



cityvenn

www.cityvenn.com



www.ibrahimdoner.com

1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR
PLANLARI ÇATI
ALANLARINA İLİŞKİN PLAN
NOTU İLAVESİ

SAYFA 02 / MURAT İŞÇİ

YENİ İMAR YÖNETMELİĞİ HAKKINDA

Resmi Gazete' de yayımlandı, önemli
gelişmeler var.



GÜNDEM

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YÜKLENİCİ
SEÇİMİ
SAYFA 02

TARİHTEN DERS AL
SAYFA 03

GÜVENLİ YAPILAR VE KAZANIMLAR
SAYFA 03

TATLI TUZAK: İNŞULIN DİRENCİ VE
İŞLENMİŞ BESİNLER
SAYFA 04

YORULDUYSAN DUR...
SAYFA 05

RENKLERİN PSİKOLOJİSİ: DUVAR
RENKLERİ VE RUH HALİNİZ
SAYFA 05

ARSA PAYI DÜZELTİM
SAYFA 06

YARISI BİZDEN KAMPANYASI
SAYFA 07

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRAÇI
HAKLARI
SAYFA 07

PROJE TAMAMLAMA SİGORTASI
SAYFA 08

ANADOLU MÜTEAHHİTLERİNİN
İSTANBUL'A AKINI
SAYFA 09

KADIKÖY İMAR GERÇEKLERİ
SAYFA 10

ŞEHİRİN SESİ
SAYFA 12

ŞEHİRİN SESİ
SAYFA 12

GEZİ VE KEŞİF
SAYFA 16

SİMİŞKA EĞLENCE
SAYFA 18-19

CITYVENN EKİBİNE KATIL!

Kentsel Dönüşüm Uzmanı Arıyoruz

Cityvenn, İstanbul genelinde yürüttüğü
kentsel dönüşüm projelerinde
görevlendirilmek üzere:

- İletişim becerileri güçlü,
- Gayrimenkul sektöründe deneyimli
- Sahada aktif görev alabilecek,
- Tercihen sektörel deneyimli

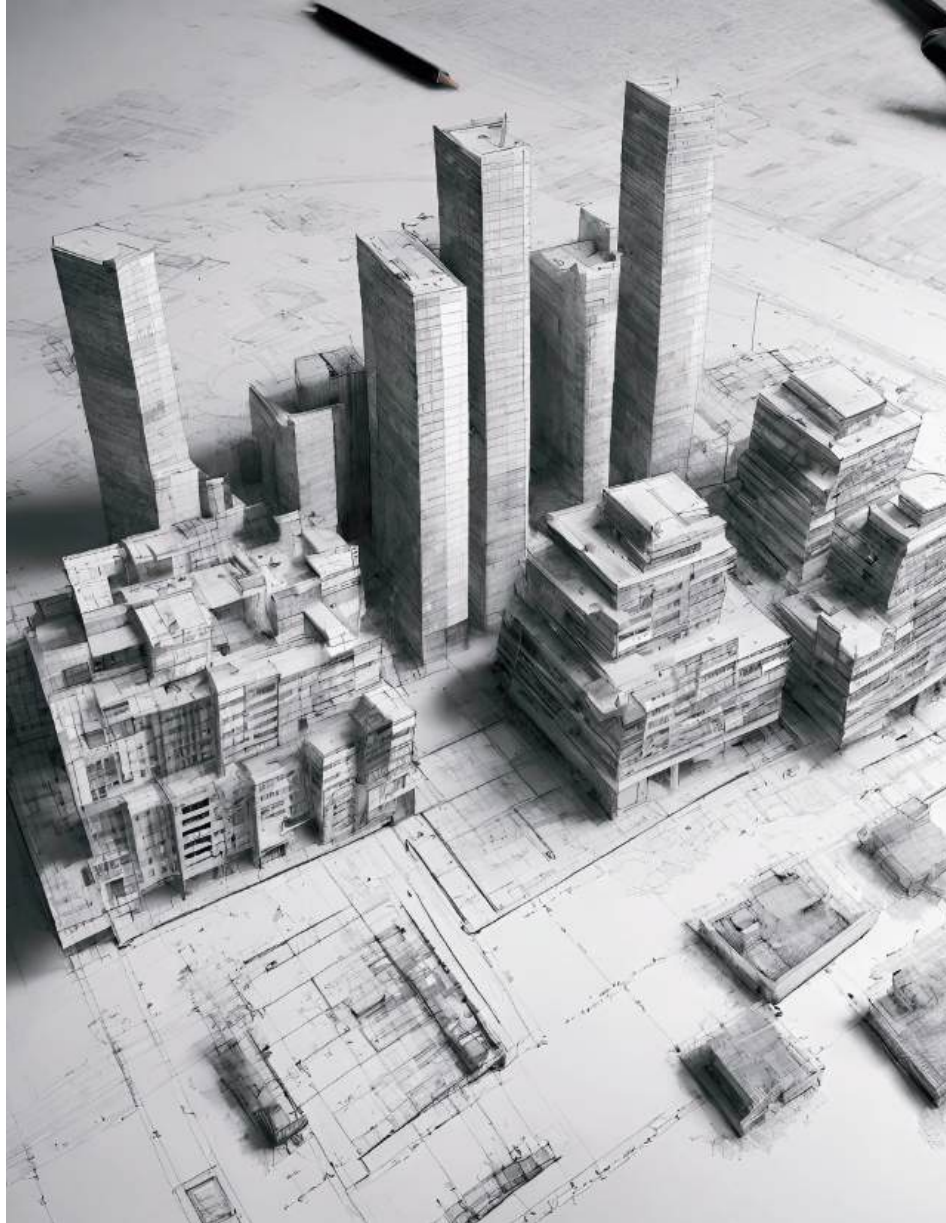
Kentsel Dönüşüm Uzmanları arıyoruz.
BAŞVURU:

info@cityvenn.com

444 4 587

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN

Sosyal ve Ekonomik Getirileri



Geleceği birlikte inşa ederken kazandıklarımız...

Kentsel dönüşüm yalnızca eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılmasından ibaret değildir. Bu süreç; sosyal dokuyu onarır, ekonomik kalkınmayı tetikler, kentleri depreme karşı daha dirençli hale getirir ve yaşam kalitesini artırır. Türkiye gibi deprem kuşağında yer alan ve yapı stoğunun büyük kısmı eski olan ülkelerde kentsel dönüşüm, bir zorunluluk olduğu kadar, büyük bir fırsattır. **ENES ÇINAR SAYFA 03**



ZİHİNSEL YORGUNLUK, TÜKENMİŞLİK VE AİLE BAĞLARININ ZAYIFLAMASI: DİJİTAL ÇAĞDA RUHSAL BİR BAKİŞ

Zihinsel yorgunluk ve tükenmişlik sendromu
Ebeveyn tükenmişliğinin çocuklarda yansıması
Çocuklarda dijital bağımlılık ve gerçek hayattan kopuş
Aile bağlarını tekrardan güçlendirme
Uzm.Dr.Gökçe Güven SAYFA 11



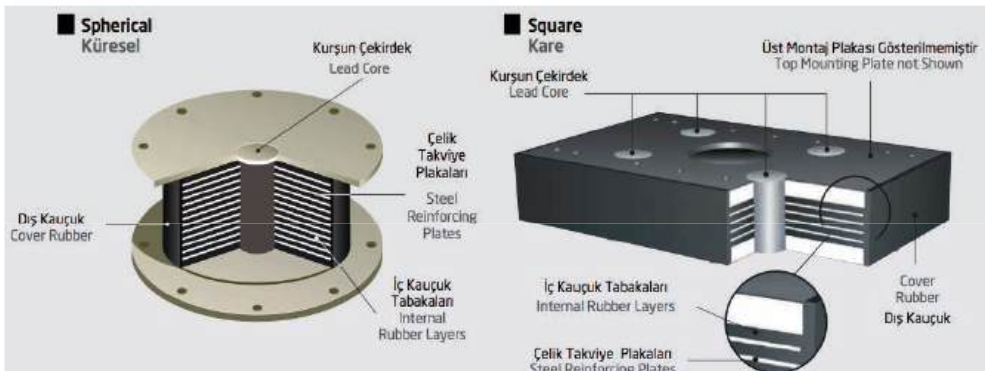
EVİNDEN ÇIKMAK
İSTEMEYECEKSİN
2025 'e Damga Vuracak Ev
Modası
ÜLVİYE SUNA

SAYFA 13



Tatlı Tuzak: İnşulin
Direnci ve İşlenmiş
Besinlerin Görünmeyen
Tehdit
**Prof. Dr Barış
ÖZTÜRK**

SAYFA 04



SİSMİK İZOLATÖR LÜKS DEĞİL ZORUNLULUK OLMALI

Türkiye' nin büyük bölümü 1. ve 2. derece
deprem kuşağındadır. Özellikle İstanbul, Bursa;
İzmir, Hatay gibi şehirlerde olası büyük
depremler milyonlarca insanı tehdit ediyor. Bu
bölgelerde sismik izolatör artık " isteğe bağlı"
değil, zorunlu bir güvenlik önlemidir. Bu konuda
halk bilinçlendirilmesi ve teknik yetersizliğin
giderilmesi konusunda hız verilmelidir
SAYFA 14

kentsev

Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik
Vakfı

'Şehirlerin akıllı ve sürdürülebilir olması:
kaynakların etkin ve faydalı kullanımı için
çalışmalar gerçekleştiriyoruz.'

info@kentsev.org.tr



MURAT IŞCI
murat@cityvenn.com

**ÇATI ALANLARINA
İLİŞKİN PLAN NOTU
İLAVESİ
ONAY TARİHİ:
13.03.2025
DOSYA NO: 2025/410**

Komisyon Kararı

- Plan notu ilavesi İBB İmar Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanmış,
- İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından uygun bulunmuş,
- 13.03.2025 tarihli karar ile yürürlüğe alınmıştır.
- İlçe belediyelerine 1/1000 uygulama planları hazırlama yetkisi verilmiştir.

Gerekçe

- İstanbul'un bazı ilçelerinde çatı katı uygulamaları yönetmeliklerle uyumsuzluk göstermektedir.
- İlçeler arası farklılıkların giderilmesi ve standartlaşma ihtiyacı doğmuştur.
- Bu amaçla İstanbul geneli için çatı plan notu ilavesi yapılmıştır.

Plan Notu İlavesi (Özet)

- Çatı katı daireleri bağımsız konut birimi olarak iskân edilebilecektir.
- İki meyilli çatı tasarımı kabul edilmiştir.
- Mahya yüksekliği maksimum 4.50 m olabilir.
- Pencere/kapı bant uzunluğu cephenin %60'ını geçemez.
- Güvercinlik genişliği 2.00 m'yi aşamaz.
- Asansör çatı katına kadar çıkmak zorundadır.

Çatı Plan ve Kesitleri

- Plan notu sonrası çatı uygulama şekilleri
- Kat yüksekliği ve mahya kotu uyumu
- Isı ve yangın yönetmeliklerine uyumlu planlama

Cityvenn Görüşü:

Bu yeni plan notu, kentsel tasarımıda şeffaflık, fonksiyonellik ve estetik dengesini kurmak adına önemli bir adımdır. Projelerinizin yeni yönetmeliklere uygun yürütülmesi için Cityvenn uzmanlığıyla çözüm sunuyoruz.



TEMEL BAŞLIKLAR:

Yetki ve Belgelerinin Kontrolü

Müteahhitin mutlaka aşağıdaki belgelere sahip olması gerekir:

- Yapı Müteahhitliği Yetki Belgesi
- Ticaret Sicil Gazetesi ve güncel vergi levhası
- Gerekli durumlarda iş bitirme belgeleri, SGK borcu yoktur yazısı

Geçmiş Projeler ve Referanslar

- Daha önce tamamladığı projeler mutlaka incelenmeli.
- Aynı bölgede ya da benzer ölçekteki projelerdeki performansı değerlendirilmeli.
- Eski işverenlerle görüşerek teslim süresi, kalite ve müşteri memnuniyeti hakkında bilgi alınmalı.

Mali Gücü ve Güvence Mekanizmaları

Kentsel dönüşüm projeleri uzun sürebilir ve ciddi finansal kaynak gerektirir. Bu yüzden müteahhitin:

- Banka teminat mektubu
- Tamamlama sigortası
- Yüklenici mali yapısı hakkında rapor sunabilmesi önemlidir.

Şeffaf ve Hukuki Açından Sağlam Sözleşme

Sözleşmeler:

- Açık, anlaşılır ve detaylı olmalıdır.
- Teslim süresi, ortak alanlar, bağımsız bölümlerin paylaşımı, gecikme cezaları ve garanti süreleri net şekilde belirtilmelidir.
- Noter onaylı olması tavsiye edilir.
- Süreçte bir hukukçu veya gayrimenkul danışmanı desteği alınması önerilir.

Teknik Donanım ve İşçilik Kalitesi



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MÜTEAHHİT SEÇİMİ

Kentsel Dönüşümde Müteahhit Seçerken Dikkat Edilmesi Gerekenler

Kentsel dönüşüm, yalnızca binaların yenilenmesi değil, aynı zamanda yaşam güvenliğinin, mülkiyet haklarının ve yaşam kalitesinin yeniden inşa edilmesidir. Bu süreçte müteahhit seçimi en kritik adımlardan biridir. Hatalı bir seçim, projenin gecikmesine, kalitesiz inşaatla ya da hukuki sorunlara yol açabilir. İşte doğru müteahhiti seçmek için dikkat etmeniz gereken



Müteahhitin:

- Teknik ekibi ve mühendislik altyapısı yeterli mi?
- Malzeme kalitesi nedir?
- Yapısal sistemler (temel, yalıtım, yangın güvenliği) konusunda uzmanlığı var mı?

İletişim Yeteneği ve Şeffaflık

İyi bir müteahhit:

- Tüm süreci şeffaf şekilde yürütür.
- İletişimi açık ve ulaşılabilir olur.
- Ortak karar alma süreçlerine katılım sağlar.

Yasal Uyum ve İmar Durumu

- Müteahhit, binanızın mevcut imar planı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti gibi aşamaları doğru ve yasal biçimde yürütmeli.
- Belediyeyle koordinasyon içinde çalışmalı, ruhsat alma sürecini takip etmeli.
- Kat maliklerini bilgilendirmeli ve süreci şeffaf yönetmelidir.

Garanti Süresi ve Teslim Sonrası Destek

İnşaat tamamlandıktan sonra da müteahhitin sorumlulukları devam eder:

- Malzeme ve işçilikle ilgili 5 yıl garanti süresi vardır.
- Teslim sonrası bakım, onarım, eksik işlerin giderilmesi konusunda destek sağlamalıdır.

Sonuç

Kentsel dönüşümde doğru müteahhitte çalışmak, sadece bina değil bir yaşam alanı kurmak anlamına gelir. Duygusal değil, bilinçli ve belgeli kararlar vermek sizi ileride karşılaşılabilecek ciddi sorunlardan korur.

Unutmayın:

"İyi bir müteahhit, sadece bina değil; **güven, kalite ve huzur** inşa eder."

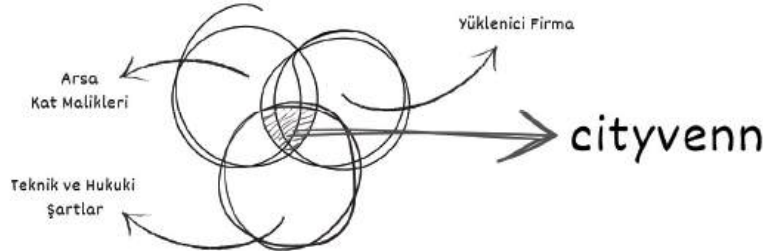
ALİ KARAHALİLOĞLU
ali@cityvenn.com

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE

DANIŞMANLIK ŞİRKETLERİNİN ÖNEMİ

Kentsel dönüşüm, yalnızca eski yapıların yenilenmesi değil, aynı zamanda yaşam kalitesinin artırılması, şehirlerin geleceğe hazırlanması ve afet risklerinin azaltılması sürecidir. Ancak bu çok katmanlı ve teknik süreç; doğru bilgiye, deneyime ve koordinasyona dayalı bir şekilde yürütülmelidir.

Tam da bu noktada kentsel dönüşüm danışmanlık şirketleri, sürecin bel kemiğini oluşturur. Bir dönüşüm projesinde sadece imar planları ya da inşaat projeleri değil; malik hakları, finansal analizler, müzakere süreçleri, mevzuata uygunluk gibi birçok konu eşzamanlı yürütülmelidir. Danışmanlık şirketleri, bu çok yönlü süreci disiplinler arası bir yaklaşımla yöneterek, kat maliklerinin de müteahhit firmalarının güvenli ve doğru adımlar atmasını sağlar.



Danışmanlık şirketlerinin öne çıkan katkılarından bahsedecek olursak; Hukuki ve teknik yol haritası belirleme: Mevzuat karmaşası, dönüşüm sürecini çoğu zaman tıkar. Danışman şirketler, süreci baştan sona 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasasına uygun şekilde kurgular.

Kat malikleri ve müteahhit firma arasındaki dengeyi sağlama: Malikler, müteahhit firmalar ve kamu kurumları arasında doğru iletişim ve adil anlaşmalar kurulmasını kolaylaştırır.

Risk analizi ve çözüm önerileri: Zemin etüdünden imar planına, sosyal yapıya kadar pek çok alanda analiz yaparak projenin başarı şansını artırır.

Zaman ve kaynak yönetimi: Sürecin gereksiz yere uzamaması, kaynakların doğru kullanılması ve hukuki uyumsuzlukların en başından önlenmesi adına önlemler alır, beklenmedik durumların meydana gelmemesi konusunda kritik bir rol oynar.

Kamu kurum ve kuruluşları ile koordinasyon, kentsel dönüşüm kapsamında devlet destekleri, teşvikler, yarısı bizden kampanyası, vergi ve harç muafiyetleri gibi avantajların projeleri cazip hale getirmesini sağlar.

Kentsel dönüşümde başarının anahtarı; sahada deneyim, masada uzmanlık ve gerek malikler gerek müteahhit firmaya güven temelli bir ilişki kurabilmektir. Bu yüzden dönüşüm sürecine adım atacak her malik ya da müteahhit firma için, danışmanlık hizmeti lüks değil; zorunlu bir ihtiyaçtır.

Sonuç olarak, sağlıklı bir şehirleşmenin temelinde doğru planlanmış, şeffaf ve sürdürülebilir bir dönüşüm süreci yatar. Bu süreci profesyonelce yöneten Cityvenn kentsel dönüşüm mimarlık ve hukuki danışmanlık şirketi, kentimizin geleceğini şekillendiren görünmez bir kahramandır.



RÜSTEM KARAGEYİK
rustem@cityvenn.com



Nilüfer CELENAY
nilufer@cityvenn.com

DEPREM İLE YAŞAMAYI ÖĞRENMEK

*İstanbul Depremi:
Tarihten Ders Al,
Geleceği Güvenceye Al*

Tarihi İstanbul Depremleri

İstanbul'un tarihinde çok sayıda yıkıcı deprem yer almaktadır. 1509 yılında meydana gelen ve "Küçük Kıyamet" olarak anılan depremde şehrin büyük bölümü harap olmuştu. 1766 depremi ise surlardan camilere kadar pek çok yapının yıkılmasına neden oldu. Her yüzyılda ortalama bir büyük deprem geçirmiş olan İstanbul'un, bilimsel verilere göre 2030'a kadar büyük bir deprem yaşama olasılığı oldukça yüksektir.



Yaşamı Sarsıntıya Değil, Güvene Brakmalıyız

Depremler değil, çürük binalar öldürür. 1999'dan bu yana birçok yeni bina yönetmeliğe uygun inşa ediliyor olsa da İstanbul'da hala yüz binlerce eski, mühendislik hizmeti almamış yapı bulunuyor. Bu durum, milyonlarca insanın her gün bir felaketi göz göre göre yaşadığı anlamına geliyor. Kentsel dönüşüm, sadece yapıların yenilenmesi değil; aynı zamanda güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasıdır. Doğru planlanmış bir kentsel dönüşüm, yalnızca can kaybını değil, aynı zamanda ekonomik yıkımı da engeller. Ancak dönüşüm sürecinin rant odaklı değil, bilimsel verilerle, sosyal katılımı ve hukuka uygun şekilde yürütülmesi büyük önem taşır.

İstanbul, kültürel mirası ve nüfus yoğunluğu ile Türkiye'nin kalbidir. Ancak bu değerli şehri ayakta tutmanın yolu, geçmişin acılarından ders çıkararak geleceğe hazırlanmakla mümkündür. Her birey üzerine düşeni yapmalı; merkezi ve yerel yönetimler bu konuda kararlılıkla hareket etmelidir. Unutmayalım: Deprem değil, ihmal öldürür.

TARİHTEN DERS AL,

Geleceğin Güvende Olsun

Depremde Alınabilecek Bireysel ve Toplumsal Önlemler

- Depremin önlenemez bir doğa olayı olduğunu kabul etmekle birlikte, etkilerini azaltmak tamamen bizim elimizdedir. İşte alınabilecek bazı temel önlemler:
- **Bina Dayanıklılığı Analizi:** Oturduğunuz binanın taşıyıcı sisteminin güncel yönetmeliklere uygunluğunu kontrol ettirin. Riskli yapı tespitlerinde zaman kaybetmeden kentsel dönüşüm başvurusunda bulunun.
- **Acil Durum Çantası:** İçinde ilk yardım malzemesi, el feneri, su, kuru gıda, yedek giysi, düdüklü ve önemli evrak fotokopileri bulunan bir çanta hazır bulundurun.
- **Aile İletişim Planı:** Deprem sonrası iletişimi sağlayabilmek için aile üyeleriyle bir toplama noktası belirleyin.
- **Eğitim ve Tatbikat:** Okullarda, iş yerlerinde ve evlerde düzenli olarak deprem tatbikatları yapın.
- **Sigorta:** Zorunlu Deprem Sigortası (DASK) yaptırarak maddi güvence sağlayın.



Türkiye, dünyanın en aktif deprem kuşaklarından biri üzerinde yer alıyor ve bu gerçek, özellikle İstanbul için büyük bir risk anlamına geliyor. Yakın tarihin en yıkıcı depremlerinden biri olan 1999 Marmara Depremi, 17 Ağustos sabahı binlerce insanın hayatını kaybetmesine, on binlerce yapının yerle bir olmasına neden oldu. Bu acı tecrübe, İstanbul'un deprem gerçeğiyle yüzleşmesini sağladı. Ancak aradan geçen yıllara rağmen hâlâ birçok bina riskli durumda ve yeterli önlem alınmadığı sürece benzer felaketlerin yaşanması kaçınılmaz.



ENES ÇINAR
enes@cityvenn.com

GÜVENLİ YAPILAR VE KAZANIMLAR

Gayrimenkul ve Arsa Değerinde Artış

Eski bir binada otururken piyasa değeri sınırlı olan gayrimenkuller, dönüşüm sonrası yüksek prim yapan modern dairelere dönüşür. Bu durum hem bireylerin servetini artırır hem de bölgenin genel ekonomik potansiyelini yükseltir. Ayrıca yatırımcılar açısından cazip hale gelen bölgeler, yeni projeler için odak noktası olur.

Enerji Verimliliği ile Uzun Vadeli Tasarruf

Yeni binalarda enerji verimliliği esas alınmakta, ısı yalıtımı, doğalgaz tesisatı, çevreci sistemler uygulanmaktadır. Bu da hem doğayı korur hem de hane halkının enerji maliyetlerini düşürerek ekonomik tasarruf sağlar.

