilere ulaşılamamıştır. Kent Otomasyon Sistemi görsellerinde eski yapının iki fotoğrafı bulunmaktadır. Fotoğraflarda yapının Bağdat Caddesine bakan Kuzeydoğu Cephesi

ve Kuzeybatı yönündeki yan cephesi görülmektedir. Giriş katına Kuzeybatı (sağ yan) cephesinden altı basamakla ulaşılmaktadır.



Şekil 3.20: KEOS'tan Ulaşılan Müstakil Yapının Fotoğrafları

Kaynak: (URL-26, t.y.)

Kırma çatılı olduğu görülen yapının, önünde ve arkasında geniş bahçesi ve yoğun ağaçları bulunmaktadır. Sağ yanındaki alana caddeden giriş verilerek oluşturulan sert zemin açık otopark olarak kullanılmıştır. Ön cephesinin sol tarafındaki girintili kısımda ilk katta teras, ikinci katta balkon bulunmaktadır (Şekil 3.20). Cadde fotoğraflarından geniş bahçe içindeki iki katlı yapının 2011 yılında yıkıldığı ve yerine iş merkezi yapıldığı görülmektedir (Şekil 3.21).



2011



2014

Şekil 3.21: 2011 ve 2014 Cadde Fotoğraflarında Müstakil Villa ile İş Merkezi

Kaynak: (URL-27, t.y.)

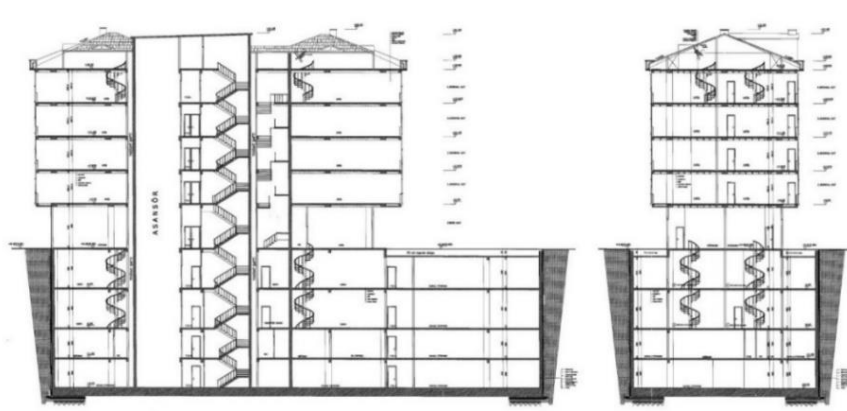
2011 cadde fotoğrafında müstakil konut önündeki yoğun ağaçlar arkasında kaldığından görülememektedir (Şekil 3.22). Yerine yapılan iş merkezi parsel sınırına dolayısıyla Bağdat caddesine yaklaşarak inşa edilmiştir (Şekil 3.22).



Şekil 3.22: Müstakil Konutun 2011 yılı ve İş Merkezinin 2014 yılı Bağdat Caddesi'nden Görünüşleri

Kaynak: (URL-12, ty.)

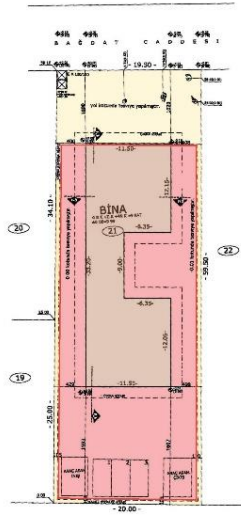
Yeni yapının kesitlerinde dört bodrum katı olduğu ve vaziyet planında bodrum kat sınırlarının parsel sınırlarına yaklaştığı görülmektedir (Şekil 3.23).



Şekil 3.23: İş Merkezinin Projedeki Kesitleri

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Bodrum katlardaki otopark alanlarına binanın arka alanından asansör ile iniş – çıkış sağlanmıştır. Vaziyet Planında kırmızı ile parsel sınırları belirtilmiştir (Şekil 3.24). Projedeki otopark hesabına göre ihtiyaç duyulan 57 otoparkın 3 adedi açık olarak planlanmış, 55 adet de alt katlarda yer ayrılmıştır. Proje üzerindeki ağaç hesabı incelendiğinde ise 32 adet ağaç dikileceği ve 4 mevcut ağacın korunacağı belirtilmiştir. Bahçede kalan alana bu kadar ağaç dikmek mümkün değildir. Belediyeye ağaç karşılığı ödeme yapılarak problem çözülmektedir(Şekil 3.24).



22.04.2007 Tarihli
İSİ Otopark Yönetmeliği'ne
göre inceleştirilmiştir.

52... Otopark ihtiyacı olup
55... çık... 2... Kapalı olmak
Üzere toplam 53... otopark
Yeri parsel bünyesinde
Sağlanmıştır.

33... adet ağaç dikilmeden
Bahçe düzeni yapılmadan iskan
Varılamaz

4 Mevcut ağaç korunacaktır

Şekil 3.24: Vaziyet Planında Bodrum Kat Sınırları ile Projedeki Ağaç ve Otopark Hesabı Notları

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Projede bulunan caddeden bakışa göre çizilmiş silüette İş Merkezinin cephesinin diğer yapılardan farkı görülmektedir. Önceki dönem yapısı olarak güneydoğusunda bulunan ve günümüzde bir banka tarafından kullanılan korunmuş üç katlı yapı bulunmaktadır. Diğer yapıların hepsi beş katlıdır ve 2000 öncesi yapılarıdır. İş merkezinin uygulamasında, çiziminde bulunan giydirme cam cepheyi çevreleyen düşey bantlar yapılmamıştır, normal katları gösteren kütle üst ve altta turuncu renk kullanımı ile öne çıkarılmış olup sadece yatay bant uygulanmıştır. Cam cephesi ile caddenin mevcut mimarisinden oldukça farklı bir yapıdır. Bağdat caddesinden silüette 21 Numaralı Parseldeki İş Merkezi ile Korunmakta Olan Üç Katlı Komşu Yapı ve Çevresindeki Beş Katlı Yapılar gösterilmiştir (Şekil 3.25).



Şekil 3.25: Bağdat Caddesi'nden Silüet

Kaynak: (Arşiv, 2022)

3.6 Müstakil Yalı – Apartman (2021)

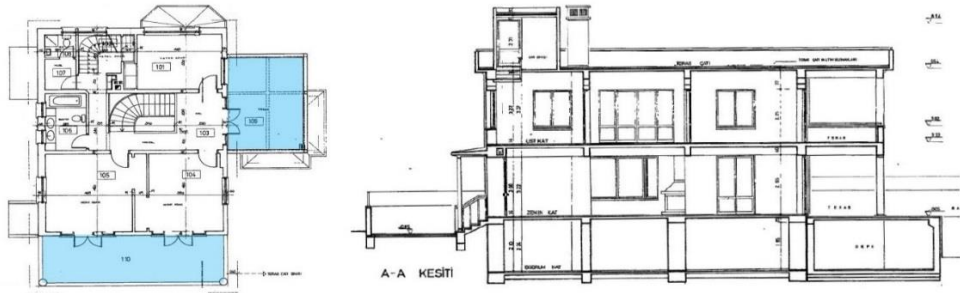
Dr. Abdülkadir Noyan Sokak No:2 de bulunan yapı 383 ada 7 numaralı parselde bulunan yıkılmış yalıdır. Sokağın Çetin Emeç Bulvarı ile birleştiği güneydoğusundaki 842 metrekare köşe parseldedir. Bir bodrum kat, zemin kat ile birinci kattan oluşan yapı 6.50 m. yüksekliğinde müstakil kullanımlıdır. Yapının girişi kuzeydoğu cephesindedir. Güneybatısında ve güneydoğusunda bahçeye ve deniz manzarasına açılan geniş terasları bulunmaktadır. Üst kat yatak odalarına, zemin kat ise yaşam alanlarına ayrılmıştır. Projesinde teras çatılı çizildiği görülen yapının cadde ve hava fotoğraflarına göre çatısı kırma şeklinde yapılmıştır (Şekil 3.26-3.27).



Şekil 3.26: Yıkılan Yalının Solda Çetin Emeç Bulvarı'ndan, Sağda Abdülkadir Noyan Sokak'tan Fotoğrafları

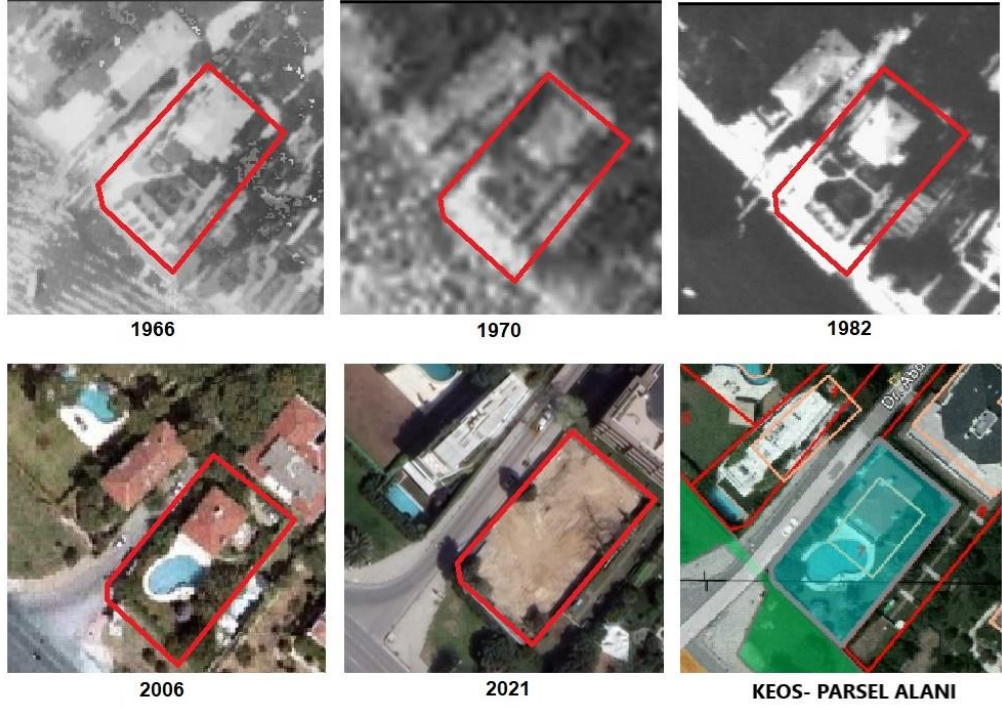
Kaynak: (URL-12, ty.)

1966-1970-1982 tarihli hava fotoğraflarında henüz sahil yolu dolgusu yapılmadığından önündeki iskelesi ile yapı, yalı vasfındadır. 1982 sonrası hava fotoğrafında deniz ile arasına sahil yolu yapıldığından artık yola cephelidir ve yalı vasfını kaybetmiştir. Denizden uzaklaşma sonrası bahçesine bir havuz ilave edilmiştir. Yeşil bahçesi ve az katlı yapısı ile döneminin sakin yaşantısını ifade etmektedir (Şekil 3.28).



Şekil 3.27: Yıkılan Yalının Birinci Kat Planı ve Kesiti

Kaynak: (Arşiv, 2022)



Şekil 3.28: Yıkılan Yalının Bulunduğu Parselin 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.)

2014 sonrası cadde fotoğraflarından tüm cephelerini sarmaşık kapladığı ve uzun süredir kullanılmadığı anlaşılan yapı, 2020 yılında satılığa çıkarılmıştır. 2021 yılı fotoğrafında ise yapı yıkılmış, bahçesi yeşil dokusunu ve ağaçlarını kaybetmiştir. Yerinde çekilen son fotoğraflarda yerine yapılan üç katlı apartman inşaatı tamamlanma aşamasındadır (Şekil 3.29).

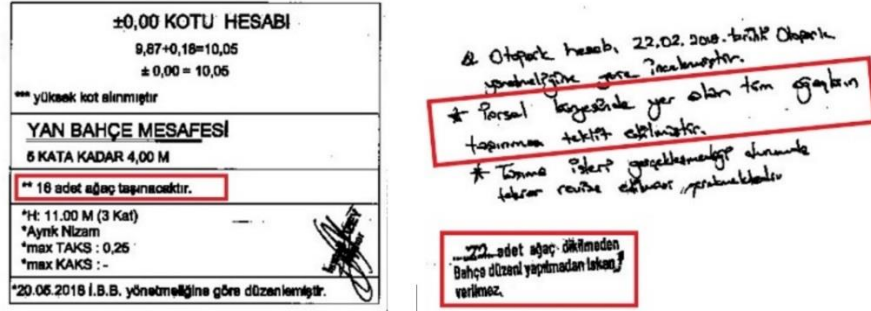


Şekil 3.29: Solda Yıkılan Yalının 2019, Sağda İnşası Süren Apartmanın 2022 fotoğrafları

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Kadıköy Belediyesinden edinilen yeni yapının projelerinde bahçede mevcut 16 ağaç bulunduğu ve hesaplama sonucu 22 adet ilave ağaç dikilmesi gerektiği şeklinde not bulunmaktadır. Müteahhit firma tarafından mevcut ağaçların taşınmasının teklif

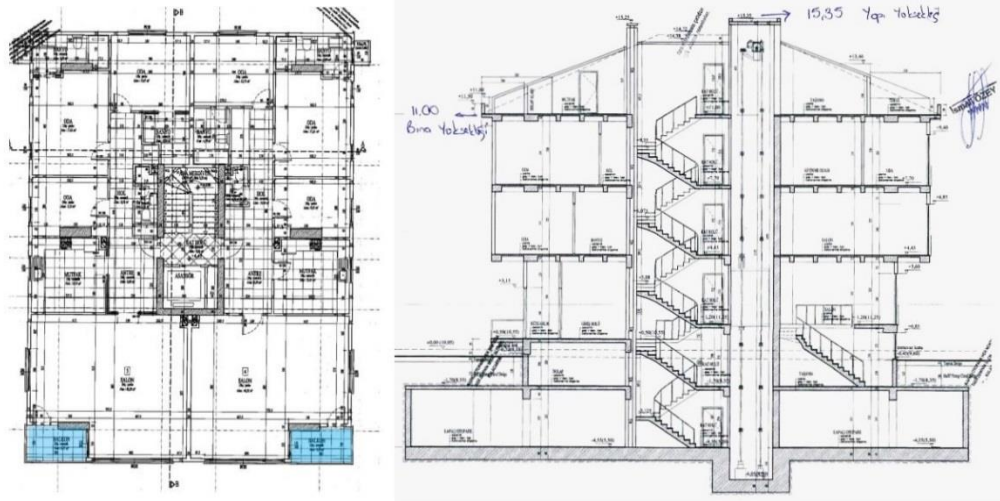
edildiği notu görülmektedir. İlave edilmesi gereken 22 ağacın karşılığının ise bedel olarak ödenmesi sonucu artık mevcut arazide ağaç bulunmamaktadır (Şekil 3.30).



Şekil 3.30: Yeni Yapının Projesindeki Ağaç Hesabı Plan Notları

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Yeni yapının kat planlarında dairelerin güneybatı ve güneydoğu köşelerinde birer adet balkona sahip olduğu görülmektedir. Yapının ikinci bodrum katında otopark düzenlenmiştir. Giriş katının kotu yükseltilerek 1.20 kotuna alınmış böylece birinci bodrum katta güneybatıda bulunan ön cephesine pencere açılarak zemin kattan girişi olan dubleks daire planlanmıştır. Birinci kat planında iki daire bulunmaktadır. İkinci kattaki daire çatı katı ile birlikte dubleks daire olarak planlanmıştır. Çatı katında yaşam alanının önünde teras yapılmıştır.



Şekil 3.31: Yeni Yapının Normal Kat Planı ve Kesiti

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Yapının deniz yönündeki (Güneybatı) cephesinde yapılan balkonlar mavi ile belirtilmiştir (Şekil 3.31). Bodrum katın sınırları büyümüş, ön bahçesi küçülmüş ve ağaçlar kalmamıştır.

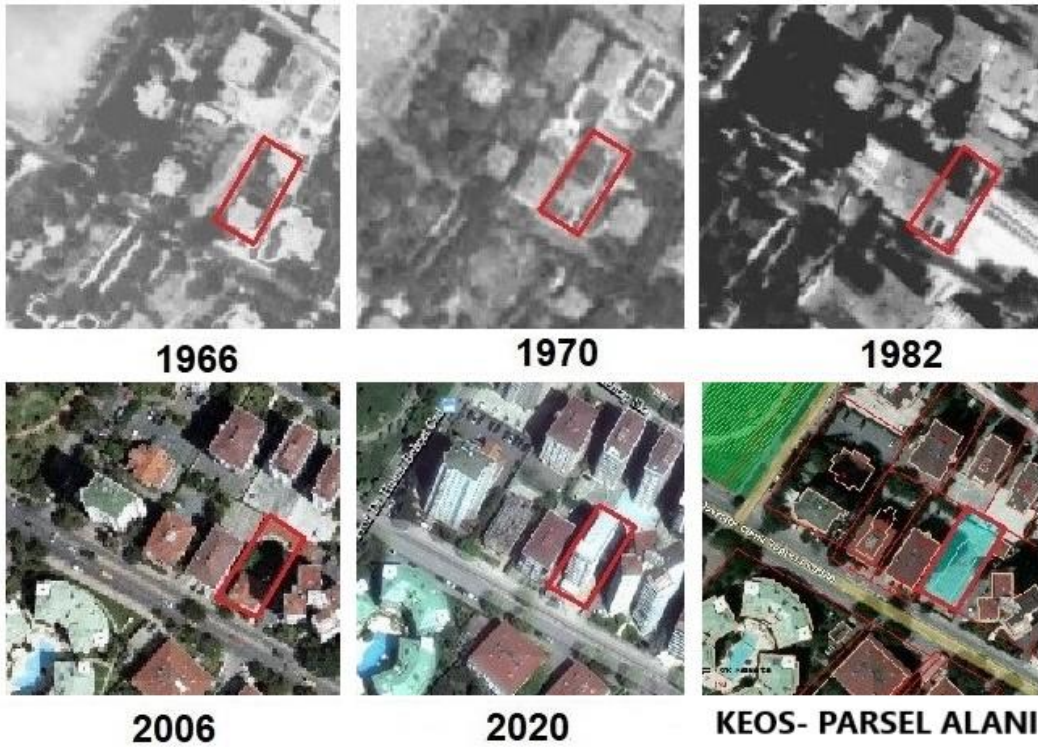
3.7 Müstakil Konut - Leyla & Cüneyt Apartmanı (2018)

Cemil Topuzlu caddesine cepheli, 71 bina numaralı, 1107 Ada 36. Parselde bulunan 756 metrekare bahçeli müstakil yapıdır. İki katlı ve beşik çatılı yapıda çatı arasında da bir mekan olduğu üç sıra çatı penceresinden anlaşılmaktadır. Zemin katında yapının ön cephesinde boydan boya bir teras bulunmaktadır. Terasın üzeri çatı ile kapatılmıştır. Birinci Katta bulunan odaların bu çatının üzerine taşan iki adet balkon bulunmaktadır (Şekil 3.32).



Şekil 3.32: Google 2015 Tarihli Yol Çekimlerinden Yıkılan Müstakil Yapı

Kaynak: (URL-12, t.y.)



Şekil 3.33: Yapı Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

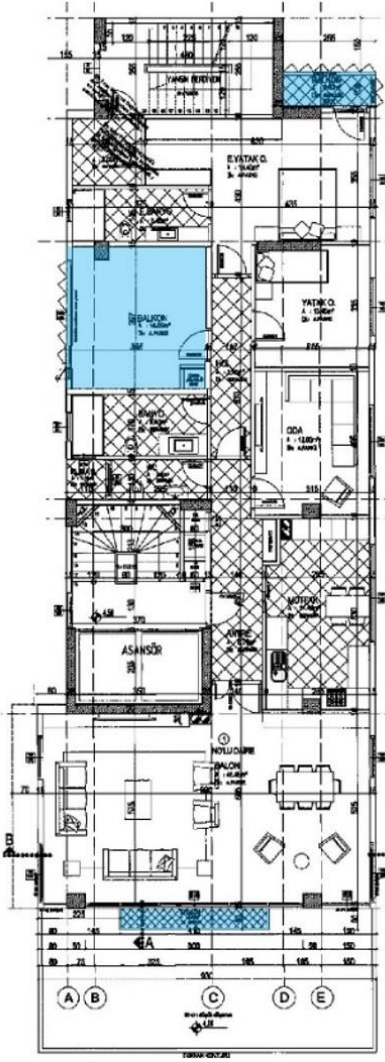
1966 ve 2006 arası hava fotoğraflarında görülen yapının yıkımı sonrası parselde on katlı dar cepheli bir apartman yapılmıştır (Şekil 3.33). Ağustos 2015 google sokak görüntülerinde bahçe içindeki yapı ve önündeki yolda tek ağaç bulunmaktadır. Yıkılan yapı yerine yapılan on katlı apartman sonrası bahçe kalmamış, alt katı işyeri olan yapının otopark giriş ve çıkışı sebebiyle yeşil bahçe tamamen yok olmuştur. Karşılaştırmalı fotoğrafta yapının önündeki kaldırımda kalan tek ağacın dahi 2020 fotoğraflarında ortadan kalktığı görülmektedir (Şekil 3.34).



Şekil 3.34: Eski ve Yeni Yapıların Caddeleri Görünümleri Karşılaştırması

Kaynak: (URL-12, ty.)

Yeni yapı, 9 Normal kat, Zemin Kat ve iki Bodrum Kattan oluşmaktadır. Yapının sağ tarafında açık otopark girişi, sol tarafında kapalı otopark girişi bulunmakta, arka bahçe alanı otopark olarak planlandığından bahçede toprak alan kullanımı bulunmamaktadır. Zemin Katındaki işyerinin ön cepheden girişi vardır. Apartman girişi ise sol yan cephededir. Dükkan alanı bina cephesinden dört metre öne çıkarılmıştır ve bu kısmın teras çatısı, birinci normal kattaki daire tarafından kullanılmaktadır. Manzaraya bakan ön cephedeki diğer normal katlarda, projede eni 4.10, genişliği 0.60 metre olarak okunan Fransız balkon tercih edildiği görülmektedir. Arka cephede bulunan Ebeveyn yatak odasının önündeki balkonun katlanır cam ile kapatıldığı belirtilmiştir. Ayrıca projede yine “Balkon” olarak tariflenmiş 14 metrekare alana sahip bir mekan görülmektedir. Manzaraya sahip ön cephede sadece 0.60 m. genişlikte Fransız balkon yapılırken görüşü kapalı olan yan cephede bu metrekarelerde planlanan balkonun, iskan sonrası oda olarak kullanılacağı açıktır (Şekil 3.35). Planda balkonlar mavi renk ile belirtilmiştir.



AĞAÇ HESABI 512,61 21.
 $75600 \text{ m}^2 - 243,39 = 581,61 / 25 = 24,26$
 parsel büyüğünde 24 ağaç yetiştirilecektir.
 7 ağaç mevcut, 15 ağaç yetiştirilecektir.
 6 ağaç nakil edilmiş hâlinde yeniden hesaplanacaktır.

21 adet ağaç dikilmeden
 Bahçe düzeni yapılmadan iskan
 verilemez.



Şekil 3.35: Yeni Yapının Normal Kat Planı, Cephesi ve Ağaç Hesabı

Kaynak: (Arşiv, 2022), (URL-12, t.y.)

Ağaç Hesabında bahçede mevcut yedi adet ağaç bulunduğ ve toplamda 21 ağaç olması gerektiği belirtilmiştir. 21 ağaç dikilmeden ve bahçe düzeni yapılmadan iskan verilmeyeceğine ait damga basılmıştır. Ağaçların naklinin yapılıp yapılmadığı, sonrasında dikildikleri yerde tutup tutmadığı veya belediyeye sadece ağaç sayısı kadar ödeme yapılıyorsa mevcut yedi ağaca ne olduğu gibi soruların benzerleri bölgedeki pek çok alan için düşünülmektedir.

3.8 Mehtap Sokak'ta Üç Katlı Apartman (1954)

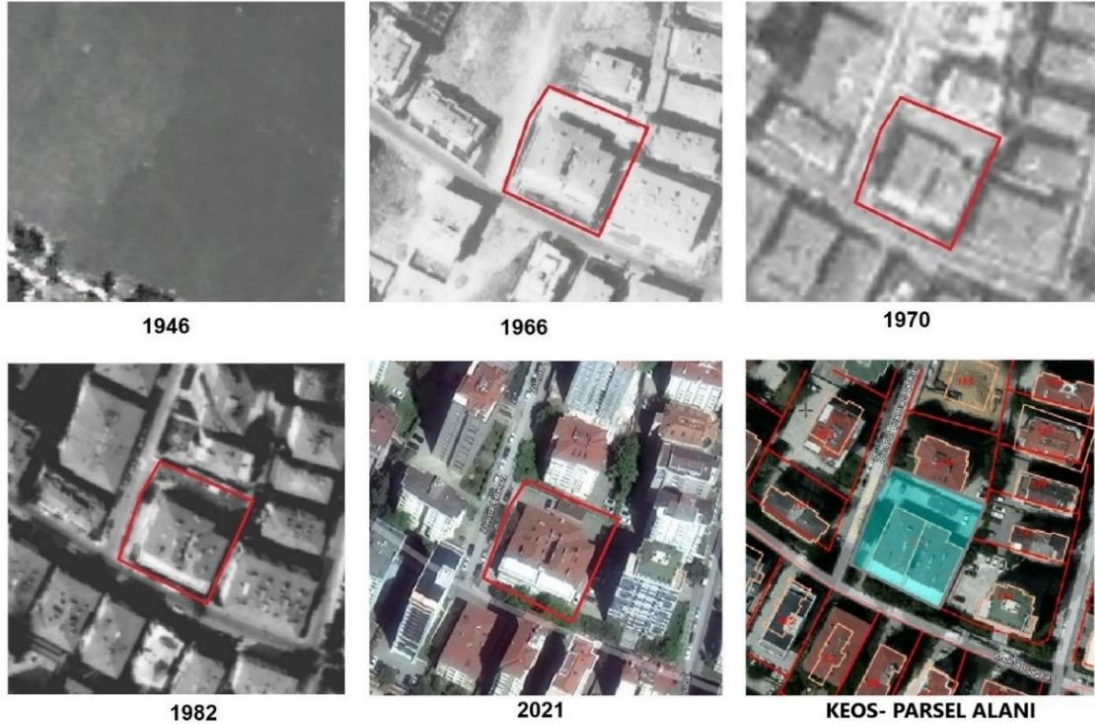
Örnekteki yapı 1106 ada, 162 numarada 1448 metrekare alana sahip parseldedir. Mehtap Sokak, 17 numarada bulunmaktadır (Şekil 3.36).



Şekil 3.36: Yapının Mehtap Sokak'tan Güneybatı Cephesi

Kaynak: (URL-12, t.y.), (URL-26, t.y.)

1946 yılında bölgede yapı sayısı oldukça azdır ve büyük parseller içinde köşklerin bulunduğu çoğunluk alanda ise bağ bahçe ve bostanların olduğu dönemdir. Yapının bulunduğu parselin de henüz ifraz edilmemiş geniş bir arazi olduğu görülmektedir. İnşa tarihi 1954 öncesi olan yapının çevresinde sonraki yıllarda yoğunluğun giderek arttığı hava fotoğraflarından izlenmektedir (Şekil 3.37).



Şekil 3.37: Mehtap Sokak No:17'deki Alanın 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

Yapı üç katlı 9.50 m. yüksekliğindedir. Kuzeybatı ve güneydoğu yönlerinde, üzerinde eğrisel birer saçak olan iki ayrı giriş kapısı bulunmaktadır (Şekil 3.38). Saçak üzerindeki kısımlarda, cephe boyunca altı sıra düşey kagir güneş kırıcılar ile

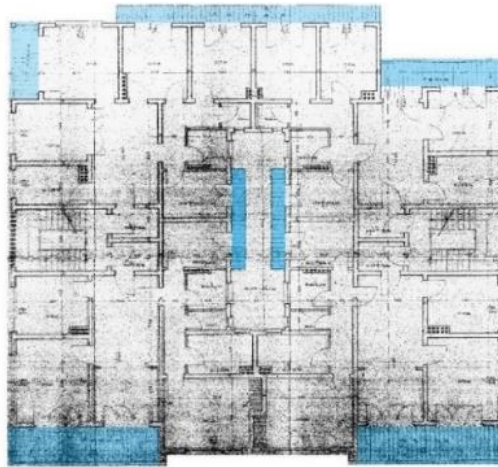
merdiven evine kontrollü ışık sağlanmıştır. Bir katta iki ayrı çekirdekle ulaşılan dört daire bulunmaktadır. Ayrıca çatı katında bir daire ve teras kullanımı vardır.



Şekil 3.38: Gülistan Sokak'tan Kuzeybatı Cehesi ve Giriş Kapısı Detayı

Kaynak: (URL-26, ty.)

Her kattaki dört dairenin de mutfağı aydınlığa bakmaktadır, buna rağmen mutfakların önünde iç balkon yapıldığı dikkat çeker. Yapının güneybatı yönündeki daireler simetriktir ve geniş balkonlara sahiptir, kuzeydoğu-doğu köşesinde olan girinti sebebiyle diğer iki daire asimetrik ve kuzeydoğu cephesindeki balkonlar birbirinden farklı ölçülerdedir (Şekil 3.39). 2014 sonrası bankaya satılarak konut özelliğini kaybetmiştir. Çoğunluğu otopark alanına ayrılmış bahçesiyle yapıldığı dönem özelliklerini kısmen kaybetse de bugüne taşıyan bir örnektir. İmar planında Sosyo Kültürel Tesis Alanında bulunan yapı bir bankanın gayrimenkul yatırım ortaklığına aittir. Bir dönem bankanın lokali olarak kullanılmıştır. Bir ekspertiz şirketine yapının değerlendirilmesi yaptırılmış ve satılabileceği belirtilmiştir (URL-28, 2020). Bu da GYO tarafından satışının düşünüldüğünü veya satılmış olduğunu göstermektedir.



Şekil 3.39: Normal Kat Planı

Kaynak: (Arşiv, 2022)

3.9 Özel Kalamış Lisesi (1950) - Regnum Sky Residence (2006)

Regnum Sky Residence; Hamam sokak, numara 12 de bulunmaktadır. 4054 metrekare alana sahip bir ara parseldedir. Yapının yeri öncesinde bir okula aittir. 1950 yılında açılmış Özel Kalamış Lisesi kapanana kadar yuva, ilk, orta ve lise eğitimi vermiştir (Şekil 3.40). 2005 yılında kapatılmasıyla beraber okul yapıları yıkılmış ve yerine bu yapının inşaatı aynı yıl başlamıştır. Okul yapısı/yapılarının bulunduğu parselin, 1946 yılı hava fotoğrafında boş olduğu görülmektedir. 1966 – 1970 -1982 yıllarında artık parselde sokağa dik konumda okul yapısı dikkat çekmektedir. Bu yapıya ilave başka yapılar yapılarak okul zamanla eğitim kapasitesini arttırmıştır (Şekil 3.40-Şekil 3.41).



