

Enstitü: Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Anabilim Dalı: Mimarlık
Programı: Kentsel Tasarım
Tez Danışmanı: Prof. Dr. Evrim Özkan
Tez Türü ve Tarihi: Yüksek Lisans – Mayıs 2025

ÖZET

Bu çalışma, Türkiye’de son yıllarda artan kentsel dönüşüm uygulamalarının alternatif modellerle değerlendirilmesini amaçlamakta ve özellikle Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi örneğinde İmar Hakkı Transferi (İHT) yönteminin uygulanabilirliğini incelemektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamalarının büyük ölçüde parsel bazlı, mevcut imar hakkı çerçevesinde ve fiziksel yenileme odaklı ilerlediği gözlemlenmektedir. Ancak bu yaklaşım, hem planlama ilkeleri açısından bütüncül bir dönüşüm sağlayamamakta hem de sosyal, ekonomik ve hukuki sorunlara yol açmaktadır.

Araştırma, nitel araştırma yöntemiyle yapılandırılmış olup, Avcılar ilçesinde sürece dahil olan hak sahipleri, yüklenici firmalar, belediye müdürlükleri ve hukukçularla yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler üzerinden yürütülmüştür. Görüşme verileri tematik analiz yöntemiyle değerlendirilmiş ve beş temel tema ortaya konmuştur: dönüşüm sürecinin planlama ve uygulama zorlukları, ekonomik eşitsizlikler ve hak kayıpları, hukuki belirsizlikler ve güvence eksikliği, bilgi eksikliği ve kurumsal rehberlik ihtiyacı, ve İHT’ye duyulan potansiyel gereksinim.

Elde edilen bulgular, mevcut dönüşüm modelinin özellikle düşük gelirli kesimlerin katılımını sınırladığı, hak kayıplarına neden olduğu ve yatırımcıların dönüşüme olan ilgisini azalttığı yönündedir. Parsel ölçekli uygulamaların planlama bütünlüğünü bozduğu ve altyapı entegrasyonunu engellediği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, İHT yöntemi, hem maliklerin yapılaşma hakkını korunabilir ve esnek biçimde kullanmalarını sağlamakta hem de kamu yararını gözeten yeni planlama stratejilerinin geliştirilmesine olanak tanımaktadır. Çalışmada ayrıca, deprem riski yüksek alanlardan yapılaşma haklarının, daha güvenli ve planlı gelişim bölgelerine transfer edilmesini öneren modeller geliştirilmiştir.

Sonuç olarak, Avcılar Merkez Mahallesi özelinde İHT uygulaması hem kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması hem de sosyal adalet ve mekânsal denge ilkelerinin güçlendirilmesi açısından güçlü bir alternatif olarak değerlendirilmektedir. Çalışma, benzer yapısal sorunlara sahip diğer kentsel alanlar için de örnek oluşturabilecek bir model sunmakta ve İHT’nin yerel düzeyde uygulanabilirliğini hem kuramsal hem de ampirik düzeyde ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: Deprem, Kentsel Dönüşüm, Yatırım, İmar Hakkı Transferi

Institute: Institute of Graduate Studies
Department: Architecture
Programme: Urban Design
Supervisor: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN
Degree Awarded and Date: Master's Degree-May 2025

ABSTRACT

This study aims to evaluate the growing urban transformation practices in Turkey through alternative models, focusing specifically on the applicability of the Transfer of Development Rights (TDR) method in the case of the Avcılar District, Merkez Neighborhood. Within the scope of Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, the implementation of urban transformation has largely progressed through parcel-based, legally compliant, and physically focused redevelopment processes. However, such an approach fails to ensure a holistic transformation in terms of urban planning principles and gives rise to social, economic, and legal complications.

The research adopts a qualitative methodology and is based on semi-structured interviews conducted with stakeholders involved in the transformation process, including property owners, construction firms, municipal officials, and legal experts. The data obtained were analyzed through thematic analysis, resulting in the identification of five key themes: challenges in planning and implementation, economic disparities and loss of rights, legal uncertainties and lack of assurance, lack of information and institutional guidance, and the perceived necessity for the implementation of TDR.

Findings indicate that the current transformation model restricts the participation of low-income groups, leads to rights losses, and diminishes investor interest. Parcel-scale interventions have been found to disrupt planning integrity and hinder infrastructure continuity. In this context, the TDR method enables property owners to utilize their development rights in a protected and flexible manner and facilitates the development of new planning strategies that prioritize public benefit. The study also proposes models in which development rights from high-risk seismic zones are transferred to safer and better-planned development areas.

In conclusion, the application of the TDR method in Avcılar offers a strong alternative that can both accelerate the transformation process and reinforce the principles of social equity and spatial balance. The study provides a model that can serve as an example for other urban areas with similar structural problems and demonstrates the theoretical and empirical feasibility of TDR at the local level.

Keywords: *Earthquake, Urban Transformation, Investment, Transfer of Development Right*