Sosyal Yapının Güçlenmesi

Eski mahallelerde dönüşüm, sadece fiziksel değil aynı zamanda toplumsal bir yenilenmeyi de beraberinde getirir. Temsil heyetleri ve ortak karar alma süreçleri, komşuluk ilişkilerini yeniden şekillendirir; dayanışmayı artırır. Ayrıca dezavantajlı grupların da daha iyi koşullarda yaşamasına olanak sağlar, toplumsal adalet güçlenir.

Kentsel dönüşüm yalnızca eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılmasından ibaret değildir. Bu süreç; sosyal dokuyu onarır, ekonomik kalkınmayı tetikler, kentleri depreme karşı daha dirençli hale getirir ve yaşam kalitesini artırır.

Türkiye'de mevcut yapı stoğunun büyük kısmı, 1999 Marmara Depremi öncesi yönetmeliklere göre inşa edilmiştir. Kentsel dönüşüm sayesinde bu riskli binalar yıkılıp, deprem yönetmeliklerine uygun, güvenli yapılar yapılmakta; bu da olası bir afette can ve mal kaybını önemli ölçüde azaltmaktadır.

Türkiye gibi deprem kuşağında yer alan ve yapı stoğunun büyük kısmı eski olan ülkelerde kentsel dönüşüm, bir zorunluluk olduğu kadar, büyük bir fırsattır. Peki kentsel dönüşümle sadece güvenli binalar mı kazanıyoruz? Hayır. Dönüşüm, şehirleri daha yaşanabilir hale getirirken hem bireylere hem topluma hem de ülke ekonomisine ciddi katkılar sunuyor. İşte bu katkılarını detaylı bir özet:

Kamu Kaynaklarının Etkin Kullanımı

Kentsel dönüşüm sayesinde belediyelerin altyapı yatırımları daha verimli hale gelir. Aynı bölgede yollar, kanalizasyon, elektrik, su hatları yenilenerek çağdaş standartlara ulaştırılır. Bu da kamu kaynaklarının daha doğru bir şekilde kullanılmasını sağlar.



Ekonomik Canlılık ve Yeni İstihdam Alanları

Dönüşüm projeleri, başta inşaat sektörü olmak üzere pek çok sektörü harekete geçirir: Mimarlık, mühendislik, şehir planlama, taşımacılık, emlak ve danışmanlık sektörleri doğrudan bu sürecin bir parçası olur. Bu da yeni iş imkânları doğurur, bölgesel ekonomiyi canlandırır.

Yaşam Kalitesinde Gözle Görülür Artış

Kentsel dönüşümle birlikte modern yapılar, günümüz standartlarına uygun konutlar, geniş sosyal alanlar ve çevre düzenlemeleri hayata geçirilir. Bu da bireylerin daha sağlıklı, güvenli ve konforlu ortamlarda yaşamalarını sağlar. Isı ve ses yalıtımlı binalar, asansörlü yapılar, otopark alanları ve yeşil alanlar, günlük yaşam kalitesini doğrudan yükseltir.





Prof. Dr. BARIŞ ÖZTÜRK
dr.brsoztrk@gmail.com

Tatlı Tuzak: İnsülin Direnci ve İşlenmiş Besinlerin Görünmeyen Tehdidi

Bugün birçok insan yorgunluk, kilo verememe, şeker isteği veya sabahları yataktan kalkamama gibi şikâyetlerle yaşıyor ama bu semptomların arkasındaki gerçek neden çoğu zaman fark edilmiyor. Sessiz, sinsî ve uzun vadede yıkıcı bir düşman: İnsülin direnci. İşin kötüsü, bu düşmanın en büyük yardımcısı da her gün soframıza konuk ettiğimiz o "masum" görünümlü paketli yiyecekler.



İnsülin Direnci Nedir?

İnsülin, yediğimiz besinlerle yükselen kan şekerini hücre içine taşıyarak enerjiye çeviren bir hormondur. Ancak sık sık yüksek şekerli ve işlenmiş besinler tükettiğimizde, vücut sürekli olarak insülin salgılamaya zorlanır. Hücreler bu sinyale zamanla "duyarsızlaşır" ve glikoz hücre içine giremez hale gelir.

Bu duruma insülin direnci denir. Vücut daha fazla insülin üretmeye başlar ama işe yaramaz. Sonuç: yorgunluk, kilo alımı ve metabolik dengesizlik.

Paketli Gıdalarla Gelen Tehlike
Market raflarını dolduran renkli paketlerin çoğu, metabolizmanızı sabote eden içeriklerle doludur:

* Yüksek şeker & hızlı emilen karbonhidratlar: Kan şekerini hızla yükseltir, ardından ani düşüşlerle acıkmayı tetikler.

* Liften fakir, doyurmayan içerikler:

Yedikten kısa süre sonra yeniden aç hissedersiniz.

* Katkı maddeleri ve ucuz yağlar: Vücutta düşük dereceli iltihaplanmayı tetikler, bu da insülin direncini derinleştirir.

“Kendimi Aç Hissediyorum” Diyorsanız Dikkat!

İnsülin direnci kendini genellikle bağırsaklar

değil, fısıldayarak belli eder:

* Yemekten sonra yorgunluk hissi

* Sürekli bir şeyler atıştırma isteği

* Karın çevresinde yağlanma

* Zihinsel bulanıklık, konsantrasyon

güçlüğü

* Egzersize rağmen kilo verememe

Bu belirtiler, ileride diyabet, kalp

hastalıkları, Polikistik Over Sendromu

(PKOS) ve hatta bazı kanser türleri gibi

daha büyük sorunların habercisi olabilir.

Çözüm: Yiyecekleri İlaç Gibi Kullanmak

İnsülin direnci erken fark edildiğinde

tamamen tersine çevrilebilir. Üstelik sihirli

bir ilaca da gerek yok! Sadece doğru

besinleri tercih etmek yeterli:

Gerçek besinlere dönün: Sebzeler, sağlıklı

yağlar, yumurta, balık, kuruyemişler. Raf

ömrü değil, yaşam süresi uzatsın.

Paketlileri azaltın: İçindekiler kısmı

okunamayan yiyeceklerden uzak durun.

Aralıklı oruç uygulayın: Günde 2 öğünle

beslenmek insülin seviyesini düzenleyebilir.

Hareket edin: Kaslar, insülini en iyi

kullanan dokulardır. Günde 30 dakika

yürüyüş bile fark yaratır.

Tabağınızda Geleceğiniz Var

Toplumsal olarak da bir uyanışa ihtiyaç

var. Yiyeceklerin reklamı bol, besin değeri

düşük olduğu bir dünyada, sağlıklı kalmak

bir direnişe dönüşüyor. Ama bu direniş,

kendimiz ve sevdiklerimiz için vereceğimiz

en değerli savaş.

Unutmayın:

Her lokma ya hastalığı besliyor, ya da

onunla savaşıyor.



Hayatın Akışında

Egzersiz Mümkün!

Modern yaşamın temposunda çoğumuz, “Spor yapmam lazım ama vaktim yok” bahanesine sığınırız.

Kimimiz spor salonuna kayıt olur, bir iki kez gider ve bırakırız.

Ama unutmamamız gereken bir şey var: Vücut hareket etmek

ister. Ve bunun için illa ki salona, alete ya da spor kıyafetlerine

ihtiyacımız yok.

Aslında günlük hayatımızda, farkında bile olmadan birçok

fırsatı kaçırıyoruz.

İşte tam da bu yüzden; bu yazımızda size “doğal akışta

egzersiz” önerileri sunuyoruz. Hem ücretsiz, hem pratik, hem

sürdürülebilir.

Yürüyüş, Ama Bilinçli Yürüyüş

• Arabanızı gideceğiniz yerden birkaç sokak uzağa park edin.

• Asansör yerine merdiven kullanın (2 kat bile yeterli bir fark

yaratır).

• Evde veya iş yerinde bir saat oturduysanız, 5 dakika boyunca

tempolu yürüyüş yapın.

◆ Bonus: Sabah veya akşam yürüyüşleri, zihinsel detoks etkisi

yaratır.

Ev İşleri: Gizli Kalori Yakan Kahramanlar

• Süpürge yapmak, cam silmek, yerleri silmek ciddi kalori

harcar.

• Müzik açın, dans ederek temizlik yapın: Hem moral hem

hareket!

• Bulaşık yıkarken ya da ütü yaparken ayakta hafif bacak

esnetme hareketleri ekleyin.

◆ Unutma: Egzersiz illa “terleten” değil, hareket ettiren bir

alışkanlıktır.

Beklerken Değil, Hareket Ederken Bekleyin

• Çay suyu kaynarken plank yapın veya çömel-kalk (squat)

deneyin.

• Telefonla konuşurken yürüyün ya da tek ayak üzerinde durun

(denge için süper).

• Televizyon izlerken reklam aralarında 2 dakikalık esneme.

◆ Günde 10 dakika bile düzenli yapılırsa fark yaratır.

Sabah 5 Dakika, Güne Farklı Başlatır

• Yatağınızın yanında bir yoga matı olsun.

• Sabah gözlerinizi açtıktan sonra 3–5 dakika esneme ve nefes

egzersiziyle başlayın.

• Omuz, boyun, sırt germe hareketleriyle kan dolaşımınızı

hızlandırın.

◆ Günün stresine daha dayanıklı olursunuz.

Sandalyede Mini Egzersizler

Masa başı çalışanlar için birebir:

• Oturduğunuz yerde kalça kaslarını sık bırak, 15 tekrar.

• Sırt dik, dizleri yukarı kaldır (karın kası çalışması).

• Kollarınızı yukarı uzatın, esneyin ve 10 saniye bekleyin.

◆ Her saat başı 2 dakika bile çok faydalıdır.

Alışveriş Torbası = Doğal Ağırlık

• Market poşetlerini taşıırken omuzları geriye çekin, karın

kaslarını sıkın.

• Poşetleri iki kolda dengeli tutun.

• Kısa mesafelerde hafif dambıl yerine geçebilir.

◆ Duruş bozukluklarını düzeltir, sırt kaslarını güçlendirir.

Unutma: Egzersiz Hareket Değil, Bir Zihniyettir

Spor, sadece fiziksel bir aktivite değil; aynı zamanda hayatla

bağ kurma biçimidir.

Daha enerjik hissetmek, ağrılardan kurtulmak, ruh halini

iyileştirmek için harekete geçmek şart.

Ve bu harekete geçiş, bazen yalnızca oturduğunuz yerden

kalkarak başlar.

Günün Egzersiz Takvimi (Örnek) Saat Egzersiz Fırsatı

08:00'de 5 dakika sabah esnemesi

10:30'da 1 kat merdiven çık (çay molası)

12:00'de Sandalyede 2 dakika karın egzersizi

15:00'de 5 dakika tempolu yürüyüş

18:00'de Evde cam sil, süpürge, temizlik



“Spor salonu yoksa hareket de yok” demek büyük bir yanlgı.

Vücudumuz, sandığımızdan çok daha yaratıcı.

Hayatın içinde zaten var olan fırsatları fark ettiğimizde,

egzersiz bir zorunluluk değil, keyifli bir alışkanlık olur.

Bugün hiçbir şey yapmasan bile, sadece biraz daha fazla ayağa

kalkmayı hedefle.

Zamanla bu küçük adımlar, büyük farklar yaratacaktır.

Egzersiz: Kaslar Kadar Zihin İçin de Gereklidir

Egzersiz yalnızca kilo vermek ya da kas yapmak için değil;

• Daha enerjik hissetmek

• Zihinsel olarak rahatlamak

• Uyku kalitesini artırmak

• Günlük stresle baş edebilmek gibi birçok olumlu etki için de

gereklidir.



Gizli Tehdit: Vitamin ve Mineral Eksikliği

Günlük hayatın koşturmacası içinde kendimizi bazen halsiz,

bazen sinirli, bazen de sebepsiz yere dalgın hissederiz.

Kimi zaman saçlarımız dökülür, tırnaklarımız kırılır, cildimiz

kurur...

Oysa bu belirtiler, çoğu zaman göz ardı ettiğimiz sessiz bir

eksikliğin habercisidir:

Vitamin ve mineral eksikliği.



MAGNEZYUM

Kas- sinir sistemi ve enerji üretimi

Kas krampları, sinir, uyku bozuklukları



SELENYUM

Antioksidan, hücre onarımı

Bağışıklık zayıflığı, saç ve tırnak zayıflamaları



POTASYUM

Kalp ritmi ve sıvı dengesi

Yorgunluk, çarpıntı, kabızlık



İYOT

Tiroid hormonları üretimi

Boyun şişliği (guatr), halsizlik, kilo alma



ÇİNKO

Bağışıklık ve yara iyileşmeleri

Saç dökülmesi, tat/koku kaybı, geç iyileşen yaralar



KALSİYUM

Kemik sağlığı, kas fonksiyonu

Kemik erimesi, diş çürümesi, kas spazmları

Vücudun Sessiz İhtiyaçları

Vitaminler ve mineraller, vücudumuzun olmazsa olmaz mikro besinleridir.

Kaslarımızın çalışmasından bağışıklık sistemimizin güçlenmesine, kemik sağlığımızdan ruh halimize kadar sayısız işlevi yerine getirirler.

Ama ne yazık ki bu değerli maddeleri vücudumuz kendi başına üretemez.

Bu yüzden besinlerle alınması şarttır.

Yeterince alınmadığında ise, ilk belirtiler genellikle “önemsiz” gibi görünür:

- Sabah yorgun kalkmak,
- Sebepsiz sinirlilik,
- Konsantrasyon bozukluğu,
- Ciltte solgunluk ya da saç dökülmesi...

Ama aslında bunlar, vücudun “yardım çağrısıdır.”

Bu belirtiler genellikle farklı sorunlarla karıştırdığı için tamı

konması gecikebilir.

Bu nedenle yılda en az bir kez kan tahlili yaptırmak, ciddi

eksikliklerin önüne geçmek için önemlidir.

Nasıl Önlem Alabiliriz?

1. 🌱 **Dengeli ve doğal beslenme:** Her öğünde sebze, meyve, tam tahıl ve protein kaynağı yer almalı.
2. ☀️ **Güneşle temas kur:** Haftada birkaç gün kısa süreli güneşlenme D vitamini için yeterlidir.
3. 🩺 **Yıllık kontrolleri aksatma:** Özellikle B12, D, demir, magnezyum gibi değerleri kontrol ettir.
4. 💡 **Rastgele takviye alma:** Eksiklik olmadan alınan yüksek doz vitamin ve mineraller zarar verebilir.

Küçük Eksiklikler, Büyük Sorunlara Yol Açmasın

Unutmayın, sağlıklı olmak sadece hastalanmamak değildir.

Zihinsel berraklık, enerjik uyanmak, güçlü saçlar, sağlam

kemikler ve huzurlu bir ruh hâli için; vücudumuzun sesine

kulak vermemiz gerekir.



Görme, cilt sağlığı, bağışıklık

Gece körlüğü, kuru cilt, sık enfeksiyon



Bağışıklık, kolajen üretimi, antioksidan

Diş eti kanaması, bağ doku zayıflığı, halsizlik



Kalsiyum emilimi, kemik sağlığı

Kemik ağrısı, depresyon, bağışıklık zayıflığı



Sinir sistemi, enerji metabolizması

Yorgunluk, hafıza sorunları, sinir ağrıları



Hücre yenilenmesi, gebelikte beyin gelişimi

Kansızlık, yorgunluk, doğum kusurları riski



Sinir sağlığı, kırmızı kan hücresi üretimi

Unutkanlık, uyuşma, halsizlik, dilde yanma



Hücre koruma (antioksidan)

cilt problemleri, halsizlik, bağışıklık zayıflığı



Kanın pıhtılaşması

Uzun süren kanamalar, morarmalar

Enes'in kaleminden

“Yorulduysan Durmak da Gelişmektir”

Bazı günler var ya... Gözünü açıyorsun ama aslında hâlâ uyuyorsun gibi. Yorgunsun, sebepsiz. Belki uyudun ama dinlenmedin. Belki konuştun ama kimse seni duymadı. Belki de uzun süredir “iyiyim” diyorsun ama içten içe boşlukta bir şeyler yankılanıyor.

Şunu bil: Mental yorgunluk diye bir şey var. Ve bu, fiziksel yorgunluk kadar gerçek.

İnsan sadece bedeninden değil, zihninden de tükenebilir. Sürekli bir şey yetiştirme telaşı, aynı anda on şey düşünmek zorunda kalmak, sosyal medyada her gün ‘başaran’ insanları izlemek... Hepsi içten içe yorar.

Ama güzel haber şu: Yorgunluk gelişimin düşmanı değil, yol arkadaşıdır. Bize “dur, kendine bak” demek için oradadır.

Peki ne yapabilirsin?

Küçük ama etkili birkaç günlük görevle başlayabilirsin. Hemen şimdi. Bugün.

1. Kahveni sessizlikte iç

Sabah aceleyle değil. 5 dakikalık bile olsa sadece sana ait bir sessizlikte. O kahve soğumaz, merak etme. Ama ruhun dinlenir.

2. Telefonu bir saatliğine bırak

Bir bildirim eksik olsun, hiçbir şey kaçmaz. Kendinle baş başa kalınca kaçırдың asıl şeyin farkına varacaksın: senin iç sesin.

3. Bir “teşekkür” listesi yap

Bugün seni mutlu eden 3 küçük şey yaz. Güneşin ışığı, bir dostun mesajı, evin içindeki huzur... Minik şükranlar, zihne en güçlü vitamindir.

4. Bir sayfa kitap oku, sadece bir sayfa

Büyük hedeflere gerek yok. Bir sayfa bile bazen iç dünyanda koca bir pencere açar.

5. Yürüyüşe çık, ama bu kez kulaklıksız

Müziksiz, sessiz, dış dünyayı izleyerek. Bir ağacı, bir kediyi, bir çocuğun gülümsemesini fark et. Dünya aslında güzel yer, eğer gözün görürse.

Kendini geliştirmek; kursa gitmek, yeni bir dil öğrenmek ya da hedeflerle dolu defterler taşımak değil sadece.

Kendini geliştirmek; bazen sadece kendini dinlemektir. Yorulduğunu kabul etmek, durup soluklanmaktır. Çünkü bazen ilerlemek için önce durmak gerekir.

Unutma: Sen bir yarışta değilsin. Herkesin yolu farklı. Kiminin yolu düz, kiminin yolu yokuş. Kiminin uykusu huzurlu, kiminin aklı uyanıkken bile dolu.

Ama hepimizin ortak noktası şu: İyi hissetmeye hakkımız var. Ve bunun için önce kendimize iyi davranmamız gerekiyor.

Bu yazı sana bir molalık ilham olsun. Çünkü biliyoruz ki sen en iyisini yapmak istiyorsun. Ama bazen en iyisi... kendine biraz anlayış göstermek.

Cityvenn olarak biz, sadece şehirler değil, insanlar da dönüşün istiyoruz.



ENES ÇINAR
enes@cityvenn.com

Renklerin Psikolojisi: Duvar Renkleri ve Ruh Haliniz

“Ruhun rengine odan da eşlik etsin.”

Her gün içinde yaşadığımız evler, aslında bizim iç dünyamızın bir yansımasıdır.

Bazen nedenini anlamasak da bir odada daha huzurlu hissederiz, bir diğerindeyse daralmış gibi. İşte bunun en görünmez ama en etkili sebeplerinden biri: renkler.

Çoğumuz ev dekorasyonu yaparken boya renklerini sadece “güzel duruyor mu?” diye düşünürüz. Oysa renkler yalnızca göze değil, beyne ve kalbe de hitap eder.

Zihnimizi yönlendirir, duygularımızı tetikler ve hatta davranış biçimimizi bile etkileyebilir.

Evde huzur, enerji, sakinlik veya neşe arıyorsan, başlamak için en basit ama güçlü yer: duvar rengi seçimidir.

Renkler Neden Bu Kadar Etkilidir?

İnsan beyni renkler sadece “görmez” – aynı zamanda hisseder.

Psikoloji bilimine göre, her rengin zihinde bir çağrışımı vardır. Bu çağrışım çocukluktan kalma deneyimlerle, doğadan gelen kodlamalarla ve kültürel etkilerle şekillenir.

- Mavi bir gökyüzü gibi huzur verir.
- Kırmızı bir alarm gibi uyarır.
- Yeşil bir orman gibi güven hissi sağlar.
- Beyaz bir boşluk gibi ferahlık veya yalnızlık hissettirebilir.

Evimizde bu renklerle sürekli karşı karşıya kaldığımız için, onların duygusal etkisi geçici değil, kalıcıdır.

Odanın Rengi, Günün Tonunu Belirler

Evin hangi odasında hangi rengi kullandığımız, sadece estetik değil, aynı zamanda günlük ruh halinizi de belirler. İşte odalara göre duvar rengi önerileri ve detaylı etkileri:

Yatak Odası – Dinlenme ve Denge Alanı

Yatak odası, hem günün sonlandığı hem de ruhun kendine geldiği özel bir alandır.

Önerilen renkler:

- Açık mavi
- Lavanta
- Adaçayı yeşili
- Kırık beyaz

Neden?

Bu tonlar kalp atış hızını yavaşlatır, zihni sakinleştirir ve uyku kalitesini artırır.

Dikkat: Koyu gri ve koyu mavi gibi renkler depresif etkiler yaratabilir; açık tonlarla yumuşatılmalıdır.

Mutfak – Hareket ve Paylaşım Alanı

Mutfak yalnızca yemek pişen bir yer değil; aynı zamanda evin en çok vakit geçirilen sosyal alanıdır.

Önerilen renkler:

- Sıcak sarı
- Şeftali tonları
- Açık turuncu
- Krem

Neden?

Bu renkler güne enerjik başlamanızı sağlar, iştahı artırır, sohbeti canlandırır.

Sarı tonları özellikle güneş ışığı az alan mutfaklar için birebirdir.

Çalışma Alanı – Odak ve Zihin Açıklığı

Evin bir köşesini çalışmaya veya üretmeye ayırdıysanız, bu alanın sizi yormadan motive etmesi gerekir.

Önerilen renkler:

- Açık gri
- Açık mavi
- Fıstık yeşili
- Kum beji

Neden?

Bu renkler dikkati dağıtmaz, düşünsel berraklık sağlar.

Aynı zamanda göz yorgunluğunu da azaltır.

Salon – Misafirperverlik ve Aile Bağları

Salon, hem kendinle hem sevdiklerinle vakit geçirdiğin, evin vitrini sayılan alandır.

Önerilen renkler:

- Toprak tonları (bej, krem, açık kahve)
- Açık zeytin yeşili
- Soluk mavi
- Gül kurusu

Neden?

Bu renkler hem sıcaklık hem de huzur sağlar. İnsanları bir arada tutan, davetkâr bir atmosfer yaratır.

Toprak tonları aynı zamanda köklülük hissi verir.

Bazı Renkler Neden Gerginlik Yaratır?

Bazı renkler fazla kullanıldığında zihni uyarır, hatta yorabilir.

- Canlı kırmızı: Uyarıcıdır, dikkat çeker ama uzun süreli maruz kalmak stresi artırabilir.
- Fazla beyaz: Ferahlık verir ama sıcaklık hissi oluşturmaz; yalnızlık duygusunu tetikleyebilir.
- Yoğun siyah: Modern bir görünüm sağlar ama enerjiyi aşağı çekebilir.

Bu tir renkleri kullanacaksanız, tek bir duvarda ya da aksesuarlarla dengeleyerek tercih etmek daha sağlıklı olur.