Şekil 3.40: Yıkılan Özel Kalamış Lisesi'nin Yapıları

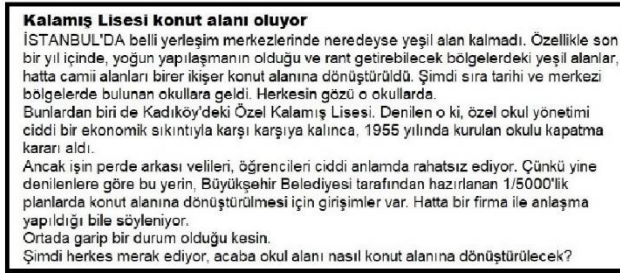
Kaynak: (Arşiv, 2022)

Okulun kapanması ile ilgili gazete haberinde yerleşim merkezlerinde yeşil alan kalmadığı, bu yüzden rant getirecek alanların da konut alanlarına dönüştürüldüğü ve sıranın değerli okul alanlarına geldiği vurgulanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 1/5000 planlar üzerinde ilgili alanın konut alanına dönüştürülmesi yönünde girişimde bulunduğu, Özel Kalamış Okullarının velilerinin ve öğrencilerinin bu durumdan duydukları rahatsızlık belirtilmiştir. Bir okul alanının nasıl konut alanına dönüştürüleceği sorulmuştur (Şekil 3.42).



Şekil 3.41: Okulun İlanı

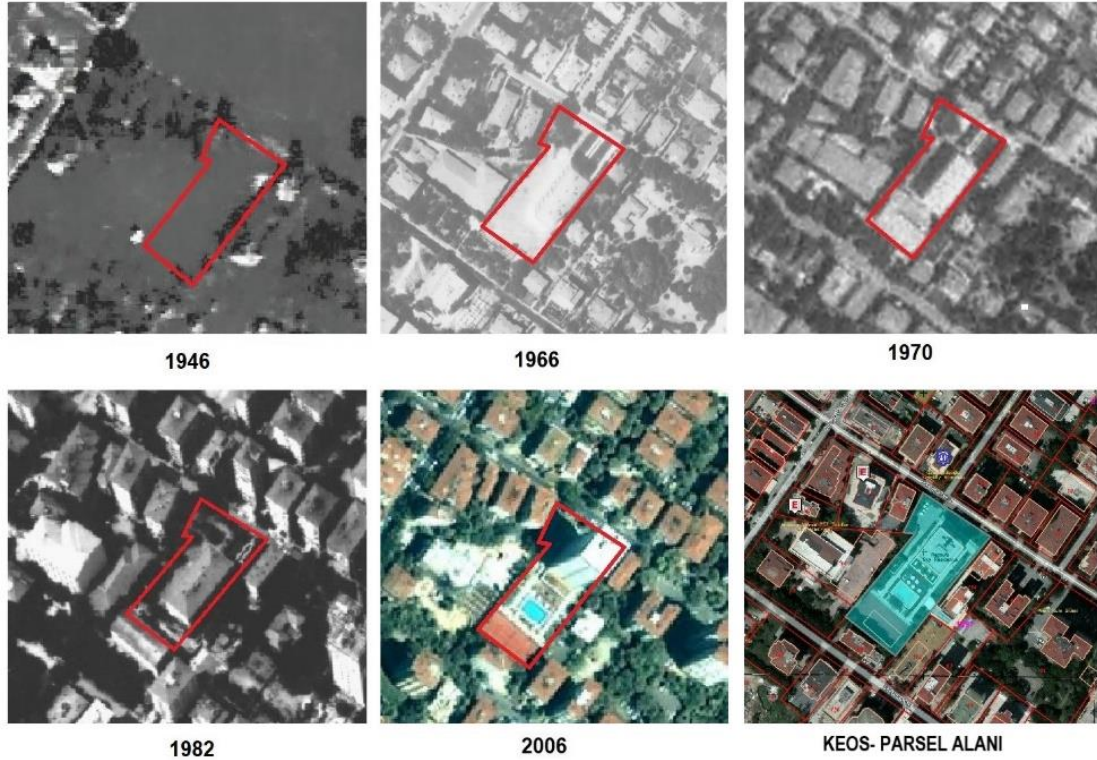
Kaynak: (Turan, 2010)



Şekil 3.42: Gazete Yazısı

Kaynak: (Övür, 2005)

2005 yılında yıkım sonrası bu dönüşüm başlamıştır. 2006 hava fotoğrafında iki parsel sonrasında bulunan Mert Kule ile birlikte yapı adasında yüksekliği ile dikkat çekmektedir (Şekil 3.43).

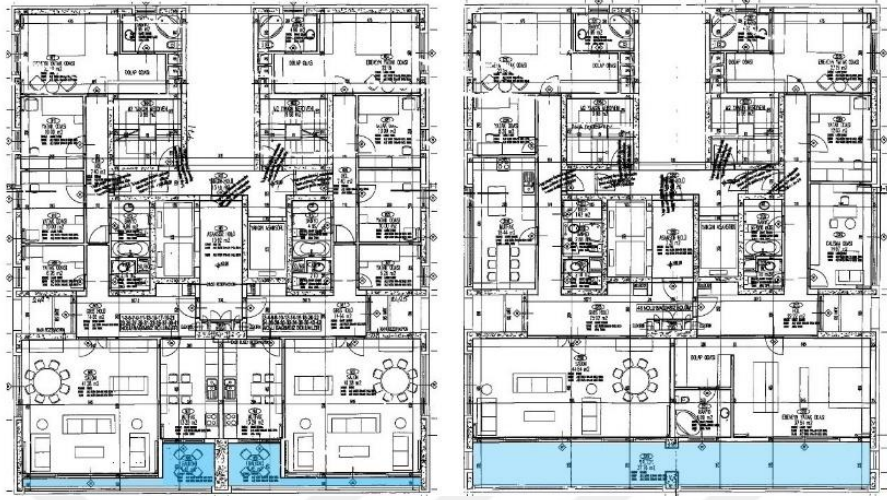


Şekil 3.43: Parselin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

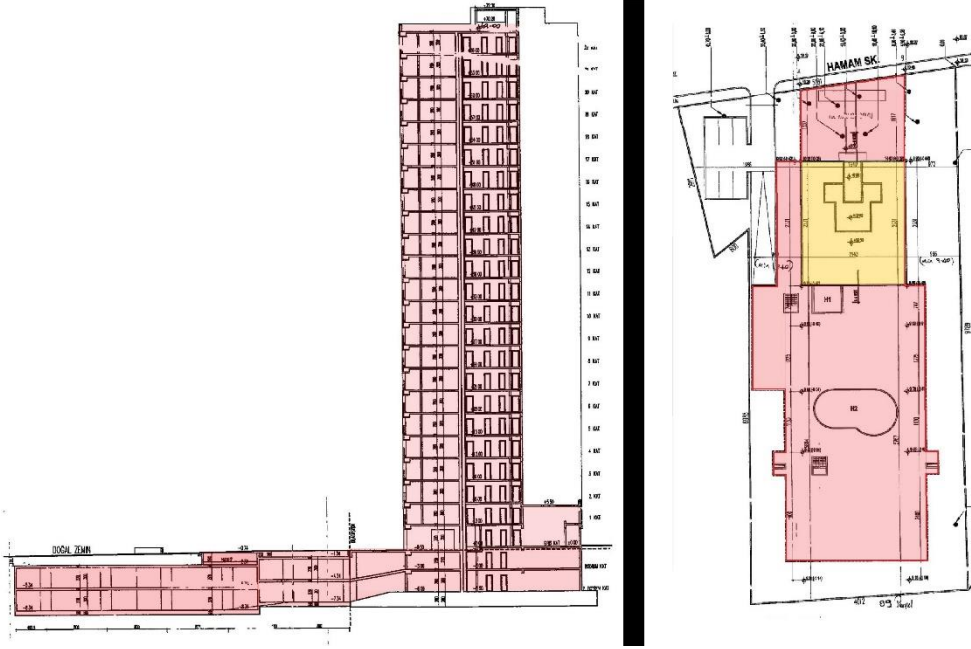
Okulun yerine yapılan Regnum Sky Rezidans, 69 metre kotu ile son dönemin bölgede yapılan çok yüksek yapılarına örnektir. 2 bodrum, 1 zemin, 22 normal katlı yapıda toplam 43 daire bulunmaktadır. Her katta iki daire en üst katta tek daire bulunmaktadır. Normal Katlardaki dairelerin güneybatı cephesinde küçük metrekarede birer balkon bulunmasına rağmen sadece en üst kattaki 43. dairede 38 metrekare alana sahip geniş bir balkon tercih edilmesi dikkat çekicidir. Diğer katlara

göre balkonun büyük tutulması, bu katın değerini artıran bir unsur olduğunu göstermektedir (Şekil 3.44).



Şekil 3.44: Yeni Yapının Sağda Normal Katlar Planı, Solda 23. Kat Planı

Kaynak: (Arşiv, 2022)



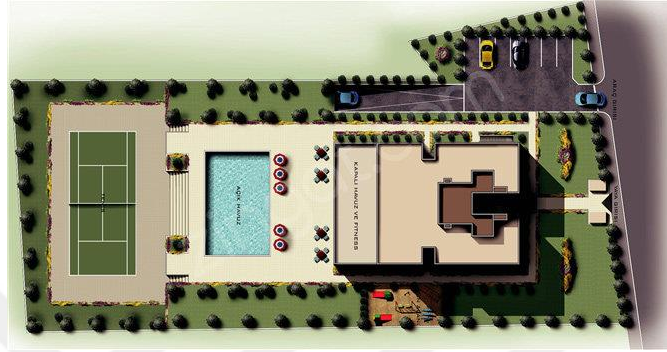
Şekil 3.45: Yeni Yapının Kesiti ve Vaziyet Planı

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Yapının vaziyet planında, bodrum kat sınırları kırmızı renk ile, normal kat sınırları sarı renk ile gösterilmiştir. Kesitte, parsel sınırlarına yaklaşma izni sayesinde, müteahhit firmaların bunu sonuna kadar kullandıkları ve kapalı alan elde etmeyi, bahçeye tercih ettikleri görülmektedir (Şekil 3.45). Regnum Sky Rezidans'ta da bu görülür ve bahçede ağaç sayısı azdır. Ağaçlar, firmanın sitesinden alınan vaziyet

planında bodrum kattan arta kalan kısımlarda çizilmiştir (Şekil 3.46). Uygulamada da aynı şekildedir.

Yapının bahçesinde bodrum kat üzerinde havuz bulunmaktadır. Otopark üzeri dolgu bahçe özelliklerinde olduğundan bahçenin ön kısmına spor sahası yapılmıştır. Geniş bahçesi olsa bile parsel sınırında cılız yeni fidanlar, saksılı bitkiler, çim kaplı alanlar ve minik palmiyelerle yeşil görünüm elde edilmeye çalışılmıştır.



Şekil 3.46: Regnum Sky Rezidans'ın Tanıtımındaki Vaziyet Planı Görseli

Kaynak: (URL-29, t.y.)



Şekil 3.47: Regnum Sky Rezidansın Ön ve Arka Cepheleri

Parselin kuzeybatı köşesinde kalabilmiş bir büyük ağaç bulunmaktadır. Yüksek bahçe duvarları arkasında yeni güvenli yaşam şekliyle rezidans yapısının yan ve

arka cepheleri, kaleleri andıran bir görünümüdür (Şekil 3.47). 2005 yılı öncesinde sokağa ses, hareket ve canlılık katan, 55 yıllık bir geçmişe sahip okul yapısı artık yerinde yoktur. Kent belleğinden ve bölgenin Mimarlık Mirasından bir okul yapısı yitirilmiştir.

3.10 Erenköy Apartmanı (1968) – Ticari Yapı (2021)

Bağdat Caddesi ile Şerafettin Sokak köşesinde bulunan 319-321 kapı numaralı 368 ada 25 numaralı parselde bulunan 2687 metrekare parsel alanına sahip Erenköy apartmanıdır (Şekil 3.48). Mimar Melih Koray tarafından projelendirilen yapı, geniş bahçeli, bodrum, zemin artı dört normal katlı, A ve B bloklar şeklinde iki ayrı girişli ve toplam 18 dairelidir. Normal katlarda salon, dört yatak odası, mutfak, banyo, wc ile 3 adet balkonu bulunan 163 metrekare kullanım alanlarına sahip 8 daire bir blokta bulunmaktadır. Diğer blokta ise yine normal katlarda salon, dört yatak odası, mutfak, banyo, wc ile 3 adet balkonu bulunan 170 metrekare kullanım alanlarına sahip 8 daire bulunmaktadır. Ayrıca projesinde mutfaklar aydınlığa bakmakta ve aydınlık alanı içinde mutfaktan kullanılan birer minik balkon oluşturulduğu görülmektedir. Bu aydınlık sayesinde merdiven evi de ışık ve hava almaktadır. Normal Kat Planında balkonlar ve çiçeklikler mavi ile gösterilmiştir (Şekil 3.49).

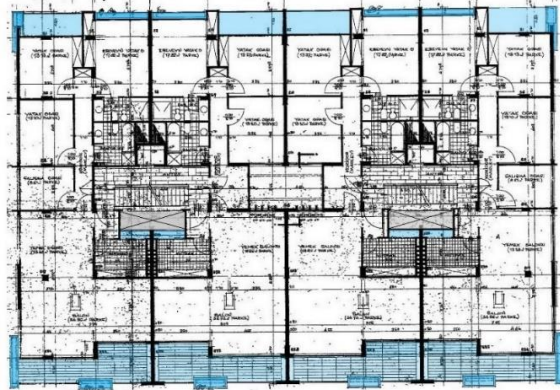


Şekil 3.48: Erenköy Apartmanı Bağdat Caddesi Cephesi ve Balkonlar Arası Bölücü Duvar Detayı

Kaynak: (URL-30, 2013)

Zemin katındaki iki daire yine aynı mahallere sahip olup 180 metrekare kullanım alanı bulunmaktadır. Yapının kullandığı emsale dahil alan yaklaşık 3.250 metrekaredir. Balkonlar ön cephe boyunca yer almaktadır. Cephede balkonlar arası

bölücü duvar kalınlaştırılarak taş kaplama yapılmış, düşey hatlar elde edilmiştir, çiçeklikler ise bu düşey hatta yatay şekilde sapanarak artı motifi oluşturmuştur.



Şekil 3.49: Erenköy Apartmanı Normal Kat Planı

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Balkonların yan cephede devam ederek yine çiçeklik ile bitirilmesi dikkat çekicidir. Balkonların boydan boya şeffaf görünüşleri, gölge oluşturması ile cephedeki yatay vurgu artmıştır. Yan cephenin iki köşesinde devam eden taş kaplama yatay çiçeklikler renkleri ve şekli ile cepheye hareket katmaktadır. Bağdat Caddesine bakan dönem apartmanlarının genel özelliği olarak burada da salonlar önde kurgulanmıştır. Arka cephede yatak odalarının önünde çiçeklik yapıldığı ve köşe yatak odalarında da balkon olduğu dikkati çekmektedir (Şekil 3.49).

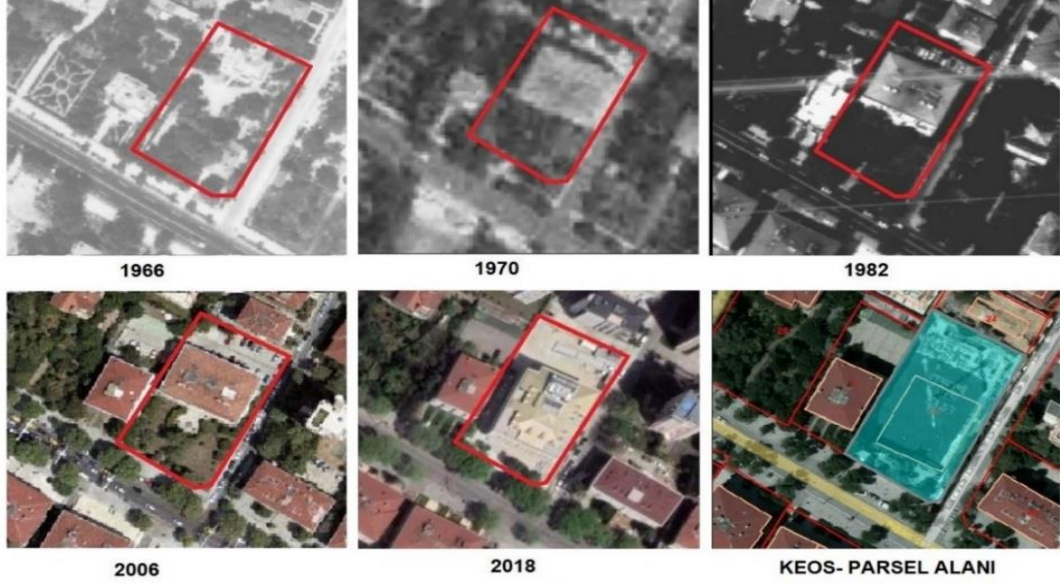


Şekil 3.50: Erenköy Apartmanı ve Yerine Yapılan Ticari Yapının Şerafettin Sokak'tan Yan ve Arka Cepheleri

Kaynak: (URL-30, 2013), (URL-12, t.y.)

Parselin Bağdat Caddesi'ne olan cephesi yaklaşık 39 metre iken Şerafettin Sokak'a olan cephesi yaklaşık 73 metredir. 1968 yılına tarihlenmekte olan yapı Akış GYO A.Ş tarafından alınmış, riskli yapı ilan edilerek 2015 yılında yıkılmıştır. Yıkımı sonrası önündeki geniş bahçesini ve konut özelliğini kaybederek komple ticari yapıya dönüşen örneklerden biridir. Kentsel dönüşüm sonrası farklı görünüşlerde yapılmış ticari yapı örnekleri caddede artış göstermiştir. 1966 yılı hava fotoğrafında

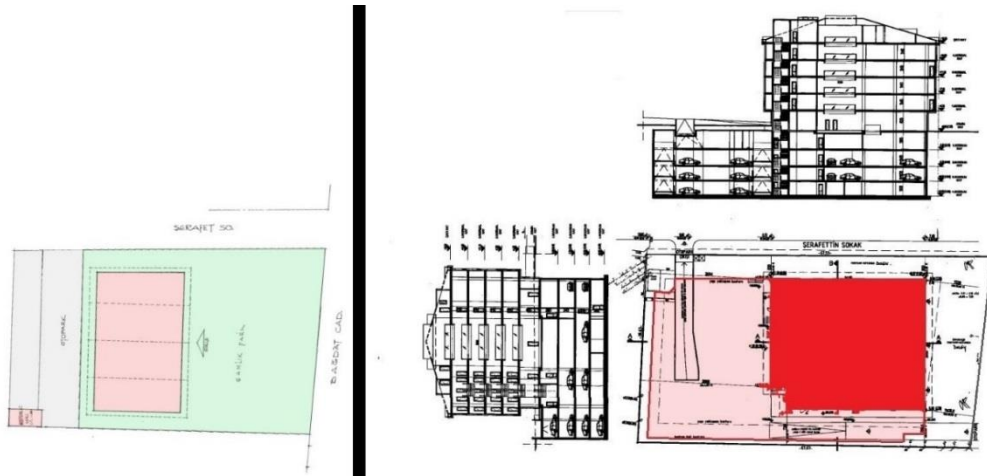
yapının yerinde daha küçük ölçekte geniş bahçe içinde bir yapı görülmektedir. 1970-2006 arasındaki hava fotoğraflarında ilk konutun yerinde yapılmış beş katlı apartman yapısı önündeki bahçesi ile mevcuttur. 2015 cadde fotoğraflarında yıkıldığı görülmektedir. Yerine yapılan ticari yapı 2022 uydu görüntülerinde parsel sınırına kadar yaklaşmıştır (Şekil 3.51).



Şekil 3.51: Parsel Alanının 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları Karşılaştırması

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

Projesindeki ağaç hesabında mevcut 15 ağaç bulunduğu ve parselde 81 ağaç yetiştirileceği yazmakta ise de sadece proje üzerinde kalan uygulamalar sonucu öncesinde caddeden geri planda olan apartmanın yeşillikler içindeki bahçesi dönüşüm sonrası tamamen yitirilmiştir (Şekil 3.52).



Şekil 3.52: Erenköy Apartmanı Vaziyet Planı ve Ticari Yapının Vaziyet Planı ile Kesitleri

Kaynak: (Arşiv, 2022)

2015 ve 2022 yıllarının karşılaştırmalı fotoğraflarında caddedeki mevcut ağaçların arkasında kalan yeşil doku açıkça gözükmemektedir. Yeni yapılan ticari yapının arka bahçesi vaziyet planında otopark olarak görünmekte iken mayıs 2022 de çekilen fotoğrafta arka alanda zemin katının ilave kapatma yapıldığı görülmüştür (Şekil 3.53).



Şekil 3.53: Solda Erenköy Apartmanı ve Sağda Cadde Sınırına Yaklaşmış Ticari Yapının Görünüşleri

Kaynak: (URL-12, ty.)

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesinde bir GYO tarafından 6.436 metrekare kapalı alana sahip olduğu belirtilen ticari yapının, onbeş yıl süre ile ünlü bir mağaza zincirine kiralandığı bildirilmiştir (URL-31, 2021). Milliyet gazetesindeki haberde, Avm yatırımlarına alternatif olarak pilot bölge olarak Bağdat Caddesi'nin seçildiğini, cadde mağazacılığına yatırım yapmaya başladıklarını ve bu amaçla Şaşkınbakkal'da Erenköy Apartmanı, Caddebostan'da bir parsel, Suadiye tarafında Uşaklıgil Apartmanı ve Çatalçeşme'de Ak Apartmanı olarak dört adet yer aldıklarını belirten firma yetkilisi tarafından "Eskiden konut olan yapıların perakendeye döneceği yani bunların ünlü markalara kiralanmasının hedeflendiği" belirtilmiştir (Türk, 2014). Nitekim Bağdat Caddesi 481 numarada bulunan Uşaklıgil apartmanı da 2015 yılında Kentsel Dönüşüm sonucu yıkılmıştır. Ticari yapıya dönüşmüş yeni yapı ünlü bir giyim firmasına kiralanmıştır. Bu söylemlerden anlaşılacağı gibi maalesef Bağdat Caddesi alt katları dükkan, üst katları konut olan bir kısım daireleri muayenehane gibi ticari fonksiyonlara dönüşse de eski görünüşünde olan apartmanlarını kentsel dönüşüm sonrası tamamen kaybetmektedir. Bunun sonucunda

caddeye modern yapılar yapılmakta fakat bunlar caddede kimlik kaybına sebep olmakta ve cadde tamamen ticarileşme tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Bahçeler ise parsel alanlarının çoğunda otopark veya sert zemine dönüştürülerek kaybolmaktadır.

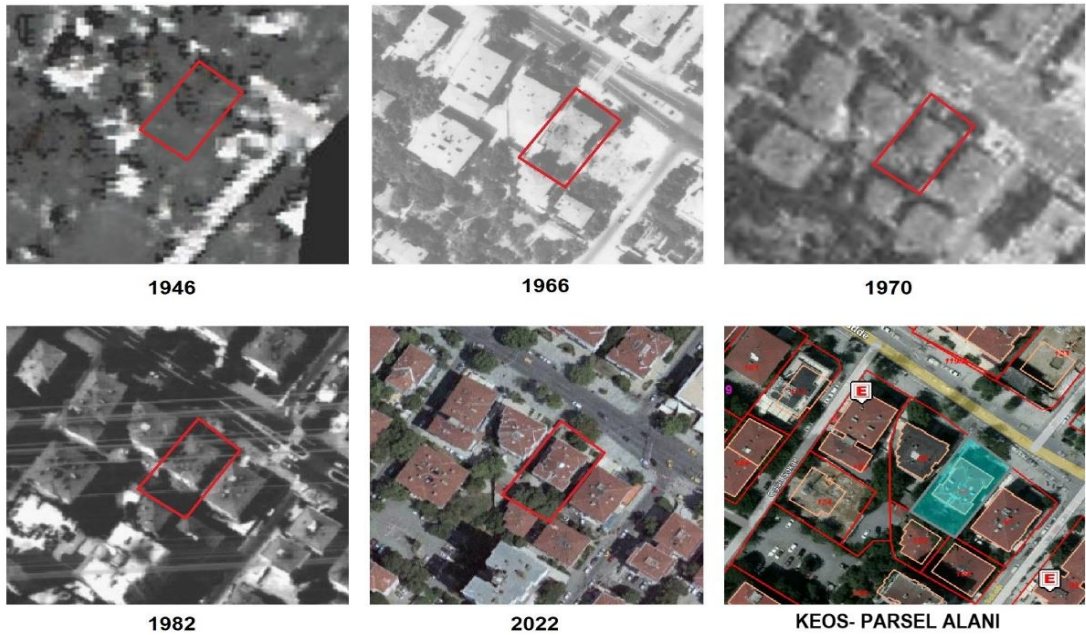
3.11 Dilek Apartmanı (1986)

Bağdat Caddesi, 308 numarada bulunan Dilek apartmanı, 368 adaya 68 parselde 854 metrekare alana inşa edilmiştir (Şekil 3.54).



Şekil 3.54: Dilek Apartmanının Bağdat Caddesi'nden Görünüşü

1946 hava fotoğrafında bir yapı görülmemektedir. Projesi Mimar Muammer Gerekli tarafından yapılmıştır. 1966 sonrası hava fotoğraflarında günümüze kadar değişmeden geldiği anlaşılmaktadır (Şekil 3.55).



Şekil 3.55: Dilek Apartmanının Parselinin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

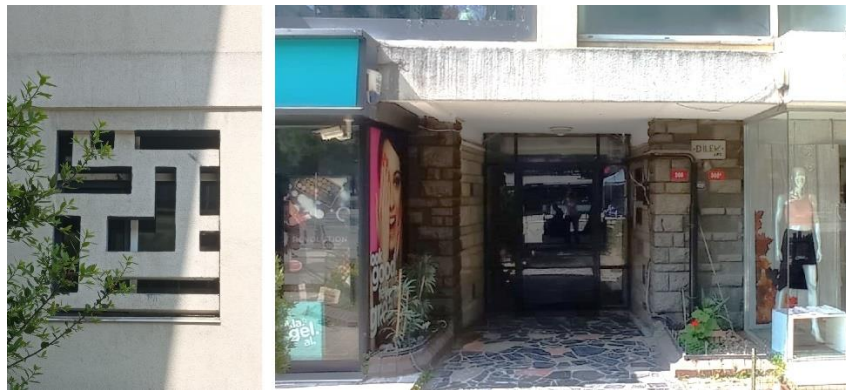
Caddeye cephesi olup 4 katlı, 12.50 metre yükseklikte, dönüşüme girmeden kalmış nadir yapılarıdır. Arkasında bir bahçeye sahiptir. Ön cephesinin sağ ve sol yanındaki geniş balkonları ile dönem cadde apartmanlarının karakteristiğindedir (Şekil 3.56).



Şekil 3.56: Dilek Apartmanı 1. Normal Kat Planı ve Ön Görünüşü

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Yapının caddeye bakan simetrik kurgulanmış ön cephesinde modern etkilerle tasarlanmış, döşemeye kadar inen geniş pencereler ve geniş balkonlar yer almaktadır. Salon cadde cephesinde, yatak odaları ise daha sessiz olan arka kısımda planlanmıştır. Yan cephelerde salon mekanına dolaylı bir ışık sağlayan geometrik düzende bir ışıklık motifi bulunmaktadır. Bu motif kat silmeleri arasında her üç katta tekrarlanarak cepheye estetik bir unsur katmıştır (Şekil 3.57).



Şekil 3.57: Dilek Apartmanının Yan Cephesinde Bulunan Motif ve Giriş Kapısı

Yapının rölöve projesinde giriş katının konut olarak planlandığı görülmektedir. Projedeki imar mevzuatına aykırı hususların belirtildiği notlarda, bodrum katının işyeri olarak kullanılması ile birlikte yapıda yapılmış diğer değişiklikler belirtilmiştir.

Günümüzde giriş katındaki iki daire de işyerine dönüşmüş ve giriş katının orjinal cephesi bozulmuştur. Girişte kapının yan duvarları taş kaplama yapılarak giriş farklılaştırılmıştır. Muammer Gerekli kendi dönemindeki mimarlardan farklılığını cephede vurguladığı beton geometrik motif kullanımı ile göstermektedir. Bu anlamda yapı 60' ların izlerini günümüze taşıyan korunmaya değer mimarlık mirasıdır.

3.12 İkramiye Apartmanı (1971) – Dört Blok (2022)

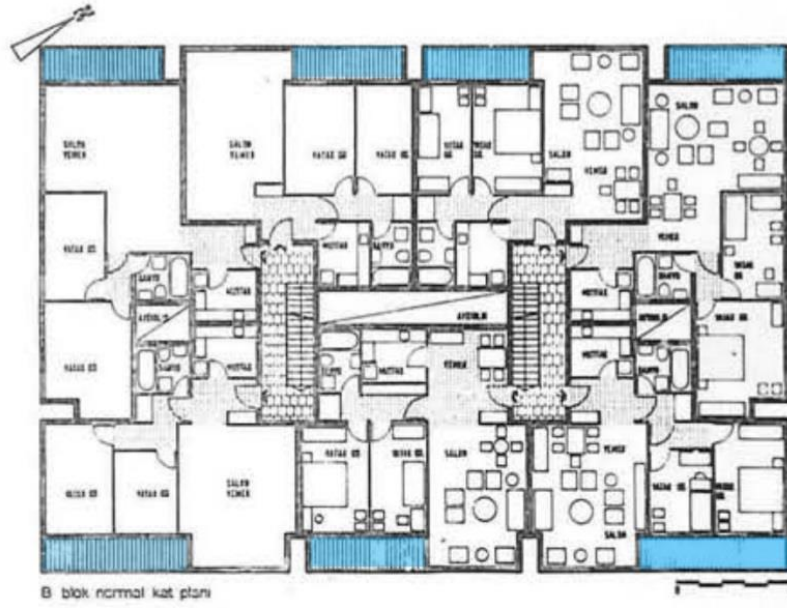
Bu örnek ön cephesi 18 Mart Sokağı'na, arka cephesi ise Prof. Dr. Haluk Tezozar Sokak'a bakan 1150 Ada 80 numaralı 2340 metrekare alana sahip parselde bulunan Cumhuriyet dönemi sivil mimari örneği niteliğinde 4 katlı İkramiye apartmanıdır. 1,5 dönümlük bahçesindeki 11 tanesi anıt niteliğindeki toplamda 68 adet ağacı ile koruluk görünümündedir. Yapının projesine Arkitekt dergisinden ulaşılmıştır (Oral, 1971). Aynı tarihte A-B-C olarak üç blok inşa edilmiştir. Yazı konusu apartman proje tanıtımında B Blok olarak belirtilmiştir. *“Sitede çevre tanziminin detaylı bir şekilde düşünüldüğü, arsadaki mevcut kıymetli ağaçların korunacak şekilde blokların yerleştirildiği, çocuk oyun sahaları ve dış yaşamaya yardımcı oturma köşeleri oluşturulduğu”* yazılmıştır. Dergide, Vaziyet ve Kat Planı ile kısmi fotoğraflar bulunmaktadır. Yakın tarihli fotoğraflarına Yandex ve Google 2014 sokak fotoğraflarından erişilebilmiştir. Yapının ön cephesi ağaçlar arkasında kalmaktadır. Bina masif dikdörtgen bir yapıdadır, tüm cephelerinde uygulanmış derin yarıklarla parçalı etki elde edilmiştir (Şekil 3.58).



Şekil 3.58: İkramiye Apartmanının Sağda Ön Cephesi ve Solda Yan Cephesi

Kaynak: (URL-12, t.y.), (URL-27, t.y.)

Arka cephesi de kısmen ağaçlar arasında kalmasına rağmen görünen kısımları yapı hakkında fikir vermektedir. Sağ yan cephesinde bulunan balkonlarda manzara yönünde boşluklar dikkat çekmektedir. Ön ve arka cephesinde sağ, sol ve orta kısımlarda balkonlar bulunmaktadır (Şekil 3.59).

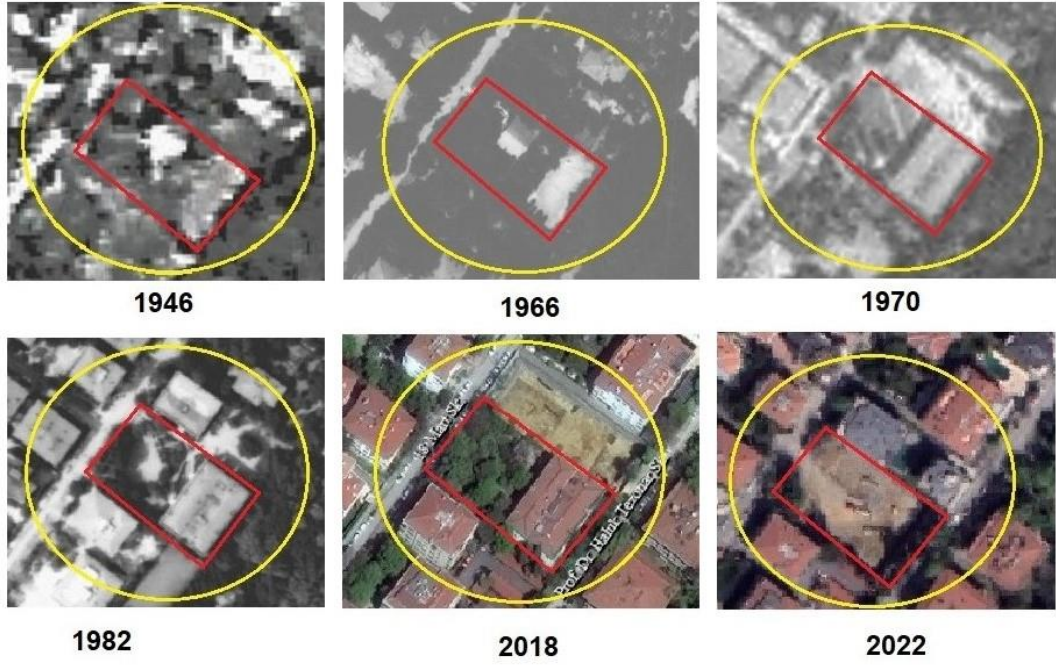


Şekil 3.59: Yapının Arka Cephesinde Balkon Duvarlarındaki Boşluk Detayı

Kaynak: (Oral, 1971)

1946 ve 1966 yılı hava fotoğraflarında arazide az katlı bir yapı görülmektedir. Bu yapının yerine 1970 sonrası Yapı Kredi Bankasının İkramiye Apartmanları yapılmıştır. 1982 ve 2018 yılları fotoğraflarında görülen yapının temmuz 2020 cadde fotoğraflarında yıkıldığı ve ön bahçesindeki ağaçlarının tamamen yok olduğu görülmektedir (Şekil 3.60). 27 daireli apartman ile ilgili ulaşılan 2018 tarihli “Kadıköy’de "kentsel dönüşüm" direnişi ” başlıklı gazete haberinde daire sakinlerinin bir kısmı, yapının bahçesinde bulunan anıt niteliğindeki ağaçların yıkım olursa korunamayacağını ve kesileceklerini belirtmişlerdir. Alana daha önce talip olan müteahhitlerin ağaçlar yüzünden vazgeçtiği belirtilmiştir. (URL-32, 2018)

Çok sayıda daire sahibinin yıkıma karşı olmasına, bazı kat sahiplerince alınmış olan “riskli yapı” raporunun geçerli olmadığına dair İTÜ’den verilmiş bir bilirkişi raporunun da olmasına rağmen yapı yıkılmaktan, bahçedeki ağaçlar ise yerlerinden olmaktan kurtulamamıştır.



Şekil 3.60: İkramiye Apartmanının Konumunun 1946-2022 Arası Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, t.y.)

2022 Nisan ayında çekilen fotoğraflarda arazide inşaat yapımının devam ettiği görülmektedir. Kadıköy Belediyesinin e-imar sayfasından alınan görselde alanda A-B-C-D blok olarak dört ayrı blok planlandığı görülmektedir (Şekil 3.61). 27 daire ve 3330 metrekare toplam inşaat alanına sahip tek blokluk eski yapı yerine, 40 daire ve 8706 metrekare toplam inşaat alanına sahip 4 blok yapılmaktadır.



Şekil 3.61: E-imardan Parselde Yapımı Süren Dört Bloğun Yerleri

Kaynak: (URL-26, t.y.)

Bu dönem yapılarının bodrum katlarının parsel sınırlarına kadar komple otopark olarak düzenlendiği düşünüldüğünde ağaçların kalabilmesi olanaksız olmaktadır. İnşaat alanından çekilen fotoğraflarda iki bloğun katlarının çıkıldığı, bahçe kısmında planlanan diğer iki bloğun ise kolon filizleri ve döşemeleri görülmektedir. Otopark katının sınırları ise komşu parsel sınırına kadar yanaşmıştır. Vaziyet Planında parsel sınırı mavi ile, yapılmakta olan dört blok koyu kırmızı ve bodrum kat sınırları açık kırmızı ile belirtilmiştir (Şekil 3.62).



Şekil 3.62: Vaziyet Planında Parsel Sınırı, Dört Blok ve Bodrum Kat Sınırları

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Yeni yapıların projesinde bulunan “26 adet ağacın korunacağı” yazısına rağmen yıkılan apartmanın bahçesindeki ağaçlar ortadan kalkmıştır (Şekil 3.63).



Şekil 3.63: Ağaçlar Arkasındaki Apartman ve Yıkım Sonrası İnşaattan Görünüm

Kaynak: (URL-12, t.y.)



Şekil 3.64: Gazete haberinde dikkat çekilen inşaat öncesi ağaçların ve bahçenin görünümleri

Kaynak: (URL-32, 2018)

Yeni yapılar bittikten sonra mevcut parselin bu yeşil görünüme yeniden sahip olamayacağı bellidir (Şekil 3.64). Bölgede önemli bir yeşil doku böylelikle kaybedilmiştir.

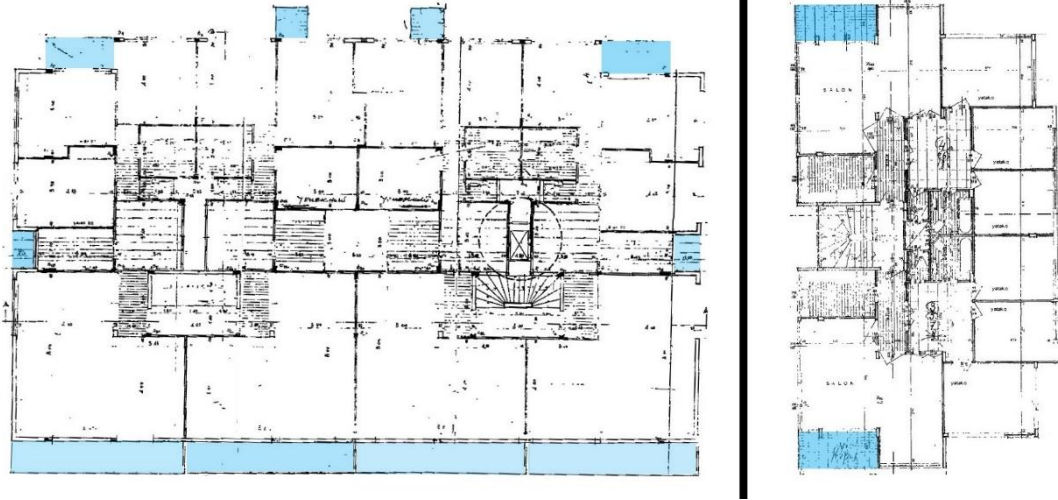
3.13 Dirlik (1966) / Çam (1965) Apartmanları - Belirsiz

Bu örnekte yan yana iki parselde bulunan iki apartman ele alınmıştır. Bağdat Caddesi 283 - 281 kapı numarasında, 1099 ada 132 parselde bulunan Dirlik apartmanı ve 285 kapı numarasındaki aynı ada 139 parselde bulunan Çam apartmanı 1960 sonrası yapılarıdır (Şekil 3.65). Çam Apartmanı Mimar Melih Koray tarafından projelendirilmiştir. Mimar Melih Koray Kadıköy’de ve Bağdat Caddesinde pek çok projesi olan caddede yaptığı yapılarıdaki cepheleri ile dikkat çekmiş ve fark yaratmış bir mimardır. Onun tasarlamadığı pek çok yapıda da benzer elemanlar kullanılması ile bir cadde konut mimarisi oluşmasına sebep olmuştur denilebilir. Tasarladığı yapılar, kullandığı kimi hareketli ahşap güneş kırıcılar, beton çiçeklikler, traverten kaplamalı kat silmeleri, yatay bantlı korkuluklar ve cephedeki geometrik hareket arayışları ile diğer yapılar arasında fark edilir. Yapıldığı dönemin Mimarlık Mirası sayılması gerekirken bu yapıların yıkılması gelecek kuşaklar açısından maalesef kayıptır. Riskli yapı ilan edildikten sonra yıkılan ve tevhid edilerek tek parsel çevrilen alan 2011 yıkımından beri boş durumdadır.



Şekil 3.65: 2011 Tarihli Cadde Çekiminde Solda Dirlik Apartmanı A ve B Blokları ve Sağda Çam Apartmanı

Kaynak: (URL-27, t.y.)



Şekil 3.66: Solda Dirlik Apartmanı ve Sağda Çam Apartmanı Normal Kat Planları

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Dirlik Apartmanı A ve B bloklar şeklinde planlanmış iki ayrı girişli ve iki çekirdeklidir. Caddeye bakan cephede dairelerin salonları bulunmaktadır ve önlerindeki balkonlar bütün cephe boyunca yapılmıştır. Balkonlar caddedeki hareketli yaşam ile iç içedir.

Beton çiçeklikler, traverten kaplı kat silmeleri, yatay bantlı korkuluklar arasında yer alan taş kaplı parapetler ve geniş açıklıklı pencereleri ile cephe, cadde yönünde oldukça hareketlidir. Diğer cephelerde balkonlar yine hareketi sürdürse de daha sakindir. Mutfakların önünde birer minik balkon bulunmakta ara dairelerin mutfakları ise aydınlığa bakmaktadır. Arka cephede bulunan yatak odaları caddenin sesinden uzaktadır. Ve yatak odalarının önlerinde de yine balkon yapılmıştır (Şekil 3.65). Köşe yatak odalarında hem balkona açılan pencereler hem de yan cephede

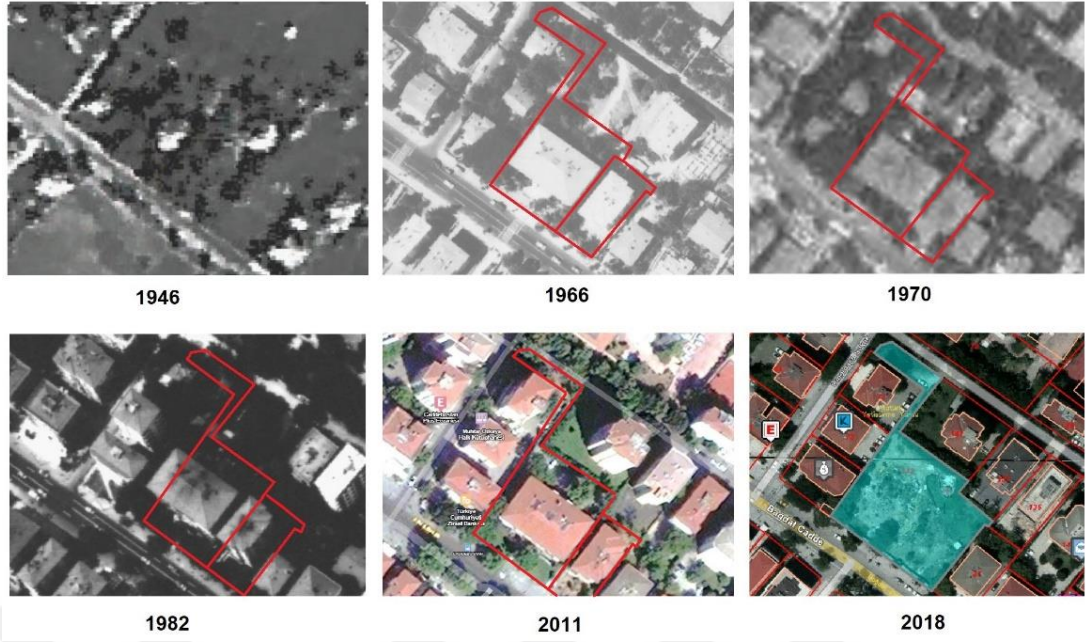
bant pencere tercihi ile ilave ışık imkanı sağlanmıştır. Bina girişi Bağdat Caddesinde altı basamaklı tek bir merdiven ile sağlanmıştır. Ön bahçe alanında binanın önündeki ağaçların altında bina sakinlerinin kullanımı için bir oturma alanı oluşturulmuştur. Bunun haricinde kalan bahçe bitkilere ayrılmıştır (Şekil 3.67).



Şekil 3.67: Dirlik Apartmanı, Önündeki Bahçesi , Ağaçları ve Oturma Köşesi

Kaynak: (URL-27, t.y.)

Çam apartmanı ise caddeye dik dar bir parselde olması sebebiyle önde bir daire, arkada bir daire olacak şekilde simetrik bir plana sahiptir. Salon cephesinde pencere parapeti ve çiçekliklerde traverten kullanılmıştır. Kat silmeleri yan cephelerde farklı renk kullanımı ile kendini göstermiştir. Çiçeklik balkon boyunca yapılmıştır. Balkon korkuluklarının bu yapıda Melih Koray'ın diğer yapılarının tersine düşey çizgiler şeklinde tasarlandığı görülür. Bina girişi sol yan cephede bulunmaktadır. Bahçe alanına Bağdat Caddesinden altı basamaklı merdiven ile çıkılmaktadır (Şekil 3.67).



Şekil 3.68: İki Komşu Yapının Bulunduğu Parsellerin 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.), (URL-26, t.y.)

Cadde fotoğrafları incelendiğinde 2011 sonrası önce Çam Apartmanının boşaltılmış olduğu görülmektedir. 2014 yılı ocak fotoğraflarında ise Dirlik apartmanının yıkımı başlamıştır. Aradan geçen sekiz yıl süresince arazi boş bir şekilde durmaktadır (Şekil 3.68). Önündeki paravanlar farklı tarihlerde değiştirilmiş ve iki apartmanı caddeden yükselten taş duvarlar da en son fotoğraflarda görünmemektedir. Bağdat Caddesinde bu haliyle görüntü kirliliği yarattığı söylenebilir (Şekil 3.69). Kadıköy Belediyesi E-İmar sitesinde, adres ve bina numaraları girildiğinde önceki iki parselin birleştirilip tek parsel numarası verildiği görülmektedir (Şekil 3.68). Yerlerine yapılması planlanan yapı/yapılar ile ilgili bilgiye ulaşamamıştır. Mevcut yapıların yıkımı öncesinde Bağdat Caddesinden gelip geçenlerin sadece görsel bile olsa dahil olduğu bahçe, ağaç ve yeşil görünümü kaybolmuştur.



Şekil 3.69: Üstte 2011, Ortada Ağustos 2020, Altta Mayıs 2022 Fotoğrafları

Kaynak: (URL-12, ty.)

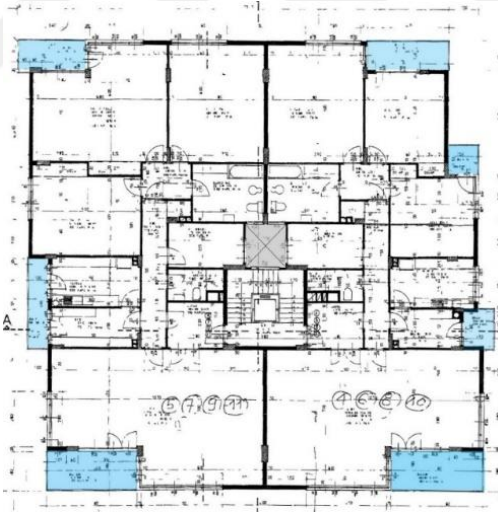
3.14 Fehmi Bey Apartmanı (1974)

Bağdat Caddesi'ne cepheli 328 bina numarasındaki beş katlı Fehmi Bey Apartmanı, 1974 yılında 1166 ada, 39 numarada bulunan 3122 metrekarelik parselde inşa edilmiştir (Şekil 3.70).



Şekil 3.70: Yapının Bağdat Caddesi cephesi

Kat planında her katta iki daire bulunmaktadır. Salon, üç yatak odası, bir hizmetli odası, bir banyo ve bir tuvaleti bulunan dairelerde; mutfak yanında ofis alanı olarak ayrılmış bir hacim de dikkati çekmektedir. Dairelerden güneydoğu yönündeki üç adet balkon, kuzeybatı yönündeki ise dört adet balkon olduğu görülmektedir. Kuzeydoğu yönünde bulunan Bağdat Caddesine bakan ön cephesinde balkonlar daha geniş tutulmuştur (Şekil 3.71).



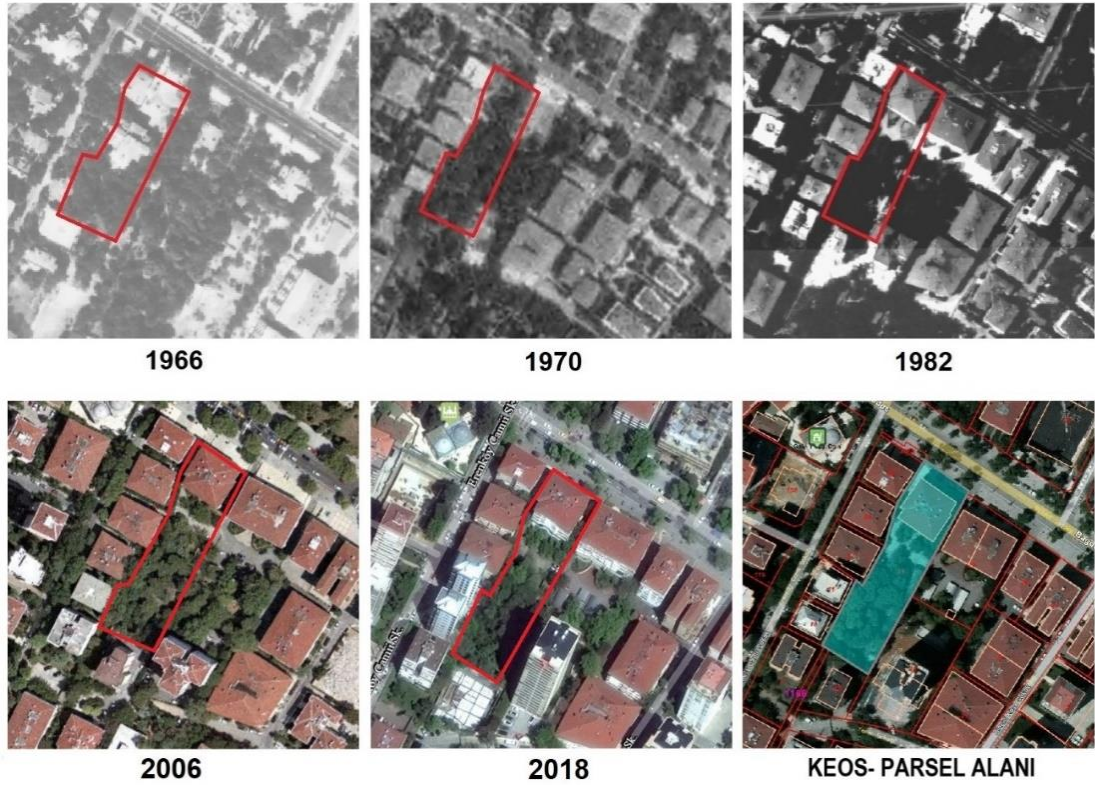
Şekil 3.71: Fevziye Bey Apartmanı Normal Kat Planı

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Güneybatısında kalan geniş bahçesiyle tipik bir 1970'ler konut yapısı olarak günümüzde varlığını sürdürmektedir. Apartman girişi ön cephe ortasında bulunmaktadır ve zemin katta sağ ve sol alanlar ticari fonksiyon kullanımında olup üstteki dört normal kata bulunan sekiz daire halen konut olarak kullanılmaktadır.

1966 hava fotoğrafında arazide görülen yapıların niteliği ile ilgili bir kayda ulaşılamamıştır. 1970 yılında ise arazi boşalmıştır. Sonraki hava fotoğraflarında

Fehmi Bey apartmanının inşa edilerek bugüne kadar geldiği görülmektedir (Şekil 3.72).



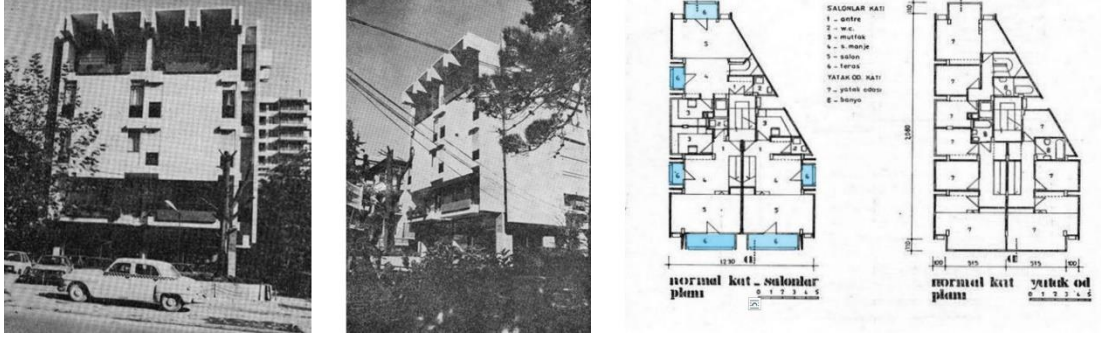
Şekil 3.72: Fehmi Bey Apartmanı'nın Parselinin 1966-2022 Arası Hava Fotoğrafları

Kaynak: (URL-10, t.y.),

Yapının ön cephesinde kırık doğal taş kaplama ile geniş bir düşey bant dikkati çeker. Bu bantın sağında ve solundaki pencereler ise daha ince bir düşey bant ile sonlanır. Pencere altlarında döşeme üstünden başlayarak yine doğal taş kaplama uygulanmıştır. Kırık doğal taş kaplama kat silmelerinde ise farklı renkle kendini gösterir. Bu şekilde cepheye hareket katılmıştır. Geniş balkonlar düşey metal profillerden oluşan korkuluklarının şeffaflığı ile cephedeki hareketi sonlandırır. Balkonlardan üçü sonradan kapatılmıştır. İlk yapıldığı zamanın özelliklerini sürdüren mimarisi ile korunması gereken bir yapıdır.

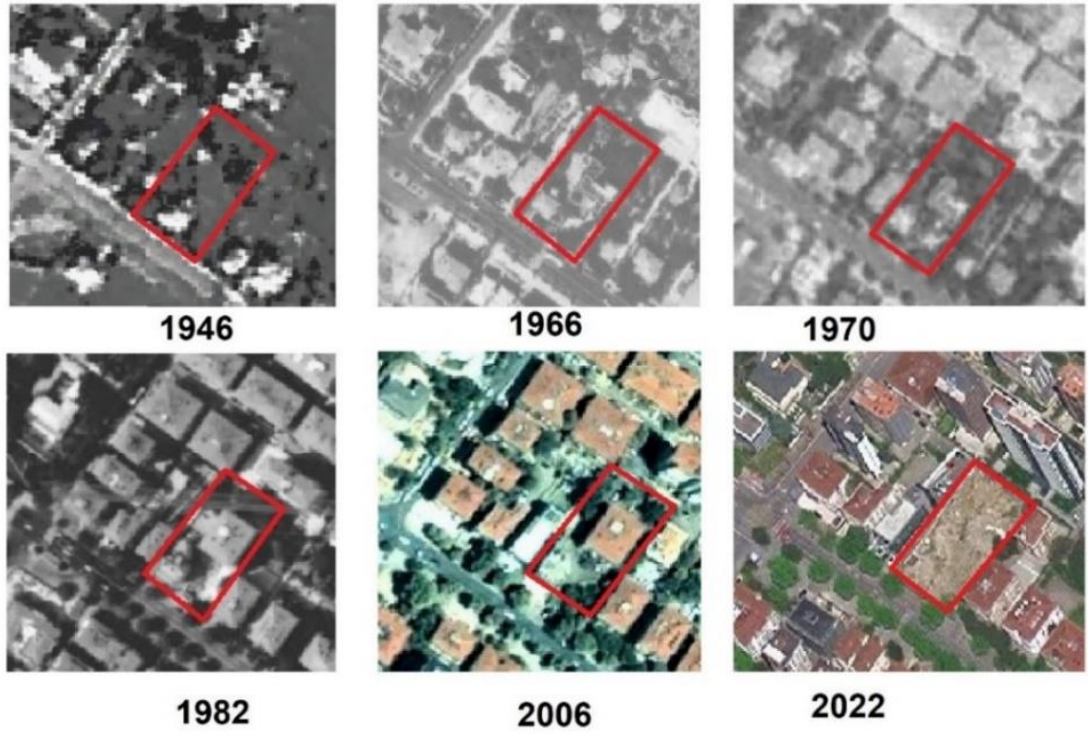
3.15 Şen (1979) ve Faik Bey (1982) Apartmanları – Yeni Yapı (2022)

Bağdat Caddesi 245 numarada bulunan caddeye cepheli Şen Apartmanı ve 247 numarada bulunan, önünde geniş bahçesi olan Faik Bey apartmanı, Kentsel Dönüşüm sonrası riskli yapı ilan edilerek yıkılmış yapılardır (Şekil 3.73).



Şekil 3.73: Şen Apartmanının Caddeden Fotoğrafları ve Kat Planları

Kaynak: (Ersöz, 1979)



Şekil 3.74: Apartmanların Konumunun 1946-2022 Arası Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, ty.)

1946 yılı hava fotoğrafında bahçe içinde Bağdat Caddesine cepheli müstakil bir konut bulunmaktadır. 1970 lerde aynı alana iki ayrı yapı yapılmıştır. Bağdat caddesi ile Tütüncü Mehmet Efendi Caddesinin köşesindeki 400 numaralı yapı adasında 55. parseldedir. Yapılardan büyük parselde olanın Bağdat Caddesi'ne cephesi olmakla birlikte yoldan geride olduğu ve önünde geniş bir bahçesi olduğu görülmektedir (Şekil 3.74). Apartmanlardan kuzeybatıda bulunan küçük parseldeki mimar Ergun Ersöz' ün tasarımını yaptığı yapıya ait bilgilere 1979 yılı Arkitekt dergisinde “Bağdat Caddesinde dubleks bir apartman” başlığı altında ulaşılmıştır. Bir katta üç dubleks

daire bulunmaktadır. Salon ve mutfak mekanlarının katından merdivenle diğer kattaki yatak odalarına ulaşılmaktadır. Her dairede iki balkon bulunmaktadır. Dergide dış cephesindeki bitiş motifinin bina kitlesi üzerinde ağır tesir yapmasına rağmen, yarattığı kompozisyonun dengeli ve güzel olduğu belirtilmiştir. Kat Planlarında mavi ile balkonlar belirtilmiştir (Şekil 3.73) (Ersöz, 1979).

İki yıkılmış yapının parseli birleştirilerek tek parsel haline getirilmiştir. Bu yapıların yerindeki inşaatta Mart 2022 tarihinde hafriyat sürmektedir (Şekil 3.77).



Şekil 3.75: Bağdat Caddesi'nden Yapının Hafriyat Alanı

Yeni yapının projesinde, ön bahçe mesafesi kalkmış ve yapı cadde sınırına yaklaşmıştır. Bahçede bulunan ağaçların tümü hafriyat sırasında yok olmuştur. Projenin ağaç hesaplarında 57 ağaç dikilmesi gerektiği, 29.09.2021 tarihli ağaç revizyon notunda ise parselde ağaç bulunmadığı yazmaktadır. Parsel sınırlarında bir adet ağacın bile korunmadığı görülmektedir (Şekil 3.76).

AĞAÇ HESABI	
Ara =	2508,75m ²
2508,75 - 806,56 =	1702,19m ²
1702,19 / 30 =	56,73 ~ 57 ağaç
Toplamda 57 ağaç dikilecektir.	

AĞAÇ REVİZYONU : 29.09.2021 tarihli 1069032 sayılı Plan ve Proje Müd. İşleri yazısı parselde ağaç bulunmamaktadır.

Şekil 3.76: Projedeki Ağaç Hesabı ve Revizyonu

Kaynak: (Arşiv, 2022)

Şekil 3.77 deki 2014 yılı fotoğrafında geniş bahçe içindeki ağaçlar ve gerisindeki Faik Bey apartmanı görülmektedir. 2017'de bu yapının etrafı inşaat perdesi ile çevrilmiştir. 2019'da ise solda bulunan Şen Apartmanı'nı da yıkılmış ve inşaat perdesi onun parselini de dahil ederek genişlemiştir. (Şekil 3.75).



Şekil 3.77: Şen Apartmanı ve Arka Planda Önündeki Bahçesi ile Faik Bey Apartmanı

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Kazısı süren yapının projesinin bodrum katı planlarında otopark alanı komşu sınırlara kadar yaklaşmıştır (Şekil 3.78). Müteahhit firmanın internet sitesindeki rezidans projesinin tanıtımında, yitirilen bahçe ile ağaçların yerine yapılacak otopark üstü dolgu bahçe için ironik bir şekilde “*arka kısımda botanik bahçe olacağı ve buranın konut sahiplerine nefes aldıracağı*”, yapının ise yeşil bina kriterlerinde olacağı belirtilmiştir (Şekil 3.79) (URL-32, t.y.).



Şekil 3.78: Proje Tanıtımından Rezidansın Bodrum Kat Planı ve Vaziyet Planı

Kaynak: (URL-32, t.y.)



Şekil 3.79: Yapının Görseli ile Tanıtım Yazılarında Görülen Yeşil Vurguları

Kaynak: (URL-32, t.y.)

3.16 Mert Kule (1980)

Mert Kule, Hamam Sokak 20 numarada bulunmaktadır. 1980' ler döneminde bölgedeki en yüksek yapılardandır. 1946 yılından 1970 yılına kadar olan hava fotoğraflarında geniş bahçe içinde müstakil bir yapı görülmektedir. 1980' lerde yapılan apartman 23 kat ve 68.80 m. yüksekliğine vurgu yapılarak "Mert Kule" olarak adlandırılmıştır (Şekil 3.80-Şekil 3.82). Bu yapı, üç parsel ilerisindeki 2000 yılı sonrasında yapılmış olan 69.00 m. yüksekliğindeki Regnum Sky Rezidans ile benzer yüksekliktedir.