Günlük Renk Görevleri – Kendine Alan Aç

1. Bugün evinde bir köşeye dikkatle bak.

Hangi renk baskın? Sana nasıl hissettiriyor? Değiştirme fikri heyecan veriyor mu?

2. Küçük başla.

Tüm evi boyamana gerek yok. Bir duvar, bir masa lambası, bir perde... Renkle ruhunu canlandır.

3. Kendi “güvenli rengini” bul.

Hangi renk seni rahatlatıyor? O rengi evine davet et. Belki bir yastık, belki bir tabloyla.

Renklerle Şifalanmak

Ev, sadece duvarları olan bir yapı değil; duyguların da içinde aktığı bir yerdir.

Ve o duyguların sesi bazen renkler olur.

Duvarlara baktığında içinden “ne güzel burada olmak” diyebiliyorsan, işte o zaman renk amacına ulaşmıştır.

Cityvenn olarak istiyoruz ki şehirler sadece yeniden inşa edilmesin; içlerinde yaşayanların ruhu da iyileşsin, hafiflesin, yenilensin.

Ruhunun rengini keşfet...
Çünkü senin enerjin, yaşadığın yerden başlar.



AV. ELİF COŞKUN
elifcoskun.lawyer@gmail.com

Arsa Payı Düzeltim Davası

6306 sayılı kanunun 6/1. maddesi gereğince; “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.

” Buna göre bina yıkılınca artık bağımsız bölüm sahipleri önceki vasfına göre belirlenmiş kullanım biçimleri ve arsa payları doğrultusunda bu binanın geleceği üzerinde hak ve söz sahibi olacaktır.

Öte yandan 634 sayılı kanunun 3. maddesi uyarınca; “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.” demektedir.

Kat malikleri kurulu tarafından kentsel dönüşüm nedeniyle alınmış olan kararda kat maliklerinden birinin veya birkaçının eski arsa paylarının değerini karşılamayacak değerde yeni bir bağımsız bölüm veya arsa payı planlaması yapılmışsa bu durumda açılacak dava “arsa payı düzeltim davasıdır.”

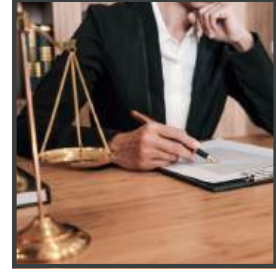
Kentsel dönüşüm uygulamalarında, maliklerin mülkiyet hakkını etkileyen en önemli unsurlardan biri arsa payıdır. Ancak geçmişte inşa edilen birçok yapıda, bağımsız bölümlerin gerçek değerleri gözetilmeksizin müteahhitler tarafından eşit arsa payı belirlenmiş ve bu durum, zamanla ciddi uyumsuzluklara neden olmuştur. Örneğin, değer açısından biri diğerinden belirgin şekilde yüksek olan iki daireye eşit arsa payı verilmişse, bu durum dönüşüm sürecinde haksızlık yaratmakta ve daha yüksek değere sahip malikin mağduriyetine yol açmaktadır. Çünkü 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında esas alınan kriter, bağımsız bölümün fiziksel büyüklüğü ya da piyasa değeri değil, tapuda kayıtlı olan arsa payıdır. Bu nedenle fîli kullanım durumu ile tapu kayıtları arasında uyumsuzluk bulunması halinde, ilgili maliklerin Sulh Hukuk Mahkemesi’nde arsa payı düzeltim davası açmaları mümkündür. Arsa paylarının, bağımsız bölümlerin alanı, niteliği, bulunduğu katı, konumu, cephesi, manzarası, gibi birçok faktörün sonucunda ortaya çıkan değere göre belirlenmesi gerektiğinden gerek dava açılmadan önce gerekse dava sürecinde SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme şirketlerinden bu konuda destek alınması davacı ve davalı tarafların lehine olacaktır. Bu dava, yalnızca hatalı arsa payı verilen bağımsız bölüm malikine karşı değil, binadaki tüm maliklere yöneltilmelidir. Dava sürecinde taşınmazın konumu, cephesi, kat durumu, manzarası gibi özellikler; mimari proje, tapu kayıtları ve bilirkişi raporları eşliğinde değerlendirilir. Mahkeme, tüm bu unsurları dikkate alarak arsa paylarının fîli duruma uygun şekilde yeniden belirlenmesine karar verebilir. Bu dava türü teknik anlamda bir tespit davası niteliğinde olup, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı sona ermeden her zaman açılabilir ve zaman aşımı süresine tabi değildir. Ancak binanın yıkımı gerçekleşmeden önce dava açılması önemlidir. Bina yıkıldıktan sonra bu dava açılmaz. Eğer bina yıkılacaksa hak kayıplarının önüne geçilebilmesi adına delil tespiti yapılması gerekir.

Bununla birlikte, arsa paylarının daha önce mahkeme kararıyla belirlenmiş olması halinde, kesin hüküm olduğundan yeniden dava açılmaz. Aynı şekilde, tapuda yer alan resmi senette arsa paylarını kabul eden maliklerin daha sonra dava açması da Yargıtay kararlarına göre hakkın kötüye kullanılması sayılmakta ve dürüstlük kuralına aykırılık gerekçesiyle reddedilmektedir. Arsa payının doğru şekilde belirlenmesi, sadece adaletin sağlanması açısından değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecinde alınacak kararlarda maliklerin oy oranlarını doğrudan etkilediği için büyük önem arz etmektedir.

Yargıtay 18. HD. 2005/1500 E. 2005/3483’e göre; “Davacı vekili dava dilekçesinde, ana taşınmazın onaylı mimari projesinde gösterilen ve müvekkilinin satış vaadi sözleşmesi ile satın almış olduğu B Blok 11 nolu dükkâna arsa payı ayrılmadığını ve tapuya da bağımsız bölüm olarak kaydedilmediğini ileri sürerek sözü edilen bağımsız bölüme arsa payı verilerek kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesini, böylece arsa paylarının düzeltilmesini istemiştir. Dosyada toplanan bilgi ve belgelerden, özellikle tapu kayıtları ve bilirkişi raporu içeriğinden davaya konu edilen B Blok 11 nolu dükkân nitelikli bağımsız bölümün 1992 yılında düzenlenip belediyece onaylanan mimari projesinde gösterilmiş olmasına karşın ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulurken bu bağımsız bölümün tapuya tescil edilmediği ve arsa payı özgülenmediği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasasının 3. maddesi hükmüne göre kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinin her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, (somut olayda olduğu gibi) doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak özgülenen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oranlı olarak özgülenmediği ya da somut olayda olduğu gibi bağımsız bir bölüme arsa payı özgülenmediği hallerde ilgili kat malikinin arsa paylarının yeniden düzeltilmesi için mahkemeye başvurma hakkı vardır. Yine anılan yasanın 13. maddesi hükmü uyarınca kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Anılan yasa maddeleri hükmü çerçevesinde somut olay incelendiğinde; kat mülkiyetinin kurulmasına esas olan ana taşınmazın onaylı mimari projesinde dükkan nitelikli bağımsız bölüm olarak gösterilen B Blok 11 nolu bağımsız bölümün kat mülkiyeti kurulurken diğer bağımsız bölümlerle birlikte göz önünde tutularak her bir bağımsız bölümün (bu bağlamda dava konusu dükkanın) o tarihteki değerleri ayrı ayrı belirlenip bu değerleriyle oranlı olarak her birine arsa payının özgülenmesi ve tapuya tescili gerekirken, dava konusu bağımsız bölüme arsa payı özgülenmediği ve tapuya tescil de edilmediği anlaşıldığına göre; mahkemece öncelikle bu bağımsız bölümün kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değeri ile oranlı olarak arsa payının belirlenmesi, buna bağlı olarak ana yapıdaki diğer bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarının da yeniden düzenlenmesi, böylece dava konusu bağımsız bölüm de dahil ana yapıdaki diğer bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının saptanması için bilirkişiden ek rapor alınması, gerektiğinde yeni bir bilirkişi kurulu oluşturularak yerinde yapılacak inceleme ile yukarıdaki eksikliğin giderilmesi yolunda ayrıntılı ve denetime elverişli rapor alınması, bundan sonra dava konusu bağımsız bölümün arsa payını gösterir biçimde tapuya tescili, bu cümleden olarak diğer bağımsız bölümlerin de arsa paylarının düzeltilmesi ile ilgili değişikliğin tapuya tescili yolunda hüküm kurulması gerekirken; yetersiz araştırma ve eksik inceleme sonucu salt dava konusu bağımsız bölümün tesciline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay kararında da görüldüğü üzere, mimari projede yer almasına rağmen tapuda bağımsız bölüm olarak tescil edilmeyen ve arsa payı tahsis edilmeyen bir taşınmaz için açılan davada, yalnızca bu bölümün değil tüm bağımsız bölümlerin değerleri dikkate alınarak arsa paylarının yeniden belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Kararda, eksik tescilin düzeltilmesi için bilirkişi incelemesiyle taşınmazların gerçek değerlerinin tespit edilmesi ve arsa paylarının buna göre düzenlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Eksik incelemeyle yalnızca davacı bölüme ilişkin tescil kararı verilmesi ise hukuka aykırı bulunmuştur.

Özetle, kentsel dönüşümde en önemli konulardan biri, maliklerin yeni projeden nasıl pay alacağıdır. Bu paylaşımın temelinde ise arsa payı yatar. Dairelerin sadece büyüklüğü değil; değer farklılıkları, konum avantajları, kat yüksekliği, güneş alma durumu gibi pek çok mimari unsur arsa payının esasını oluşturur. Bu oran, dönüşüm sonrası bağımsız bölümlerin nasıl dağıtılacağını belirler. Kısacası arsa payı, sadece teknik bir hesap değil, maliklerin “ne alacağına” yön veren bir pusuladır. Örneğin, A kişinin 50 m bağımsız bölüm ve ½ oranında arsa payına sahip olduğu, B kişinin ise 100 m bağımsız bölümü ve ½ oranında arsa payına sahip olduğu bir olasılıkta, yeni yapılacak binada hukuki olan arsa payına göre belirlenmesidir. Bu durumda her iki malike de 75 m bağımsız bölüm verilmelidir. Ancak adil olan 50 birime 100 birim karşılık gelecek orandır.

Uygulamada adil yaklaşım sergileyen yüklenici ve arsa sahipleri 50/100 oranını gözetirken, teknik anlamda kanunun lafzına bağlı kalarak hareket eden yüklenici ve arsa sahipleri 75/75 oranını korunmaktadır. İşte ortaya iki farklı uygulama ve sonuç çıktığından ötürü arsa payı düzeltim davaları kentsel dönüşüm sürecinde sıklıkla başvurulana bir yol olmuştur. Ancak yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre, uzun süre itiraz etmeyen ve malik olduğu bağımsız bölümü mevcut arsa payı ile kullanmaya devam eden malik tarafından sonradan dava açılması, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmekte ve bu tür davalar ekseriyetle reddedilmektedir.



BERRAK SULAR EMİROĞLU
AVUKAT
sularberrak@gmail.com

HUKUKİ SÖZLEŞMENİN HAYATİ ÖNEMİ

Türkiye bir deprem ülkesi, kentsel dönüşüm de özellikle riskli yapıların yenilenmesi bu anlamda büyük önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm sadece teknik ve mühendislik açısından değil hukuki sorumluluklar açısından da dikkat edilmesi gereken bir süreçtir. Kentsel dönüşüm sürecinde maliklerin müteahhit seçiminde bilmesi ve önem arz eden yasal hakları, hem 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hem de ilgili yönetmeliklerle güvence altına alınmıştır. Her geçen gün uygulamadaki boşluklar da malikleri lehine doldurulmaktadır.

Bir binanın dönüşüm sürecine girmesi, çoğunlukla tüm maliklerinin aynı fikirde olduğu anlamına gelmemektedir. Tam tersine, malikler arasında büyük anlaşmazlıklar yaşanmaktadır. Böyle hayati bir konuda karar verebilmek için yeter sayı nedir? Maliklerinin Kentsel Dönüşümde geçerli bir karar alabilmesi için 6306 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile (bağımsız bölüm sayısı değil, arsa payı oranı dikkate alınarak) en az %50+1 arsa payına sahip maliklerin onayı ile hukuka uygun bir karar almış olurlar. Kentsel dönüşümde alınan kararlar maliklerinin onayı ile uygulama alanı bulurlar. Peki bu karara katılmayan Malikler için ne yapılmalıdır? Kanun koyucu Karara katılmayan malikler için de düzenlemelere yer vermiştir. Karara katılmayanlar da 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği 15. madde kapsamında Elektronik tebligat, Noter aracılığıyla bildirim (İhtarname) veya Muhtarlık İlanı (Ek-8 formu) yollarıyla bilgilendirilir:

Malikler, kendilerine en uygun teklif veren müteahhitle sözleşme yapabilir. Bu yasa seçimin nedeni önemli olduğu ifade etmiştik. Kentsel dönüşüm Sürecinin hukuka uygun yürütülmesi için teknik veya hukuki danışman desteği alınmanın yanı sıra Malikler de müteahhit seçiminde yasal olarak şu konulara dikkat etmelidirler

Yetki Belgesi Kontrolü:

- Müteahhidin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ndan alınmış Müteahhitlik Yetki Belgesi bulunmalıdır.
- Yetki belgesi sorgulama ekranı üzerinden kontrol edilebilir.

Geçmiş Projelerin İncelenmesi:

- Müteahhidin daha önce yaptığı projelerde yaşadığı:
- Hukuki sorunlar
- Finansal sıkıntılar
- Anlaşmazlıklar
- Hakkında bilgi edinme hakkı vardır.

Sigorta ve Güvence Belgeleri:

- Müteahhidin teminat mektubu, sigorta poliçesi gibi güvence belgeleri olup olmadığı kontrol edilmelidir
- Bu belgeler olası aksiliklerde mali zararın minimize edilmesini sağlar.

Alt Yüklenici İlişkileri:

- Müteahhidin tedarikçileri ve taşeronlarla ilişkileri, sürecin sağlıklı işlemesi açısından önemlidir.

İş Güvenliği ve Çevresel Uyumluluk:

- Müteahhit, iş sağlığı, güvenliği ve çevre düzenlemelerine uyumlu çalışmalı, gerekli tedbirleri almalıdır.

Bu bilgiler ışığında, müteahhit seçiminde malikler hem yasal koruma altındadır, hem de önleyici araştırma ve kontrol mekanizmalarını etkin bir şekilde kullanarak haklarını güvence altına alabilirler



Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı

Kentsev olarak biliyoruz ki; Güçlü şehirler, sadece sağlam yapılarla değil, sağlam toplumsal bağlarla kurulur.

Her bir yapı taşı, sadece bir tuğla değil, bir hayat, bir umut, bir gelecek demektir.

Ve biz diyoruz ki:

“Şehri dönüştürmek, hayata dokumaktır.”

Bu dokumuş için hep birlikte yürütmeye devam edeceğiz.

Kentsev Ne Yapar?

1. Eğitim ve Bilinçlendirme Çalışmaları

Kentsev, vatandaşlara yönelik seminerler, paneller ve yayımlar yoluyla kentsel haklar, imar bilgisi, afet önlemleri gibi konularda bilinç kazandırır.

2. Belediyeler, sivil toplum kuruluşları ve malik toplulukları ile iş birliği yaparak sağlıklı dönüşüm modelleri geliştirir.

Uzman şehir plancıları, mimarlar, sosyologlar ve hukukçularla destek verir.

3. Akademik ve Saha Araştırmaları Kentsev, akademiyle sahayı buluşturur.

Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal etkilerini ölçer, mülkiyet sorunları, gönüllülük oranları, mahalle dayanışması gibi başlıklarda araştırmalar yapar.

4. Model Mahalle ve Pilot Uygulamalar Afet riski altındaki bölgelerde örnek projeler geliştirerek “nasıl daha adil, daha dayanıklı bir mahalle inşa edilir?” sorusuna uygulamalı cevaplar verir.

Kentsev’in Temel Değerleri

Adalet: Kimse yerinden edilmeden, herkesin haklarına saygı gösterilerek dönüşüm.

Katılım: Halkın, sürece pasif izleyici değil; aktif karar verici olarak dahil olması.

Şeffaflık: Bilginin açık paylaşımı, planların herkes tarafından erişilebilir olması.

Sürdürülebilirlik: Bugünün ihtiyaçlarını karşılarken, geleceğin kaynaklarını korumak.

Kültürel Hassasiyet: Tarihî dokunun, semt ruhunun, sosyal ilişkilerin korunması.

info@kentsev.org.tr

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRAÇININ KİRAÇILIĞA DEVAM ETME HAKKI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 350/b. 2. maddesine göre "Kiraya veren kiralananın yeniden inşası veya inarını amacıyla esashi onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kira sözleşmesi sona erdirilebilir". Bu konu önceki 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da benzer şekilde düzenlenmişti. 2012 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK da benzer düzenlemeyi yaptığından, Yargıtay'ın eski döneme ait içtihatları yeni kanun döneminde de geçerli kabul edilmektedir. Kira konusu olan gayrimenkulde yeniden inş ve inar ihtiyacı varsa kiraya veren bu hakkını kullanabilecektir. Kira sözleşmelerinde bir yeri kiralayan kişinin malik olması gerekmemektedir. Ancak, malik olan kiracının "yeniden inş ve inar" hakkı anlaşılabilirse de, malik olmayan kiracının böyle bir hakkının olup olmadığı kanundaki madde metninden anlaşılamamaktadır.

Hukuk doktrini yazarlarından bazıları (Tandoğan ve Burcuoğlu) bu davanın malik olmayan kiracı tarafından açılabileceğini belirtmektedir. Burcuoğlu ek olarak, malik tarafından kiralayana özel olarak dava açma yetkisi verilmişse bu davayı açabileceği görüşündedir.

Bazı yazarlar ise (AKYİĞİT, s. 194; AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 682.) açamayacağını düşünmektedirler. [1]



Yargıtay 2003 tarihli kararında "... Yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir "şeklinde karar vermiştir. Kiralanan yerin işyeri veya konut olması fark etmemektedir. Burada mecurun yani kiralananın yeniden inşasına karar veren kiralayan kiracıya iradesini bildirecektir.

Yeniden inşanın gerekçesi olmalıdır. Bu gerekçenin de yasanın amacına uygun olması gerekmektedir. Bu hakkın kullanılması da her hak gibi, kötüye kullanılmamalıdır. [3] Yargıtay'ın tahliye davasında yukarıdaki belirtilen şartların dışında bazı durumları da araştırdığı görülmektedir. Örneğin Yargıtay, TBK m. 350/b. 2'na göre açılan bir açılan davada; kiraya verenin binayı yeniden inar ve inşası için maddi durumunun uygun olmamasını davanın reddi sebebi saymıştır. Kararda " Gerçekten de MK 2. maddesine göre herkes haklarını kullanmak ve borçlarını ifada iyi niyet kurallarına uymakla mükelleftir... davalı tarafın bu yere ilişkin savunması üzerinde durmak, davacı şirketin borçları nedeniyle mecurun bulunduğu binada tasarrufların kısıtlanıp kısıtlanmadığı, binayı yıkıp yeniden inş etme gücü bulunup bulunmadığı araştırılıp sonuca göre karar vermesi "gerekir denilmiştir. "[4] Malik olup da kiralama hakkını başkasına vermiş olan kişinin, kiracıya karşı bu davayı açma hakkı olup olmadığı da başka bir problemidir. Kanunda bu konuda da açıklama bulunmamaktadır. Bu konuda açıklık olmadığından hukuk yazarları arasında farklı görüşler söz konusudur. Borçlar Hukuku uzmanları olan Burcuoğlu, Doğan, İnceoğlu gibi yazarların kiralayan olmayan malikin bu davayı açma hakkı olmayacağını savundukları görülürken, Ceran, Çınar, Erdoğan gibi yazarlar açabileceğini belirtmişlerdir. [5] Yargıtay 6570 sayılı GKHK dönemindeki kararlarında " Dava açma hakkının münhasıran akide ait olduğu anlamı çıkarılamayacağına ve malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın yakut temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının asilden yani malikten esirgenmesi mümkün olmamasına ve mal sahibinin de yeniden inş, temir, tevsi ve tadil sebebine dayanarak sözleşmenin akidi aleyhine kiralananın boşaltılmasını isteyebileceğine ve kanunların da bunu yasaklayıcı bir hüküm bulunmamasına... ", gene " aynı yönde "...Davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir. Olayımızda; dosyaya celbedilen tapu kaydından dava konusu kiralananın bulunduğu 33 No'lu parselin, davanın eşi Ayşe adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Dosyadaki sözleşmeye göre davalı 1.7.1996 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira akti uyarınca kiralananı kiracı olup, kira sözleşmesini kiralayan sıfatıyla Ayşe yerine eşi olan davacı imzalamıştır. Kira sözleşmesi vekaleten imzalandığına göre, kiralayanın Ayşe olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda davacı, kiralayan ya da malik sıfatı olmaksızın davayı kendi adına açtığından davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar vermek gerekirken..." içtihadında bulunmuştur. [6] Yargıtay yeni kararlarında riskli yapı veya riskli alanda kiracı olan kişilerin yeniden inar ve inşaya dair davasının hakkı olduğunu kabul etmiştir. Ancak, Kanun halen bir dava açmaya gerek olmadan, riskli yapı veya diğer uygulama alanlarında, kiracı veya başka bir hukuksal sebebe dayalı olsun veya olmasın herkesi kamu gücüyle tahliye etmektedir. Problem şudur ki; bu tahliye edilen kiracıların bina bittikten sonra kiracı olarak bulunma hakları burada da geçerlimidir?

6306 sayılı kanuna göre bina sahibi eski bazı olaylarda kiracıya dava açmış, bu davaları kabul edilmiştir: [1] Naklen; TEKDEMİR, Ceyhan (2023). Yeniden İnş veya İnmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.

[2] Y. 6. HD, T. 17.02.2003, E. 2003/581, K. 2003/690, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (Naklen; Tekdemir, Ceyhan, aynı eser).

[3] TEKDEMİR, Ceyhan (2023). Yeniden İnş veya İnmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.

[4] Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 20.01.1988, E. 16384, K. 954: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (Naklen; TEKDEMİR, Ceyhan (2023). Yeniden İnş veya İnmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.)

[5] BURCUOĞLU, s. 468; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 141; İNCEOĞLU, s. 413. Naklen; TEKDEMİR, Ceyhan (2023). Yeniden İnş veya İnmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.

[6] Naklen; TEKDEMİR, Ceyhan (2023). Yeniden İnş veya İnmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.

[7] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/6614 E., 2017/17142 K. (Yargıtay Web sitesi).

[8] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/4122 E., 2019/282 K., (Yargıtay web sitesi).

[9] Celep, Ayça Ebru., Yeniden İnş ve İnmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu, Onikilevha yayıncılık, İstanbul, 2018. S.169-180.

[10] Celep, a.g.e. s.171.



AV. ALİ YÜKSEL
avaliyuksel@gmail.com

**Yarısı Bizden
Kampanyası**



ECE ÖZTEL
ece@cityvenn.com

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı koordinesinde başlatılan ve İstanbul'un tüm ilçelerini kapsayan Yarısı Bizden kampanyası vatandaşlara ev ve iş yerlerinin dönüşümü için hibe, kredi ve taşınma yardımını kapsayan destek ödemeleri yapıyor. 2023 yılında başlatılan kampanyadan riskli konut sahiplerinin tümü faydalanabiliyor. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, 23 Nisan'da meydana gelen 6,2 büyüklüğündeki depremin ardından hasarlı tüm konut sahiplerinin de bu kampanya kapsamına alınacağını açıkladı.