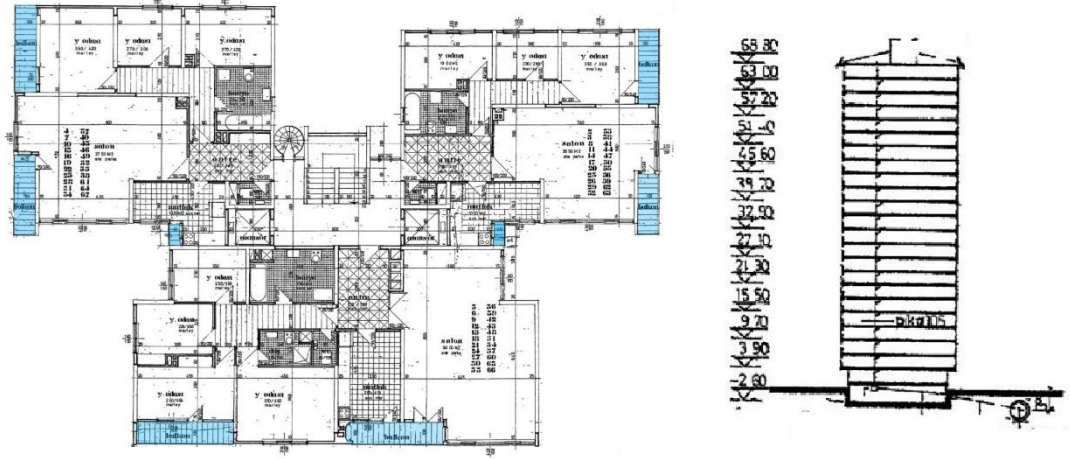
Şekil 3.80: Mert Kule'nin Kuşbakışı Görünüşü ve Güneybatı (Ön) cephesi

Kaynak: (URL-12, ty.)

T tipi planlı yapıda bir katta üç daire bulunmaktadır. Ön cephedeki daire salon, dört oda, mutfak ve banyolara sahiptir. Salon ve mutfaktan ortak kullanılan bir dar uzun bir balkon ve yatak odalarından birinin önünde yine dar uzun bir balkon bulunmaktadır. İki yandaki dairelerde ise salon, üç yatak odası, mutfak ve banyolar bulunmaktadır. Bu dairelerde de salon ve bir yatak odasından çıkılan iki dar uzun balkon ile mutfağın önünde küçük bir balkon planlanmıştır. Bodrum katı o dönemin yapılarında olduğu gibi zemin kat ile aynı sınırlara sahiptir (Şekil 3.81).

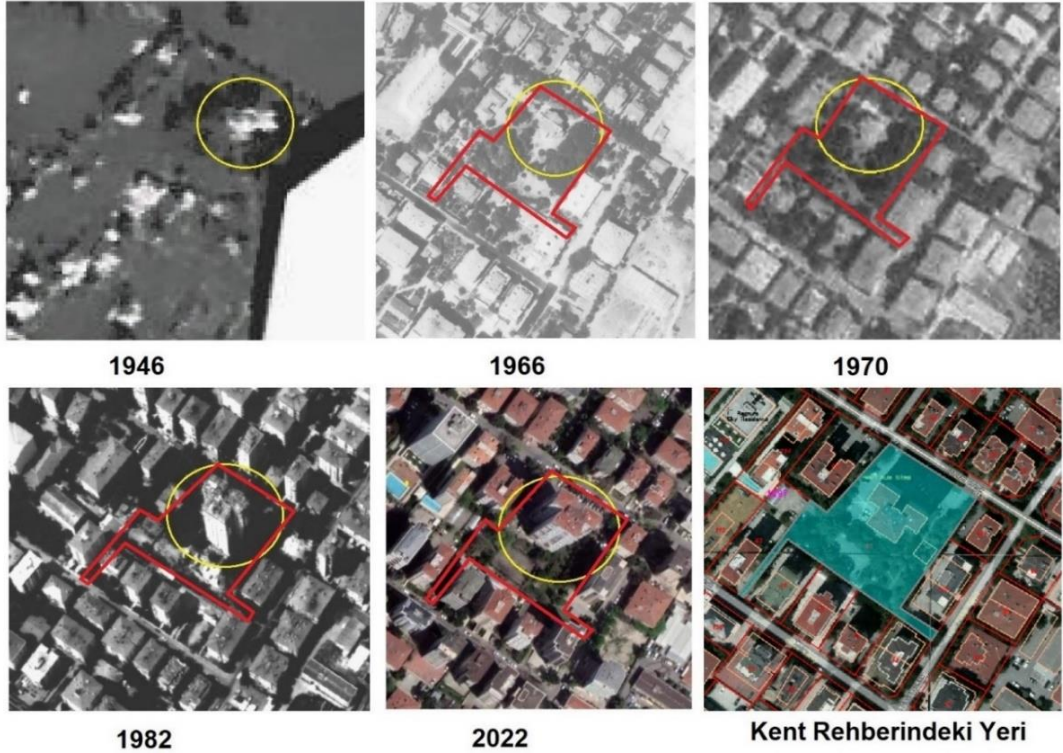
Henüz dönüşüme girmemiştir. 15 kat sınırlaması getirilmesi sebebiyle yıkılması durumunda müteahhit payları açısından dört – beş katlılara kıyasla tercih edilirligi azalmıştır. Yapıldığı dönemde otopark gereksinimleri ve tercihleri bugünkü gibi olmadığından bahçesi doğal halindedir. Bu sebeple geniş bahçesinde çok sayıda ağaç bulunmaktadır. Hava fotoğraflarında bulunduğu yapı adasındaki dönüşüme girmiş diğer yapılar arasında ağaçlı bahçesinin alanının büyüklüğü açısından tek örnektir.

Yüksekliği ile günümüz rezidanslarına benzese de bahçe duvarının şeffaflığı, ağaçları, basketbol sahası ve yapıda bulunan geniş balkonları ile onlarla arasındaki dönem farkını gösteren örnektir.



Şekil 3.81: Mert Kule'nin Normal Kat Planı ve Kesiti

Kaynak: (Arşiv, 2022)



Şekil 3.82: Mert Kule'nin Konumunun 1946-2022 Arası Hava Fotoğrafları Üzerinden Karşılaştırılması

Kaynak: (URL-10, ty.)

3.17 Bölüm Sonucu

Bu bölümde yıkılmış, tescili olup korunmuş, yıkılma olasılığı olan ve Kentsel Dönüşüm geçirmiş 16 örnek incelenmiştir.

Bölüm içinde işlenen örneklerde görüldüğü üzere,

-Bağdat Caddesi cephe ön bahçeli konutlarda mevcut yapı yıkıldığında cadde ve yapı arasındaki bahçe korunamamaya yeni yapı cadde sınırında yapılmıştır.

-Bazı yapılar yıkıldığı halde inşaatlar başlamamıştır.

-İmar durumu değişikliği sonucu eğitim alanları bile konut alanına çevrilmiş, eğitim ranta kurban edilmiştir.

-Önceki dönem yapıları 15.50 yükseklikte iken yeni yapılarda 18.00 yüksekliğe izin verilmiştir.

-Bazı parseller tevhid edilmiştir. Bunun sonucunda yüksek yoğunluklu yapılar oluşmuştur. Bazıları bu yoğunluğu yükseklik yönünde kullanmış ve “Kule” denilen yapılar inşa edilmiştir.

-Koruma adına geçmişten günümüze yanlış uygulamalar yapılmıştır.

-Bahçelerinin önemli bir kısmını kaybetmelerine rağmen köşkler tescilli yapılar olarak korunmaktadır. 5 kata kadar olan konut örneklerinde yapı özelliklerini müdahaleler sonucu kaybetmeyen, halen konut olarak kullanılan ve dönem özelliği gösterenlerin Mimari Miras olarak korunmaları tescillenmeleri önemlidir.

4. BULGULAR

2000 sonrasında Caddebostan Mahallesi Kentsel Dönüşümü yoğun yaşamış ve yaşamaktadır. Caddebostan Mahallesi'nin harita verileri ve yerinde yapılan gözlemler sonucunda :

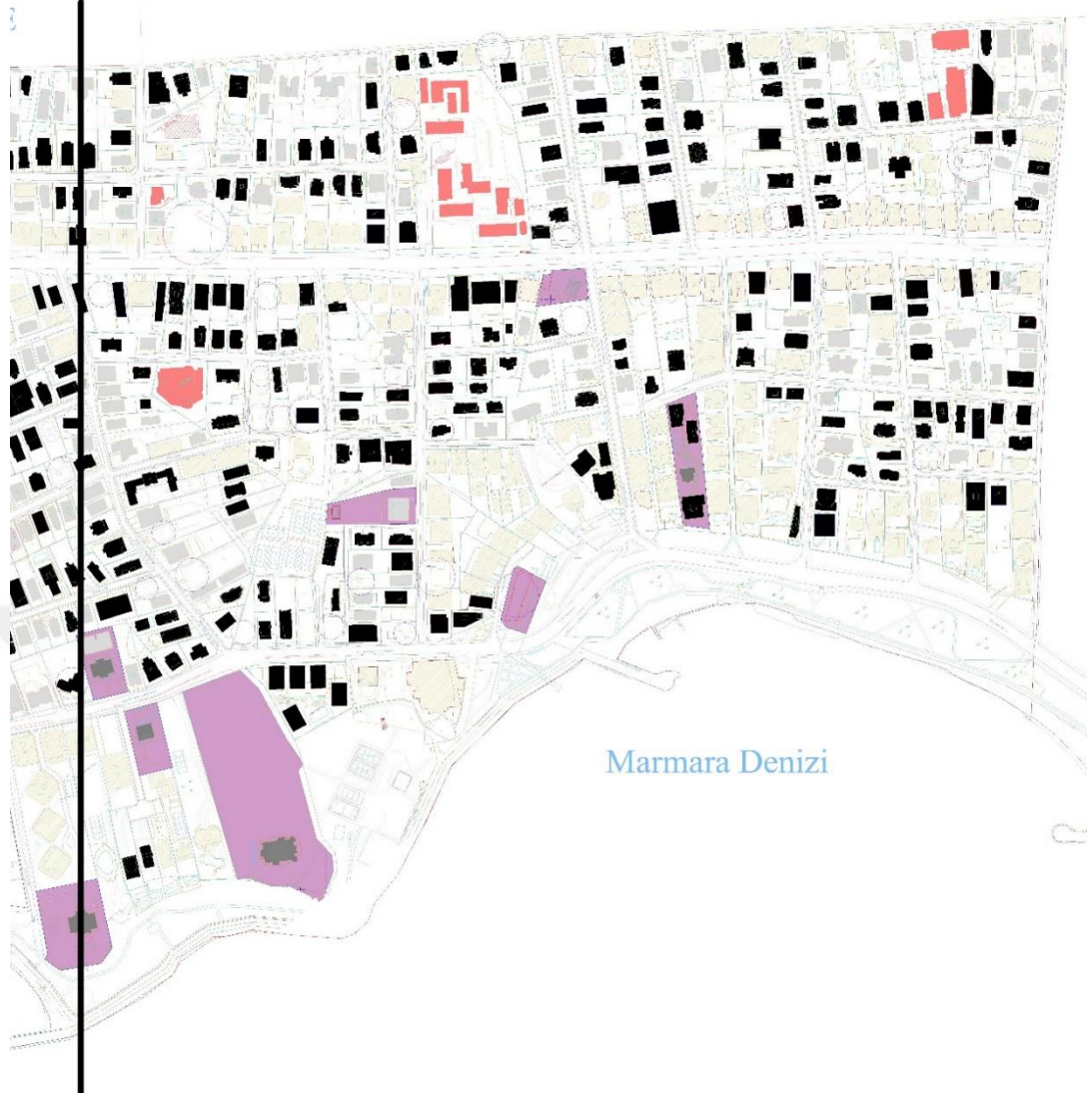
. 213 adet dönüşüme girmemiş 6 kat üzeri yapı

. 257 adet 6 kat ve altı yapı

. 389 adet kentsel dönüşüm sonrası yapı

bulunmaktadır (Şekil 4.1).





Şekil 4.1: Caddebostan Mahallesi'ndeki Yapıların Durumunu Gösteren Harita

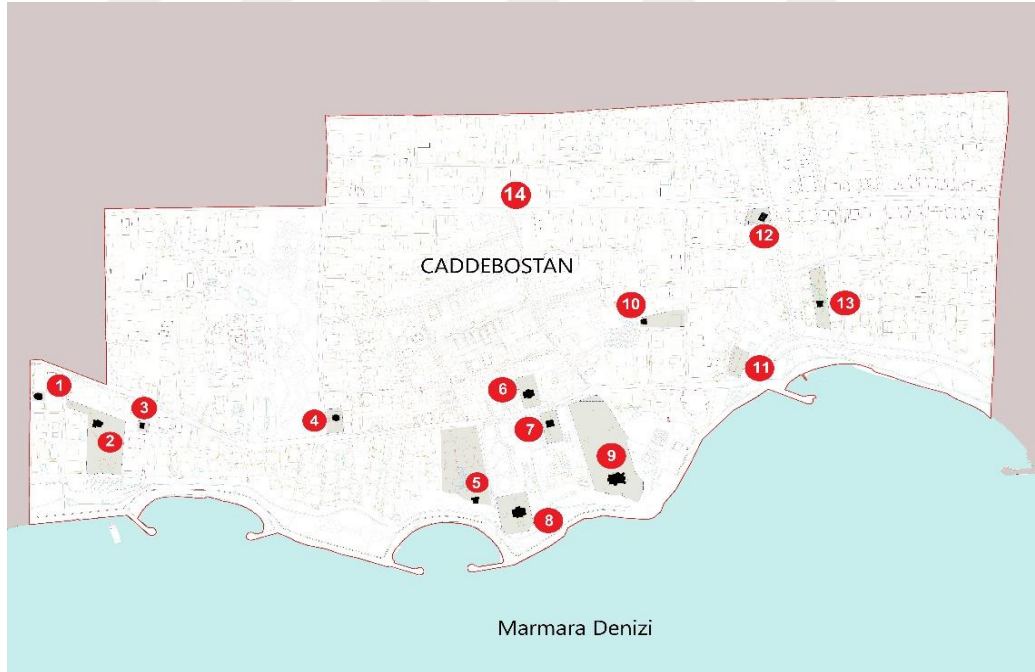
Kaynak: Kadıköy Belediyesinden Alınan Veriler ve Yerinde Yapılan Gözlemler ile Hazırlanmıştır.

Caddebostan mahallesindeki bu yapılar dışında 6 adet resmi ve özel okul (50. Yıl Cumhuriyet Feridun Tümer Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, 50. Yıl Tahran Anadolu Lisesi, Özel Irmak Okulları, İSTEK Özel Semiha Şakir Okulları, Mehmet, Sait Aydoğlu Ortaokulu, Şehit Orhun Göytan İlkokulu), Bağdat Caddesi üzerinde 20 dönüm alana sahip İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Caddebostan Kültür Merkezi, Ömer Paşa Sokak' ta Telefon başmüdürlüğü gibi resmi kurumlara ait yapılar bulunmaktadır.

Bağdat Caddesi ile Cemil Topuzlu Caddesi arasında uzanan Göztepe Parkı yaklaşık 98 dönüm alanı ile mahallenin en büyük parkıdır. Park içinde de resmi yapılar bulunmaktadır.

Mahalledeki tescilli alanlar üzerindeki yapılar sadece ondört adettir. Yerleri Şekil 4.2 deki haritada gösterilmiştir. Bu yapılar:

- 1- 18 Mart Sokak 5 numarada Ahşap Köşk
- 2- Cemil Topuzlu Köşkü
- 3- Şekerci Hacı Bekir Köşkü
- 4- Cavit Paşa Köşkü
- 5- Irmak Okulları bünyesinde Theoron Damon Köşkü
- 6- Abdülatif Suphi Paşa Selamlık Binası
- 7- Abdülatif Suphi Paşa Köşkü
- 8- Tevhide Hanım Köşkü
- 9- Ragıp Paşa Köşkü,
- 10- Şehit Kadir Yıldırım Sokak 4 numarada Ahşap Köşk
- 11- Yerinde şu anda inşaat çalışması olduğundan anlaşılamamıştır.
- 12- Galip Paşa Camii
- 13- Zincirli Köşk
- 14- Bağdat Caddesi 273 numarada bulunan çeşme (Namazgah)



Şekil 4.2: Caddebostan Mahallesi Tescilli Alanlar Haritası

Kaynak: Kadıköy Belediyesinden Alınan Veriler ile Hazırlanmıştır.

Bağdat Caddesi ve bağlantılı caddeler üzerinde Cumhuriyet sonrası dönemi gösteren mimarlık mirası olabilecek tescilli yapı görülmektedir. Bu açıdan bir çalışma yapıp bu değeri gösteren yapıların envanterleri çıkarılmalı ve tescili yapıp

Bağdat Caddesi üzerindeki yapıların bina numaralarına göre sıralanmış listesi Şekil 4.5te verilmiştir. Bu listede yapıların mevcut kullanım durumları, yapılış dönemleri, kat sayıları ile birlikte Kentsel Dönüşüme girip girmedikleri yanında yıkılmış yapıların parsellerindeki durum gösterilmiştir.

DIŞ KAPI NUMARASI	KONUT+ ZEMİN İŞYERİ	KONUT + İŞYERİ	İŞYERİ	HASTANE	KAMUYA AIT YAPI	2000 ÖNCESİ YAPI	DÖNÜŞÜM GEÇİRİŞ YAPI	İNŞAAT HALİNDE	KAT SAYISI	YIKILMIŞ YAPI- ÇEVRELİ PARSEL	YIKILMA TARİHİ
224		1				1			5		
226			1				1		5		
228			1			1			2		
234		1				1			5		
236		1				1			5		
238				1			1		6		
240		1				1			6		
242		1				1			5		
244		1				1			5		
248	1					1			6		
250			1				1		5		
252		1				1			5		
254			1			1			5		
256		1				1			4		
258		1				1			6		
260		1				1			6		
262		1					1		6		
264		1				1			6		
266	1					1			6		
268		1				1			6		
270			1				1		6		
272			1				1		6		
274	1					1			6		
278			1				1		6		
280			1				1		6		
282			1				1		6		
284										1	2020
286			1				1		6		
288		1				1			6		
290			1				1		5		
292			1				1		5		
294			1				1		6		
296		1				1			6		
298			1				1		6		
300	1					1			6		
302			1				1	1	6		2018
304			1			1			5		
306	1					1			6		
308		1				1			4		
310			1			1			5		
312		1							6		
314				1			1		6		
316-318			1				1		6		
320			1				1		5		
322		1				1			6		
324			1			1			1		
326		1				1			5		
328	1					1			5		
330		1				1			5		
332		1				1			5		
334		1				1			6		
336		1				1			5		
338			1				1		5		
340			1			1			5		
342			1				1		2		
344			1			1			5		
346			1			1			5		
348			1			1			5		
350		1				1			5		
352		1				1			5		
354			1				1		6		
356		1				1			5		
358										1	2022
362		1				1			5		
239		1							6		
241		1							5		
243			1				1		4		
245-247	1							1	5		
249		1				1			5		
251		1				1			6		
253		1				1			5		
255										1	2019 kasım
257				1			1		6		
259		1				1			5		
261	1					1			6		
263			1				1		5		
265		1				1			5		
267		1				1			5		
269		1				1			5		
271		1				1			5		
273			1				1		5		

275		1				1			5		
277		1				1			5		
279		1							6		
281-283-285										1	2015
287		1				1			5		
289	1					1			5		
291			1			1			5		
293-295		1				1			5		
297	1					1			5		
299-301		1				1			5		
303			1				1		5		
305			1				1		5		
307-309					1	1			3		
311		1					1		5		
313										1	2017
315	1					1			2		
317	1					1			5		
319-321			1				1		5		
323		1				1			5		
325		1				1			5		
327		1				1			5		
329										1	2019
331			1				1		5		
333		1				1			5		
335	1					1			5		
337	1					1			5		
339			1			1			5		
341			1			1			5		
343			1			1			5		
347			1			1			5		
349			1			1			4		
351			1			1			5		
353			1			1			5		
TOPLAM	14	48	42	3	1	73	30	2		6	

Şekil 4.4: Bağdat Caddesi Cepheli Yapıların Mevcut Durumları

Kaynak: Kadıköy Belediyesinden Alınan Veriler ve Yerde Yapılan Gözlemler ile Hazırlanmıştır.

Cadde üzerindeki önceki dönemin 5 katlı yapılarında yükseklik 15.50 olarak görülürken yeni yapı kesitlerinde 18.00 kotu görülmektedir. Bu da cadde üzerindeki yükselişi göstermektedir.

Bağdat Caddesini kentsel dönüşüm ile birlikte bekleyen problemlerden biri bütünüyle işyerine dönüşen veya dönüşebilecek yapıların çoğalmasındır. Günümüzde Bağdat Caddesi üzerinde bu şekilde olan işyerleri bulunmaktadır ve sayıları giderek artmaktadır. İş merkezi olarak planlanan yapıların bahçesi tamamen ortadan kalkmakta ve sadece otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Belli saatlerden sonra kapalı olmaları özellikle bahçe ve bina aydınlatması olmayan yapıların çevrelerinde konuta göre ışsız ve güvensiz alanlar oluşmasına sebep olmaktadır. Cadde üzerinde yürüyen bir kişi işyerlerinin yoğunlukta olduğu kaldırımlarda yürüdüğünde bu karanlık ortam dikkat çekici ve rahatsız edicidir. Bu yapıların artması güvensiz alanların da artması demektir. Bu aşamada Bağdat Caddesi üzerinde imar izinleri verilirken yapıların durumlarına özellikle dikkat edilmelidir. Yoksa daha ileri bir gelecekte bu cazip caddenin konut özelliğini tamamen kaybetmesi ve güvensiz, tekinsiz sadece işyerleri olan bir cadde olması kaçınılmazdır. Bu duruma gelmeden önlem alınması işyerlerinin oranının sınırlanması en doğru uygulama olacaktır.⁵

⁵ Buna benzer bir durum Levent bölgesinde ortaya çıkmış ve az katlı konutların işyerlerine dönüşmesinin arttığı görülünce Beşiktaş Belediyesi tarafından sınır konmuştur.

Kadıköy Belediyesi de bu konuda gerekli adımları daha geç olmadan atabilir. Uzun yıllardır süren konut ve işyeri fonksiyonunun birlikte devam etmesi sağlanmalıdır⁶.



Şekil 4.5: Bağdat Caddesi Üzerinde Konut İşlevinden Dönüşmüş Ticari Yapılar

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Caddedeki yapılar beş katla sınırlı olsa bile arka parsellerde yükselen yapılar görünüme girmektedir (Şekil 4.6).

⁶ İnternet haber sitesindeki bir yazıda, GYO firma yöneticisi Bağdat Caddesi projeleri ve aldıkları yapıların kentsel dönüşümü ile ilgili şunları söylemiştir. “*Cadde mağazacılığı konseptiyle ilgili mimari çalışmalara, daha önce alışveriş merkezlerinde de çalıştığımız mimarlarla başladık. Bizim imzamızın olduğu çok modern ve güzel binalar olacak. Projeler konusunda fazla acele etmiyoruz. Bir yandan projeleri yapıyor, bir yandan da kiralama çalışmalarını yürütüyoruz. Kiracılar için burada büyük bir “lüks” sunacağız. Çok revaçta bir cadde olan Bağdat Caddesi’nde kiralanabilecek apartmanların genelde eski ve alt katları kiralanıyor. Kiracılar, “Nasıl bir şeye ihtiyacınız varsa ona göre inşa edelim” seçeneği sunuluyor.*”

Kol İnşaat Genel Koordinatörü de Bağdat Caddesi’nde daha önce nizami bir yapılaşma olduğu için sadece binaların yenilenmesinin doku açısından yeterli görüldüğünü söylerken; “*Cadde aksı artık tamamen ticari konumda olacak. Zorunlu bir durum olmadıkça kimse buraya konut yapmaz*” diyor (Noyan, 2014).



Şekil 4.6: Plaj Yolu Sokak ile Kiraz Çıkmazı Sokak Köşesinden 2015 ve 2022 Fotoğrafları

Kaynak: (URL-12, t.y.)

Dört katlı yapıların yüksek yapılara dönüşümü sonucu oluşan yoğun doku genel panorama fotoğrafında da görülmektedir. Bağdat Caddesi yapıların arasında artık seçilmemektedir. Eski tarihli fotoğrafta bölgenin dokusunda benzer yükseklikte yapılar görülmekteyken günümüz fotoğrafındaki doku farklı yükseklikte yapılar sebebiyle karmaşık bir haldedir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7: Caddebostan Sahilinden 1960'lar ve 2022 Fotoğrafları

Kaynak: (URL-7, t.y.),

Caddebostan'daki yapı adaları incelendiğinde kaybedilen bahçeler sebebiyle hava fotoğraflarında artık yeşil dokunun çok seyrek olduğu görülmektedir. Örneğin Operatör Cemil Topuzlu Caddesi, Prof.Dr. Hulusi Behçet Caddesi ile Mehtap Sokak arasında kalan adada yapıların çoğunlukla arka bahçeleri; yeterli büyüklükte olursa yan bahçeleri, sert zemin şeklinde düzenlenmiş ve otopark kullanımında olduğu görülmektedir (Şekil 4.84). Ağaçlar sadece parsel sınırlarında oldukça az sayıda kalmıştır. Caddebostan'daki bütün yapı adalarında da örnekteki durum bulunmaktadır. Aralarda kalan dönüşüme girmemiş örnekler haricinde bahçe kullanımına sahip, ağaçları, çiçekleri, oyun ve oturma alanı gibi düzenlenmiş alanları bulunan yapılar neredeyse kalmamıştır. Bu azalmanın getireceği problemler detaylı

olarak incelenmeli ve çözüm yolları geliştirilmelidir.



Şekil 4.8: Caddebostan'dan Bir Yapı Adasında Otopark Olarak Kullanılan Alanlar

Kaynak: (URL-12, ty.)

Balkon açısından bakıldığında salgın dönemi insanların bu alanla ilgili düşüncesini değiştirmiştir. Bazı büyük inşaat firmaları konutların sağlıklı olmasının yolunun bahçe kullanımını ve balkon sayesinde olabileceğinin görüldüğünü belirtmişlerdir. Bu süreçte insanlar bahçe, balkon ya da terassız konut olmaması gerektiğini anlamışlardır. Firmalar yeni konut projelerinde insanların balkon tercihinin ön plana çıktığını ve bunun alıcı için en önemli kriterlerden biri haline geldiğini, fransız balkon değil geniş balkonların istendiğini belirtmişlerdir. Bu firmalara göre mümkünse her konut bahçeli planlanmalı değilse en azından balkon sağlanmalıdır. Konut alıcıları yatay mimariyi tercih etmekte ve yaşadıkları yerde daha çok yeşil görmek istemektedirler (Alagöz, 2020). Kadıköy ilçesinde yeşil alan kaybı büyük boyutlardadır ve bu en önemli problemlerden biridir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bağdat Caddesi ve çevresi yerleşimin arttığı 19. yy. ortalarından itibaren ılıman havası, topografyası, bereketli toprakları, uzun sahili ile talep görmüş uzun yıllardır orta-üst sınıfın ikamet ettiği değerli bir bölge olmuştur. Osmanlı dönemi boyunca tarım arazileri, üzüm bağları, bostanlar, mandıralar ve boş alanlardan oluşan bölgenin gelişimi 19 yy. ortalarından sonra artmıştır. Saray erkanı, büyük araziler içinde yazlık köşkler yaptırmış bununla birlikte bağ, bahçe kullanımları sürmüştür.

İstanbul'un merkezine ulaşımın sağlanması ile başlayan sayfiye kullanımı 1980'lere kadar devam etmiştir. Köşkle başlayan yerleşim ilerleyen dönemlerde yoğunlaşarak sürmüş, 1950 sonrası göçlerle birlikte başlayan nüfus artışları, konut talebini arttırmış, apartmanlaşma başlamıştır. 1960 yılına kadar olan hava fotoğraflarında yapı adalarının aralarında görülen boş alanlar bu yıllarda bağ, bahçe kullanımlarının devam ettiğini göstermektedir. 1960 sonrası hava fotoğraflarında ise bu alanların konut alanlarına dönüştüğü ve bağ, bahçe kullanımının oldukça azaldığı görülmektedir.

1972 yılı Bostancı-Erenköy Bölgeleme İmar Planı sonrası yapılaşma koşullarının değişmesi, emsalin artması ile birlikte bölgede ilk kez 15 kat yüksekliğinde yapılar inşa edilmiştir. Bunun sonucunda nüfus yoğunluğu artmıştır. Meslek insanları tarafından yapılan uyarılara rağmen alt yapı göz önüne alınmamış, parklar, bahçeler, sosyal tesislerin yerleri ayrılmamış, büyük parsellerin içinde yanyana 12-15 katlı blokların yapılması sonucu hava, güneş alma ve diğer sorunlar ortaya çıkmıştır. Boğaz Köprüsü'nün yapılması sonrası bölgeye karayolu ile ulaşımın kolaylaşması daimi konut talebi ile gelenleri arttırmıştır. 1980 sonrası kıyıların doldurulması ile oluşturulan sahil yolu yalıların ve plajların önlerinden geçmiş, plajlar kapanmış, bölgenin sayfiye özelliği tamamen kaybolmuştur.

1999 depremi sonrasında kentsel dönüşüm hareketleri hız kazanmıştır. Değişen imar şartları ile 2006 yılında Emsal (KAKS) değeri artırılmış, yükseklik serbest bırakılmış ve TAKS:0,25 - 0,35 seçeneklerinde tutulmuştur. 2012 yılında 6306 sayılı kanun ile dönüşüm kararı için 2/3 çoğunluk sağlanması kabul edilmiştir. 2.07 olan emsale %25

ekstra imar hakkı tanınması ise bölgedeki dönüşümlerin hızının kısa sürede büyük artış göstermesine sebep olmuştur.

2012 sonrasında müteahhitlerin kentsel dönüşüm pastasından pay almak istemeleri, mülk sahiplerinin deprem korkuları ve dairelerinin yenilenmesi yönündeki arzuları ile birleşince bölgede inşai faaliyetler oldukça artış göstermiştir.

Bağdat Caddesi ve Caddebostan Mahallesi günümüzde İstanbul'un maddi değeri en yüksek işyerleri ve konutlarına sahip olmasıyla öne çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm yenilenmeyi beraberinde getirmektedir. Bundan dolayı mülk sahiplerinin yapılarının yenilenmesini istemeleri kaçınılmazdır. Dönüşüm sonrasında daire alanlarının küçülmesi sebebiyle konut sahipleri eski yapılarındaki bazı olanakları ve alıştıkları yaşam tarzlarını kaybetmişlerdir. Dolayısıyla eski evlerde birden fazla sayıda bulunan geniş balkonlar yeni yapılarda çoğunlukla küçülmekte, bazılarında hiç bulunmamaktadır. İnsanlar bir ara geçiş, hava alma, dinlenme, sohbet mekanı olan balkonlarından vazgeçmek durumunda kalmakta ya da sadece bir minik masa ile bir iskemle sığdırabildikleri balkonlara mahkum olmaktadır. Eskinin çiçeklikli, geniş balkonları yeni dönemin çoğunluğu cam korkuluklu balkonlarına dönüşmüş, insanlar ancak kendilerini sığdırabildikleri bu mekanlarında çiçeklerinden ve alıştıkları yaşam şekline vazgeçmişlerdir. Salgın döneminde konulan sokağa çıkma yasağı sonucu, yaşanan konutlardaki balkonların önemini anlaşılmasını sağlamıştır. Konutların satış ilanlarında balkonlu oluşunun özellikle belirtilmesi, bu konudaki talebi göstermektedir. Balkonların yapılardaki varlığını kaybetmemesi için ne yapılması gerektiği yönetimlerce tekrar ele alınmalıdır. İmar yönetmelikleri yeniden düzenlenmeli, konutların balkon ve teraslı yapılması konusu özellikle teşvik edilmelidir. Balkonların bağlı bulunduğu mekana katılmasına izin verilmemelidir. Proje aşamasındaki uyarılar ve denetimlerin gerektiği şekilde yapılması hem imar kanunlarının çiğnenmesine engel olacak, hem de balkon, mekan olarak yapılarda tekrar yerini alacaktır.

Balkonlar ile birlikte önceki dönem apartmanlarında komşuların birbirleri ile oturup sohbet edebildikleri bahçeleri artık kalmamakta, dalından meyve yedikleri, gölgesine sığındıkları ağaçları yok olmaktadır. Bahçeler artık otopark katı döşemesi üzerinde zorunlu olarak bırakılmış 50 santim yüksekliğindeki topraktan ibaret kalmakta ve verimli toprak tabakası yok olmaktadır. Bu yükseklikte bir toprakta sadece bodur süs

bitkileri yaşayabilmektedir. Bölgedeki yapıların büyük çoğunluğunun arka bahçeleri de açık otopark durumundadır. Hava fotoğraflarında önceki dönemde görülen yeşil alanlar yerini bu alanların gri beton rengine bırakmıştır. Otopark alanları şehir yaşamında bir ihtiyaçtır ama bunun çözümü apartmanların bahçelerini, yeşil alanları yok etmek olmamalıdır. Günümüzde uzaktan çalışma imkanları sayesinde işe gitmeden evinde uzun süre çalışan kişiler, boş zamanlarını sahil bandında, yeşil alanlarda değerlendirmektedir. İnsanların açık havada gezme, oturma, dinlenme, güneşlenme, spor yapma, vakit geçirme gereksinimleri göz ardı edilemez. Konutunun artık olmayan bahçesinde, balkonunda bu gereksinimi gideremeyen kişiler için, tek alternatif bölgenin sahil bandı ve mevcut parklar olmaktadır. Bu alanlar özellikle hafta sonları koltuklarında oturup dinlenen, piknik, yürüyüş, spor yapan, bisiklete binen, yazın denize giren insanlarla oldukça yoğun bir görünüm sergilemektedir. Sahil ve parklara ulaşım herkes için; özellikle engelliler, yaşlılar, küçük çocuk sahipleri için aynı kolaylıkta değildir. Bağdat Caddesi'nde de aynı yoğunluk sürer ve hafta sonları kafelerde oturan, alışveriş yapan, sadece yürüyüş yaparak dolaşan insanlar oldukça fazladır. Marmaray ve D100 yolunda açılan metro hattı bağlantıları ve yapımı süren yeni hatlar sonrası, bölgeye ulaşım kolaylaştıkça nüfusun daha da yoğunlaşması kaçınılmazdır. Sahil bandında görülen yoğunluk bölgedeki yeşil alan yetersizliğini kanıtlamaktadır.

Yönetimler tarafından ihmal edilen bölgesel planlama zaman kaybedilmeden yapılmalıdır. Bölgenin aktif yeşil alan ihtiyacı Kadıköy Belediyesi'nce yapılan araştırmalarda belirtilmiş olmasına rağmen koruma yönünde atılmış adımlar yoktur. Afet toplanma alanları haritasında gösterilmiş olan okul bahçeleri ve çocuk parkları gibi alanlar da yetersizdir. Pasif yeşil olarak nitelenen konut bahçeleri ise oldukça azalmıştır. Bundan sonra daha fazla yeşil kaybetmek yerine mevcut alanların korunması ve yeni alanlar kazanılması amaçlanmalıdır. Henüz dönüşüme girmemiş yapıların bahçelerini kaybetmemeleri için önlemler alınabilir. Otopark ihtiyacı inkar edilemez ama yine de araç sahiplerini konutları dışındaki alanlara park etmeyi özendirerek uygulamalar yapılabilir. Bölgedeki toplu taşıma problemleri incelenerek sağlıklı çözümler bulunması sonucu insanlar araçlarını daha az kullanmayı tercih edebilirler. Caddebostan Mahallesi orta-üst sınıf konutlara sahip olması dolayısıyla bir dairede birden çok sayıda araç sahipliği bulunabilmektedir. Bu durum otopark talebinin artmasına sebep olmaktadır. Bunun sonucunda da müteahhit firmaların

otopark sayısını arttırmak amacıyla bodrum katlarını büyütmeleri bahçe kaybını arttırmıştır. Bundan sonraki dönemlerde balkon ve bahçe kullanımlarının yeniden değerlendirilmesi için araştırma yapılması önemlidir. İnsanların psikolojik ve fizyolojik olarak gereksinim duyduğu aktif yeşil alanların artırılması, iklim krizi ile karşı karşıya olan dünyada kaybedilen yeşilin, doğanın korunması ve gelecek kuşaklara daha yeşil bir dünya bırakılması için neler yapılabileceği konusunda tüm insanlar çaba göstermelidir.

Bu çalışmada bölgede dönüşüm geçirerek mimari mirasımızda artık yer almayan yapıların yanında henüz kaybedilmemiş, bahçesi olan, balkonları ve cephe özellikleri ile önceki dönem mimarlık mirası olarak korunması gereken yapılara da örnekler verilerek, yeşil dokuyu artırma ve kalan mevcut dokuyu daha fazla kaybetmeden yapılabileceklere dikkat çekmek amaçlanmıştır. Her yeni İmar Planının çevreye kaybettirdikleri gösterilmiş ve bundan sonra İmar Planlarının sorunlara özellikle dikkat edilerek yapılabilmesi için envanter oluşturmak hedeflenmiştir.

KAYNAKLAR

- Alagöz, G.** (2020, haziran 4). *Fransız değil Türk balkonu*. Retrieved ocak 8, 2022, from hurriyet.com.tr: <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/fransiz-degil-turk-balkonu-41533435>
- Anonim.** (1993). Demiryolları. In *İstanbul Ansiklopedisi-Cilt* (pp. 21-22). İstanbul.
- Anonim.** (1997). "Cumba". In *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi Cilt 1* (p. 364). İstanbul.
- Arguvanlğil, İ.** (1979). Sazak Binası - Çiftelhavuzlar. *Arkitekt*, pp. 55-56. Retrieved mayıs 30, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/261/3575.pdf>
- Arıkan, B.** (2013). *Kentsel mekanın değişimi ve konut dokusunda katmanlaşma: Feneryolu Mahallesi Örneği*. Fen Bilimleri Enstitüsü/Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Arkan, S.** (1934, aralık). Mimarlar Odası Arkitekt Veri Tabanı. *Arkitekt*, pp. 335-338. Retrieved Mayıs 27, 2022, from [dergi.mo.org.tr: http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/38/322.pdf](http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/38/322.pdf)
- Arkitekt.** (1979). İstanbul'un Anadolu yakası için uygulanan 1,8 plâni nedir. *Arkitekt*, pp. 55-56. Retrieved mayıs 30, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/261/3575.pdf>
- Arseven, C.** (1994, Temmuz 23). Şahnişin. In *Eczacıbaşı Sanat Ansiklopedisi* (Cilt 4 ed., p. 1860). İstanbul.
- Arşiv.** (2022). Kadıköy Belediyesi Bilgi İşlem Müdürlüğü Arşiv Bürosu. Retrieved 4 18, 2022
- Asal, N.** (1939, 01-02). Suadiye'de Bir Villâ. *Arkitekt*, pp. 5-8. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/99/1065.pdf>
- Atasoy, N.** (2015). *İstanbul Bahçeleri*. (İBB, Editor) Retrieved 12 6, 2021, from istanbultarihi.ist: https://istanbultarihi.ist/143-istanbul-bahceleri
- Atılğan, A.** (2020, Mayıs). Retrieved Mayıs 14, 2022, from <https://arifatilgan.wixsite.com/arifatilgan/single-post/cemi%CC%87I-topuzluk%C3%B6C5%9Fk%C3%BC>
- Aydın Gök, S. F., & Çınar Çıtak, C.** (2010). Konut Politikalarının Fiziksel Yansımaları; Kadıköy Örneği. Retrieved 6 30, 2022, from <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1118405>
- Aygün, K.** (1993). In *İstanbul Ansiklopedisi* (pp. Cilt 1- 484). İstanbul: Tarih Vakfı.
- Batur, A.** (1995). Cemil Topuzlu Köşkü. In *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi Cilt 2* (pp. 402-403). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı.

- Bayhan, B.** (2022, Temmuz 9). *Toplumsal adalet talebinin bir ekseni olarak konut hakkı*. Retrieved Kasım 28, 2022, from İnsanhaklarıokulu.org: <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>
- Bayhan, İ.** (1968, 2). Bir Mimar Evi ve Atölyesi. *Arkitekt*, pp. 53-57. Retrieved haziran 11, 2021, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/175/2245.pdf>
- Baykan, N. N.** (2019, 12 24). *Türk evi "mahrem" demektir*. Retrieved 6 9, 2022, from [Lacivertdergi.com: https://www.lacivertdergi.com/soylesi/2019/12/24/turk-evi-mahrem-demektir](https://www.lacivertdergi.com/soylesi/2019/12/24/turk-evi-mahrem-demektir)
- Bayraktar, P.** (2016). Anı Romanları Bağlamında Kadıköy'deki Dönüşümün Kullanıcı Üzerindeki Etkileri. *İstanbul ve Konut Kültürü: değişim . dönüşüm . devamlılık* (p. 234). İstanbul: Özyeğin Üniversitesi Yayınları.
- Baytop, T.** (1987). Osmanlı Lalesi. In *Lale Dergisi* (Vol. Aralık, p. 5).
- Bektaş, C.** (2013, 12 24). *Türk Evi* (10 ed.). İstanbul: Yem Yayın. Retrieved from lacivertdergi.com.
- Bengin, T.** (2014, Ekim 6). Retrieved 12 20, 2021, from [milliyet.com.tr: https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/tunca-bengin/bahcesinden-tren-gecen-saray-1950685](https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/tunca-bengin/bahcesinden-tren-gecen-saray-1950685)
- Bir, M., & İzgi, U.** (1957, 3). Kalamışta Bir Apartman. *Arkitekt*, pp. 104-108. Retrieved haziran 11, 2021, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/225/3075.pdf>
- Bozdoğan, S.** (2002). *Modernizm ve Ulusun İnşası*. Metis Yayınları.
- Bozkurt, N.** (1995). "Ev". In TDV, *İslam Ansiklopedisi Cilt 11* (p. 509). İstanbul. Retrieved from <https://islamansiklopedisi.org.tr/ev>
- Çelebi, E.** (2003). *Evliya Çelebi Seyahatnamesi: İstanbul* (Vol. 1.cilt 2. kitap). İstanbul: YKY.
- Çetin, Y.** (2008, Ekim). Osmanlı Konut Mimarisinde Cihannümalar (Seyir Köşkleri). *Sanat Tarihi Dergisi*(XVII/2), 43-58.
- Çınar, H., & Yirmibeşoğlu, F.** (2019, 12 29). Türk kültüründe bahçe ve en görkemli halka; Osmanlı saray bahçeleri. *Mimarlık, Planlama ve Tasarım Alanında Araştırma Makaleleri*, pp. 113-127.
- Çizmeçiyan, L.** (2010). *İstanbul'da Kayıp Zamanlar*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Clarck, D.** (2021, Şubat 3). *2020'de Avrupa'nın en büyük şehirleri*. Retrieved haziran 11, 2021, from [statista.com: https://www.statista.com/statistics/1101883/largest-european-cities/](https://www.statista.com/statistics/1101883/largest-european-cities/)
- Corbusier, L.** (2009). *Şark Seyahati İstanbul 1911*. T. İş Bankası Kültür Yayınları.
- Coşkun, B. S., & Ötkünç, A.** (2017, Eylül-Ekim). Anma Programı: Maruf Önal. *Mimarlık*. Retrieved haziran 11, 2021, from [mimarlikdergisi.com/: http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=411&RecID=4261#](http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=411&RecID=4261#)
- Demiriz, Y.** (1993). Ragıp Paşa Köşkleri. In *İstanbul Ansiklopedisi-Cilt 6* (pp. 296-297). İstanbul: Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı.

- Demirkan, M., & Muslubas, A.** (1976, 01). Tekül Apartmanı - Çiftelhavuzlar. *Arkitekt*, pp. 18-19. Retrieved 6 26, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/177/2262.pdf>
- Demirtaş, E.** (2020, Temmuz 22). *Gazetekadıköy*. Retrieved Mart 25, 2022, from gazetekadikoy.com.tr: <https://www.gazetekadikoy.com.tr/yasam/yaubyana-mimar-sinan-byk-dl>
- Dursun, A. H.** (2015). İstanbul'da yaşama kültürü eski insanlar eski evler. In *Antik Çağ'dan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi* (pp. 357,358). Retrieved Mayıs 5, 2022, from <https://istanbultarihi.ist/126-istanbulda-yasama-kulturu-eski-insanlar-eski-evler>
- Ekdal, M.** (1996). Bizans Metropolünde İlk Türk Köyü Kadıköy. In *Bizans Metropolünde İlk Türk Köyü Kadıköy* (p. 7). İstanbul: Kadıköy Belediye Başkanlığı.
- Ekdal, M.** (2004). Kapalı Hayat Kutusu: Kadıköy konakları. In *Kapalı Hayat Kutusu Kadıköy Konakları* (p. 246). İstanbul: YKY.
- Eldem, S. H.** (1954). Dış Sofalı Ev. In *Türk Evi Plan Tipleri* (p. 31). İstanbul: İTÜ.
- Eldem, S. H.** (1984). *Türk Evi Osmanlı Dönemi* (Vol. Cilt 3). İstanbul: Türkiye Anıt Çevre Turizm Değerlerini Koruma Vakfı.
- En Kalabalık İlçeler.** (2022). Retrieved Mart 3, 2022, from Nufusu.com: <https://www.nufusu.com/en-kalabalik-ilceler>
- Erkan, P.** (2018). Osmanlı Sultanlarının Saray Bahçelerindeki Etkinlikleri ve İmparatorluk İmgesi. *I. Uluslararası Osmanlı İzleri Sempozyumu*, (pp. 1-8). Edirne.
- Erkman, K.** (1964, 04). Türkiye İş Bankası A. Ş. İkramiye Apartmanları Mahallesi. *Arkitekt*, pp. 145-149,167. Retrieved haziran 4, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/259/3622.pdf>
- Erkoğlu, S.** (1941/42, 09-10). Cadde Bostanında Bir Villa. *Arkitekt*, pp. 213-215. Retrieved Haziran 1, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/110/1228.pdf>
- Ersöz, E.** (1979, 4). Bağdat Caddesinde Dupleks Bir Apartman. *Arkitekt*, p. 126. Retrieved Nisan 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/>: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/263/3649.pdf>
- Eyice, S.** (1993). Bağdat Caddesi. In *İstanbul Ansiklopedisi* (Vol. Cilt 1, pp. 530-531). İstanbul: Kültür Bakanlığı-Tarih Vakfı.
- GazeteKadıköy.** (2012, Ocak 12). Bağdat caddesi dünya liginde. Retrieved haziran 11, 2021, from [GazeteKadıköy: https://www.gazetekadikoy.com.tr/yasam/bagdat-caddesi-dnya-liginde](http://www.gazetekadikoy.com.tr/yasam/bagdat-caddesi-dnya-liginde)
- Geçmişte Kadıköy.** (t.y.). Retrieved haziran 11, 2021, from [kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr): <https://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Gecmiste-Kadikoy>
- Gedük, S.** (2013). İstanbul: Topkapı Sarayı Müzesi.
- Giz, A.** (1988). *Bir zamanlar Kadıköy*. İstanbul: İletişim yayımları.
- Göncü, A., Tümer, A., & Aktar, S.** (1979). Dairesel Planlı Nokta Bina. *Arkitekt*, pp. 124-125. Retrieved haziran 11, 2021, from <http://dergi.mo.org.tr>

- Gorbon, R.** (1937, 03). B. Yusuf Evi. *Arkitekt*, pp. 68-70. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/28/198.pdf>
- Gorbon, R.** (1938, 12). Cemil Fİlmer Evi. *Arkitekt*, pp. 327-330. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/63/557.pdf>
- Gorbon, R.** (1953, 01-04). Feneryolunda Bir Sayfiye Evi. *Arkitekt*, pp. 23-25. Retrieved Haziran 1, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/201/2687.pdf>
- Gray, E.** (2015). NASA finds vegetation essential for limiting city warming effects. Retrieved 7 2, 2022, from <https://www.eurekalert.org/news-releases/768856>
- Güvenç, M.** (1979). *Metropoliten ölçekte nüfus ve yoğunluk artışları: İstanbul (Kadıköy) örneğinde bir ölçme ve maliyet çalışması.*(Orta Doğu Teknik Üniversitesi).
- Halıcı, G.** (2000). *İstanbul Anadolu Yakasında Tarihsel Bir Gezi.* İstanbul: Çimsa.
- İleri, S.** (2008). *Yıldızlar Altında İstanbul.* İstanbul: Doğan Yayıncılık.
- Kadıköy Belediyesi.** (t.y.). Retrieved 6 9, 2022, from <https://bostan.kadikoy.bel.tr/genel-sartlar>
- Kadıköy İlçemizin Tarihçesi.** (t.y.). Retrieved 12 15, 2021, from [kadikoy.gov.tr: http://www.kadikoy.gov.tr/kadikoy-ilce-tarihce](http://www.kadikoy.gov.tr/kadikoy-ilce-tarihce)
- Kadioğlu, M.** (2017). Retrieved from <https://twitter.com/mikdatca/status/878682956851810305>
- Kâhyaoglu, N.** (1933, 07). Baki Bey Evi. *Arkitekt*, pp. 201-203.
- Kırmızı, Z., Acar, F., & Engin, V.** (2021). *İett tarihçe.* Retrieved Ağustos 1, 2022, from [iETT.istanbul: https://iETT.istanbul/icerik/kronolojik-tarihce](https://iETT.istanbul/icerik/kronolojik-tarihce)
- Kökbaş, B.** (Ed.). (2020, Temmuz 3). *Mehmet Küçükdeveci Bey Köşkü.* Retrieved Mayıs 27, 2022, from [Kültür Envanteri: https://kulturenvanteri.com/yer/?p=15531](https://kulturenvanteri.com/yer/?p=15531)
- Kuban, D.** (2021). *Osmanlı Mimarisi.*
- Kütükçü, T.** (2014). *Kadıköy'ün Kitabı: Geçmiş Zamanların, Mekanların ve Hatırlamaların Rafında.* İstanbul: Ötüken.
- Loos, C.** (1710). *View of the Sultan's Palace.* Retrieved 6 28, 2022, from [nationalmuseum.se: http://emp-web-84.zetcom.ch/eMP/eMuseumPlus?service=ExternalInterface&module=artist&objectId=12327&viewType=detailView](http://emp-web-84.zetcom.ch/eMP/eMuseumPlus?service=ExternalInterface&module=artist&objectId=12327&viewType=detailView)
- Mazman, Ö. A.** (2012). Cumhuriyet Sonrası İstanbul Demografisi. In *Büyük İstanbul Tarihi* (p. Cilt: 3 533). İstanbul. Retrieved 6 17, 2022, from <https://istanbultarihi.ist/97-cumhuriyet-sonrasi-istanbul-demografisi#gallery-2>
- Memlük, Y.** (2013, 9 10). Anadolu'da Türk bahçesi ve bahçe kültürü. *Plant Dergisi.* Retrieved Kasım 15, 2021, from <https://www.plantdergisi.com/prof-dr-yalcin-memluk/anadolu-da-turk-bahcesi-ve-bahce-kulturu.html>

- Merkez Kadıköy.** (2009). *Merkez Kadıköy*. İstanbul: Kadıköy Belediyesi. Retrieved Mayıs 23, 2022, from <https://docplayer.biz.tr/149828544-Merkez-kadikoy-mekansal-stratejik-plan-mevcut-durum-raporu.html>
- Mortaş, A.** (1935, 06). B. Mazhar Evi. *Arkitekt*, pp. 159-162. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/48/409.pdf>
- Mortaş, A.** (1936, 09). Erenköyünde bir ev. *Arkitekt*, pp. 249-251. Retrieved Haziran 1, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/138/1623.pdf>
- Noyan, B.** (2014, 10 2). Bağdat Caddesi'ne Champs-élysées yorumu. Retrieved 10 4, 2022, from <https://www.fortuneturkey.com/bagdat-caddesine-champs-lyses-yorumu-1506>
- Onat, E.** (1941/42, 07-08). Göztepe'de bir villa. *Arkitekt*, pp. 145-150. Retrieved haziran 11, 2021, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/109/1211.pdf>
- Oral, A.** (1971). Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. İkramiye Apartmanları Sitesi. In *Arkitekt* (pp. 10-12). İstanbul. Retrieved Kasım 27, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/216/sayi216.pdf>
- Övür, M.** (Ed.). (2005, Nisan 24). *Sabah Gazetesi*. Retrieved Nisan 4, 2022, from https://www.sabah.com.tr/yazarlar/ovur/2005/04/24/kalamis_lisesi_konut_alani_oluyor
- Özdil, Y.** (2019, 7 31). Kazdağları. *Sözcü*. Retrieved 8 2, 2022, from <https://www.sozcu.com.tr/2019/yazarlar/yilmaz-ozdil/kazdaglari-5257529/>
- Pakalın, M. Z.** (1971). "Cumba". In *Osmanlı Tarih Deyimleri ve Terimleri Sözlüğü I* (p. 310). İstanbul: MEB.
- Pakalın, M. Z.** (1993). "Şahnişin". In *Osmanlı Tarih Deyimleri ve Terimleri Sözlüğü III* (p. 305). İstanbul: MEB.
- Resmi Gazete.** (2013, Haziran 1). Retrieved haziran 11, 2021, from resmigazete.gov.tr: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/06/20130601.pdf>
- Resmi Gazete.** (2018, 05 20). Retrieved 6 12, 2022, from resmigazete.gov.tr: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180520-4.htm>
- Sakaoğlu, N.** (1993). Abdülmecid. In *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (Vol. Cilt 1, pp. 45-48). İstanbul: Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı.
- Sayar, Z.** (1937, 02). Kalamışda Bir Villa. *Arkitekt*, pp. 33-40. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/27/191.pdf>
- Sayar, Z.** (1937, 05-06). Kalamışda Bir Villa. *Arkitekt*, pp. 129-133. Retrieved 6 25, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/39/319.pdf>
- Sayar, Z.** (Ed.). (1946, mayıs-haziran). *Arkitekt*. pp. 97-98. Retrieved mayıs 29, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr>: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/72/678.pdf>
- Şensoy, N., & Karadağ, A. A.** (2013). *Sosyal Etkileşimin Komşuluk Düzeyinde Geliştirilmesine Yönelik Bir Araştırma: Ankara TOKİ Atakent Sitesi Örneği*. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi. Retrieved 12 18, 2022, from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iujad/issue/8725/108931>

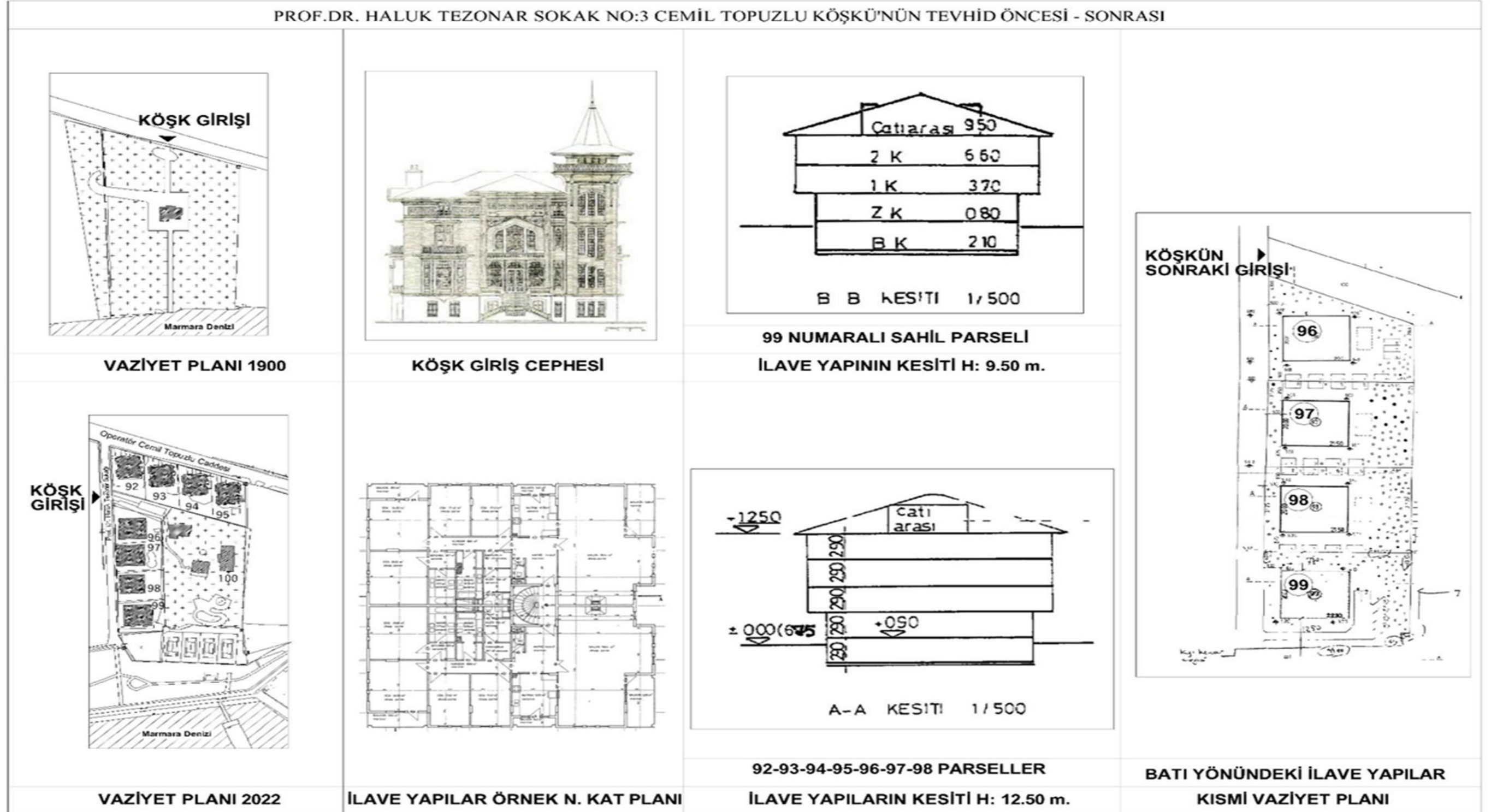
- Şenyurt, O.** (2016). İnşa Kuralları, Mimari Algı ve Mekân Kullanımı Bağlamında Osmanlı Toplumunda “Cumba”/ “Şahnişin”. *Mimarlık ve Yaşam Dergisi*. doi:10.26835/my.270097
- Somer, Z.** (1962). *Arkitekt*, p. 113. Retrieved 6 19, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/249/sayi249.pdf>
- Söylemezoğlu, K.** (1936-02). Yazlık sahil evi . *Arkitekt* , p. 45. Retrieved mayıs 30, 2022, from <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/126/1472.pdf>
- Sözen, M., & Tapan, M.** (1973). In *50 Yılın Türk Mimarisi* (pp. 172-424-425). İstanbul.
- Tekeli, İ.** (2013). *İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları. Retrieved 8 1, 2022, from https://www.academia.edu/30440029/İstanbulun_Planlamasının_ve_Gelişmesinin_Öyküsü
- Turan, B.** (Ed.). (2010, eylül 24-30). reklamlar. *gazetekadikoy*, 554, 2. Retrieved Nisan 3, 2022, from <https://www.gazetekadikoy.com.tr/images/dosyalarim/554-say%C4%B1.pdf>
- Türegün, R.** (1946). *Arkitekt*. 91. Retrieved from <http://dergi.mo.org.tr/dergi.mo.org.tr/dergiler/2/71/sayi71.pdf>
- Türk, E.** (2014, 10 17). 190 milyon doları Cadde’ye yatırıyor. *Milliyet*. Retrieved 8 2, 2022, from <https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/190-milyon-dolari-cadde-ye-yatiriyor-1955819>
- Tutel, E.** (1993). Caddebostan. In *İstanbul Ansiklopedisi-Cilt 2* (p. 365). İstanbul: Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı.
- Tutel, E.** (1993). Şirket-İ Hayriye. In *İstanbul Ansiklopedisi-Cilt 7* (pp. 181-184). İstanbul: Kültür Bakanlığı & Tarih Vakfı.
- URL-1.** (2014, nisan 18). *tumblr.com*. Retrieved haziran 11, 2021, from <https://kadikoyharitalari.tumblr.com>
- URL-2.** (t.y.). *istanbulurbandatabase*. Retrieved haziran 11, 2021, from [istanbulurbandatabase.com: http://www.istanbulurbandatabase.com/](http://www.istanbulurbandatabase.com/)
- URL-3.** (t.y.). *Pinterest*. Retrieved 6 13, 2022, from [Pinterest: https://tr.pinterest.com/search/pins/?q=bağdat%20caddesi&rs=typed&term_meta\[\]=bağdat%7Ctyped&term_meta\[\]=caddesi%7Ctyped](https://tr.pinterest.com/search/pins/?q=bağdat%20caddesi&rs=typed&term_meta[]=bağdat%7Ctyped&term_meta[]=caddesi%7Ctyped)
- URL-4.** (t.y.). *Geçmişte Kadıköy*. Retrieved haziran 11, 2021, from [kadikoy.bel.tr: https://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Gecmiste-Kadikoy](https://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Gecmiste-Kadikoy)
- URL-5.** (t.y.). *Fotoğraflarla Kadıköy*. Retrieved haziran 11, 2021, from [kadikoy.bel.tr: https://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Fotograflarla-Kadikoy](https://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Fotograflarla-Kadikoy)
- URL-6.** (2020, 3 31). *twitter*. Retrieved 6 15, 2022, from <https://twitter.com/bugrahanyrl/status/1244881507199655936>
- URL-7.** (t.y.). *Eski İstanbul Fotoğrafları Arşivi*. Retrieved 7 4, 2022, from <http://www.eskiistanbul.net/6488/caddebostan-1930>

- URL-8.** (2021, mayıs 25). *EskiZamanlardaIstanbulunEnGuzelFotograflari*. Retrieved haziran 11, 2021, from facebook.com: <https://www.facebook.com/EskiZamanlardaIstanbulunEnGuzelFotograflari/posts/3144754065608232/>
- URL-9.** (2019, haziran). Salt Arşiv. *Caddebostan Plajı*. Retrieved mayıs 29, 2022, from saltresearch.org: <https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/201533>
- URL-10.** (t.y.). *Katmanlar-Arşiv*. Retrieved nisan 2, 2022, from <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>: <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>
- URL-11.** (t.y.). (M. Ergin, Ed.) Retrieved 6 13, 2022, from Pinterest: <https://tr.pinterest.com/pin/393783561177503268/>
- URL-12.** (t.y.). *Google Haritalar*. Retrieved 6 11, 2021, from <https://www.google.com/maps>
- URL-13.** (t.y.). kadikoybostanci.com. Retrieved 6 11, 2021, from <https://kadikoybostanci.com/caddebostan-sahili/>
- URL-14.** (1979, Haziran 20). *Dünya Gazetesi*. istanbul. Retrieved 6 20, 2022, from <https://emlakkulisi.com/1979-yilinda-suadiyede-apartman-yapimi-icin-asirlik-agaclar-kesilmis/336893>
- URL-15.** (2008). imar planı ve plan notları. Retrieved 6 15, 2022, from <https://docplayer.biz.tr/75715-Kadikoy-merkez-e-5-d100-otoyolu-ara-bolgesi-uygulama-imar-plani-ve-plan-notlari-11-05-2006.html>
- URL-16.** (2006, 08 03). *Çalışma raporları 39. Dönem*. Retrieved 6 18, 2022, from Mimarist.org: http://www.mimarist.org/calisma_raporlari/39Donem/html/6.20.8.htm
- URL-17.** (2016, 02 26). gazetekadıköy. 5. İstanbul. Retrieved 6 10, 2022, from <https://www.gazetekadikoy.com.tr/Uploads/gazetekadikoy.com.tr/e-gazete/dosya/22345678902057.pdf>
- URL-18.** (2021, 01 15). ibb imar yönetmeliği. İstanbul. Retrieved 6 15, 2022, from <https://www.ibb.istanbul/Uploads/2017/3/imar-yonetmelik.pdf>
- URL-19.** (t.y.). Çapçı Rezidans. Retrieved mayıs 16, 2022, from www.pnr-yapi.com: <http://www.pnr-yapi.com/tr/project/capci-residence/>
- URL-20.** (2021, 8). Retrieved 10 9, 2022, from <https://www.cihandaryapi.com/project/erenkoy-apartmani/>
- URL-21.** (t.y.). Yeşilpark Cadde. Retrieved haziran 11, 2021, from [ymgayrimenkul.com](http://www.ymgayrimenkul.com): <http://www.ymgayrimenkul.com/tr/satistaki-projeler/proje-detay/Yesilpark-Cadde/38/27/0>
- URL-22.** (2021, Ağustos 25). *Sahibinden.com'da Yaşanabilir Konut Aramak*. Retrieved 5 6, 2022, from MAD: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>
- URL-23.** (2022). Retrieved 7 2, 2022, from https://www.sahibinden.com/satilik-daire/istanbul-kadikoy-caddebostan?address_region=2
- URL-24.** (t.y.). mimarlikmuzesi.org. (B. Kürkçüoğlu, Ed.) Retrieved Mayıs 21, 2022, from [pinterest.com](https://co.pinterest.com/pin/845691636251390282/): <https://co.pinterest.com/pin/845691636251390282/>