Kimler faydalanabilir?



İstanbul'un 39 ilçesinde riskli yapı sahiplerinin tümü kampanyadan faydalanabilir.

Kampanya kapsamında her bir konut için 875 bin TL hibe, 875 bin TL kredi ve 125 bin TL taşınma desteği veriliyor. Bu şekilde Bakanlığın her bir konut için sağladığı 1 milyon 875 bin TL'lik finansman desteğinden faydalanan vatandaşlar evlerini yüklenici firmalarla yeniden inşa ettirebiliyor. Hak sahibinin diğer her bir konutu için ise 1 milyon 750 bin TL kredi imkanı sunuluyor. İlk yıl faiz uygulanmayan kredi geri ödemeleri, yapı ruhsatı alındıktan 2 yıl sonra başlıyor ve 10 yıl vadeye yayılıyor.

İŞ YERLERİNE DE DESTEK SAĞLANIYOR

Aynı koşullarda hak sahibinin bir dükkanlık yeri için 437 bin 500 TL hibe ve 437 bin 500 TL kredi, desteği sağlanıyor. Hak sahibinin diğer her bir dükkan için 875 bin TL kredi imkanı sunuluyor.

İSTANBUL'DA 62 BİN KONUT YARISI BİZDEN İLE DÖNÜŞÜYOR

İstanbul'da 21 bin ev ve iş yerinin Yarısı Bizden ile inşası sürüyor. 41 bin konut için de proje süreci devam ediyor. 2012 yılından bu yana İstanbul'da kentsel dönüşüm ile 923 bin bölüm yeniden inşa edildi. Yaklaşık 209 bin bağımsız bölümün dönüşüm süreci devam ediyor.

16 SORUDA İSTANBUL İÇİN YARISI BİZDEN KAMPANYASI

1-Kimler faydalanabilir?

İstanbul'un 39 ilçesinde riskli yapı sahiplerinin tümü kampanyadan faydalanabilir.

2-Proje ön şartları nelerdir?

Yeni projedeki yapı (otopark ve sığınak hariç), eski yapının bir buçuk katı büyüklüğünü geçmemeli.

3-"Evliliş yerimin riskli olup olmadığını nasıl öğrenebilirim?"

Bakanlığa bağlı lisanslı kuruluşlara karot örneği baktırılarak risk durumu tespit edilir.

4-Yarısı Bizden'e nasıl başvuru yapılır?

e-Devlet başvurusuna gerek duyulmaz. Kat irtifakı kurulduktan sonra hak sahibi tespiti yaptırmak üzere ilçe belediyesine başvurur. Bakanlıkça belirlenen randevu gününde hak sahibi ile hibe taahhütnamesi ve kredi sözleşmesi imzalanır.

5-TOKİ ve Emlak Konut inşaat desteği veriyor mu?

Bina yerine alan/ada bazı site benzeri büyük dönüşümlerde tam uzlaşma sağlanması halinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, TOKİ ve Emlak Konut iş birliği ile destek sağlar.

6-Alan bazı büyük dönüşümde hangi kolaylıklar sağlar?

875 bin TL'lik hibe, TOKİ ya da Emlak Konut ile de inşaat desteği verilir.

7-Alan bazı dönüşümde geri ödeme nasıl yapılır?

Hibe tutarı bina maliyetinden düşürülür arta kalan borç ise uzun vadeli uygun ödeme koşullarıyla taksitlendirilir.

8-Yüklenici firma ile dönüşümde her konutluk yeri için ne kadar destek verilir?

Hak sahibinin bir konutu için 875 bin TL hibe ve 875 bin TL kredi, hak sahibinin bir dükkanı için 437 bin 500 TL hibe ve 437 bin 500 TL kredi,

9-İlk konutluk yeri için Yarısı Bizden desteği alan vatandaşlar diğer evli iş yerleri için de kampanyadan faydalanabilir mi?

Hak sahipleri bir konut için verilen 1 milyon 875 bin TL'lik desteğin ardından diğer her bir konutu için 1 milyon 750 bin TL kredi imkanından faydalanabilir. Bir iş yeri için 1 milyon TL dönüşüm desteğini alan hak sahibi diğer her bir dükkanı için ise 875 bin TL kredi desteğinden yararlanabilir.

10-Ödeme hak sahibine mi yükleniciye mi yapılır?

Bina bazı dönüşümde ödemeler hak sahipleri adına yükleniciye yapılır.

11-Ödeme ne zaman ve nasıl yapılır?

İş başlayınca yüzde 30, taşıyıcı sistemin bitiminde yüzde 30, sıva aşamasında yüzde 30, yapı kullanım izin belgesi alındığında yüzde 10 oranında ödemeler yapılır.

12-Tahliye/taşınma desteği ne kadar?

Tahliye desteği tek seferde 125 bin TL olarak ödenir.

13-Tahliye desteğinden kiracılar da faydalanabilir mi?

Daireliş yerinde oturan kiracıysa kiracıya, değilse ev sahibine ödenir.

14-Otopark ve sığınak yapıncı hak kaybı olur mu?

Otopark ve sığınak alanları inşaat alanı metrekaresinin dışında tutulur.

15-Kredi geri ödemeleri ne zaman başlar?

Yapı ruhsatının alınmasından 2 yıl sonra başlar. 10 yıla kadar vade uygulanır. Ödemenin başladığı ilk yıl faiz uygulanmaz. Sonraki yıllar Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranının yarısı kadar güncelleme yapılır.

16-Kredi için gelir şartı aranır mı?

Hak sahiplerine kredi verilirken gelir ve kredi puanına bakılmaz.

**Kentsel Dönüşümde İnşaat Tamamlama Sigortası:
Hukuki Güvence, Ekonomik İstikrar, Toplumsal Güven**

Kentsel dönüşüm süreçleri, yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesi değil; aynı zamanda mülkiyet haklarının korunması, toplumsal yaşamın sürdürülebilirliği ve ekonomik kaynakların etkin yönetimi açısından çok katmanlı bir dönüşüm alanıdır. Bu çok boyutlu süreçte ortaya çıkan en kritik sorunlardan biri, projelerin yüklenici kaynaklı nedenlerle yarım kalmasıdır. Özellikle finansal kriz, iflas, sözleşmenin tek taraflı feshi veya operasyonel başarısızlık gibi durumlar, hem kat maliklerinin mağduriyetine hem de kamusal güvenin sarsılmasına yol açabilmektedir.

Bu risklerin minimize edilmesi amacıyla geliştirilen en önemli araçlardan biri inşaat tamamlama sigortasıdır. Bu sigorta modeli, yüklenicinin projeyi taahhüt ettiği şekilde tamamlayamaması hâlinde, sigorta şirketinin devreye girerek projeyi tamamlama veya kat maliklerinin haklarını tazmin etme yükümlülüğünü üstlenmesi esasına dayanır.

Tanım ve Hukuki Dayanak

İnşaat tamamlama sigortası, Türk Borçlar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve sigortacılıkla ilgili alt mevzuatla bağlantılı olarak uygulanan özel nitelikli bir teminat sigortasıdır.

Bu sigorta türü, uluslararası uygulamalarda "Performance Bond" veya "Completion Guarantee" olarak da adlandırılır ve özellikle kamu-özel sektör işbirliklerinde (PPP), büyük ölçekli altyapı projelerinde ve toplu konut üretimlerinde yaygın olarak kullanılmaktadır.

Türkiye'de ise son yıllarda hız kazanan kentsel dönüşüm projelerinde, yüklenicilerin finansal güvenilirliğini artırmak ve hak sahiplerinin korunmasını sağlamak amacıyla uygulanmaya başlamıştır. Bazı yerel yönetimler, bu sigortayı proje onayı için ön koşul haline getirmiştir.

Yüklenici Firmalar Açısından Stratejik Avantajlar**Kurumsal Güven ve İtibar Artışı:**

İnşaat tamamlama sigortası, yüklenicinin hem mali hem de operasyonel yeterliliğini gösteren güçlü bir referanstır. Sigortalı projeler, yüklenici firmanın profesyonelliğini ve sorumluluk anlayışını yansıtır.

Finansmana Erişim Kolaylığı:

Bankalar ve yatırım fonları, sigorta güvencesi altındaki projelere daha hızlı ve düşük faizli kredi tahsisini yapar. Böylece yüklenici sermaye maliyetini azaltır ve likidite avantajı kazanır.

Vergisel Avantajlar:

Proje tamamlama sigortasına ilişkin primler, yüklenicinin gider hanesinde gösterilebilir. Bu durum kurumlar vergisi matrahında düşüşe ve vergi yükünün hafiflemesine imkân tanır. Ayrıca bazı durumlarda poliçeye uygulanan KDV indirimi de avantaj sağlar.

Riskin Transferi:

Projenin tamamlanamaması hâlinde doğacak tazminat ve yükümlülüklerin bir kısmı sigorta şirketine devredilmiş olur. Bu durum, yüklenicinin olası hukuki ve mali sorumluluklarını sınırlandırır.

Belediyeler özellikle şu teminatları talep eder:

- Yapı ruhsatı öncesi teminat (inşaatın tamamlanmasına ilişkin)
- Kat irtifakı kurulmadan önce malik lehine güvence
- Taahhütnameli projelerde belediye lehine alınan yüklenici taahhüt teminatı

Eğer inşaat tamamlama sigortası kapsamı, bu riskleri kapsıyorsa ve sigorta poliçesi belediye tarafından usulüne uygun olarak onaylanmışsa, bu sigorta nakit teminatın veya teminat mektubunun yerine geçebilir.

Kat Malikleri Açısından Güvence Unsurları

Kentsel dönüşüm projelerinde kat malikleri açısından en büyük kaygı, sözleşme yapılmış olmasına rağmen projenin tamamlanamaması ve mülkiyet haklarının zedelenmesidir. Proje tamamlama sigortası bu noktada devreye girerek:

- Projeyi sigorta şirketi eliyle tamamlayarak hak kaybını önler.
- Sözleşme hükümlerine aykırı durumlarda, kat maliklerine poliçede tanımlı maddi tazminatları öder.
- Yeni yüklenici atanması sürecini organize eder, inşaatın sekteye uğramasını engeller.

Bu sayede, proje hangi aşamada olursa olsun kat maliklerinin risk seviyesi asgariye indirilir. Aynı zamanda yaşlı, geliri sınırlı veya hak arama gücü düşük maliklerin korunması da sağlanmış olur.

Aksaklık Durumunda Sigortanın İşleyiş Mekanizması

Yüklenici, projeyi taahhüt ettiği şartlar doğrultusunda tamamlayamazsa (örneğin konkordato ilanı, sözleşme feshi, gecikmeler vb.), poliçede belirtilen şartlar doğrultusunda sigorta şirketi aşağıdaki yöntemlerden birini uygular:

Yeni Yüklenici Ataması:

Sigorta şirketi, projeyi devralacak yeni bir yüklenici belirleyerek inşaatın tamamlanmasını sağlar.

Doğrudan Tamamlama:

Sigorta şirketi, kendi anlaşmalı teknik ekibiyle projeyi kendisi tamamlar.

Tazminat Ödeme:

Maliklere, projede öngörülen değer üzerinden poliçe teminat bedeli kapsamında maddi tazminat ödenir.

Bu mekanizma sayesinde inşaat süreci sekteye uğramaz ve taraflar hak kaybına uğramadan projeyi sürdürebilir.

Makroekonomik ve Sosyal Katkı

İnşaat tamamlama sigortası, yalnızca bireysel riskleri değil, aynı zamanda kentsel dönüşümün toplumsal meşruiyetini ve sektörel sürdürülebilirliğini de güçlendiren bir araçtır.

Özellikle aşağıdaki başlıklarda sistematik fayda sağlar:

- Kentsel dönüşümde kamuoyunun güven duygusunu artırır.
- Yarım kalan projelerin sayısını azaltarak kamusal kaynak israfını önler.
- Müteahhit seçimini profesyonelleştirir, nitelikli firmaların teşvik edilmesini sağlar.
- Gayrimenkul ve inşaat sektörünün kredi notunu olumlu yönde etkiler.

Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için sadece fiziki yapılar değil, aynı zamanda güven ilişkileri, finansal denge ve hukuki koruma mekanizmaları da inşa edilmelidir. İnşaat tamamlama sigortası, bu yapının en stratejik bileşenlerinden biridir.

Gerek yükleniciler gerekse kat malikleri açısından ekonomik, hukuki ve sosyal faydalar sağlayan bu sigorta modeli, dönüşüm süreçlerinde bir tercih değil, bir gereklilik olarak ele alınmalıdır.

Cityvenn olarak, sektörde şeffaflık, güven ve sürdürülebilirliği önceleyen tüm projelerde bu sigorta sisteminin standart hâline gelmesini destekliyor, dönüşümün yalnızca binaları değil, yaşamları da yenilediğine inanıyoruz.



MURAT İŞÇİ
murat@cityvenn.com

**Kentsel Dönüşümde Eski ve Yeni Yapının
Değer Farkı: Gayrimenkul Değerlemesi
Açısından Bir İnceleme**

AYLİN BAYRAKTAR
aylin.bayraktarrr@gmail.com

Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel bir yenilenme değil; aynı zamanda kent dokusu, yatırım davranışları ve mülkiyet ekonomisi üzerinde doğrudan etkileri olan çok yönlü bir kalkınma sürecidir. Bu sürecin en dikkat çekici çıktılarından biri, eski yapıların dönüşüm sonrası elde ettiği piyasa değeri artışı ve satılabilirlik kolaylığıdır. Peki, bu değer farkı nasıl oluşur? Yatırımcılar neden yeni yapıları tercih eder? Ve kat maliklerinin ellerindeki eski yapılar dönüşüm sonrasında nasıl bir ekonomik avantaja kavuşur?

Bu makalede, eski ve yeni yapıların kıyaslamalı değerlemesi; satış potansiyeli, finansal erişilebilirlik, amortisman süresi ve yatırımcı güveni ekseninde kapsamlı bir şekilde ele alınacaktır.

Yapı Yaşı ve Teknik Değerleme Kriterleri

Gayrimenkul değerlemesinde en temel unsurlardan biri yapı yaşıdır. 15 yaş üzerindeki yapılar, teknik anlamda "eski yapı" olarak sınıflandırılır ve:

- Deprem yönetmeliğine uygunluk,
- Taşıyıcı sistem güvenliği,
- Yalıtım ve enerji verimliliği gibi kriterlerde dezavantajlı duruma düşer.

Değerleme uzmanları, eski binaları incelerken yapı yaşı ilerledikçe fiziksel yıpranma payını artırır ve değerden düşme katsayısını uygular. Bu da piyasa değerinde doğrudan azalmaya neden olur.

Buna karşılık, yeni yapılar:

- Güncel deprem yönetmeliğine göre inşa edildiğinden yapısal güvenlik sunar,
- Enerji kimlik belgesi sayesinde enerji tasarrufu sağlar,
- Yalıtım, estetik ve sosyal donatı açısından çağdaş yaşam beklentilerine daha çok cevap verir.

Bu kriterler, değerlendirme raporlarında ortalama %25-40'lık bir değer farkı yaratır.

Piyasa Değeri Farkı: Aynı Parselde İki Farklı Dünya

Aynı konumda, biri 1985 yapımı eski bir bina diğeri 2025 yılında kentsel dönüşümle yapılmış yeni bir bina olsun. Bu iki gayrimenkul arasında:

Kriter	Eski Yapı (1985)	Yeni Yapı (2025)
Birim m² Değeri	95.000 TL	150.000 TL
Satış Süresi	6-12 ay	1-3 ay
Kira Getirisi	Düşük	Yüksek
Banka Kredisi Uygunluğu	Sınırlı	Uygun
Deprem Risk Algısı	Yüksek	Düşük
Alıcı Profili	Yatırımcı dışı	Yatırım ve oturma
Amortisman Süresi	Uzun (25+ yıl)	Kısa (15 yıl)



Bu tablo, yeni yapıların yalnızca değer olarak değil; nakde dönüşüm hızı, yatırım getirisi ve tüketici ilgisi açısından da ciddi bir avantaja sahip olduğunu gösterir.

Satış Kolaylığı ve Finansal Erişim

Yeni yapıların en büyük avantajlarından biri, satış süresinin kısaldığıdır. Özellikle krediye uygunluk ve tapu sorunsuzluğu, yeni binaları yatırımcılar açısından çok daha cazip hale getirir. Bankalar, yeni yapılarda ekspertiz değeri yüksek olduğu için daha yüksek kredi tutarlarını onaylamaktadır.

- Eski yapılar için alınabilecek konut kredisi sınırlı ve genellikle ekspertiz değeri düşük olur.
- Yeni yapılar, düzenli iskan, kat irtifakı/kat mülkiyeti ile birlikte krediye tam uygunluk taşır.

Bu durum, satıcının daha geniş bir alıcı kitlesine ulaşmasını sağlar. Ayrıca yeni binalarda kira değeri de daha yüksek olduğundan, yatırımcılar tarafından daha hızlı tercih edilir.

Kira Geliri ve Amortisman Süresi Açısından Değer Farkı

Yeni binalar, daha yüksek kira geliri sunarak yatırımcıya kısa sürede geri dönüş sağlar. Örneğin:

- Eski binada 2+1 dairenin kira getirisi: 30.000 TL
- Aynı lokasyondaki yeni binada: 55.000 TL

Bu fark yatırımcının amortisman süresini kısaltır, riski azaltır ve yatırım kararını yeni yapılardan yana kullanmasını sağlar.

Alıcı Psikolojisi ve Güven Faktörü

Yeni yapıların sunduğu güvenlik, estetik ve modern yaşam alanı beklentilerini karşılaması, hem bireysel hem kurumsal alıcıların tercihini doğrudan etkiler. Günümüzde tüketiciler yalnızca "ev" değil, bir yaşam standardı satın almak istemektedir.

- Depreme dayanıklı yapı,
- Asansör, otopark, sosyal alanlar gibi ortak kullanım avantajları,
- Yalıtım, site güvenliği ve aidat kontrolü

gibi etkenler, yeni yapıları eski yapılara kıyasla çok daha satılabilir ve pazarlanabilir hale getirir.

Kat Malikleri Açısından Stratejik Değer Artışı

Kat maliklerinin dönüşüm öncesi elinde bulunan daireler, çoğunlukla teknik ömrünü tamamlamış ve yatırım değeri düşmüş yapılardır. Bu durumda malik, gayrimenkulünü satmak istese bile:

- Alıcı kitlesi daralır,
- Tapu süreci karmaşıktır (kat irtifakı olmayan yapılar, iskan sorunu vb.)

Dönüşüm sonrası ise aynı daire:

- En az %40-60 oranında değer artışı yaşar,
- Satılabilirliği yükselir,
- İpotek veya krediye konu olabilir.

Bu da malik için yalnızca bir konut değil, ekonomik güç ve hareketlilik imkânı anlamına gelir.

Dönüşüm, Sadece Yaptıyı Değil Ekonomik Geleceği de Yeniler

Gayrimenkul sektörü, güven temelli, uzun vadeli ve istikrarlı yatırım arayanlar için vazgeçilmezdir. Ancak bu yatırımın gerçek değer kazanabilmesi için yapıların teknik, hukuki ve estetik olarak güncellenmiş olması gerekir.

Eski yapılar, her geçen yıl teknik riskleri artırırken değerini kaybeder; yeni yapılar ise yalnızca barınma değil, aynı zamanda ekonomik istikrar ve yatırım getirisi sunar. Bu sebeple dönüşüm, sadece fiziksel bir ihtiyaç değil; bireysel ve toplumsal refah için stratejik bir zorunluluktur.

ANADOLU MÜTEAHHİTLERİ İSTANBUL'A AKIN EDİYOR

Kentsel Dönüşimde Yeni Dalgı: Neden İstanbul? Neden Şimdi?

Son yıllarda İstanbul'un kentsel dönüşüm sahnesinde dikkat çeken bir hareketlilik yaşıyor. Bu hareketliliğin en öne çıkan aktörleri ise artık yalnızca İstanbul merkezli büyük inşaat firmaları değil. Anadolu'nun dört bir yanından gelen müteahhitler, İstanbul'da projeler üretmeye, dönüşüm teklifleri sunmaya ve yerel pazarda kalıcı yer edinmeye başladı.

Peki, bu yönelimin temelinde hangi ekonomik, demografik ve stratejik nedenler yatıyor? Anadolu firmaları neden İstanbul'da bu kadar görünür hâle geldi? Ve bu sürecin İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerine etkisi ne olacak?



Kimlik Arayışı Kaliteyle Buluşuyor: Anadolu Müteahhitleri Sahada Fark Yaratıyor

İstanbul pazarına giren Anadolu müteahhitlerinin öne çıkmak için geliştirdiği en dikkat çekici stratejilerden biri, yüksek yapım kalitesi ve titiz uygulama disipliniyle kimlik inşa etmeye çalışmalarıdır. Yerel kökenli büyük firmalarla rekabet edebilmek ve İstanbul'daki kat malikleri nezdinde güven kazanabilmek için Anadolu'dan gelen firmalar, sadece ekonomik teklifler sunmakla kalmıyor; aynı zamanda proje kalitesi, işçilik detayları ve teslim sonrası hizmetlerde de fark yaratıyor.

Bu müteahhitler için İstanbul'daki her proje, yalnızca bir inşaat faaliyeti değil; aynı zamanda itibar kazanımı ve uzun vadeli kalıcılığın altyapısı anlamına geliyor. Bu nedenle:

- Malzeme seçiminden mimari detaylara,
- Şantiye disiplininin teslim sonrası teknik desteğe kadar özverili bir üretim yaklaşımı benimseniyor.

İstanbul'daki dönüşüm sahasında gözlenen bu kalite odaklı yükseliş, yalnızca rekabet dengelerini değil; kat maliklerinin beklenti düzeyini ve pazar standardını da yukarıya taşıyor.

İstanbul'un Dönüşüm Potansiyeli: Devasa ve Sürekli

İstanbul, Türkiye genelindeki toplam riskli yapı stoğunun yaklaşık %25'ini barındırmaktadır.

Özellikle 1999 öncesi yapılmış 1.5 milyonu aşkın konutun teknik ömrünü doldurmuş olması, şehri sürekli bir dönüşüm havuzuna dönüştürmektedir. Bu durum, Anadolu'da sınırlı sayıda projeye ulaşabilen müteahhitler için İstanbul'u bir "süreklilik arz eden proje kaynağı" hâline getiriyor.

- Yoğun konut ihtiyacı,
- Kat karşılığı modeliyle sermaye gerektirmeyen işleyiş,
- Arsa sahibinin talepkâr ama hazır olması,

Anadolu'dan gelen firmalar için İstanbul'u hem yüksek hacimli hem de erişilebilir bir pazar haline getiriyor.

Anadolu'da Pazar Daralıyor, Talep Geriliyor

Pandemi sonrası ekonomik daralma, Anadolu şehirlerindeki konut piyasasını yavaşlattı. Nüfus artış hızının düşmesi, arsa üretimindeki sınırlamalar ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar nedeniyle birçok Anadolu müteahhiti, kendi şehirlerinde yeterli hacim ve sürdürülebilirlik sağlayamıyor.

İstanbul ise:

- Daha hızlı nakde dönüşen projeler,
- Daha yüksek metrekare satış fiyatları,
- Devlet destekli dönüşüm teşvikleri sayesinde,

risk alınabilir, ancak yüksek geri dönüş vadeden bir alan olarak görülüyor.

Deneyim, Maliyet ve Operasyonel Esneklik Avantajı

Anadolu firmaları, genellikle:

- Daha düşük maliyetle iş yapma disipliniyle,
- Dikey organizasyon yapılarıyla,
- Taşeron yerine kendi teknik ekipleriyle,

çalıştıkları için İstanbul'daki rakiplerine kıyasla daha ekonomik teklifler sunabiliyorlar. Bu durum, özellikle kat malikleriyle yapılan pazarlıklarda onları öne çıkarıyor.

Ayrıca Anadolu'da edindikleri "az kaynakla çok iş yapma" refleksi, İstanbul gibi rekabetin yüksek olduğu pazarlarda avantajlı stratejilere dönüşüyor.

Anadolu'dan gelen firmalar, artık İstanbul'daki projelere sadece fiziki olarak gelmiyor. Yanlarında şehirle uyumlu danışman ekipleri, proje yöneticileri ve yerel temsilciler getiriyorlar.

Bazıları ise Cityvenn gibi kentsel dönüşüm uzmanı firmalarla işbirliği yaparak, sürecin sosyolojik, hukuki ve finansal boyutlarını yönetmede profesyonel destek alıyor. Bu da proje onay süreçlerini hızlandırıyor, maliklerle olan ilişkilerde güveni artırıyor.

Yatırımcı Güveni: Anadolu Firmalarına Dönük Algı Değişiyor

Geçmişte "taşra müteahhiti" algısı, İstanbul'da olumsuz bir ön yargıya neden olabiliyordu. Ancak bugün, gerek başarıyla tamamlanan örnek projeler gerekse şeffaf ve maliyet kontrollü yaklaşımlar sayesinde Anadolu müteahhitleri artık güvenilir alternatifler olarak görülüyor.

Özellikle orta ölçekli projelerde:

- Dürüstlük odaklı iletişim,
- İş takibi disiplini,
- Teknik uygulama becerisiyle

bu firmalar kat maliklerinin karar süreçlerinde daha fazla tercih edilir hale geldi.

İstanbul İçin Risk mi, Fırsat mı?

Bu yönelimin İstanbul açısından hem fırsat hem de dikkatle yönetilmesi gereken bir denge unsuru olduğunu vurgulamak gerekir.

Fırsat çünkü:

- Dönüşümün hızı artar,
- Arz-talep dengesi canlanır,
- Tekelleşen müteahhit algısı kırılır.

Ancak risk şudur:

Yeterli teknik altyapıya veya kurumsal kapasiteye sahip olmayan firmaların, sadece fiyat avantajıyla proje alması; kalite sorunlarına, gecikmelere ve malik mağduriyetlerine neden olabilir.

Bu nedenle özellikle belediyeler, danışman firmalar ve malik temsil heyetleri, müteahhit seçiminde daha fazla kriter ve denetim mekanizması uygulamalıdır.

Kentsel Dönüşimde Yeni Aktörler Yeni Dengeler

İstanbul artık yalnızca büyük inşaat gruplarının değil, Anadolu'dan gelen girişimci müteahhitlerin de dönüşüm sahası.

Bu değişim, şehirdeki yapı stoğunun yenilenmesi için dinamik bir fırsat sunsa da; kalite, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinden taviz verilmediği sürece sağlıklı bir dönüşüm modeli yaratabilir.



Cityvenn olarak bu yeni aktörlerin sektöre dahil olmasını, dönüşümün demokratikleşmesi ve yaygınlaşması açısından olumlu bir gelişme olarak görüyoruz.

Ancak bu sürecin, teknik denetim ve sosyal hassasiyet ilkeleriyle desteklenmesi gerektiğini de önemle vurguluyoruz.

KADIKÖY'DE İMAR GERÇEKLİĞİ: ÇEKME MESAFESİ, EMSAL, MÜKTESEP HAKLAR VE DAHASI



RIZA ERDEM
riza@cityvenn.com

Kadıköy, İstanbul'un hem tarihi hem de kentsel dönüşüm açısından en dinamik ilçelerinden biri. Fikirtepe'de gökdelenler yükselirken, Moda'da koruma alanları tartışılıyor; Koşuyolu'nda düşük katlı yapıların ortasında dönüşüm talepleri artıyor. Bu kadar yoğun bir yapı stoğuna ve farklı dokuya sahip bir ilçede, en çok merak edilen sorular hâlâ aynı: “Bu arsam ne kadar inşa hakkı veriyor? Yeni imar planı eskisinden ne fark içeriyor? Binam yıkılırsa aynı hakkı koruyabilir miyim?” Tüm bu soruların temelinde imar bilgisi yatıyor. Gelin, Kadıköy imar düzeni çerçevesinde konuyu detaylıca ele alalım:

ÇEKME MESAFESİ NEDİR?

Çekme mesafesi, yapılaşmada binanın arsa sınırlarına olan asgari mesafesini tanımlar.

Yapı, imar planında belirtilen bu sınırların içinde kalmak zorundadır.

Kadıköy'de çekme mesafeleri genelde şöyledir:

- Ön bahçe: 5 metre (ticari alanlarda 10 metre)
- Yan bahçe: 4 metre (iki taraflı olabilir)
- Arka bahçe: 4 metre veya yapı nizamına göre değişken

Bu mesafeler:

- Güneş ışığının dairelere ulaşmasını sağlar.
- Yangın emniyeti ve acil çıkış alanı oluşturur.
- Binalar arası mahremiyet ve hava sirkülasyonunu sağlar.

Not: Bu çekme mesafeleri her ada-parselde aynı değildir. Plan notlarında yer alan istisnai hükümler farklılık yaratabilir. Örneğin, “bitişik nizam” parsellerde çekme mesafesi sıfır olabilir.

EMSAL NEDİR (KAKS)?

Emsal ya da Kat Alanı Kat Sayısı (**KAKS**), bir arsada inşa edilebilecek toplam inşaat alanını belirleyen katsayıdır.

Formül:

$Emsal \times Arsa Alanı = Toplam İnşaat Alanı$

Örnek:

300 m² bir arsada emsal 2.00 ise toplamda 600 m² lik bir emsal hakkınız oluşmaktadır. Buna ilave olarak X 1.30 imar artırım uygulanır, böyle bir durumda 600 x 1.30 = 780 m² lik zemin üstü inşaat hakkınız olmaktadır.

Bu 780 m²:

- Tüm katların (dükkan + daire + merdiven + koridor gibi) net alan toplamıdır.
- Ancak emsal dışı kabul edilen alanlar bu hesaplama dahil edilmez.

Kadıköy'de emsal oranları genelde 2.00 - 2.40 arasındadır.

Bazı planlarda 2.00+0.40 şeklinde ayrı belirtilir:

- 2.00 yapılaşma için
- 0.40 sosyal donatı, ortak alan vb. için ayrılmıştır.

EMSAL DIŞI ALANLAR NEDİR?

Emsal hesabında dahil edilmeyen, ancak yapının parçası olan alanlara emsal dışı alanlar denir. Bunlar genelde teknik, ortak veya zorunlu hacimlerdir.

Emsale dahil olmayan başlıca alanlar:

- Sığmak (yönetmeliğe uygun ölçüde)
- Asansör ve makine dairesi
- Yangın merdiveni ve yangın kaçış holleri
- Teknik hacimler (jeneratör, hidrofor odası vb.)
- Kapalı otopark (belirli kot altlarında kalmak kaydıyla)

Kritik Not:

İnşaat alanının fazla gösterilmemesi için bazı yapılar plan dışı alanları maksimize etmeye çalışabilir.

Bu noktada belediye denetimi ve mimari projenin yönetmeliklere tam uygunluğu esastır.

BLOK NİZAM NEDİR?

“Nizam” bir yapının parsel üzerindeki yerleşim tipini ifade eder. Kadıköy'de en sık karşılaşılan düzenleme şekli blok nizamıdır.

Blok nizamda:

- Bina belirli çekme mesafelerine uyarak konumlandırılır.
- Yapı, genellikle U, L, T formunda cephe boyunca uzanır.
- Bahçe mesafeleri ve silüet bütünlüğü önceliklidir.

Diğer nizamlar:

- Bitişik nizam: Binalar yan yana, sıfır mesafe ile yapılır.
- Ayrık nizam: Bina dört cepheden de komşulardan ayırır (villa tipi)
- Blok nizam: Genellikle apartman yapılaşmasında kullanılır.

MÜKTESEP HAKLARLA YAPIM NEDİR?

Müktesep hak, önceki imar planına göre kazanılmış ve kullanılmış yapılaşma haklarının, yeni plan ile değişse dahi korunmasıdır.

Ne zaman geçerlidir?

- Yapı, önceki plana uygun yapılmış ve ruhsat almışsa
- Yapı yasal süresi içinde tamamlanmışsa
- Yeni plan yürürlüğe girdiğinde bina ayakta ve kullanılıyorsa

Örnek:

Eski planda 4 kat hakkı olan bina, yeni planda 3 kata düşürülmüşse, malik mevcut 4 katı yeniden yapabilir.

Ancak dikkat:

- Binanın tamamı yıkılmışsa ve hiçbir yapı kalmamışsa, müktesep hakkın korunması riske girer.
- Kadıköy gibi kentsel dönüşüm alanlarında bu haklar, İBB ve ilçe belediyesi komisyon değerlendirmesine tabidir.

KADIKÖY'DE YAPILAŞMA SÜRECİNE DAİR DİKKAT EDİLECEK NOKTALAR

1. İmar Durumu Belgesi mutlaka belediyeden güncel alınmalı.
2. Plan notları, çekme mesafesi ve kat sınırlamaları detaylı incelenmeli.
3. Zemin etüdü zorunludur. Kadıköy'ün bazı bölgeleri sivilaşmaya yakın olduğundan jeoteknik rapor kritik rol oynar.
4. Koruma alanı, sit alanı, tarihi eser etkisi gibi özel durumlar varsa, KUDEB ve Anıtlar Kurulu görüşü alınmalıdır.
5. Eğer parsel küçülmüşse veya tevhit gerektiriyorsa, önce tapu işlemleri tamamlanmalıdır.

BİLGİ GÜÇTÜR

İmar, sadece inşaatçının veya mimarın meselesi değildir.

Her kat maliki, kendi hakkını ve sınırını bilmeli; komşularıyla birlikte karar alırken bu bilgileri temel almalıdır.

Kadıköy gibi yoğun talep gören bölgelerde dönüşüm süreci sağlıklı yürüsin istiyorsak:

- Haklarımızı öğrenmeli,
- Belediyelere danışmalı,
- Yetkin uzmanlardan destek almalı,
- Ve en önemlisi, birbirimizle dayanışma içinde olmalıyız.

“İmar bilgisi yalnızca bir teknik mesele değil, şehre saygı, yaşama bilinçli katılım ve gelecek kuşaklara sorumluluktur.”

Şehir Hayatının Felsefesi



ALİ KARAHALİLOĞLU
ali@cityvenn.com

Betonun İçinde İnsan, Katların Arasında Kimlik Arayışı

Her gün geçtiğimiz sokaklar, baktığımız pencereler ve bastığımız kaldırımlar sadece fiziksel yapılar değil; yaşadığımız çağın değerlerini, korkularını ve umutlarını da içinde taşır. İnşaat dediğimiz şey, yalnızca demirle betonu buluşturmak değil; insanın mekânda kendini yeniden var etme arzusunun somutlaşmış hâlidir. Ve şehir dediğimiz organizma da bu arzusun büyüyen kültürleştiği, toplumsallaştığı ve kimlik kazandığı canlı bir organizmadır.

İnşaat: Barınaktan İfadenin İnşasına

Tarihin ilk evleri mağaraydı; sonra çamurdan duvarlar, ardından taş evler geldi. Ama her çağda inşaat, sadece barınma ihtiyacını değil; güvenlik, aidiyet, estetik ve güç gösterisini de temsil etti.

Bugün inşaat sektörü yalnızca konut üretmiyor; aynı zamanda bir sosyal sınıf, yaşam tarzı ve estetik beğeni inşa ediyor. Bir binanın cephesi, ortak alanları, balkonu ya da merdiveni; orada nasıl bir hayat yaşanacağını önceden tarif eder. Bu nedenle her şantiye aynı zamanda bir düşüncenin, bir toplumsal tahayyülün hayata geçirilme alanıdır.

Şehir Hayatı: Mekânın Kimliğe Etkisi

Bir şehirde yaşamak, yalnızca bir yerde bulunmak değildir. İnsan yaşadığı mahalleyle, baktığı manzarayla, yürüdüğü sokakla bir bağ kurar. O bağ zamanla kişiliğe dönüşür. Mekân, yalnızca fiziksel bir zemin değil; karakter inşa eden bir arka plandır.

Dar sokaklar komşuluğu doğurur, yüksek binalar yalnızlığı. Bir semtin sesi, kokusu, dokusu vardır. Bu dokular zamanla kişileri şekillendirir. İşte bu yüzden şehir planlaması yalnızca mühendislik değil, aynı zamanda bir etik, estetik ve toplumsal sorumluluk meselesidir.



İnşa Etmek, Sadece Yapmak Değil; Düşünmektir.

Kentsel dönüşüm gibi büyük ölçekli inşaat süreçlerinde en sık yapılan hata, şehri bir arsa, insanı da kullanıcı olarak görmekten ibarettir. Oysa her dönüşüm bir hafıza değişimidir. Bir binanın yıkılması sadece betonun değil, içinde yaşanmış tüm hikâyelerin de sona ermesidir.

Bu nedenle inşaatın felsefesi, “daha çok bina” değil; daha çok hayat alanı, daha çok toplumsal bağ, daha çok yaşanabilirlik üretmek üzerine kurulmalıdır.

Yani sormamız gereken soru şudur:

“Ne kadar bina yaptık?” değil,
“Nasıl bir hayat inşa ettik?”

İmar ve Ahlâk: Sadece Yasal Olması Yeterli mi?

Bugün şehirler, imar planlarına göre büyüyor. Ama felsefi olarak sormamız gereken şudur:
Yasal olan her şey meşru mudur?
Planlanan her bina şehir ruhuna uygun mudur?

Bir şehri tanımlayan yalnızca yolları ve binaları değil, o yolların nereye çıktığı, o binaların kime ne ifade ettiğidir. Şehir ahlâkı, yalnızca kurallara uymaktan değil, yaşamı çoğaltan, insanı merkez alan bir anlayıştan doğar.

İnşa Etmek, Anlam Kurmaktır.

İnşaat sadece bir meslek değil, bir düşünme biçimidir. Her vinç, yukarı sadece katları değil; aynı zamanda bir hayat standardını, bir sınıfı, bir aidiyet biçimini çıkarır. Ve her yapılan bina, sadece bugünü değil, geleceğin sokak hafızasını da belirler. Bu nedenle şehirleri dönüştürürken unutmamalıyız: İnşaat bir iştir. Ama şehir bir yaşamdır.





UZM.DR.GÖKÇEN GÜVEN
ÇOCUK VE ERGEN PSİKİYATRİSTİ / EMDR VE ŞEMA TERAPİSTİ

ZİHİNSEL YORGUNLUK, TÜKENMİŞLİK VE AİLE BAĞLARININ ZAYIFLAMASI: DİJİTAL ÇAĞDA RUHSAL BİR BAKIŞ

ZİHİNSEL YORGUNLUK VE TÜKENMİŞLİK SENDROMU

Zihinlerimiz neden bu kadar yorgun? İnsanlığın gelecek adına en önemli gördüğü ve belki de en çok istediği konu teknolojik gelişme beklentisiydi. Teknolojinin ilk zamanlarda hayatımıza kattığı çok önemli detaylar hayatımızı kolaylaştırma adına fark ortaya koymuştu. Bilgiye hızla ulaşma ve bunun doğru kullanımı ile gelişim hızlandı ve faydaları katlandı. Ancak zamanla teknolojinin hayatımıza kattığı faydaların yanı sıra zararları da gündeme gelmeye başladı. Modern yaşamın hızla artan talepleri, dijital uyaran fazlalığı, performans baskısı ve çoklu roller, bireylerde zihinsel kapasitenin aşırı zorlanmasına neden oldu. Bu durum, zamanla zihinsel yorgunluk ve tükenmişlik sendromu gibi psikolojik sorunlara zemin hazırladı; Her iki kavram da kişilerin psikolojik işleyişini sektete uğratan, hem duygusal hem bilişsel alanları etkileyen ciddi durumlar oldu.

Zihinler yorgun düştü; hem de o harika, hayatın yaşamaya değer yanları olarak ifade ettiğimiz çok önemli olguları bile ikincileştirip geri plana atabilecek, önemsizleştirecek kadar yorgun düştü. Çünkü, hayatı algılamamızı sağlayan bizi sevk ve idare eden beynimiz, yani zihinsel ve duygusal merkezimiz çok büyük saldırı ve baskı altında. Bilginin dolaşımındaki hızın artmasıyla zamanın yaşamına hızı da arttı. Daha hızlı ve daha çok bilgi ile mesai kavramı iş zamanını aştı ve hayatın tam ortasına yerleşti. Daha başarılı olmanın ön koşulu "esnek" ve "her yerde iş" olguları ile kavramsallaştı. Zamanımızın insanın artık hiç zamanı yok. Sürekli çalışma ve farkındalığını dijital bildirimlere odaklanmış bir canlı ile karşı karşıyayız. Bu durum kişilerde zihinsel yüklenmeye, yürütücü işlevlerde bozulmaya (öncelik belirleme, dikkat sürdürme, organizasyon, planlama ve problem çözme gibi alanlarda), bireylerin daha tahammülsüz, sabırsız ve duygusal hassas hale gelmesine, görevler için düşük motivasyona sebep oldu. Bu hızlı akışta değerlerine, ailesine, topluma ve belki de en önemlisi kendisine yabancılaşan insan ortaya çıktı. Bazı kişilerde yaşanan bu zihinsel yorgunluk, tükenmişlik sendromunu beraberinde getirdi. Özellikle iş yaşamına bağlı kronik stresin sonucunda gelişen fiziksel, zihinsel ve duygusal bir çöküş durumu oluştu. Enerji kaybı, duygusal yorgunluk, mekanikleşen iletişim, kişinin ailesine, çocuklarına karşı ilgisizleşmesi, yabancılaşması sonuçlarını doğurdu.

EBEVEYN TÜKENMİŞLİĞİNİN ÇOCUKLARA YANSIMASI

Peki kişilerdeki bu durum, eğer kişi bir ebeveyn ise nelere sebep oluyor, bakalım;

Zihinsel yorgunluk ve tükenmişlik sendromu yaşayan ebeveynlerin maalesef çocuklarına duygusal olarak tam anlamıyla hazır ve ilgili olamazlar. Çocuk, duygusal ihtiyaçlarına karşılık bulamadığında 'duygusal ihmal' yaşayabilir. Ebeveynin sabırsız, tahammülsüz, bazen sert ya da tepkisel davranması çocukta sürekli tetikte olma halini arttırabilir ve bu da benlik algısında zayıflamaya neden olabilir. Tükenmiş ebeveynler, günlük ebeveynlik görevlerini (besleme, banyo yaptırma, ödev kontrolü) yalnızca 'yapılması gereken görevler' olarak yerine getirdiklerinde ilişki kalitesi düşer, bağ zayıflar; çocukla geçirilen zaman sayıca fazla olsa bile duygusal niteliği azalır.

ÇOCUKLARDA DİJİTAL BAĞIMLILIK VE GERÇEK HAYATTAN KOPUŞ

Durum böyle olunca çocuklar artık aileleriyle etkileşim halinde değil, ekranın içinde büyüyor. Artık "Dijitalleşen çocukluk" tanımı var. Doğduğu anda fotoğraf makinesine bakan çocuk artık sürekli ekrana bakarak büyüyor. Yemek yerken, piknik yaparken, maç ya da tiyatrodaki aile ziyaretlerinde her yerde ve hep ekranla bir büyüme süreci. Gerçek olmayan bir dünyanın içinde yol alıyorlar. Pandemi süreci de bu duruma katalizör etkisi yaptı ve fiziken küçük bir evde ancak kocaman ayrı dünyalarda yaşayan insanlar üretmiş olduk. Ebeveynlerin kendi zamanlarının olmaması, zihinsel yorgunluğu ve tükenmişliği hep bu işin anahtarı gibi oldu ve ekran ile meşgul olma durumu, ihtiyacı geçip bağımlılığa dönüştü. Bütün bunlar birçok olumsuz sonuçları da beraberinde getirdi ve artık psikoloji kavramı daha çok 'sorunlar' ile anılmaya başlandı. Yaşanan bu sürecin devamında çocuklarda; oyun kurmada gerilik, göz teması azlığı, konuşma becerilerinde yavaşlama, duygusal tepkilerde azalma (empati eksikliği, ani öfkeleme), sosyal beceri eksikliği, dürtü kontrol sorunları, sınır problemi, özenetimin eksikliği, benmerkezcilik, sabırsızlık ve bekleyememe hali gibi psikolojik ve davranışsal sorunlarda çok ciddi artışlar gözlenmeye başladı.



AİLE BAĞLARINI YENİDEN GÜÇLENDİRELİM

Hal böyle olduğunda aynı evde yaşayan ama birbirini tanımayan insanlar çağını yaşıyoruz. Halbuki aile kavramını en önemli çekirdek yapı olarak tanımlarız. Çocuğun ruhsal yapısının oluştuğu zamanı geçirdiği ilk eğitim kurumu diye de ekleriz. Ancak hal böyle olunca; ebeveynlerin tükenmişliği, zihin yorgunluğu çocukların fazlaca ekran maruziyeti ve iletişimsizlik aile bağlarını zayıflatmış durumda. Aileyi ve kültürü tanımlayan en önemli kavramlardan olan ortak duygular, paylaşımlar ve anılar giderek azalıyor. Evlerimizde fiziken birlikte ama çoğu zaman da yalnız olabiliyoruz. Aynı odada, aynı sofrada fiziken birlikte ama ekranlar nedeniyle birlikte olmayan aileler olduk. Ergenler anlaşamadıklarını anlatıyorlar. Çocuklar yalnız hissediyorlar. Bununla birlikte sorunu görebilen, anlayabilen ancak çözüm üretemeyen ebeveynlerin çaresizliği ve tükenmişliği var. Tespitler önemli ve belki de herkes bunları biliyor en büyük soru şudur ki; bahsedilen zorlukları nasıl çözelim.