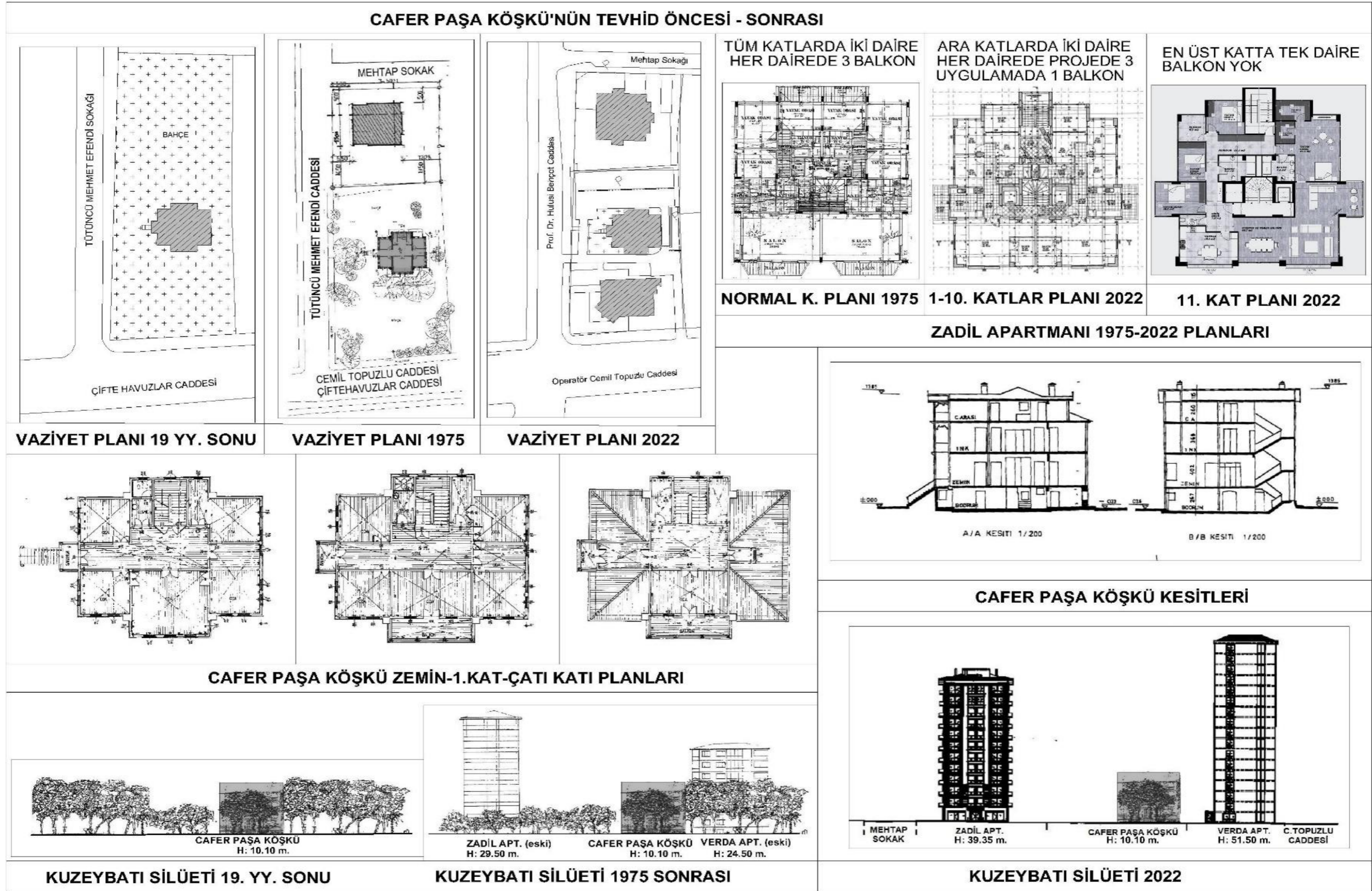
- URL-25.** (2018, Eylül 19). Çiftahavuzlar'da 12 dönüm arsa içinde tarihi İpar Köşkü satılıyor. Retrieved Mayıs 5, 2021, from youtube: https://www.youtube.com/watch?v=tiS_62Ncg4A&ab_channel=EvrinKIRMIZITA%C5%9E
- URL-26.** (t.y.). Kadıköy Belediyesi Kent Otomasyon Sistemi. Retrieved 6 20, 2022, from https://webgis.kadikoy.bel.tr/keos/?p=REHBER6_ITRF96&tablename=kentrehberi_parsel.BAGLANTI.kentrehberi_parsel&dsfilter=objectid=27467
- URL-27.** (t.y.). Yandex Haritalar. Retrieved Şubat 5, 2022, from <https://yandex.com.tr/haritalar>
- URL-28.** (2020). Retrieved 6 13, 2022, from <https://www.dinamikyatirim.com.tr/upload/img/f32b01f6-f206-450d-a253-da0be5f5915c.pdf>
- URL-29.** (t.y.). Regnum Sky Residence. Retrieved 6 22, 2022, from <https://www.zingat.com/site/regnum-sky-residence-1157534b>
- URL-30.** (2013, Ekim 10). *Dosyalar*. Retrieved Mayıs 9, 2022, from <https://emlakkulisi.com>: <https://emlakkulisi.com/resim/dosyalar/ODk5OTE3MD-erenkoypdf.pdf>
- URL-31.** (2021, 01 07). *Kap*. Retrieved 05 09, 2022, from www.kap.org.tr: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/897812>
- URL-31.** (2021, 01 07). *Kap*. Retrieved 05 09, 2022, from www.kap.org.tr: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/897812>
- URL-32.** (2018, Ağustos 18). Kadıköy'de "kentsel dönüşüm" direnişi. (Odatv.com, Ed.) istanbul. Retrieved mart 2, 2022, from <https://odativ4.com/guncel/kentsel-donusume-karsi-cikinca-bakin-ne-oldu-18081822-144849>
- URL-32.** (t.y.). İmtas Residence. Retrieved Aralık 22, 2021, from eksiogluimtas.com.tr: <https://eksiogluimtas.com.tr/portfolio/imtas-residence/>
- Yağcı, F.** (2019). Son Dönem Osmanlı Konutlarında Mimari Elemanlar. *Restorasyon ve Konservasyon Çalışmaları Dergisi 1, 1(22)*, 66-75. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/pub/restorasyon/issue/50219/649431>
- Yazıcıoğlu, Z.** (2001, Kış). *Bağdat caddesinde konutun evrimi*, 55-60. Retrieved 6 6, 2022, from <http://www.mimarist.org/mimar-ist-sayi-1-kis-2001-2/>
- Yazıcıoğlu, Z.** (2010, Haziran 18). Kentsel mekân olarak caddelerin mekânsal karakterinin yürünebilirlik bağlamında irdelenmesi bağdat caddesi örneği. Retrieved haziran 11, 2021, from <https://polen.itu.edu.tr/handle/11527/8495>
- Kaynak gösterilmeyen fotoğraflar, çizelgeler ve çizimler yazara aittir.

EKLER

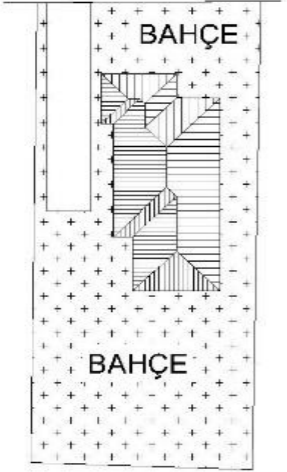

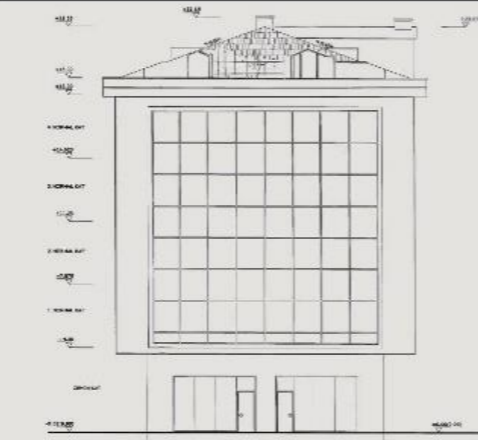
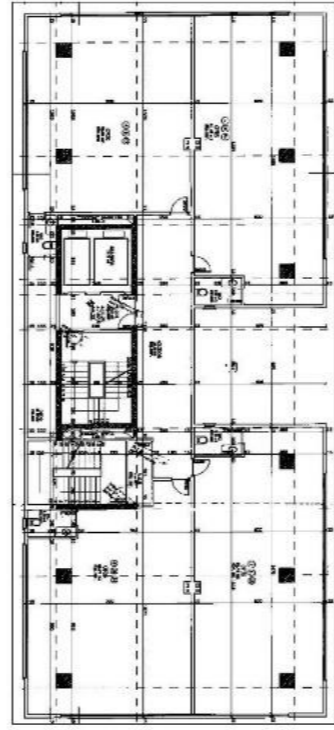
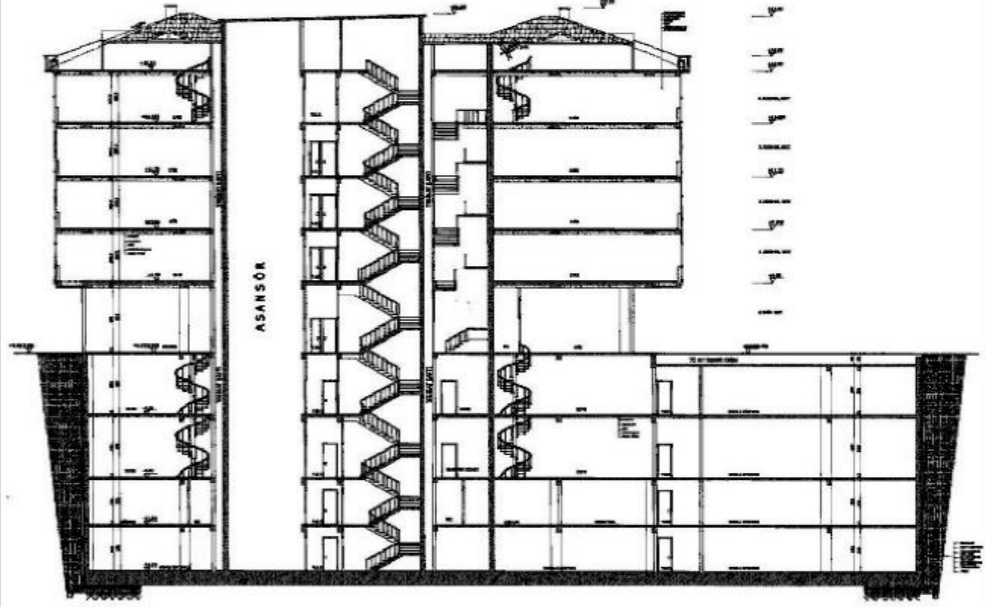
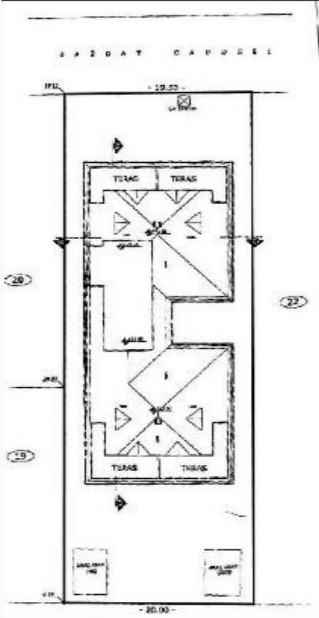
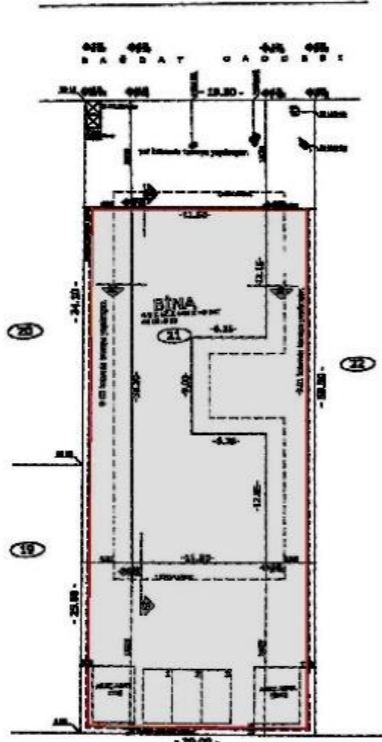


Ek-1: Cemil Topuzlu Köşkü Tevhid Öncesi - Sonrası



Ek-2: Cafer Paşa Köşkü Tevhid Öncesi – Sonrası

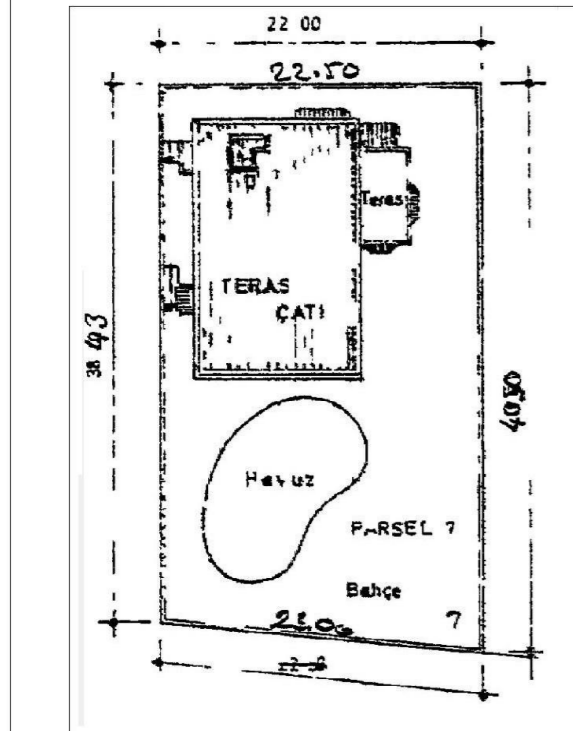


Ek-3: Bağdat Caddesi'nde İki Kath Yapı – İşhanı

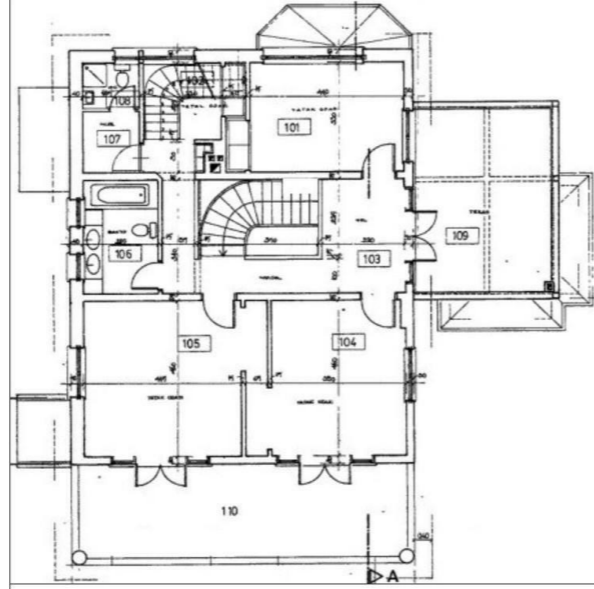
BAĞDAT CADDESİ No:226 MÜSTAKİL KONUTUN İŞ MERKEZİNE DÖNÜŞÜMÜ				
<p>BAĞDAT CADDESİ</p> 	 <p>BAHÇE TERAS BALKON</p>	 <p>BAHÇE YOK ÇATI KATINDA TERAS BALKON YOK</p>	 <p>BALKON YOK</p>	 <p>YENİ YAPI KESİT H: 18.00 m.</p>
ESKİ VAZİYET PLANI	ESKİ YAPI GÖRÜNÜŞÜ	YENİ YAPI GÖRÜNÜŞÜ	NORMAL KAT PLANI	
 <p>BAHÇE YOK ÇATI KATINDA TERAS BALKON YOK</p>	 <p>YENİ BODRUM K. SINIRLARI</p>	 <p>21 PARSEL</p> <p>BAĞDAT CADDESİ'NDEN ESKİ SİLÜET</p>		
YENİ VAZİYET PLANI	YENİ BODRUM K. SINIRLARI	 <p>21 PARSEL</p> <p>BAĞDAT CADDESİ'NDEN YENİ SİLÜET</p>		

Ek-4: Abdülkadir Noyan Sokak'ta İki Katlı Yalı – Apartman

ABDÜLKADİR NOYAN SOKAK No:2 MÜSTAKİL KONUTUN 3 KATLI 5 DAİRELİ APARTMANA DÖNÜŞÜMÜ



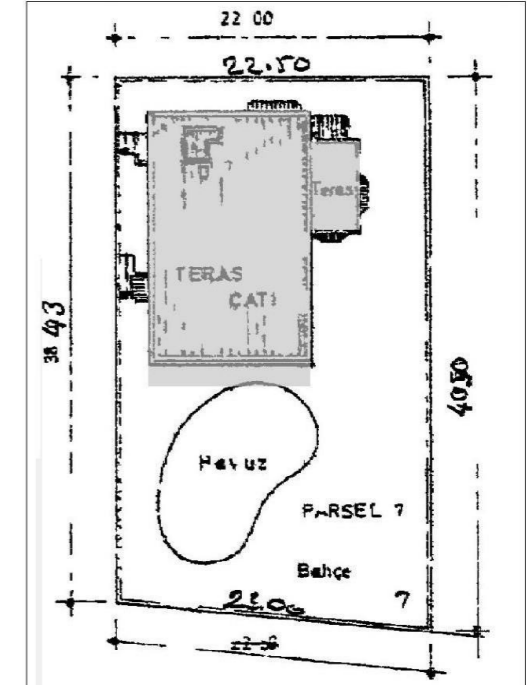
ESKİ VAZİYET PLANI



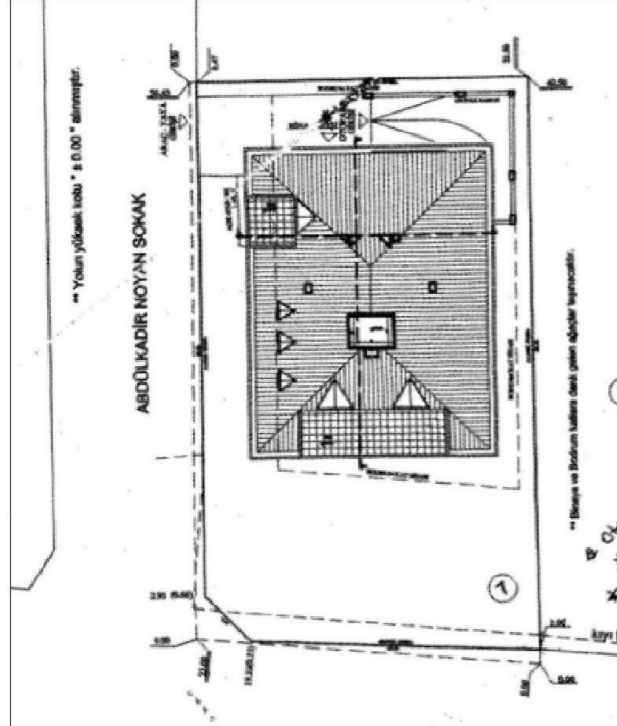
ESKİ YAPI NORMAL KAT PLANI



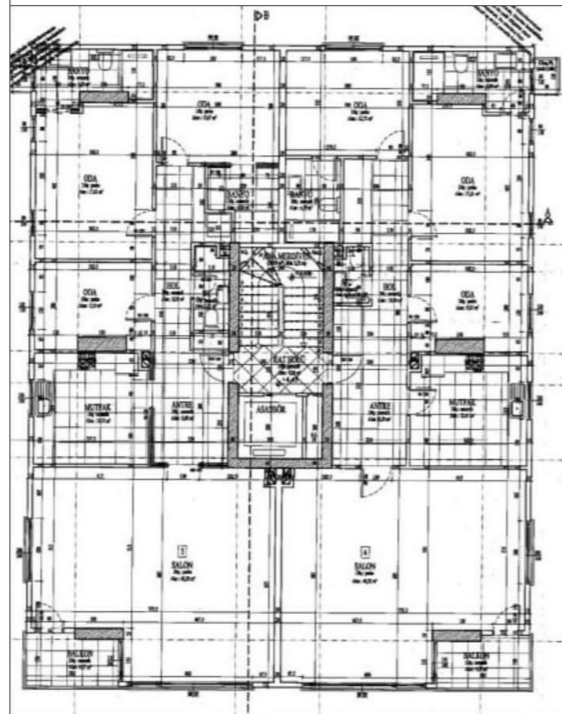
ESKİ YAPI KESİTİ H:6.54 m.



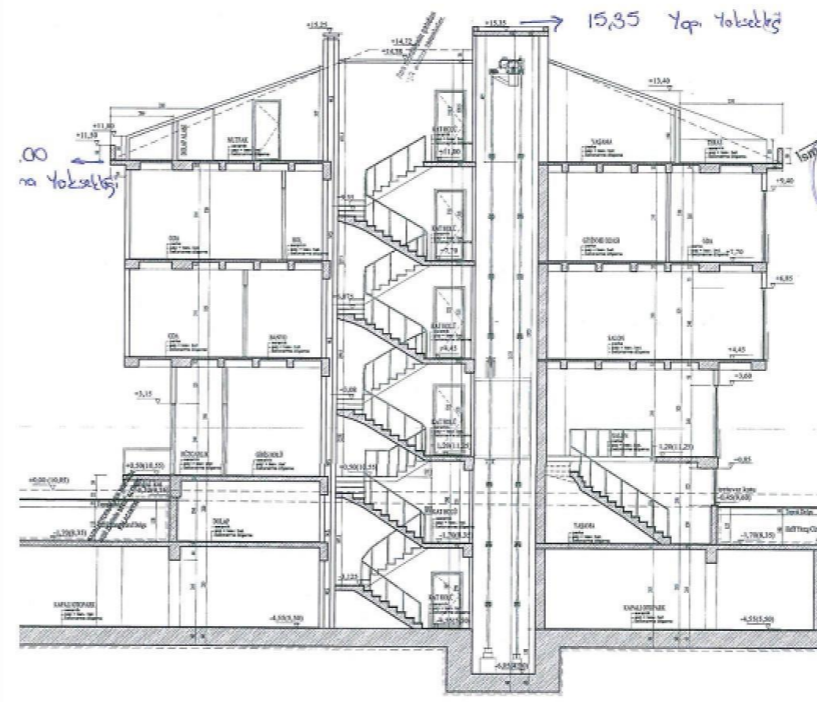
ESKİ BODRUM KAT SINIRLARI



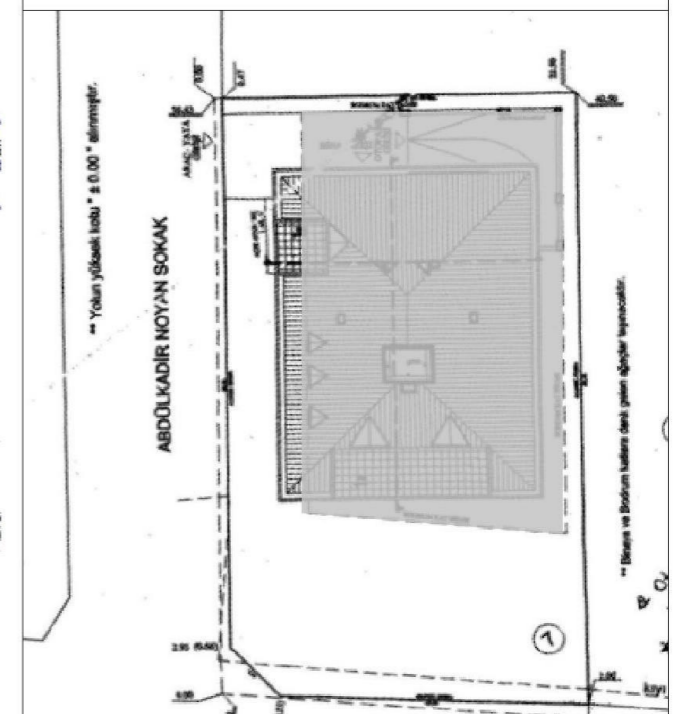
YENİ VAZİYET PLANI



YENİ YAPI NORMAL KAT PLANI



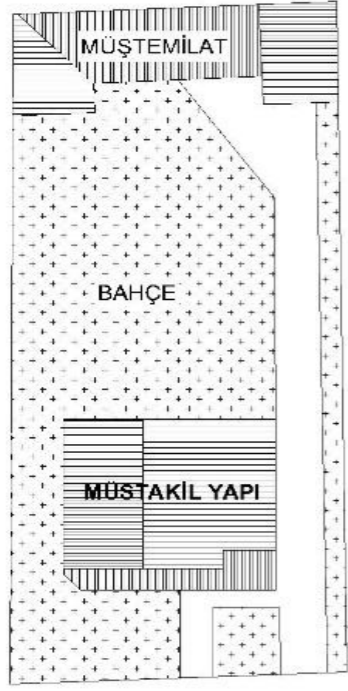
YENİ YAPI KESİTİ H: 11.00 m.



YENİ BODRUM KAT SINIRLARI

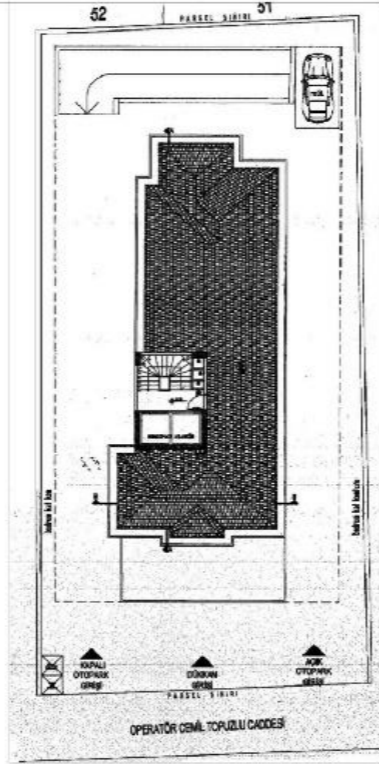
Ek-5: Cemil Topuzlu Caddesi'nde İki Katlı Konut - Apartman

CEMİL TOPUZLU CADDESİ MÜSTAKİL YAPI - ÖNCESİ - SONRASI



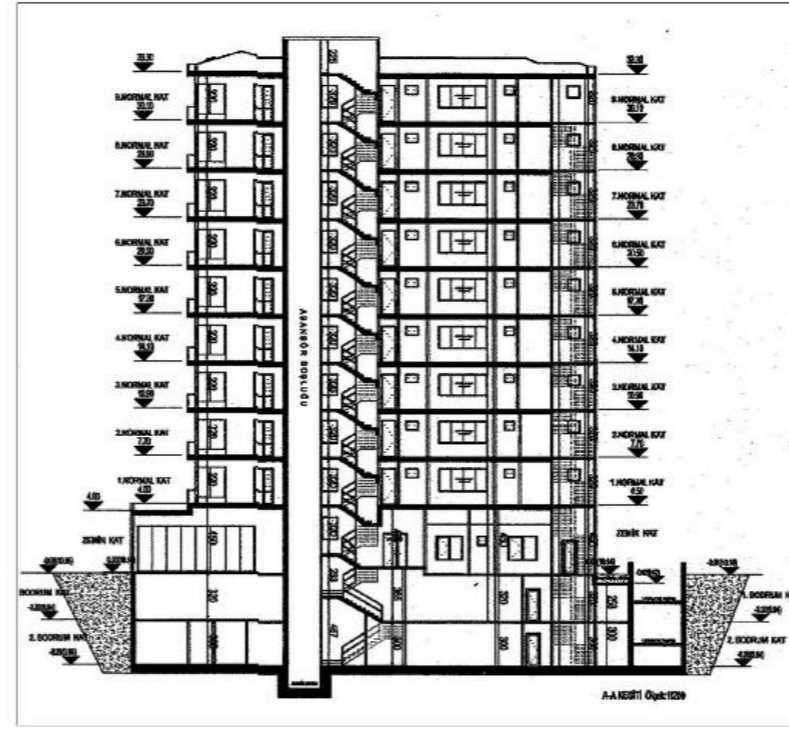
OPERATÖR CEMİL TOPUZLU CADDESİ

VAZİYET PLANI - ÖNCESİ



LEYLA&CÜNEYT APARTMANI

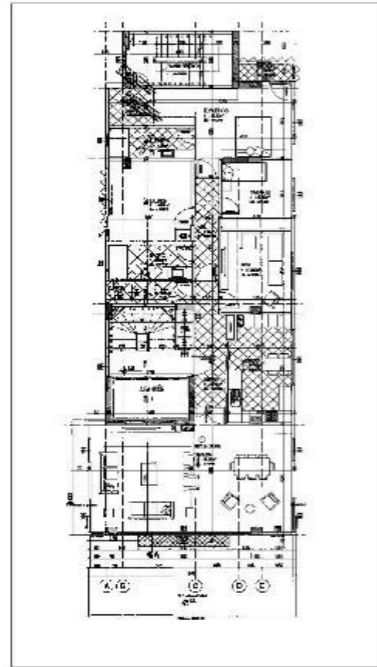
VAZİYET PLANI 2022



LEYLA&CÜNEYT APARTMANI KESİT 1 H: 33.30 m.

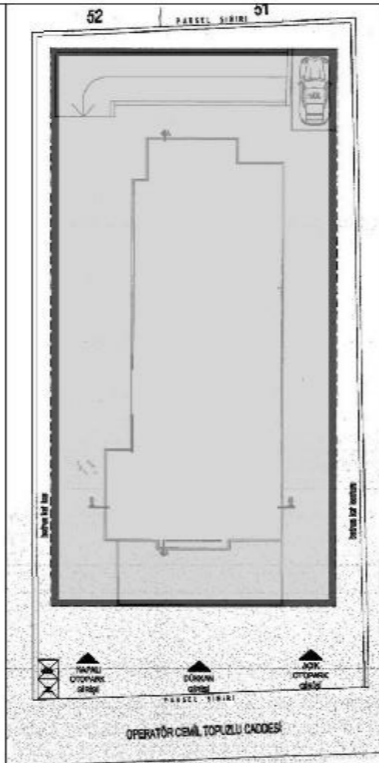


MÜSTAKİL YAPI
GÜNEYBATI CEPHESİ H:6.50 m.