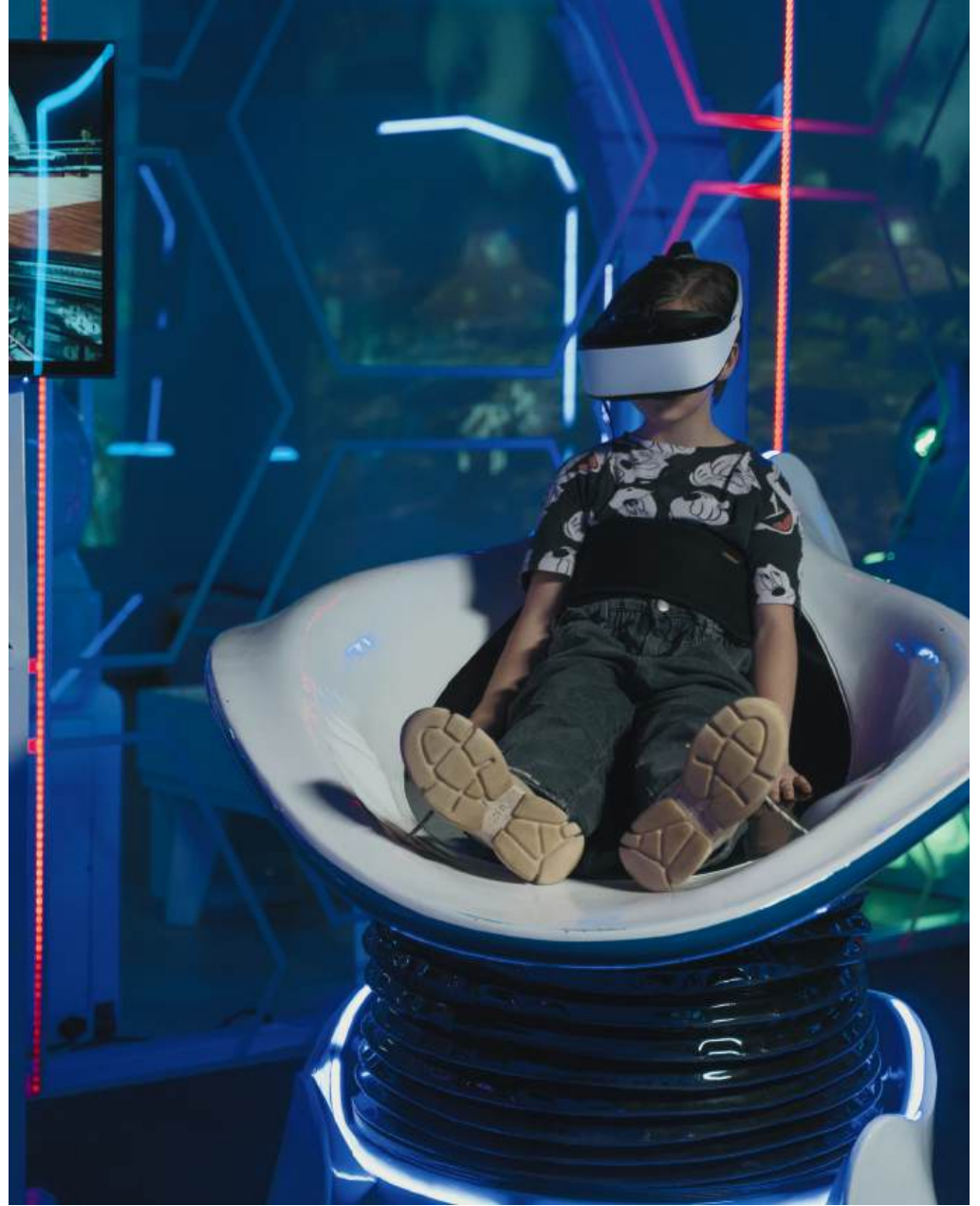
• Öncelikle teknolojiye karşı bilinçli bir yaklaşım geliştirmek gereklidir. Aile içinde her bir bireyin keyif eğlence ihtiyaçlarını kapsayabilen ortak vakit geçirmek önemli. Bu vakitlerde zorunlu ihtiyaç kullanımı dışında dijital molalar verilmeli. Kaliteli zaman illa uzun veya özel planlı olmak zorunda değildir. Birlikte bulaşık yıkarken sohbet etmek bile bağ kurabilir.

• Ebeveyn olarak fiziksel olarak orada olmak yetmez; çocuğun duygularına karşı açık ve ilgili olmak gerekir. Günde en az 10 dakika sadece çocuğun duygularına alan açalım: 'Bugün seni en çok ne mutlu etti / ne zorladı?' gibi.

• Dijital olarak oynanan oyunlar hakkında konuşulup iletişim kurmak için araç olarak kullanılabilir. Bu durum çocuğun sanaldan gerçek dünyaya karşı güçlü bir bağ kurmasının anahtarı olabilir.

• 'Haftalık aile saati' uygulaması yapılabilir. Haftalık film gecesi, her pazar kahvaltısı gibi tekrarlayan etkinlikler çocukta aidiyet duygusunu artırır. İlk başta Zorlama ile olsa bile bir süre sonra sonuç verir, ancak sabırla yaklaşmak, sebat etmek önemlidir. Her kişinin anlatma hakkı olduğu aile toplantıları yapılabilir. Yargılamadan dinlemek önemlidir bu toplantılarda. 'Öyle dedin ama', 'O öyle değil', 'Bunu anlamamışsın' gibi ifadelerle yer vermeden yapılacak sohbetler olmalıdır bunlar. En önemli şunu unutmayalım; Tükenmiş bir ebeveynin bağ kurması zordur. Önce kendi zihinsel ve duygusal ihtiyaçlarınızı fark edin. Dinlenme, sosyal destek, terapi gibi kaynakları aktif kullanın. Oksijen maskesini ebeveynin ilk kendine takması önemli.

Uzm.Dr. Gökçen Güven
Çocuk ve Ergen Psikiyatristi / EMDR ve Şema Terapisti
Fenerbahçe, Kadıköy
dr.gokcenguven@gmail.com



ECE' NİN
PENCERESİNDEN

PAZARTESİ	SALI	ÇARŞAMBA	PERŞEMBE	CUMA	CUMARTESİ	PAZAR
	01 21:00 DJ Hakan Kaya - Geçmişten Günümüze Hayat Kahvesi Emaar	02 21:30 Brek Blind İstanbul	03 21:00 Fazıl Say - Piyano Başında 50 Yıl BNKA Egret Denizhan Açık Hava	04 21:00 Selda Bağcan Harbiye Açık Hava	05 21:00 Funda Arar ile Arabesk Geceleri Harbiye Açık Hava	06 21:00 Teoman Harbiye Açık Hava
07 21:00 Derya Bedavacı Harbiye Açık Hava	08 21:00 Levent Yüksel 30.Yıl Senfonik Konser Harbiye Açık Hava	09 21:00 Konstantinos Argiros Harbiye Açık Hava	10 21:00 Hadise Harbiye Açık Hava	11 18:00 Black Eyed Peas Festival Park Yenikapı	12 22:00 Aurora KüçükÇiftlik Park	13 21:00 Ekin Uzunlar Harbiye Açık Hava
14 21:00 Dedublüman Harbiye Açık Hava	15 21:00 Dolu Kadehi Ters Tut Harbiye Açık Hava	16 21:00 Kenan Doğulu Harbiye Açık Hava	17 21:30 Pinhani JP Performance Hall Beşiktaş	18 21:00 Mabel Matiz Harbiye Açık Hava	19 21:00 Merve Özbey - Sadece Arabesk JJ Atakent Tema	20 20:30 Jazz & Chill - Fatih Erkoç Swissotel The Bosphorus
21 21:00 Sibel Can x An Epic Symphony Harbiye Açık Hava	22 21:00 Adamlar x An Epic Symphony Harbiye Açık Hava	23 21:00 Gökhan Türkmen x An Epic Symphony Harbiye Açık Hava	24 21:00 Mustafa Sandal x An Epic Symphony Harbiye Açık Hava	25 21:00 Disman 90'lar & 2000'ler Türkçe Pop Gecesi JJ Kartal IstMarina	26 22:00 Arctic Monkeys Tribute Blind İstanbul	27 21:00 Madrigal BtcTürk Vadi Açık Hava
28 21:00 Melike Sahin Harbiye Açık Hava	29	30 21:00 Justin Timberlake ITU Stadyumu	31 20:00 Simge Maximum Uniq Açık Hava			

Okurlarımız için
seçtiklerimiz

TEMMUZ AYI ATÖLYE TAKVİMİ



**Kumda Nitelikli Türk Kahvesi
Atölyesi ve Fal Bakımı**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



**Dünya Çayları ve Türk Çayı Demleme
Atölyesi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



**Mozaik Lamba
Atölyesi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



**Ebru
Atölyesi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



**Dünya Mutfağı ve Yemek Stilizliği
Atölyesi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



**Parfüm Yapım
Atölyesi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Highlights in Istanbul Workshops



Boğaz'da Yoga
(2-9-16-23-30 TEMMUZ 09:00)
Sait Halim Paşa Yalısı



Doğu Demirkol
(24 TEMMUZ 21:00)
Maximum Uniq Açık hava



Ata Demirer Gazinosu 2
(30 TEMMUZ 21:00)
İBB Harbiye Cemil Topuzlu
Açık hava Tiyatrosu



Demokrasi ve Özgürlükler Adası
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Kadıköy Yeni İskele Kalkış: 11:10
Karaköy Şehir Hatları İskelesi Kalkış: 10:45
Ada Geri Dönüş : 16:30



Son Kale - Orta Çağ'ın Keşfi
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Müzeverse - Uniq İstanbul



**Piramitlere Yolculuk -
Antik Mısır'ın Keşfi**
(TEMMUZ AYI BOYUNCA)
Müzeverse - Uniq İstanbul

Biletix

TEMMUZ 2025
SANAT TAKVİMİ

Sanatla Buluşan Sokaklar, Ritimle Atan Şehir

İstanbul'un kalbi bu ay yine sanatla atıyor! Şehrin dört bir yanında yankılanan melodiler, sahne ışıkları altında hayat bulan hikâyeler ve her köşe başında karşınıza çıkan sokak sanatçılarıyla İstanbul, sanatseverlere dopdolu bir ay vaat ediyor. "Şehrin Sesi" sayfamızda bu ay gerçekleşecek konserlerden tiyatro gösterimlerine, sanat sergilerinden açık hava performanslarına kadar kültürle iç içe bir şehir rotası sunuyoruz.

Kimi zaman tarihi bir avluda klasik müzik tınıları, kimi zaman Boğaz'ın kıyısında yükselen caz melodileriyle şehrin ruhuna kulak veriyoruz. Festival rüzgarlarının estiği meydanlar, yeni yeteneklerin ses bulduğu sahneler ve ustaların yeniden yorumladığı eserlerle İstanbul, sanatın her hâline ev sahipliği yapıyor.

Takviminizi hazırlayın, not defterinizi açın: Bu ay sanat dolu! Çünkü şehir yaşıyorsa, sesi sanattır.



Bir Fırsat Ver: Yarımın Yıldızları Sokakta Doğar

Sokak Sanatçılarını Unutma, Şehrin Gerçek Nefesidirler

Şehrin en beklenmedik anlarında, bir kaldırım kenarında ya da bir köprü altında yankılanan bir melodiyle durup büyülediğiniz oldu mu hiç? Belki bir keman tınısı, belki bir şiirin sesi, belki de bir duvar resminin altına gizlenmiş duygular... O an, şehrin sıradanlığı kırılır ve sanat sessizce dokunur kalbinize.

Sokak sanatçıları, kentin görünmeyen sahnesinde cesurca var olurlar. Onlar, ne spot ışıklarına sahiptir ne de geniş kitlelere ulaşacak bütçelere. Ama ellerinde bir gitar, yüzlerinde bir umut ve içlerinde bitmeyen bir tutku vardır. Kimi konservatuvara hazırlanır, kimi ailesinin geçimini bu yolla sağlar, kimi de sadece içinden gelen sesi özgür bırakmak ister.

Bugün yanından geçtiğiniz bir sokak müzisyeni, yarımın büyük sahnelerinde alkışladığınız bir sanatçı olabilir. Ama bunun için bir şeye ihtiyaçları var: Görülmeye, duyulmaya ve değer verilmeye.

*🎵 Bir fırsat verin.
Bir an durun, dinleyin.
Alkışlayın.
Destek olun.
Çünkü sanat, sadece salonlarda değil, sokaklarda da yaşar.
Ve o sokaklar, belki de geleceğin yıldızlarını yetiştiriyor.*



ECE ÖZTEL
ece@cityvnn.com



Ülviye Suna

Ev Dekorasyonda Tarihe Yenilmeyen Trendler

2025 ev dekorasyon trendleri hakkında detaylı konuşmaya başlamadan önce itiraf etmeliyim ki 2025 yılı, iç mekân tasarımlarına yenilik, sürdürülebilirlik ve yaratıcılığın büyüleyici bir karışımını getirmeye hazırlanıyor. Birbirinden bağımsız 10 farklı dekorasyon trendi bu senenin en çok öne çıkanları arasında yer alıyor. Fonksiyonellik, konfor ve çevre bilinci ön planda tutularak oluşturulan bu trendler; evleri, ofisleri ve kamusal alanları yeniden tanımlayacağı benziyor. 2025 için dekorasyon trendleri, güzellik ve pratikliğin kusursuz bir uyumunu vurgulayarak mekânları daha uyarlanabilir ve kişiselleştirilebilir hale getiriyor.



Sürdürülebilir Sadelik

Minimalist yaklaşım, sürdürülebilirlik vurgusuyla evriliyor. Tasarımlar, temiz çizgiler, nötr renk paletleri ve geri dönüştürülmüş tekstiller ile FSC sertifikalı ahşap gibi çevre dostu malzemelere öncelik veriyor. Bu trend, gezegene zarar vermeyen zamansız bir estetik arzusu yansıtıyor. 2025 için ev tasarım trendleri, hem güzel görünümü hem de sürdürülebilir yaşamı destekleyen eko-dostu mobilya ve dekoru öne çıkarıyor.



Biyofilik Tasarımlar

Doğa ile iç mekânlar arasındaki bağlantı biyofilik öğelerle derinleşiyor. Organik şekiller, toprak tonları ve ahşap ile taş gibi doğal malzemeler huzurlu ortamlar yaratıyor. Kapı bitkileri ve yeşil duvarlar, uyumu desteklemek için popülerliğini koruyor. 2025 ev tasarım trendleri, doğadan ilham alan öğelerin dahil edilmesini kutluyor ve yaşam alanlarında zihinsel iyi olma hali ile sakinlik duygusunu teşvik ediyor.



Akıllı Ev Entegrasyonları

Teknoloji, akıllı sistemlerin dekora sorunsuz entegrasyonu ile iç mekân tasarımlarını şekillendirmeye devam ediyor. Otomatik aydınlatmadan, dahili şarj istasyonları bulunan mobilyalara kadar bu yenilikler, estetik cazibeyle kolaylığı birleştiriyor. 2025'te akıllı ev entegrasyonu, teknolojiyi görünmez ama etkili kılarak modern ve şık bir estetikle uyum sağlıyor.

Eğlenceli Minimalizm

Minimalizm, 2025'te canlı bir dönüşüm geçiriyor ve cesur renkler, yumuşak kıvrımlar ve benzersiz dokuları içeriyor. Bu trend, sade tasarımlara kişisel katıyor ve mekânları hem modern hem de davetkar hissettiriyor. Hareketli unsurları tanıtarak, 2025'in ev dekorasyon trendleri, aşırı sert minimalizmden uzaklaşarak canlı ve davetkar alanlar yaratıyor.



Dokulu Duvarlar

2025'te duvarlar dokularla canlanıyor. Limewash bitişlerinden 3D duvar panellerine kadar bu yüzeyler, iç mekânlara derinlik ve ilgi katıyor. Grasscloth gibi doğal liflerden yapılmış dokulu duvar kağıtları da yükselişte. Dokulu duvarlar, karakter ve sıcaklık ekleme trendi ile uyumlu bir şekilde cesur bir ifade fırsatı sunuyor.



Yine Yeniden Retro

70'ler ve 80'lerden ilham alan tasarımlar, cesur geometrik desenler, sıcak tonlar ve nostaljik mobilya formlarıyla geri dönüyor. Bu trend, modern iç mekânlara oyunbaz ama sofistike bir retro havası getiriyor. 2025'in ev tasarım trendlerindeki retro uyanış, tarih ve modernitenin bir karışımını davet ederek mekânlara tarih hissi ve cazibe katıyor.



Çok Fonksiyonlu Alanlar

Alanlar daha dinamik hale geldikçe, birden fazla amaca uyum sağlayabilen mobilyalar bir zorunluluk haline geliyor. Katlanabilir masalar, modüler kanepeler ve istiflenebilir sandalyeler, evlerde ve ofislerde esnekliği artırıyor. Bu tasarımlar, stil ile pratikliği zahmetsizce birleştiriyor. 2025 için ev tasarım trendleri, özellikle kentsel alanlarda kompakt ve verimli yaşam ihtiyacını ele alıyor.



Maksimalist Vurgular

2025'te dekorasyona minimalizm hakimken, maksimalist vurgular cesur dokunuşlar sunuyor. Halılar, eklektik sanat eserleri ve zengin desenli kumaşlar, alanı bunaltmadan odak noktaları sağlamaya yardımcı oluyor. Maksimalist detaylar, ev sahiplerinin bireyselliklerini ifade etmelerine olanak tanıyarak 2025'in ev tasarım trendlerini benzersiz ve cesur tercihlerle tamamlayacağı benziyor.



Konfor Odaklı Mobilyalar

2025'te de ergonomik tasarımlar ve yumuşak malzemeler, konforu ön planda olacak. Büyük kanepeler, yumuşak pufar ve destekleyici sandalyeler, rahatlamayı ve iyi olma halini önceliklendiren rahat ortamlara olanak tanıyacak. Konfor odaklı mobilyalar kullanmak 2025'in ev tasarım trendlerinin bir parçası olarak, davetkar ve kullanıcı dostu yaşam alanları yaratmanın önemini bir kez daha vurgulayacak.



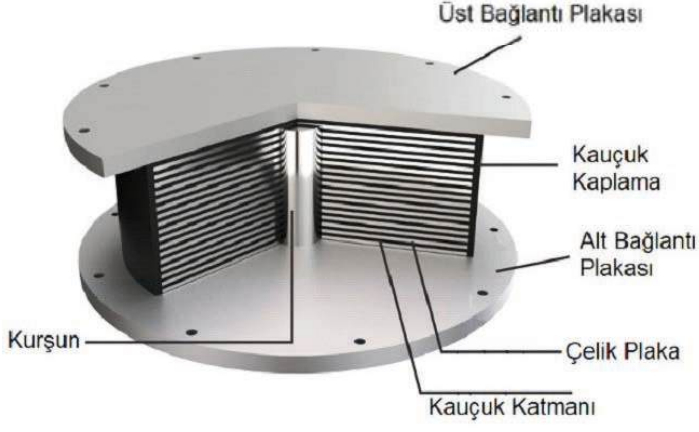
Sismik İzolatörlerin Deprem Sonrası Sürdürülebilirliğe Katkısı

Güzelim ülkemizin dünyanın en yüksek deprem riskli bölgelerinden birinde bulunduğunu artık 7'den 70'e herkes duydu. Belirli bir büyüklüğün üzerinde bir deprem yaşadığımızda - kanıksadığımız üzere - heybetli deprem tehlike haritamız afet anını takiben hemen başrolü kapıp günlerce tüm mecralarda boy gösteriyor. Bir-iki hafta, bilemediniz bir ay tek gündem olan deprem, bir sonraki hamlesine dek kendisini unutmayı yeğleyen Türkiye'mizde yeniden uyuyan dev haline dönüşüyor. Halbuki, bu sessiz kabullenişin değişme vakti çoktan geldi. Tam da bu aşamada, bana bu köşe yazısı için yer ayrıldığından dolayı teşekkür etmek isterim. 50 yaşını devirmiş olmasına rağmen depremi gerçek anlamıyla yaşamayan şanslı azınlıktan biriyim. Ve fakat, uzun süredir üzerinde çalıştığım yenilikçi deprem teknolojileri gereği bu doğa olayının kontrolsüz bırakıldığı durumdaki acımasızlığını çok iyi biliyorum. Ama, depremin acımasızlığı sizi ürkütmesin. Çünkü deprem yönetilebilen bir afet. Sadece ülkemiz değil, dünyada pek çok ülke deprem riski ile iç içe yaşamakta. Bu ülkelerin teknolojik açıdan gelişmiş bazı örneklerinde (Japonya, Çin, Amerika Birleşik Devletleri'nin Kaliforniya eyaleti gibi) uzun süredir kullanılan yenilikçi çözümler (örneğin sismik izolatörler) sayesinde hep şu cümleler dilimizde değil mi? Deprem oluyor, kimse ölmüyor!

Deprem oluyor, kimse ölmüyor! Hatta depremden sonra insanlar yaşam alanlarında, çalışma yerlerinde, eğitim kurumlarında, sağlık merkezlerinde hayatlarına kaldıkları yerden devam ediyorlar. Peki nasıl? Bu deprem nasıl oluyor da yönetilebiliyor?

Bilindiği üzere deprem bir yer hareketidir. Bu yer hareketine maruz kalan bir yapı deprem enerjisine karşı (haliyle) bir direnç gösteriyor. Yapının kolon, kiriş gibi taşıyıcı unsurları, yapıyı ayakta tutmak için olay anında deprem enerjisini sönmlemeye çalışan yapısal elemanlardır. Yapının bulunduğu zemin koşulları, yaşı, kullanım durumu gibi değişkenlere bağlı olarak geleneksel (konvansiyonel) yapılar depremlerden farklı şekilde etkilenmektedirler. Acıdır ki, yapılar yönetmeliklere uygun tasarlanmış ve afet sonrasında yıkılmamış olsalar bile, depremin ardından kullanılamaz duruma gelmeleri de gayet mümkündür. Sözün özü, yapının deprem davranışı, bizim depremden gördüğümüz zararın açıklaması olmaktadır.

Yazının ilk bölümlerinde, yenilikçi teknolojiler kullanılarak depremin yönetilebildiği ifade etmiştim. Güzel bir gelişmedir ki, sürdürülebilir yaşamlar ve yapılar için sismik izolatörler ülkemizde her geçen gün daha fazla proje ile bulunmaktadır.



BANU AYDIN
banu.aydin@fagosismikizolasyon.com

Yapıya etkiyen deprem kaynaklı zararların azaltılması amacıyla geliştirilen ve kullanılan sismik izolatörler taban seviyesinde enerjiyi sönmlemektedir. Bu sayede deprem yükleri yapıya çok az seviyede iletilmekte ve yapı depremden etkilenmemektedir. İnsanların öncelikle can güvenliği sağlanırken, yapıda yer alan eşyalar ve diğer yapısal olmayan elemanlar da (asansör, cephe sistemleri vb) depremden zarar görmemektedir. Yapının deprem davranışını gözeterek yapılan bu özel yapısal tasarımlarda, izolatörlerin belirtilen önemli görevi, söz konusu yapının "Deprem Dirençli" olmasını sağlamaktır. Böylelikle, sismik izolatörlü yapılar depremden hemen sonra kullanılabilir olmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin artık bölgesel planlarla ilerlediğini memnuniyetle izlemekteyim. Eş zamanlı olarak, sismik izolatörlerin kullanıldığı yeni yapı stoğunun geliştirilmesi sağlarsa deprem sonrasında sürdürülebilir hayatlar rahatlıkla mümkün olabilir. Konut yapılarının mimari tasarım aşamasında sismik izolatörlü olması gözetildiği taktirde asgari ek maliyetle ve kolaylıkla tüm süreç yönetilebilmektedir. "Yapımızda Sismik İzolatör Olacak mı?" sorusu ile başlayan ve "Sismik İzolatörlü Yapı İnşa Ediyoruz" güveni ile ilerleyen bir Türkiye'de ancak afetlerin zararsız atlatılması sağlanabilecektir.

Yöneticisi olduğum firmamızda ana gayemiz afet sonrası sürdürülebilirliği sağlamaktır. Bu amaçla, deprem mühendisliği eğitimi almış teknik birimlerimiz, yüksek üretim kapasitemiz ve profesyonel ekiplerimiz topyekûn hizmet sağlamakta ve süreçleri rahatlatmaktadır. Bu sinerjinin tek amacı Türkiye'mize katkı sağlamaktır. Web sitesi: www.fagosismikizolasyon.com



Sudan Sebeplere Son: Aynı Çatının Altında, Aynı Amaç İçin

Bir bina, sadece tuğladan ve betondan oluşmaz.

O bina aynı zamanda bir ortak yaşam alanı, bir komşuluk zemini, bir birlikte yaşama iradesidir. Ve her apartmanın bir hikâyesi vardır kimi zaman gülümseten, kimi zaman yorucu... Ama ne yazık ki son zamanlarda pek çok apartman sakini için bu hikâyenin satır aralarında; "Kim çöpleri geç çıkardı?", "Bahçe neden sulanmadı?", "Toplantıda niye benim fikrim dikkate alınmadı?" gibi sudan sebeplerle doğan kırılganlıklar, büyük engellere dönüşebiliyor.

Asıl Mesele Küçük Değil, Paylaşmayı Unutmak

Çoğu zaman yaşanan anlaşmazlıklar; fikir ayrılığından değil, iletişimsizlikten ve empati eksikliğinden doğar.

Kimi zaman bir selam eksik kalır, kimi zaman bir teşekkür... Ve sonra küçücük meseleler giderek büyür.

Halbuki bizler, aynı çatının altındayız.

Sorunlarımız ortak olduğu kadar, çözümlerimiz de ortak.

Birlik Olmak: Bir Proje Değil, Bir Davranış Biçimi

Kentsel dönüşüm olsun ya da olmasın; ortak kararlar almak, birlikte hareket etmek yalnızca yasal bir zorunluluk değil, bir kültür meselesidir. Bu kültür;

- Toplantıya katılıp "sırf itiraz etmek" değil, katkı sunmakla,
- Farklı düşünene öfkelenmek değil, anlamaya çalışmakla,
- Sadece kendi dairemini değil, tüm binayı önemsemekle başlar.

Bir bina yükselirken yalnızca kolonlarla değil, güvenle, anlayışla, birlikte hareket etme duygusuyla ayakta kalır.

Değişim İçin Küçük Başlangıçlar Yeterlidir

İşte bu yüzden, şunu yeniden hatırlamanın zamanı geldi:



Toplantıya sadece soruyla değil, çözümle git.

Komşunun fikrini kesmeden önce, "neden böyle düşünüyor?" diye sor.

Ortak alana gösterdiğin özen, aslında senin yaşam kaliteni belirler.

Küçük bir selam, büyük bir güven duygusu oluşturur.

Peki, Motivasyonu Nasıl Artırırız?

- İş birliğiyle atılan her adımın görünür kılması,
- Karar süreçlerine herkesin dahil edilmesi,
- Ortak alınan kararların uygulanmasında gönüllülük ve şeffaflık,
- Ve tabii ki... samimi bir tebessüm, sıcak bir "birlikte başarırız" duygusu.

Son Söz:

Sudan sebepler değil, sağlam fikirler bizi ileri taşır.

Kırılganlıklar değil, karşılıklı anlayış bizi bir arada tutar.

Aynı apartmanda yaşamak, sadece bir rastlantı değil; bir fırsattır.

Farklı hayatların aynı merdivende karşılaştığı bu hayatta, gelin birbirimizi kolaylaştıran insanlar olalım.

Çünkü güçlü binalar, önce insan ilişkilerinin temeli sağlam atıldığında yükselir.

RÜSTEM KARAGEYİK
rustem@cityvenn.com

KADIKÖY TARİHÇESİ

Tarih Öncesi Dönem

Kadıköy'ün tarihi, MÖ 3000'lere, yani Tunç Çağı'na kadar uzanır. Fikirtepe, Merdivenköy ve Koşuyolu çevresinde yapılan arkeolojik kazılarda Fikirtepe Kültürü adı verilen, Anadolu'nun en eski yerleşimlerinden biri ortaya çıkarılmıştır. Bu buluntular arasında çömlekler, kemik aletler ve ilk yerleşik hayata geçişin izleri bulunur. Bu, Kadıköy'ün Anadolu'nun en eski köylerinden biri olduğunu gösterir.

Antik Dönem: Kalkhedon (Chalcedon)

Kadıköy, MÖ 7. yüzyılda Megaralı Yunan kolonistler tarafından Kalkhedon (Chalcedon) adıyla kuruldu. Boğaz'ın karşısındaki Byzantion'a (daha sonra Bizans-İstanbul) göre daha önce kurulmuş olmasına rağmen, konumu dolayısıyla "körler ülkesi" olarak anılmıştır. (Efsaneye göre Bizans'ı kuranlar Kadıköy'ü görüp geçtikleri için Kadıköy'e "körlerin kurduğu şehir" denmiştir.)

Kalkhedon, Persler, Atinalılar ve Spartalılar gibi birçok güç arasında el değiştirdi. Roma döneminde önemini korudu; özellikle deniz ticareti açısından aktif bir liman kentiydi.

Bizans Dönemi

Hristiyanlık döneminde Kalkhedon, Kadıköy Konsili (451) ile teolojik bir öneme kavuşmuştur. Bu konsilde İsa'nın tanrısal ve insani yönleri tartışılmış ve Kadıköy, Hristiyanlık tarihi açısından merkezi bir rol oynamıştır. Bu dönemden kalma kilise kalıntılarına ve mozaiklere bazı kazılarda rastlanmıştır.



Osmanlı Dönemi

Kadıköy, 1453'te İstanbul'un fethiyle Osmanlı topraklarına katıldı. İstanbul'un Anadolu'ya açılan kapısı olarak önem kazandı. Adını, "kadı köyü" yani bölgenin Osmanlı kadısının görev yaptığı yer olmasından alır.



Bu dönemde tarım ve bağcılıkla uğraşılan bir sahil kasabasıydı. 19. yüzyılda Haydarpaşa Limanı, tren garı ve vapur iskelelerinin yapılmasıyla şehirle bütünleşmeye başladı. Gayrimüslim nüfusun da etkisiyle mimari çeşitlilik kazandı.

Cumhuriyet Dönemi ve Günümüz

1923'ten sonra Kadıköy, hızla büyüyen ve gelişen bir ilçe haline geldi. 20. yüzyılın ikinci yarısında nüfusu artmış, çok sayıda mahalle ve konut alanı inşa edilmiştir.



Günümüzde Kadıköy, İstanbul'un en kültürel, entelektüel ve yaşanabilir ilçelerinden biridir. Moda, Bahariye, Yeldeğirmeni, Fenerbahçe gibi semtleriyle sanat, tarih ve sosyal yaşam açısından zengin bir yapıya sahiptir. Ayrıca Boğa Heykeli, Kadıköy Çarşısı, Barlar Sokağı, Süreyya Operası ve tarihi Haydarpaşa Garı gibi sembol yapılarıyla tanınır..

İSTANBUL'A AÇILAN
7 KAPI

Taşın Hafızasıyla Konuşan Şehir: Kapıların Gölgesindeki İstanbul

1. Edirnekapı (Charisius Kapısı)

"Bir Çağın Sonu, Diğlerinin Başlangıcı"

İstanbul kara surlarının en yüksek noktasında yer alan Edirnekapı, tarih boyunca hem fiziksel hem de sembolik olarak şehre hâkim olmanın anahtarı oldu. Bizans döneminde "Charisius Kapısı" olarak biliniyor; şehre giren imparatorlar, komutanlar ve hatta dini ayinlerde geçit törenleri bu kapıdan yapıyordu.

Ancak bu kapının en unutulmaz anı 1453'te yaşandı. Fatih Sultan Mehmet'in komutanlarından Ulubatlı Hasan'ın sancağı buraya diktiği ve Osmanlı askerlerinin şehre bu noktadan girdiği rivayet edilir.

Efsane:

Kapı yakınında, son Bizans İmparatoru XI. Konstantinos'un öldüğü ve gömüldüğü iddiası, Bizans halkının "bir gün imparator geri dönecek" inancını taşımasına neden oldu. Bugün hâlâ bazı tarihçiler, "gö mü" ya da "kılıç" efsanesine atıfta bulunur.

Bugün:

Mihrimah Sultan Camii'nin arkasındaki sur geçidine yaslanmış şekilde ziyaret edilebilir. Kapı, geçmişin görkemiyle bugünün mahzun sessizliği arasında bir geçittir.

2. Topkapı (Porta Romanos)

"Topların Patladığı, Duvarların Yıkıldığı Kapı"

Roma döneminde "Porta Romanos" olarak anılan bu kapı, İstanbul'un fethi sırasında Osmanlı ordusunun en yoğun saldırı yaptığı bölgedir. Rivayetlere göre Fatih Sultan Mehmet'in topları bu bölgeye yerleştirilmiş, surlar günlerce aralıksız bombardmana tutulmuştur.

Efsane:

Bir Bizans askerinin surlardan atladığı ve Osmanlılara teslim olmadan önce "İstanbul'un ruhu artık bizde değil" dediği anlatılır. Bu olay, surların manevi olarak da çöktüğüne inanılan ilk an olarak kabul edilir.

Bugün:

Kapının orijinali yıkılmış olsa da çevresi "Panorama 1453" müzesi ile birlikte yeniden düzenlenmiştir. Bu alan tarihi hafızanın halka anlatılması açısından önemli bir simgedir.

3. Yedikule Kapısı / Altın Kapı (Porta Aurea)

"Taştan Zaferin Sesi"

Altın Kapı, Bizans İmparatorluğu'nun şehre açılan en görkemli kapısıydı. Üzerindeki altın yaldızlı heykeller, bronz süslemeler ve mermer kabartmalar sayesinde bir nevi "zafer anıtı" görevi görüyordu. Yeni bir imparator tahta çıktığında ya da zaferle döndüğünde şehre buradan girerdi.

Efsane:

Bir kehanete göre, "Altın Kapı'dan son kez giren imparator, günün birinde yeniden bu kapıdan dönecek ve Bizans'ı canlandıracaktır." Bu efsane, 1453'te surlar yıkılırken bile bazı Bizanslıların umutla bekleyişini sürdürmesine neden oldu.

Bugün:

Kapı hâlen ayakta, ancak giriş kapatılmıştır. Yedikule Hisarı ile iç içedir. Her taşında eski bir törenin yankısı duyulur.

4. Silivrikapı (Pege Kapısı)

"Kaynağın Sesiyle Açılan Kapı"

Marmara Denizi'ne açılan bu kapı, hem Bizans hem de Osmanlı döneminde önemli bir ticaret ve hac geçidiydi. Asıl önemi ise kapının arkasındaki Zoodochos Pege (Hayat Veren Pınar) manastırıydı.

Suyunun şifalı olduğuna inanılan bu kutsal pınar, İstanbul'da binlerce yıl boyunca hem Hristiyan hem Müslüman halkın ilgisini çekti.

Efsane:

Halk arasında, bu pınarın suyunu içenlerin dileklerinin kabul olacağına, hastalıklarının iyileşeceğine inanılırdı. Bazı Bizanslı kadınlar bu suyla yıkanarak hamile kalmayı dilerdi.

Bugün:

Kapıdan hâlâ geçiş mümkündür. Sade ama zamanın izlerini taşıyan bir geçittir. Yanındaki kilise günümüzde de aktif.

5. Cibali Kapısı

"Yangınları Susturan Veli'nin Kapısı"

Haliç kıyısında yer alan bu kapı, Osmanlı döneminde tütün ticaretinin merkezi olmuş; adı burada yaşayan evliya Cibali Baba'dan gelmiştir.

Bir gün bölgede büyük bir yangın çıkar. Herkes kaçarken Cibali Baba ellerini semaya açar ve "Dur!" der. Yangın, o an söner.

Efsane:

Bu olaydan sonra, Cibali Baba yangınların koruyucusu olarak anılır. Kapıya da onun adı verilir. Zamanla semtin adı hâline gelir.

Bugün:

Kapı günümüze ulaşmasa da ismi, Cibali semtinde yaşamaya devam ediyor. Kadir Has Üniversitesi ve civarındaki sokaklarda tarih hâlâ hissedilir.

6. Belgradkapı (Xylokerkos Kapısı)

"Taşlar Arasında Kayıp Bir Kapı"

Orijinal adı "Ahşap Ambar Kapısı" anlamına gelen Xylokerkos'tur. Osmanlı döneminde, Kanuni Sultan Süleyman'ın Belgrad Seferi sonrası getirdiği ustalar bu bölgeye yerleştirilmiş, semte "Belgrad" adı verilmiştir.

Efsane:

Kapının uzun süre kapalı kalması, halk arasında "gizli bir geçit" olduğu yönünde söylentilere neden olmuştur. Kimilerine göre kapının altında, surların içine açılan bir tünel vardır.

Bugün:

Sade ve sessiz bir görünümde, Belgradkapı Mezarlığı'nın hemen arkasındadır. Surların taşlarında farklı bir doku hissedilir.

7. Eğrikapı

"Zamanın Büküldüğü Geçit"

Adını kıvrımlı yolundan alan Eğrikapı, ortaçağ boyunca stratejik bir yan geçiş noktasıydı. Ancak halk arasında bu kapının başka bir özelliği daha vardı: zamanla oynaması!

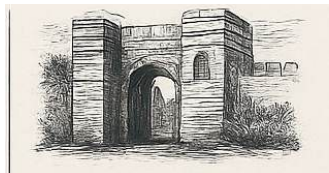
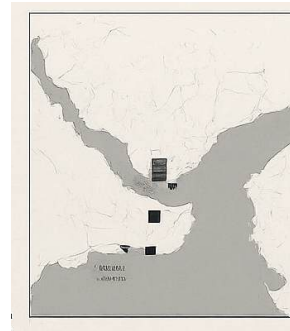
Efsane:

Rivayetlere göre, kapının altındaki bir mahzen, zaman içinde geçit açan bir tüneldir. Bu tünelden geçen kişi, geçmişe ya da başka bir gerçekliğe geçebilir. Her yüzyılda bir, tünel bir geceye özel açılır ve sonra kapanır.

Bugün:

Kapı yerinde durur, dar ve mütevazı görünümüyle dikkat çekmez. Ama içinden geçen her İstanbul sakini, zamanın bir izine bastığını hisseder.

"Her kapı bir geçittir. Ama İstanbul'daki kapılar, sadece mekanlar arası değil; zamanlar, kültürler ve uygarlıklar arasında bir geçittir."



TARİHİ CAMİLER

Cami Adı Yapım Tarihi İlçesi Özelliği

Sultanahmet Camii 1609–1617 Fatih 6 minareli, İznik çinili, görkemli yapı

Süleymaniye Camii 1550–1557 Fatih Mimar Sinan'ın başyapıtı

Fatih Camii 1463–1470 Fatih fetihten sonra yapılan ilk büyük külliye

Eyüp Sultan Camii 1458 Eyüpsultan Eyüp El Ensari türbesi ile kutsal ziyaret noktası

Yeni Camii (Valide Sultan) 1597–1665 Eminönü Haliç kıyısında ihtişamlı yapı

Mihrimah Sultan Camii 1548 Edirnekapı Mimar Sinan'ın Mihrimah Sultan için yaptığı iki camiden biri

Şehzade Camii 1544–1548 Fatih Mimar Sinan'ın ilk büyük selatin camisi

Beyazıt Camii 1506 Fatih II. Bayezid adına inşa edilen erken klasik dönem örneği

Zeyrek Camii (Pantokrator) 12. yy (kilise) Fatih-Zeyrek Bizans döneminden kalma, sonradan camiye çevrilen büyük kompleks

Arap Camii 1325 (kilise olarak) Karaköy Cenevizliler döneminde inşa edilen, fetihten sonra camiye çevrilen Gotik yapı

Ortaköy Camii (Büyük Mecidiye) 1856 Beşiktaş Boğaz kıyısında barok mimari örneği, turistlerin uğrak noktası

Pertevniyal Valide Sultan Camii 1871 Aksaray Geç dönem Osmanlı mimarisi, karma stil

Nuruosmaniye Camii 1755 Çemberlitaş Barok Osmanlı tarzının öne çıktığı erken örnek



TARİHİ KİLİSELER

Dönemi İlçesi Özelliği

Aya Sofya 537 (Bizans) Sultanahmet En önemli yapısal miras; müze ve cami olarak kullanıldı

Aya İrini 4. yy Topkapı İlk dönem Bizans kilisesi; camiye çevrilmeyen tek yapı

Fener Rum Patrikhanesi / Aya Yorgi 17. yy Fener Ortodoks dünyasının merkezi

Sent Antuan Katolik Kilisesi 1912 Beyoğlu İstanbul'un en büyük Latin Katolik kilisesi

Surp Krikor Lusavoriç 14. yy Karaköy İstanbul'daki en eski Ermeni kilisesi

Surp Asdvadzadzin Kilisesi 1830 Kumkapı Ermeni Patriği'nin makamıdır

Aya Triada Rum Ortodoks Kilisesi 1880 Taksim Modern Rum mimarisinin görkemli örneği

Moğolların Meryemi (Kanlı Kilise) 1261 Fener Cariye Maria Paleologina'nın adak kilisesi, camiye çevrilmeyen ender yapılardan

Saint Benoit Latin Katolik Kilisesi 1427 Karaköy En eski Katolik eğitim kurumu ile bağlantılıdır

Saint Pierre ve Saint Paul Kilisesi 1600'ler Galata Dominiken tarikatına ait ibadet alanı

Panayia Kapulu Kilisesi (Fener) 1453 öncesi Balat Ahşap kilise, Rum cemaatinin ibadet yerlerinden

Aya Nikola Rum Ortodoks Kilisesi 1583 Yeniköy Boğaz'daki Rum nüfusun kilisesi

Sainte Marie Draperis Katolik Kilisesi 1584 Beyoğlu Tarihi boyunca yangın ve yeniden inşa sürecinden geçmiş Gotik Katolik kilisesi



Tarihi Yarımada Güzergâhı

(Yürüyerek gezmeye uygun kısa tur - İslami ve Bizans mirası iç içe)

Başlangıç Noktası: Sultanahmet Meydanı Rota:

1. Sultanahmet Camii
2. Ayasofya Camii ve Müzesi
3. Aya İrini Kilisesi
4. Yerebatan Sarnıcı



Alternatif uzatma: Gülhane Parkı → Topkapı Sarayı

Fener–Balat Güzergâhı

(Hristiyan mirası, Osmanlı mahalle dokusu)

Başlangıç Noktası: Balat Sahili / Ayakapı Rota:

1. Ayakapı Camii
2. Moğolların Meryemi Kilisesi
3. Fener Rum Patrikhanesi

Alternatif: Balat Çarşısı → Demir Kilise

Beyoğlu – Galata Kültür Rotası

(Katolik & Ermeni kiliseleri, Mevlevî kültürü)

Başlangıç Noktası: Taksim Meydanı veya Şişhane Rota:

1. Sent Antuan Katolik Kilisesi
2. Galata Mevlevihanesi
3. Surp Krikor Lusavoriç Ermeni Kilisesi

Alternatif uzatma: Galata Kulesi – Bankalar Caddesi – Karaköy

Karaköy–Galata Hristiyan Mirası Rotası

(Cizvitler, Dominikenler, Ermeniler ve Ortodokslar)

Başlangıç Noktası: Karaköy İskelesi Rota:

1. Arap Camii (önceki kilise)
2. Saint Pierre Kilisesi
3. Saint Benoit Katolik Kilisesi
4. Sent Antuan Kilisesi
5. Surp Krikor Lusavoriç Kilisesi

Tarihi Yarımada İslami Miras Hattı

(Osmanlı klasik cami mimarisi turu)

Başlangıç Noktası: Süleymaniye Rota:

1. Süleymaniye Camii
2. Şehzadebaşı Camii
3. Fatih Camii
4. Sultanahmet Camii



Alternatif uzatma: Hırka-i Şerif Camii – Yavuz Selim Camii

Fetihden Önceki İstanbul Temalı Keşif

(Bizans'ın izleri)

Başlangıç Noktası: Sultanahmet / Unkapı Rota:

1. Aya Sofya
2. Aya İrini
3. Zeyrek Camii (Pantokrator Manastırı)
4. Moğolların Meryemi

Boğaz İncileri – İnanç Mirası

(Boğaz hattında az bilinen yapılar)

Başlangıç Noktası: Ortaköy Meydanı / Yeniköy Rota:

1. Ortaköy Camii
2. Aya Nikola Rum Ortodoks Kilisesi (Ortaköy)
3. Surp Krikor Ermeni Kilisesi (Ortaköy)
4. Yeniköy Rum Ortodoks Kilisesi
5. Yeniköy Aya Paraskevi Kilisesi

Ailece İstanbul'da Sanat ve Keşif Dolu Rotalar

İstanbul'un sanat dolu atölyelerinde, tarih kokan sokaklarında ve doğayla iç içe alanlarında çocuklarla birlikte öğrenmeye ve üretmeye hazır olun!

Ağaç Oymacılığı & Marangozluk Atölyesi

Türk El Sanatları Vakfı – Sultanahmet

Yaş: 8+

Ahşap oyuncak, çerçeve ve isimlik yapımı

Üretilen her eşya eve götürülebilir.