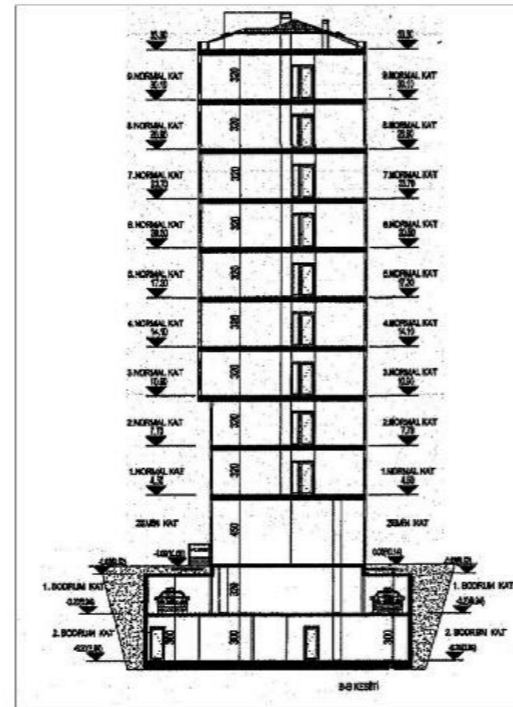


LEYLA&CÜNEYT APARTMANI

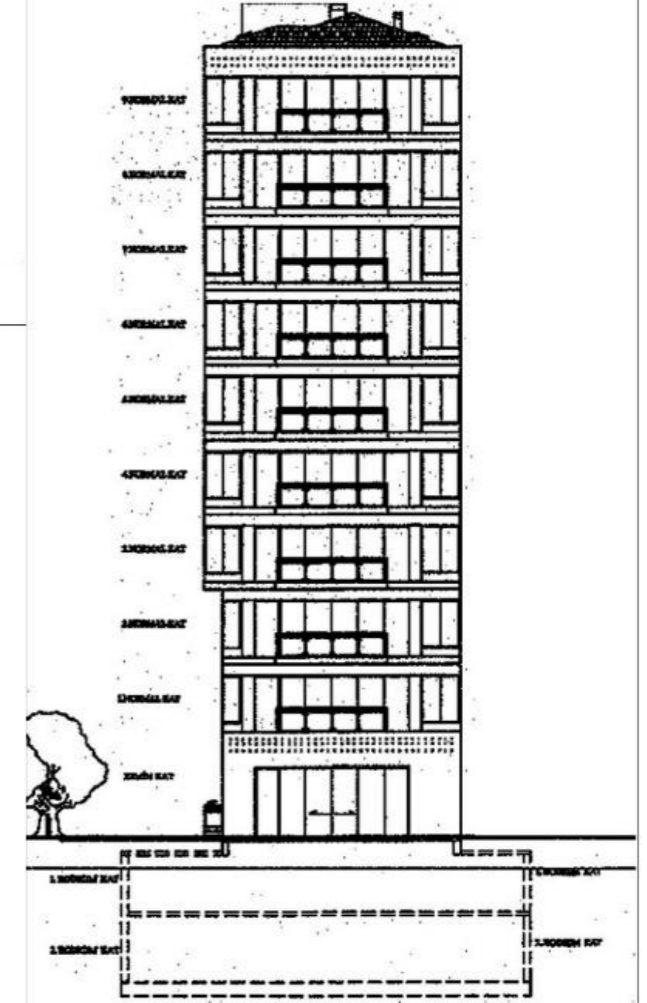
NORMAL KAT PLANI



OPERATÖR CEMİL TOPUZLU CADDESİ



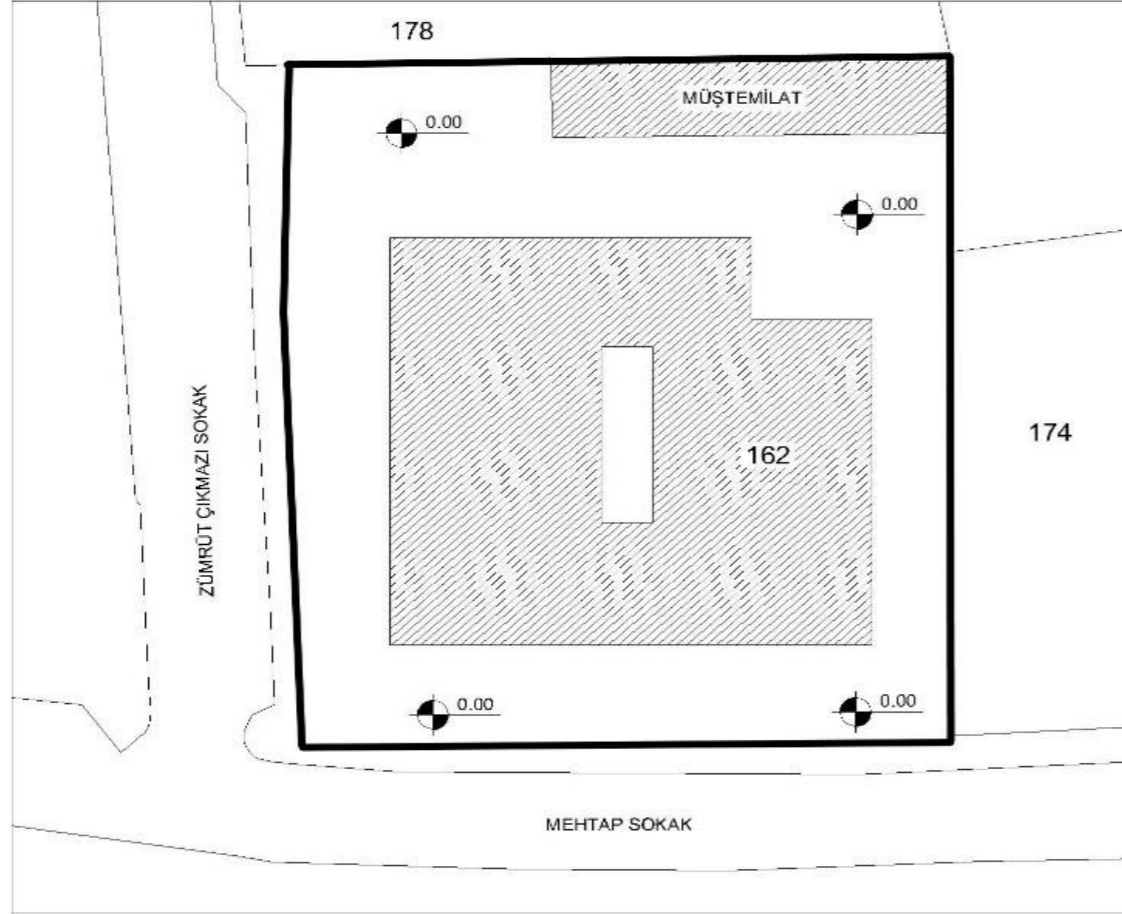
LEYLA&CÜNEYT APARTMANI KESİT 2 H:33.30 m.



LEYLA&CÜNEYT APARTMANI
GÜNEYBATI CEPHESİ H:33.30 m.

Ek-6: Zümrüt Çıkmazı Sokak'ta 3 Katlı Apartman

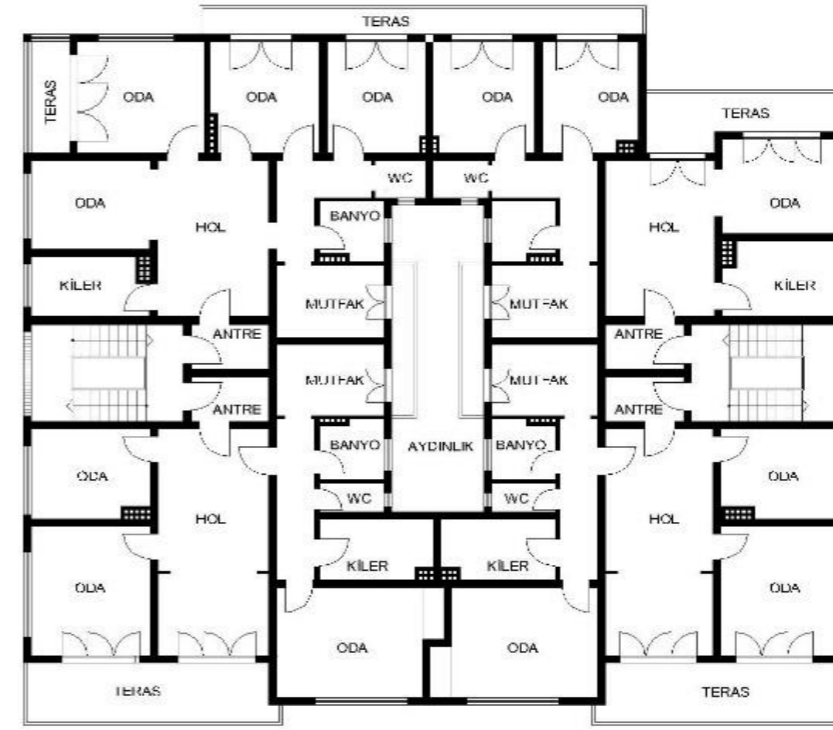
ZİRAAT BANKASI LOKALİ ZÜMRÜT ÇIKMAZI SOKAK NO:2



VAZİYET PLANI



KESİT H: 9.50

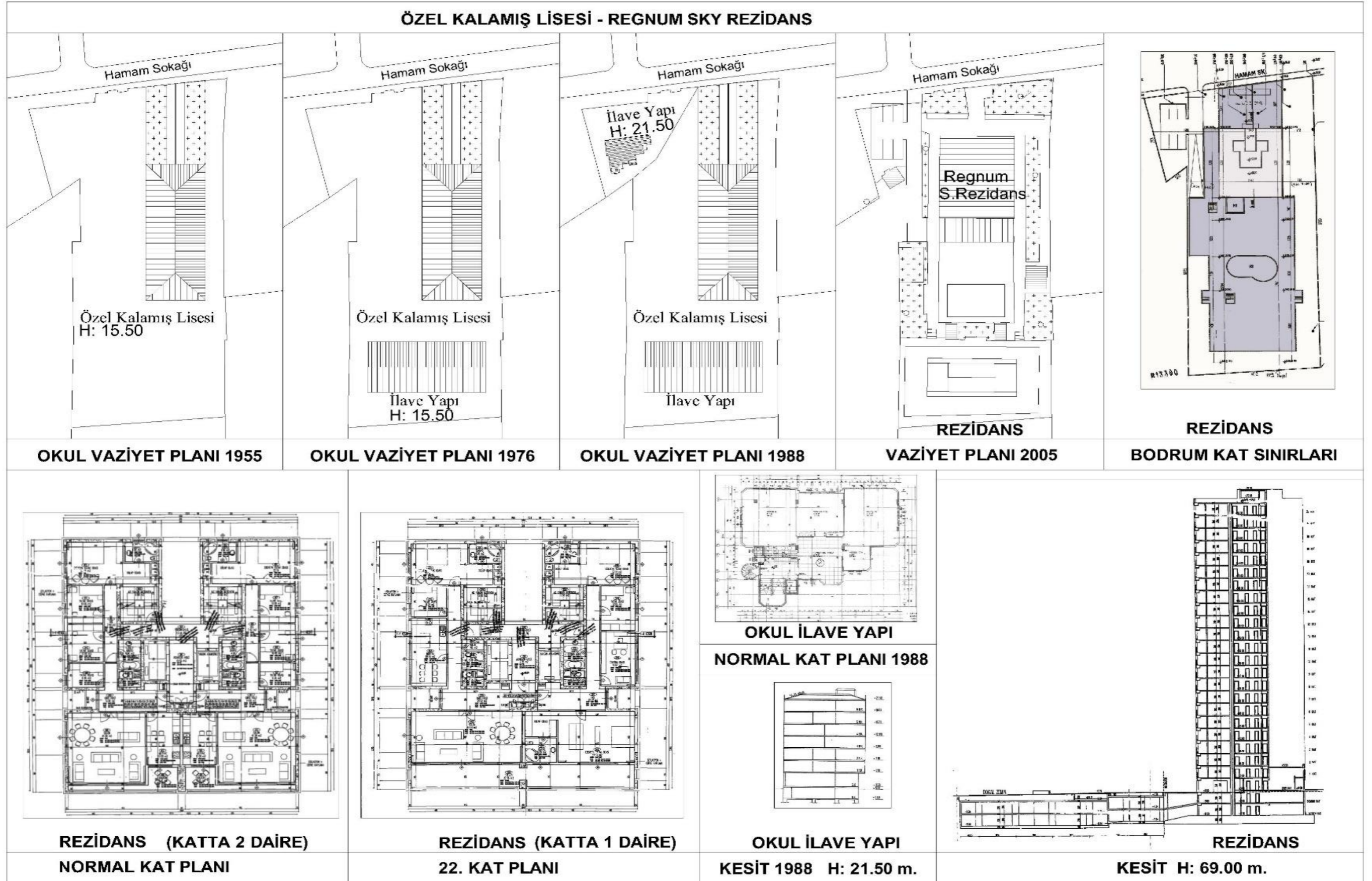


NORMAL KAT PLANI

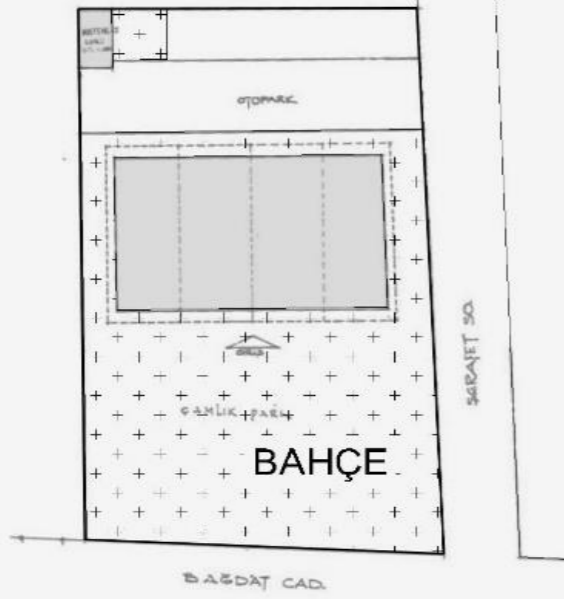


ZEMİN KAT PLANI

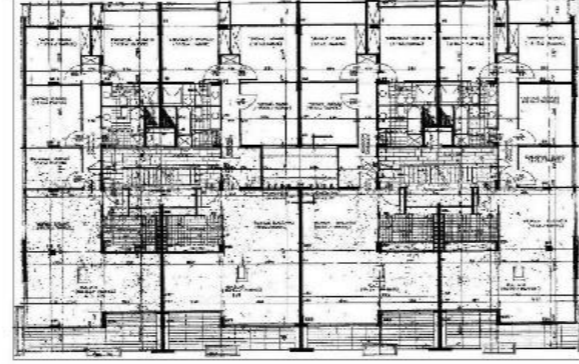
Ek-7: Hamam Sokak'ta Özel Kalamış Lisesi – Regnum Sky Rezidans



BAĞDAT CADDESİ No:319-321 5 KATLI 18 DAİRELİ ERENKÖY APARTMANI'NIN TİCARİ YAPIYA DÖNÜŞÜMÜ

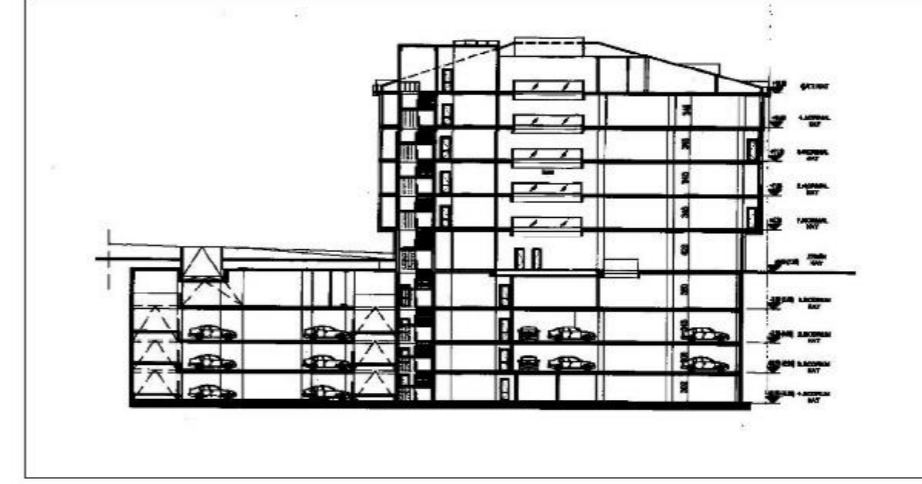


ERENKÖY APT. VAZİYET PLANI

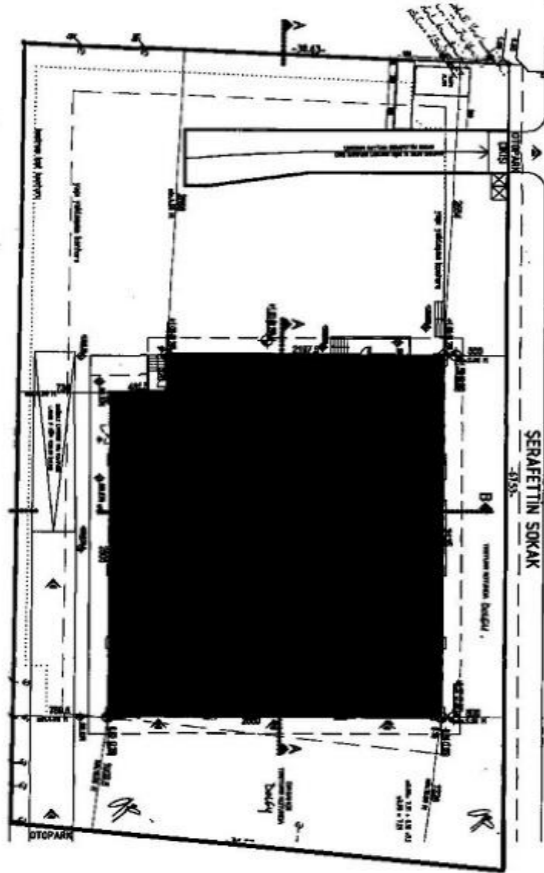


BAHÇE
BALKON

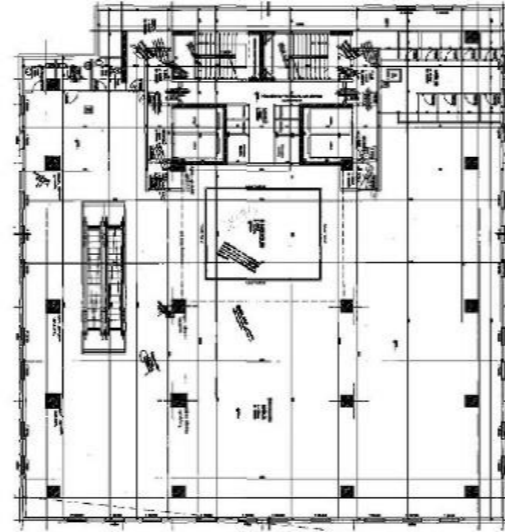
ERENKÖY APARTMANI NORMAL KAT PLANI



TİCARİ YAPI KESİT 1- H: 18.00 m.

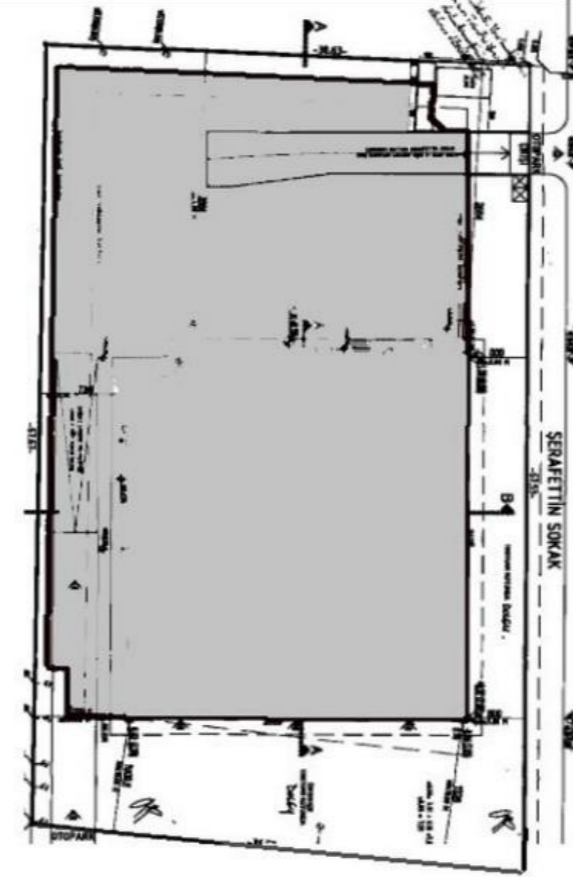


TİCARİ YAPI VAZİYET PLANI

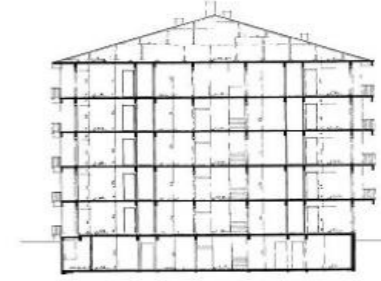


BAHÇE YOK
BALKON YOK

TİCARİ YAPI NORMAL KAT PLANI

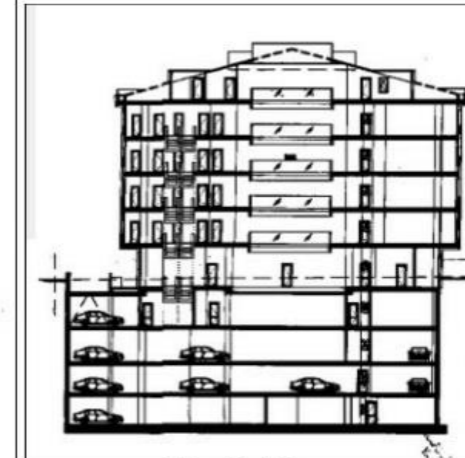


TİCARİ YAPI BODRUM KAT SINIRLARI



H: 15.50 m.

Erenköy apt. ÖRNEK KESİT

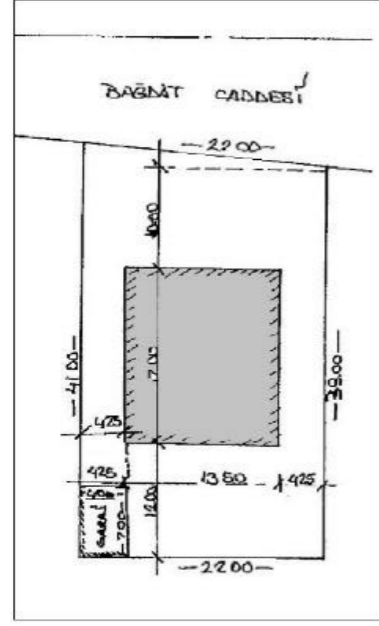


H: 18.00 m.