Seramik ve Çini Boyama

İznik Vakfı, Kadıköy / Sultanahmet

Geleneksel desenlerle çini tabak süsleme

Ailece çalışma seçeneği mevcut

Ebru Sanatı & Minyatür Atölyesi

Caferağa Medresesi – Sultanahmet

Renklerle su üzerinde desen oluşturma

Minyatür figür boyama

Keçe – Doğal Kumaş Atölyesi

Nakkaştepe Sanat Merkezi – Üsküdar

Keçeden figür, çanta ve duvar süsü üretimi

Doğal boya kullanımı eğitimi

Doğa ve Sanat Buluşması – Ekolojik Atölye

Atatürk Arboretumu / Belgrad Ormanı Etkinlik Alanı

Yaprak baskı, tohum topu yapımı, doğa yürüyüşü

Ailecek katılım için uygun

Mini Gezi & Fotoğrafçılık Atölyesi

Emirgan Korusu / Yıldız Parkı

Doğal ışıktaki fotoğraf çekim teknikleri

Akıllı telefonla kompozisyon eğitimi

Doğa keşfi + sanat birleşimi



Ritim & Müzik Atölyesi

Bahariye Sanat Merkezi – Kadıköy

Ritim aletleriyle tanışma ve birlikte çalma

Ritim duygusu ve koordinasyon geliştirme

Kukla Yapımı & Masal Tiyatrosu

İstanbul Oyuncak Müzesi – Göztepe

Kukla tasarımı & sahneleme

Türk ve dünya masallarından kısa oyunlar

Takı Tasarımı Atölyesi

Tasarım Atölyesi Kadıköy (TAK)

Boncuk dizimi, deri bileklik, cam aksesuar

Kız çocukları ve anneler için özel gün atölyeleri

El Yazması & Hat Sanatı Deneyimi

Süleymaniye Kütüphanesi Atölyesi / Fatih

Osmanlı dönemi el yazmaları üzerine tanıtım

Kalem ve divit ile yazı denemesi

Mozaik Yapımı Atölyesi

Mozaik Sanat Atölyesi – Balat

Seramik ve cam parçalarla küçük pano yapımı

Roma dönemi mozaiklerinden ilham

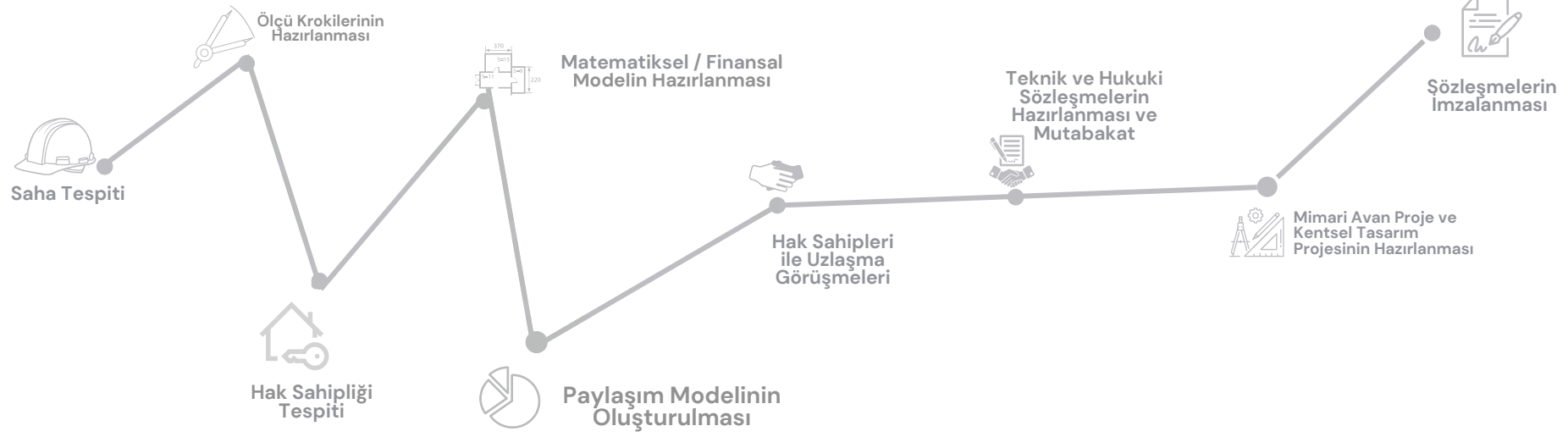
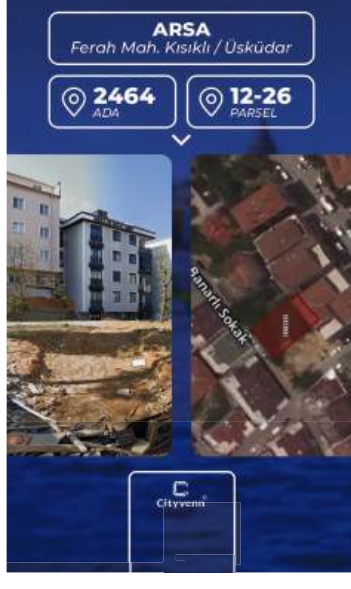
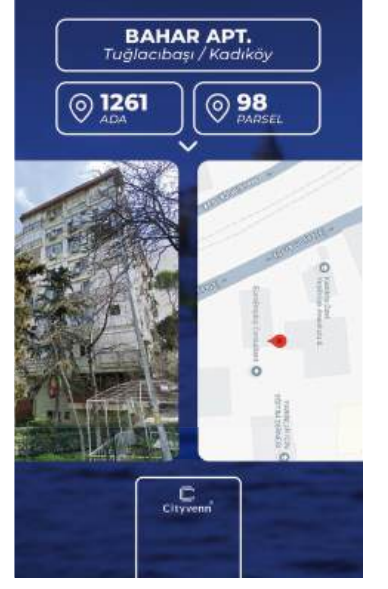
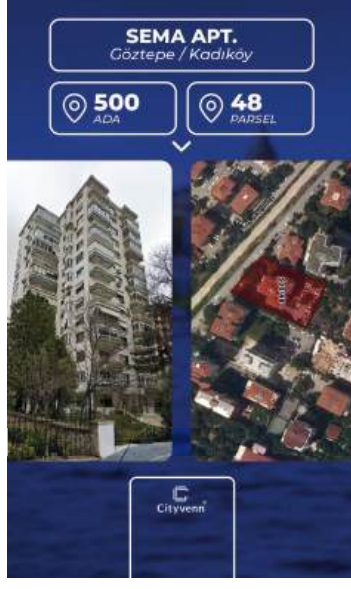
Arkeoloji Macerası Çocuklara Özel

İstanbul Arkeoloji Müzesi – Gülhane

Arkeolog eşliğinde kazı deneyimi (maket alan)

Roma, Bizans ve Osmanlı eserlerini tanıma

NİLÜFER CELENAY
nilufer@cityvnn.com



Birlikte Değiştik, Birlikte Güçlendik, Birlikte Başardık

Bir arsa üzerinde sadece metre kareleri değil, hayalleri ölçtük. Birlikte plan yaptık, birlikte ikna olduk, birlikte düşündük... Her parselin ardında bir aile vardı, bir kuşak geçmiş, bir gelecek hayali. Ve biz, her kapıyı çalarken yalnızca teknik bilgi sunmadık; gönül verdik, söz verdik, yoldaş olduk. Sadece binaları değil, fikirleri de dönüştürdük. Endişeleri anlayışla, soruları sabırla, kararsızlıkları güvenle karşıladık. Her imzanın ardında, bir hikâyenin huzurla tamamlanması için çalıştık.

Cityvenn olarak, bu şehri kağıt üzerinde değil, insanların yüreğinde yeniden inşa etmeye niyet ettik. Ve başardık. Şimdi geriye dönüp bakarken biliyoruz: Biz bu yılı değil, birçok hayatın geleceğini dönüştürdük. Teşekkür ederiz. Bize güvenen her kat maliki, her temsilci, her komşuya...

Geleceği birlikte kurmaya devam ediyoruz. Cityvenn.

www.cityvenn.com
444 4 587
info@cityvenn.com

Clues and answers in the crossword puzzle:

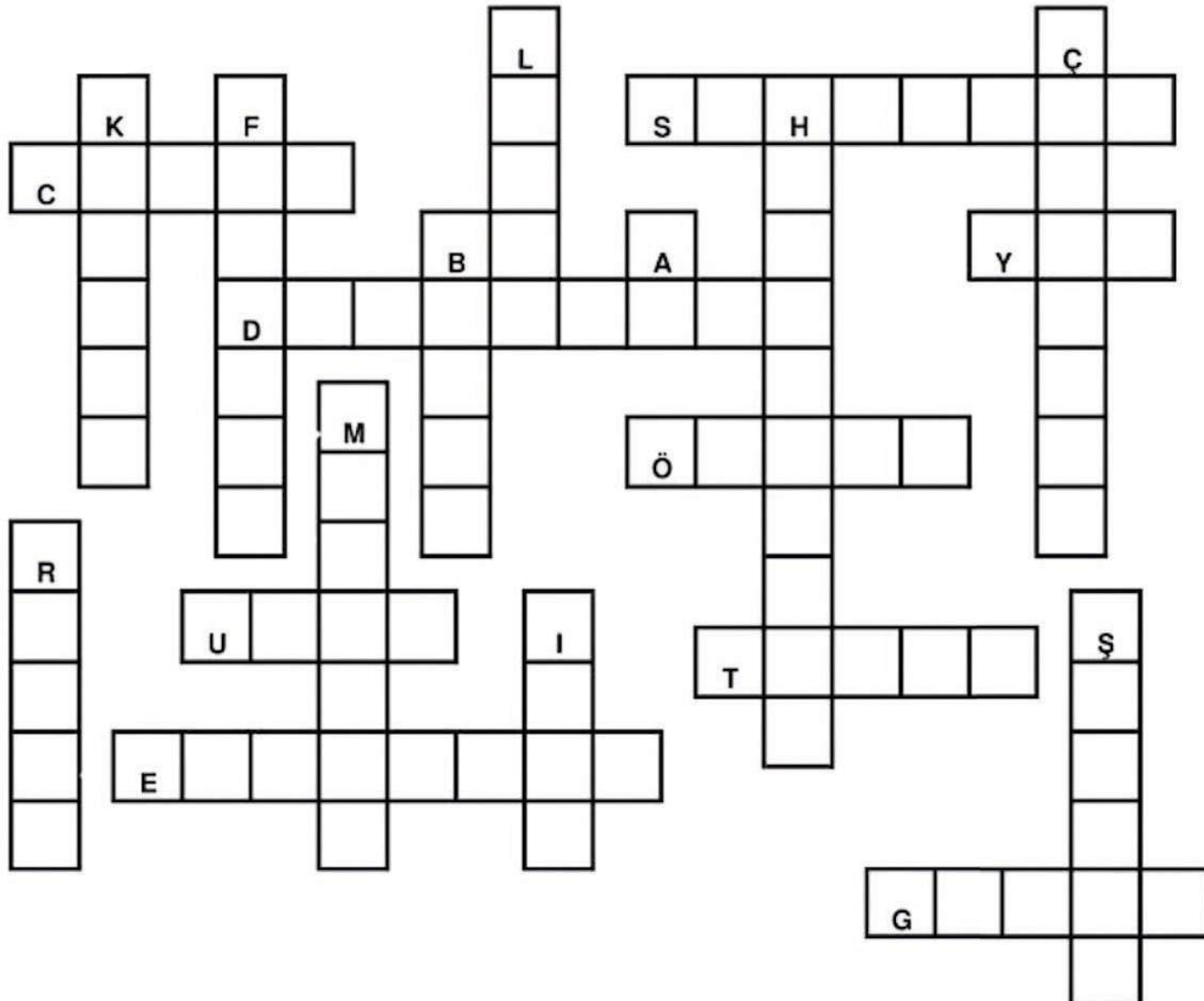
- 1. "Sene" (Year)
- 2. "Sözcük" (Word)
- 3. "Yanıt" (Answer)
- 4. "Yararlı" (Useful)
- 5. "Sağlam" (Sturdy)
- 6. "Kolay" (Easy)
- 7. "Konuk" (Guest)
- 8. "dil" (Language)
- 9. "Müsaade" (Permission)
- 10. "Ün" (Fame)
- 11. "Hasret" (Longing)
- 12. "Beyaz" (White)
- 13. "Dolandırıcı" (Fraudster)
- 14. "Şahit" (Witness)
- 15. "Gayretli" (Diligent)
- 16. "Anımsamak" (Remember)
- 17. "Tam" (Complete)
- 18. "Küçük" (Small)
- 19. "Vazife" (Duty)
- 20. "Sayı" (Number)

Cevaplar Cityvenn



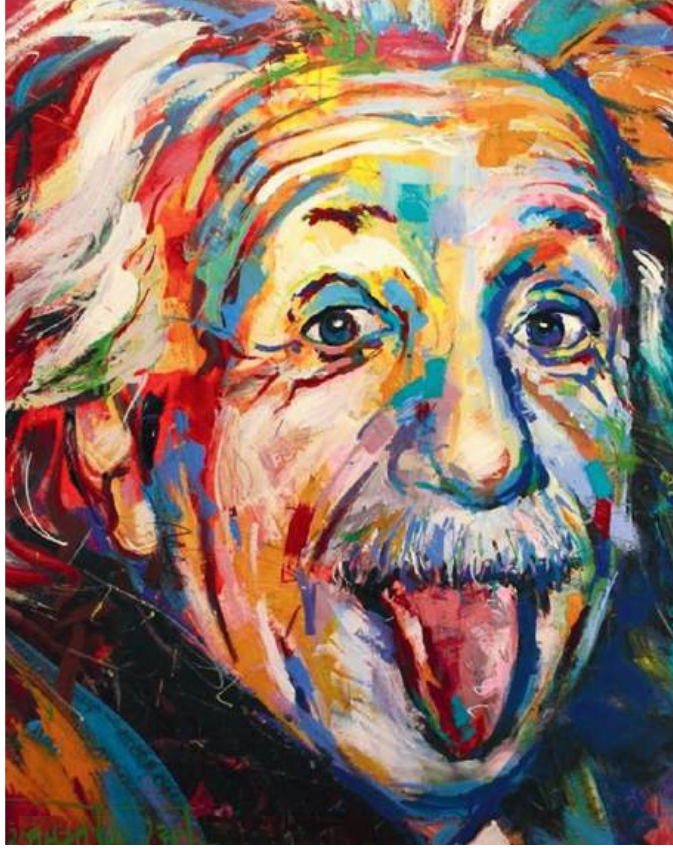
7 FARKI BUL

EŞ ANLAMLI SÖZCÜK AVI



EŞ ANLAMLI SÖZCÜK AVI

- "Sene"
- "Sözcük"
- "Yanıt"
- "Yararlı"
- "Sağlam"
- "Kolay"
- "Konuk"
- "dil"
- Müsaade"
- "Ün"
- "Hasret"
- "Beyaz"
- "Dolandırıcı"
- "Şahit"
- "Gayretli"
- "Anımsamak"
- "Tam"
- "Küçük"
- "Vazife"
- "Sayı"



"Einstein'ın bulmacası" olarak kabul edilen bu bulmacanın sadece dünyanın yüzde 2'si tarafından çözülebildiği iddia ediliyor.

Acaba siz de o yüzde 2'den misiniz, yoksa geri kalan yüzde 98'den mi? İşte o bulmaca:

Beş tane ev var ve hepsi ayrı renk. Her evde oturan ayrı bir ülkeden. Hepsinde ayrı bir içecek içiyor, ayrı bir hayvan besliyor ve ayrı bir marka sigara içiyor. Bu beş insanın hiçbirisi diğerinin yaptığını yapmıyor.

Diğer bildiklerimiz ise şöyle:

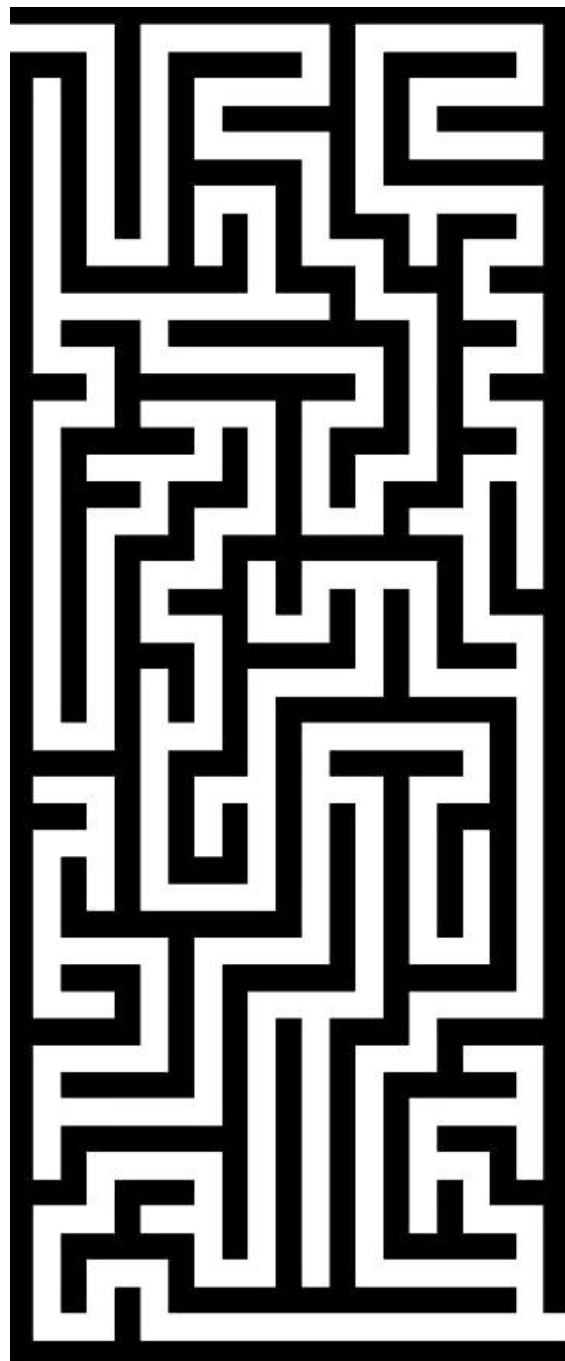
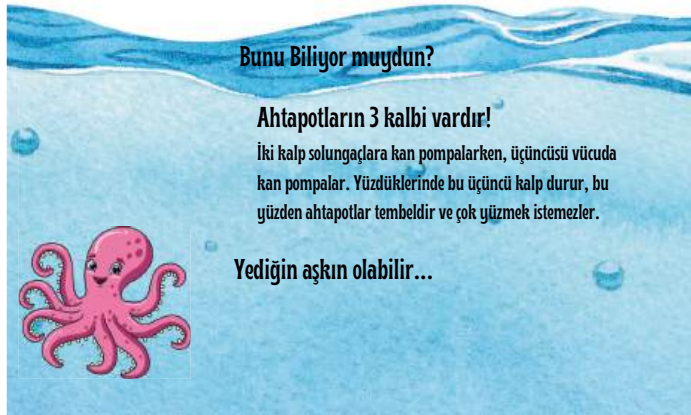
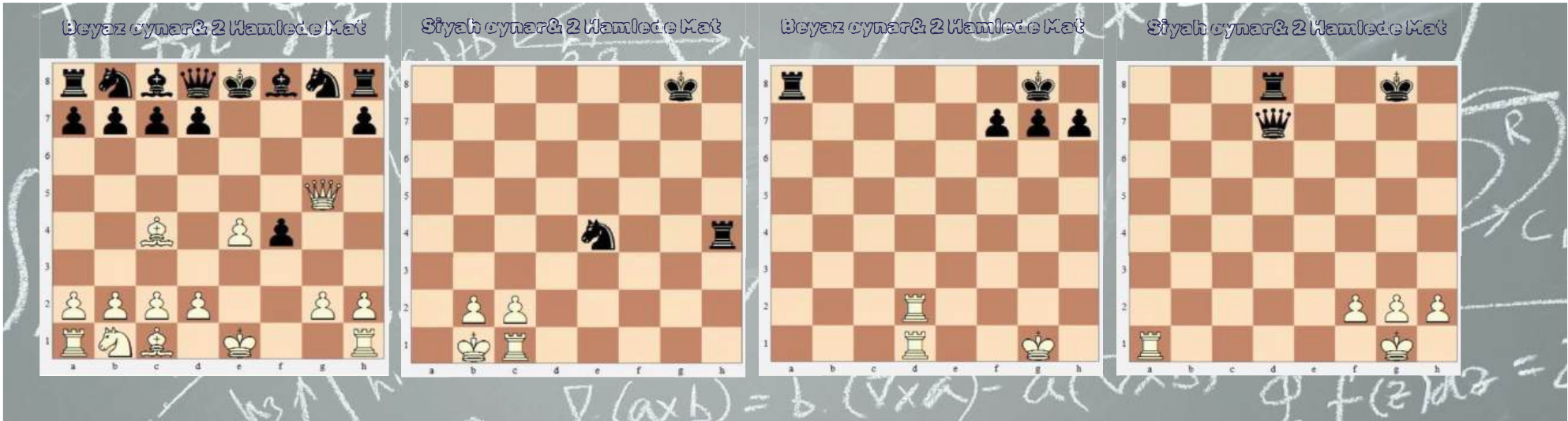
- 1) İngiliz kırmızı evde oturuyor.
- 2) İsveçlinin köpeği var.
- 3) Danimarkalı çay içiyor.
- 4) Yeşil ev tam beyaz evin solunda duruyor.
- 5) Yeşil evin sahibi kahve içmeyi seviyor.
- 6) Palmall marka sigara içenin bir kuşu var.
- 7) Ortadaki evde oturan süt içmeyi seviyor.
- 8) Sarı evde oturan dunhill sigarası içiyor.
- 9) Norveçli birinci evde oturuyor.
- 10) Marlboro içen, kedisi olanın yanındaki evde oturuyor.
- 11) Atı olan insan, Dunhill sigarası içenin yanındaki evde oturuyor.
- 12) Winfield sigarası içen, birayı seviyor.
- 13) Mavi evin yanında norveçli oturuyor.
- 14) Alman Rothmanns sigarası içiyor.
- 15) Marlboro içenin komşusu su içiyor.

Soru şu: Balık sahibi olan kim?

Soru:
Bir odada 3 ampul var.
Dışarıda ise 3 anahtar.
Odaya sadece bir kere girebilirsin.
Hangi anahtar hangi ampulü yakıyor, nasıl anlarsın?

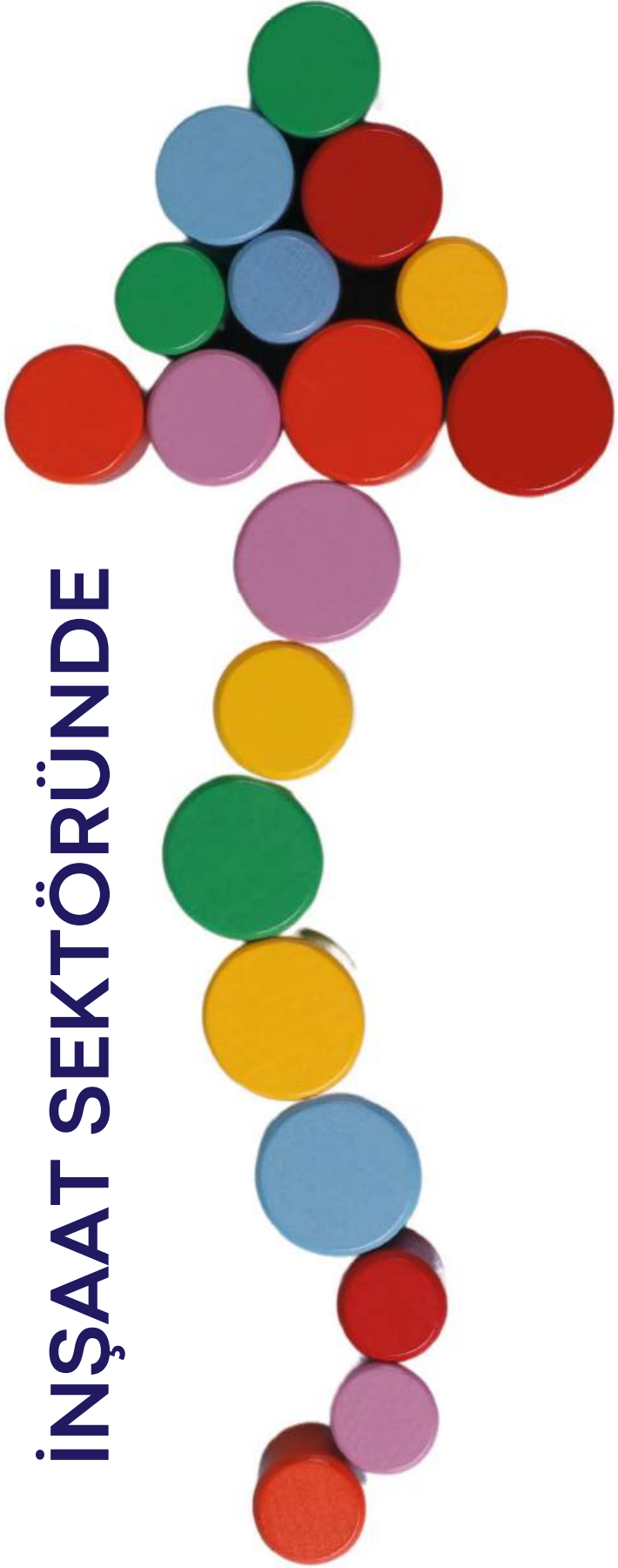
Dört gün önce, bir tavşan üç gün sonrasına göre daha yaşlıydı.
Tavşan doğum gününü hangi gün kutlamış olabilir?

Cityvonn
Cevaplar



		5			2		
7				4			3
2	4		6	7			
5	8					1	
		7					
				3			4
		9		4		8	
1				2			
					1	5	2

Yeni Nesil Proje Satış Ofisi



www.frankvenn.com
info@frankvenn.com



FRANKVENN