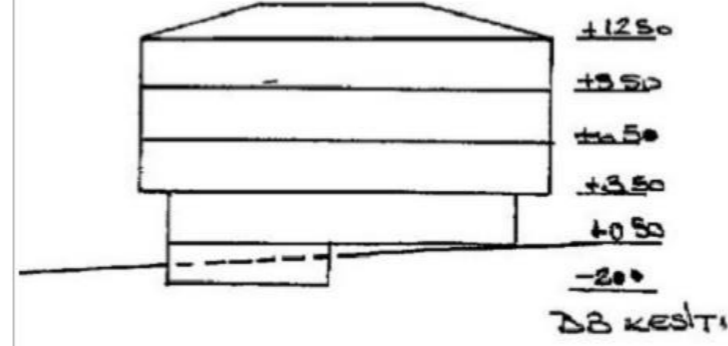
TİCARİ YAPI KESİT-2

Ek-9: Bağdat Caddesi'nde Dilek Apartmanı

DİLEK APARTMANI - BAĞDAT CADDESİ NO: 308



VAZİYET PLANI



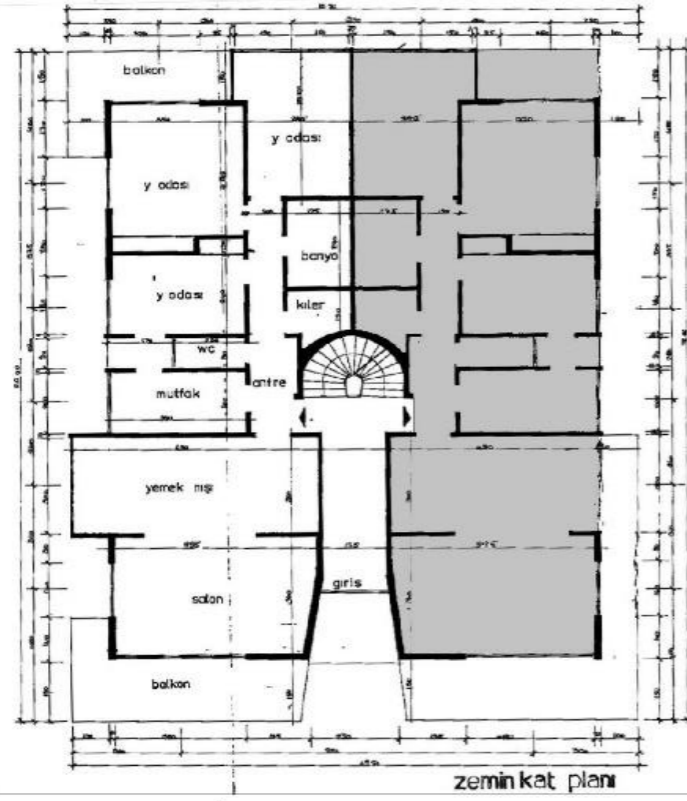
KESİT H: 12.50



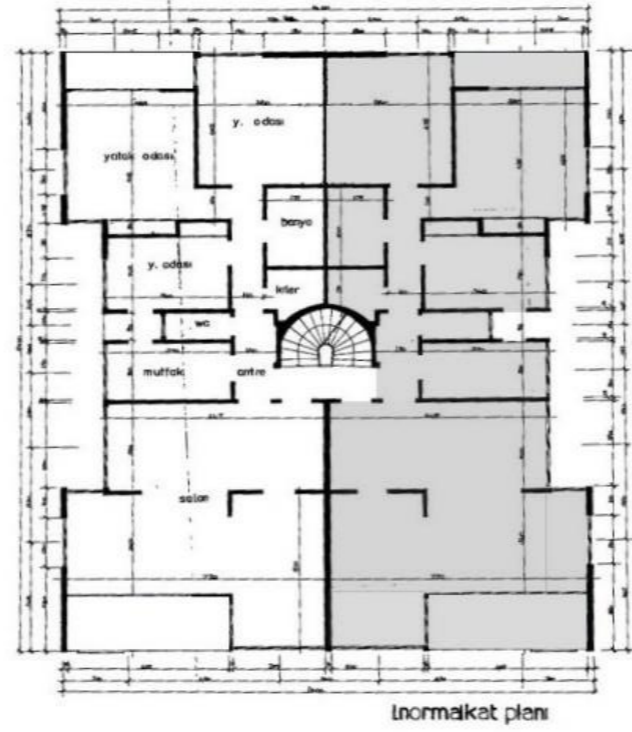
ÖN CEPHE



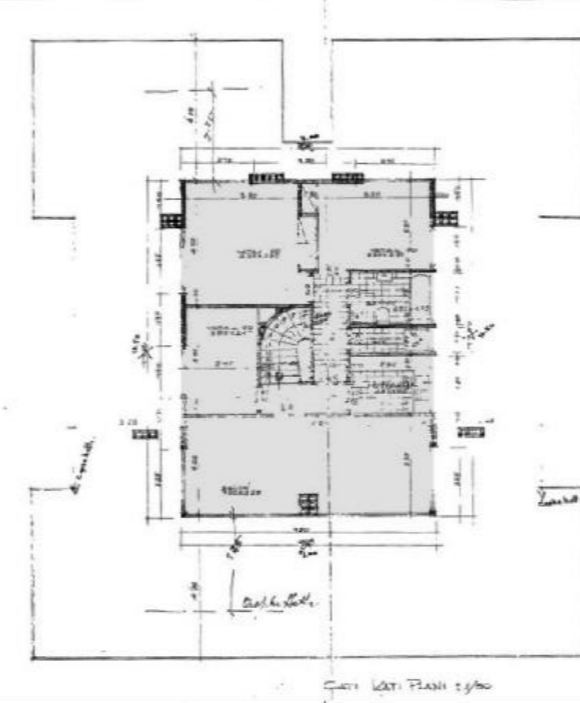
SAĞ YAN CEPHE



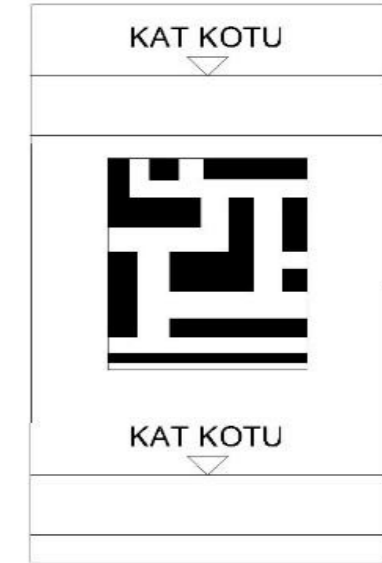
ZEMİN KAT PLANI



NORMAL KAT PLANI

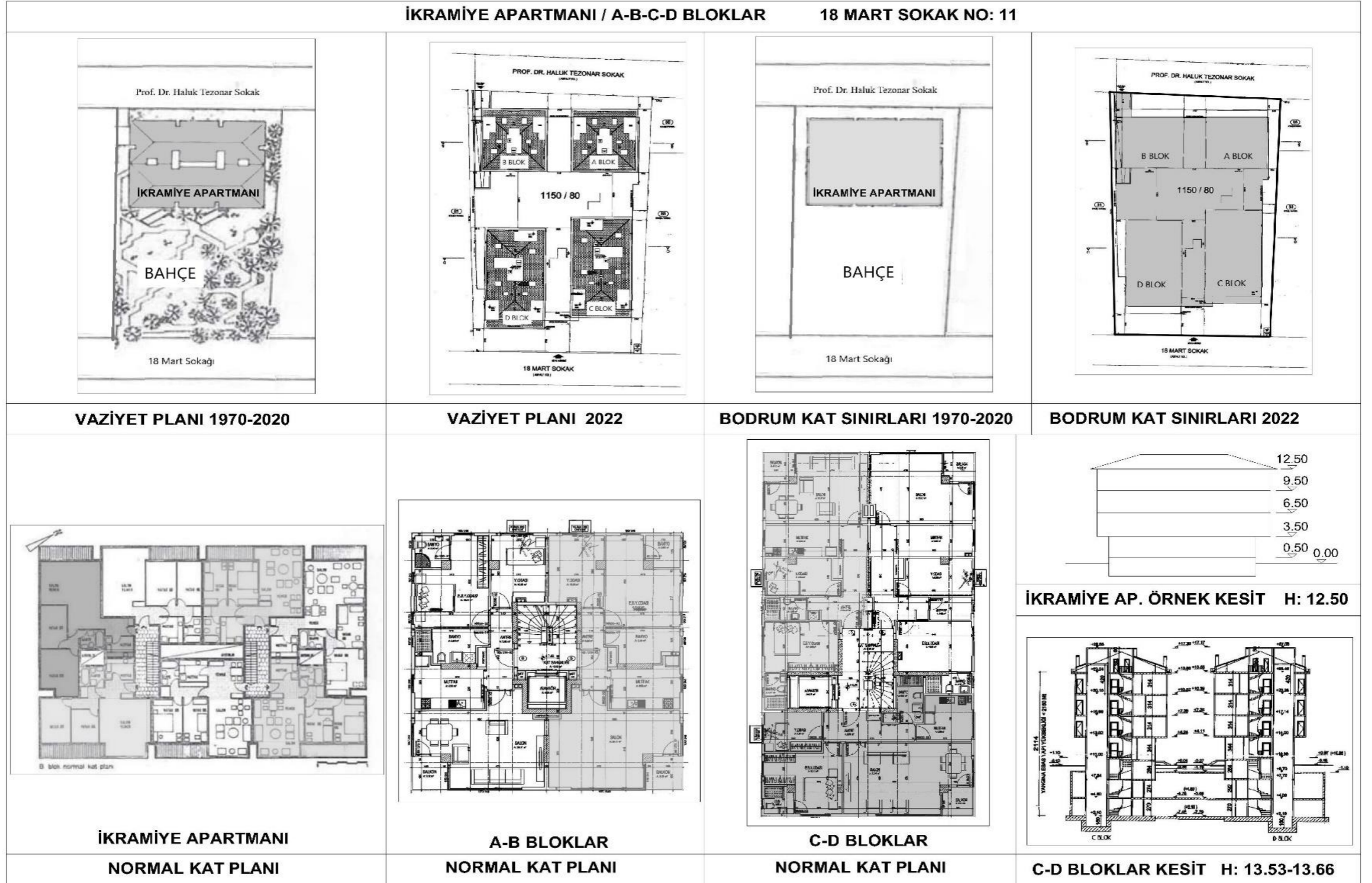


ÇATI KATI PLANI



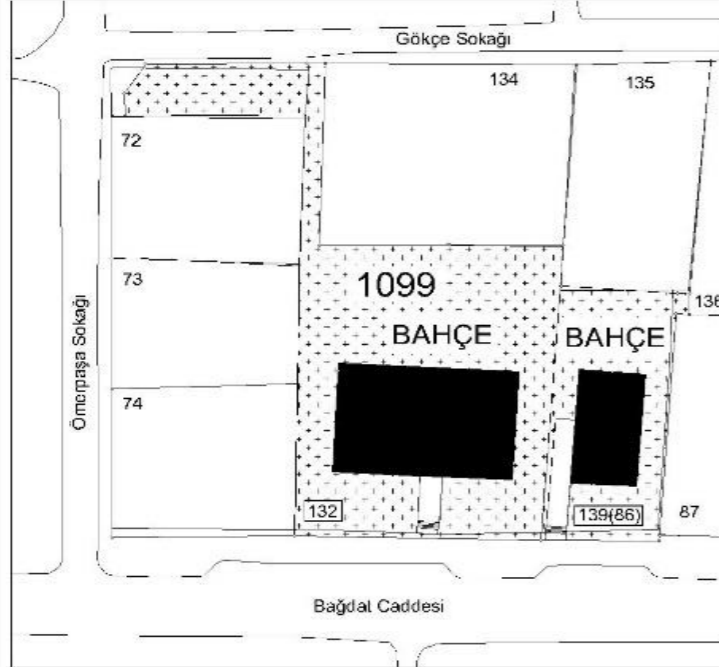
YAN CEPHE IŞIKLIK MOTİFİ

Ek-10: 18 Mart Sokak'ta İkramiye Apartmanı – Dört Blok



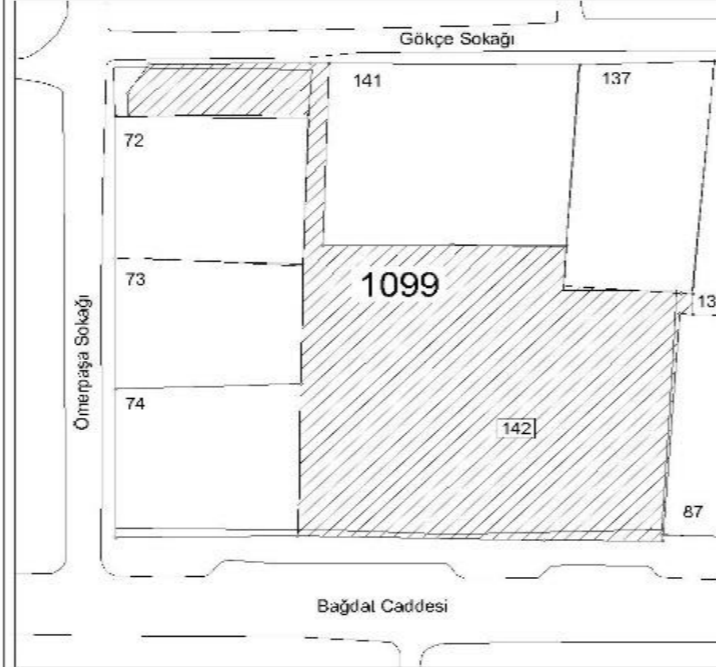
Ek-11: Bağdat Caddesi'nde Dirlik & Çam Apartmanları – Belirsiz

DİRLİK APARTMANI - ÇAM APARTMANI - BAĞDAT CADDESİ NO: 281-283-285



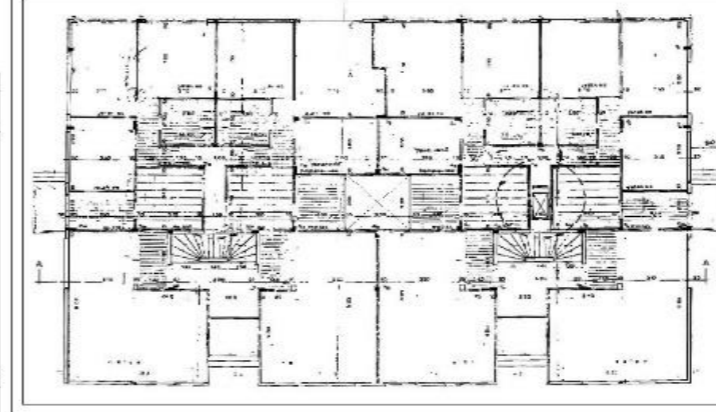
İKİ AYRI PARSEL - İKİ APARTMAN

VAZİYET PLANI 1965-2014

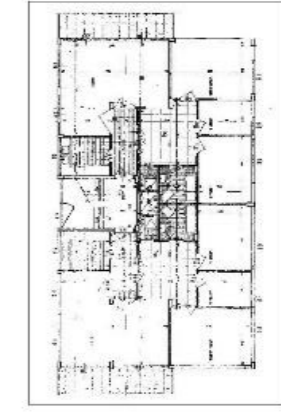


TEVHİD SONUCU TEK PARSEL
İNŞAİ DURUM : BELİRSİZ

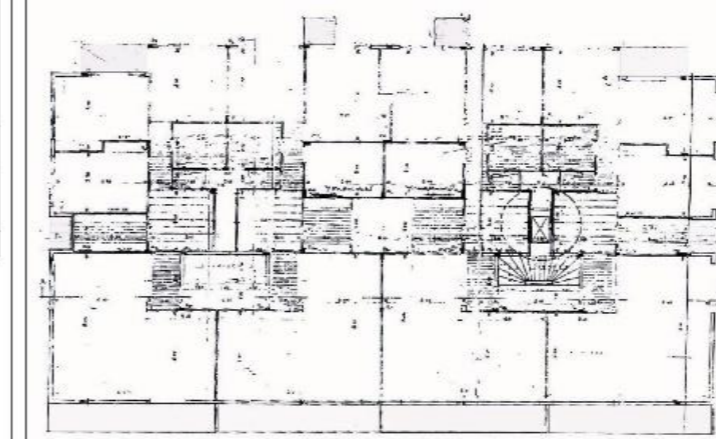
VAZİYET PLANI 2022



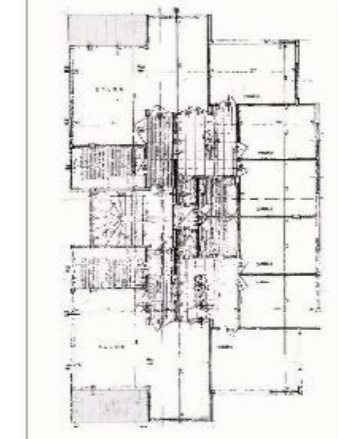
DİRLİK APT. ZEMİN KAT PLANI



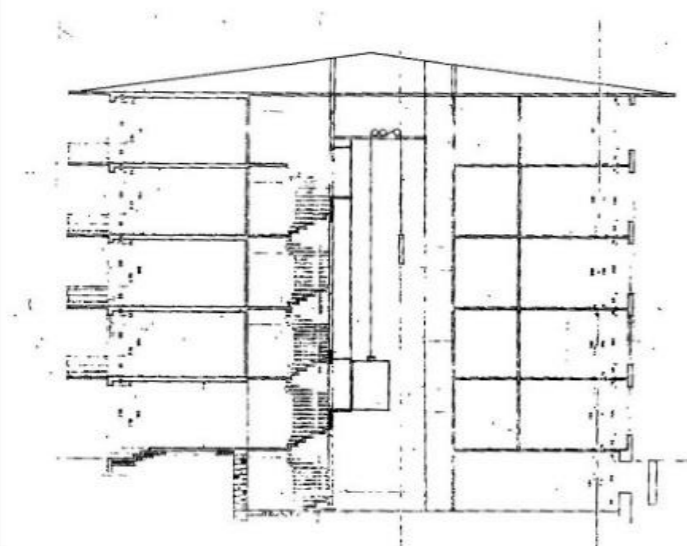
ÇAM APT. ZEMİN K. PLANI



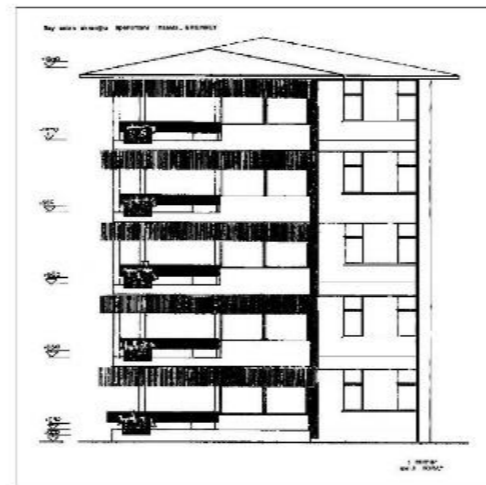
DİRLİK APT. NORMAL KAT PLANI



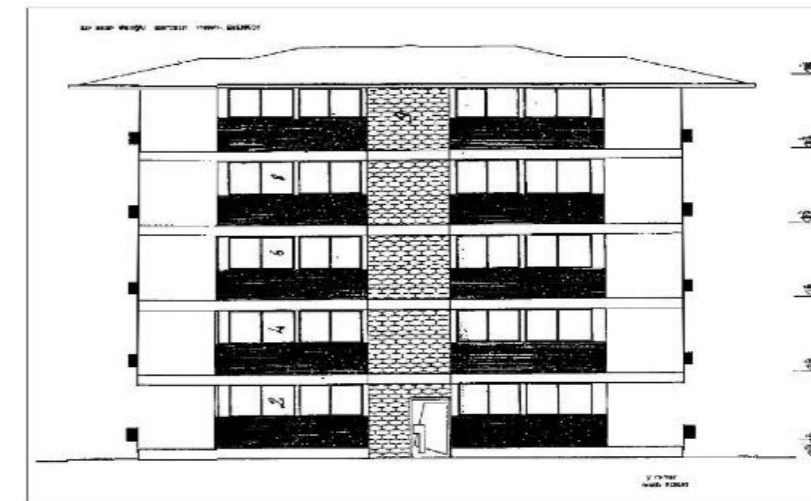
ÇAM APT. NORMAL K. PLANI



DİRLİK APT. KESİT H: 15.50 m.



ÇAM APARTMANI ÖN CEPHE



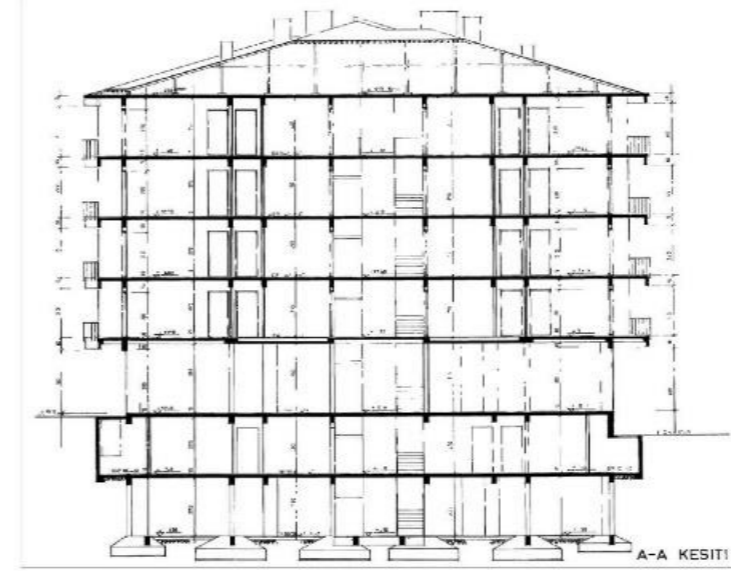
ÇAM APARTMANI YAN CEPHE H: 15.50 m.

Ek-12: Bağdat Caddesi'nde Fehmi Bey Apartmanı

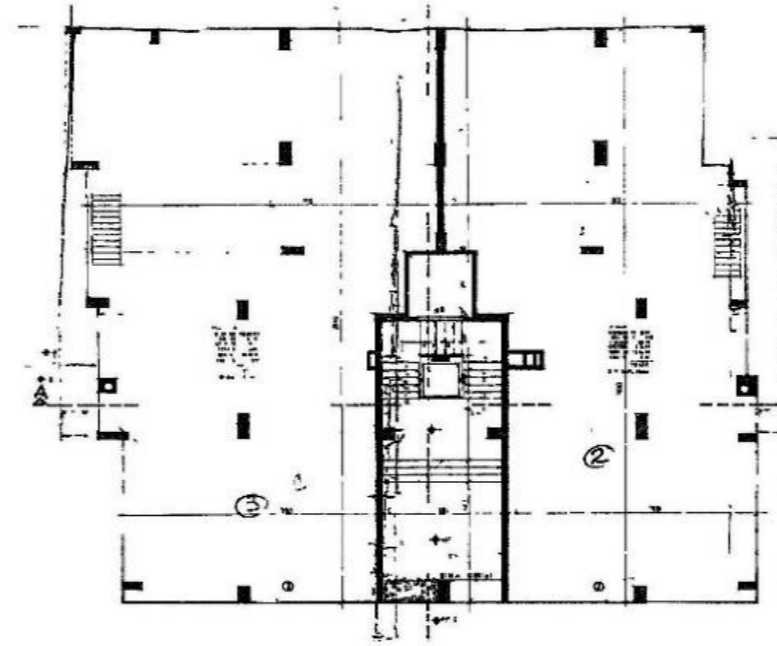
FEHMI BEY APARTMANI - BAĞDAT CADDESİ NO: 328



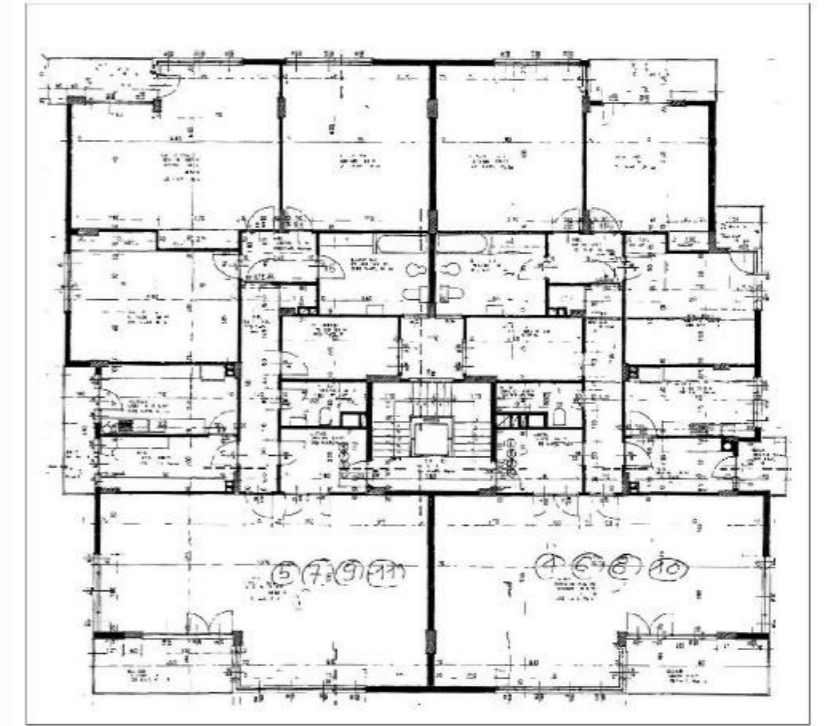
VAZİYET PLANI



KESİT H: 15.50

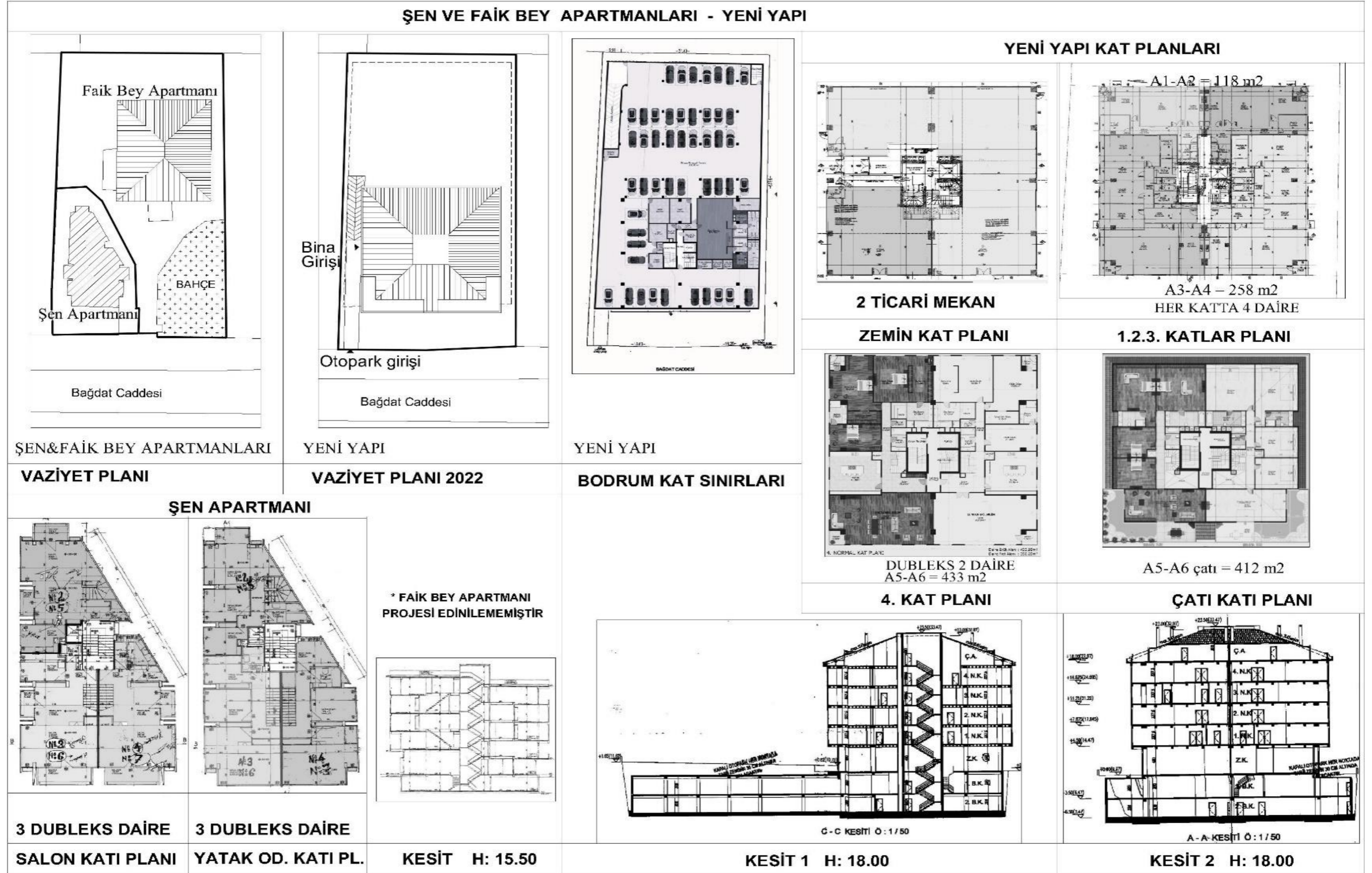


TİCARİ BİRİM 2 ADET
ZEMİN KAT PLANI



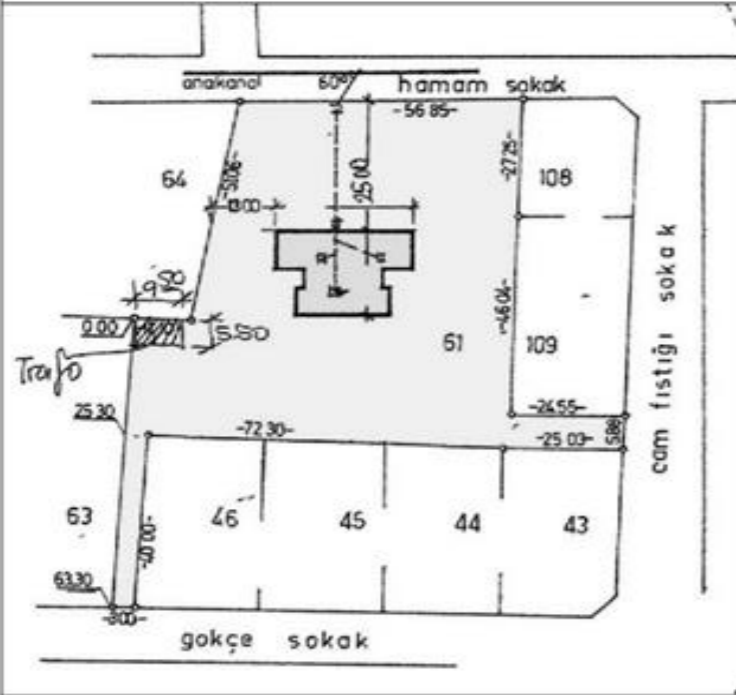
HER KATTA 2 DAİRE
NORMAL KAT PLANI

Ek-13: Bağdat Caddesi'nde Şen & Faik Bey Apartmanları – Yeni Yapı

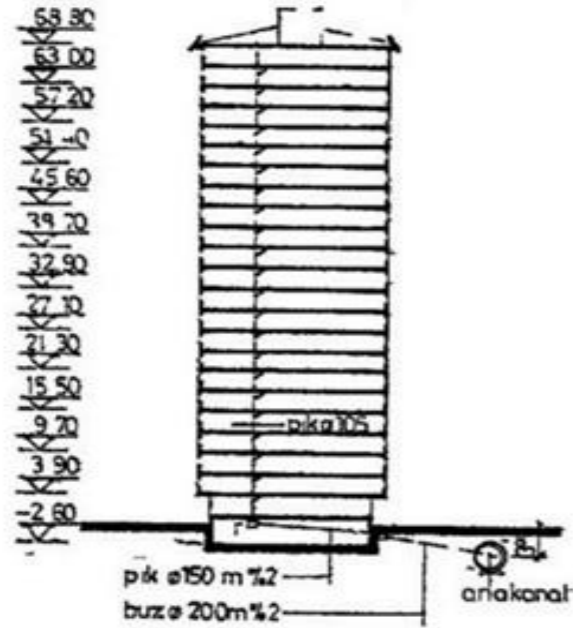


Ek-14: Hamam Sokak'ta Mert Kule

MERT KULE

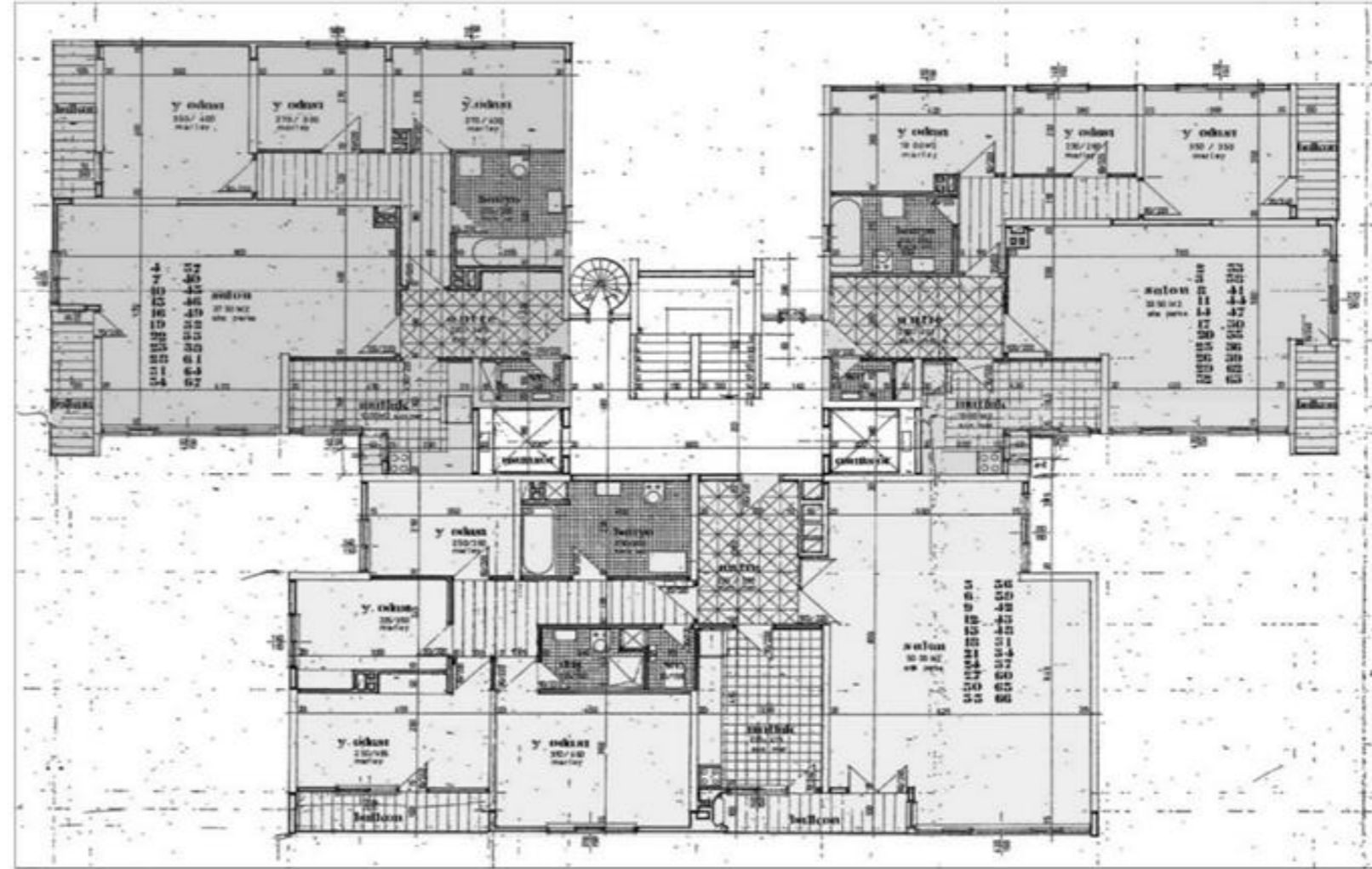


VAZİYET PLANI



a-a Kesiti 1/1000

KESİT H: 68.80



NORMAL KAT PLANI

Ek-15: Bağdat Caddesi ve Çevresindeki Konutlarda Balkon Biçimlendirmeleri

BAĞDAT CADDESİ VE ÇEVRESİNDEKİ KONUTLARDA BALKON BİÇİMLENMELERİ																		
CEPHEDE YERLEŞİMİNE GÖRE						TAŞIYICISINA GÖRE			TABAN ALANINA GÖRE				KORKULUK TİPLEMELERİ					
19. YÜZYIL	<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>CUMBA ÜSTÜ BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ CUMBA</p> <p>YATAY EKSENDE BİRİKİM PAZLA BALKON</p> <p>YATAY EKSENDE ARDIŞIK BALKON VE CUMBA</p> <p>YATAY EKSENDE KÜTLE-BALKON BİRLİŞİMİ</p>					<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>CUMBA ÜSTÜ BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ CUMBA</p>			<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>CUMBA ÜSTÜ BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ CUMBA</p>			<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>CUMBA ÜSTÜ BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ CUMBA</p>				<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>CUMBA ÜSTÜ BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ CUMBA</p>		
	<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p> <p>KÜTLE ÜZERİ BALKON</p>						<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p> <p>TAŞIYICI ÜZERİNDE</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>L ŞEKLİNDE DÖNEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>AHŞAP KORKULUK ÖRNEKLERİ</p>				
1923 - 1952	<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p> <p>KÜTLE ÜZERİ BALKON</p>					<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p> <p>TAŞIYICI ÜZERİNDE</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>L ŞEKLİNDE DÖNEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>DOLU PARAPET</p> <p>YARIM PARAPET ÜZERİ KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p>					
	<p>TEK BALKON</p> <p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>KAPI ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p> <p>KÜTLE ÜZERİ BALKON</p>						<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p> <p>TAŞIYICI ÜZERİNDE</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>L ŞEKLİNDE DÖNEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>DOLU PARAPET</p> <p>YARIM PARAPET ÜZERİ KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ÇİÇEKLİ KORKULUK</p>				
1952 - 1972	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>					<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>L ŞEKLİNDE DÖNEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>DOLU PARAPET</p> <p>YARIM PARAPET ÜZERİ KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ÇİÇEKLİ KORKULUK</p> <p>GÖRÜS KIRILCI KORKULUK</p>					
	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>						<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>L ŞEKLİNDE DÖNEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>DOLU PARAPET</p> <p>YARIM PARAPET ÜZERİ KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ÇİÇEKLİ KORKULUK</p> <p>GÖRÜS KIRILCI KORKULUK</p>				
1972-2000	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>					<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>CAM KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p>					
	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>						<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>CAM KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p>				
2000 sonrası	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>					<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>CAM KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p>					
	<p>BALKON ÜSTÜ BALKON</p> <p>GÖMME BALKON</p> <p>İKİ CEPHEDE BALKON</p>						<p>KONSOL</p> <p>DÖŞEMEYE OTURAN</p>			<p>DİKDÖRTGEN</p> <p>EĞRİSEL</p> <p>KARMA ŞEKLİ</p>				<p>CAM KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p> <p>ŞEFFAF KORKULUK</p>				

ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Benan Çulban

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lise** : 1981, Beşiktaş Kız Lisesi
- **Lisans** : 1986, İstanbul Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü
- **Yüksek Lisans** : 2022, İstanbul Gedik Üniversitesi, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı