

ÖZET

RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNDE MÜKTESEP HAK KULLANIM EĞİLİMLERİ VE BU EĞİLİMLERİN PLANLAMA AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ: ŞİŞLİ İLÇESİ FULYA VE BOZKURT MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

ESRA SARAL

Bu tez çalışması, İstanbul'un Şişli ilçesinde müktesep hak plan notunun uygulanma sürecini planlama ilkeleri ve saha aktörlerinin algıları çerçevesinde değerlendirmeyi amaçlamıştır. Çalışmada, müktesep hak kavramı; plan bütünlüğü, sürdürülebilirlik, eşitlik ve kamu yararı ilkeleri bağlamında ele alınarak, uygulamadaki yansımaları bütüncül bir bakışla analiz edilmiştir.

Araştırmada, Fulya ve Bozkurt mahalleleri örneklem olarak seçilmiş olup; mekânsal analizlere ek olarak kamu kurumları, kentsel dönüşüm firmaları ve vatandaşlarla gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış mülakatlardan elde edilen nitel veriler içerik analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir.

Bulgular, müktesep hak plan notunun özellikle Fulya Mahallesi mevcut plan kararlarına kıyasla yapı sahiplerine ortalama %22,4 oranında daha fazla yapı hakkı tanıdığını ve bunun alanın taşıma kapasitesi üzerinde ciddi bir yoğunluk baskısı yarattığını göstermektedir. Bozkurt Mahallesi ise bu fark %2 düzeyinde kalmış olup, bu durum ilgili alanda ruhsat sonrası yapılan plan kararlarının mevcut yapı haklarını belirli ölçüde koruma eğilimi taşıdığını düşündürmektedir. İçerik analizleri, müktesep hakkın aktörler tarafından hak kaybını önleyen ve dönüşüm sürecinde güven sağlayan bir araç olarak algılandığını ortaya koymaktadır. Ancak yorum farklılıkları, teknik belirsizlikler ve maliyet baskısı gibi faktörlerin, uygulamada eşitsizlik ve karmaşa yarattığı görülmektedir. Bu çerçevede, plan notunun açık ve ölçülebilir hale getirilmesi, belediyeler arası uygulama birliğinin sağlanması ve planlama ilkeleriyle uyumlu şekilde yeniden yapılandırılması önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler; Müktesep hak, planlama ilkeleri, uygulama imar planı, paydaşlar, kentsel dönüşüm, riskli yapılar

ABSTRACT

TENDENCIES IN THE USE OF VESTED RIGHTS IN THE TRANSFORMATION OF RISKY BUILDINGS AND THEIR EVALUATION FROM A PLANNING PERSPECTIVE: THE CASE OF FULYA AND BOZKURT NEIGHBORHOODS IN THE ŞİŞLİ DISTRICT

ESRA SARAL

This thesis aims to evaluate the implementation process of the vested rights (müktesep hak) zoning note within the context of planning principles and stakeholder perspectives in the Şişli district of Istanbul. The concept of vested rights is analyzed through a multi-dimensional lens focusing on its relationship with key planning principles such as plan integrity, sustainability, equity, and public interest.

The research is based on a case study of Fulya and Bozkurt neighborhoods. Spatial analyses were supported by semi-structured interviews conducted with representatives from public institutions, urban transformation firms, and residents. The qualitative data were analyzed using content analysis methodology.

Findings reveal that in Fulya, the vested rights note granted building owners an average of %22,4 more construction area compared to current zoning decisions, leading to significant pressure on the area's carrying capacity. In contrast, this figure remained around %2 in Bozkurt, suggesting that the post-permit planning decisions in that area tended to preserve previously acquired building rights to a certain extent. The content analysis indicates that vested rights are generally perceived by stakeholders as a legal safeguard against loss of entitlement and as a source of psychological assurance during transformation processes. However, issues such as inconsistent interpretations, technical ambiguities, and cost burdens have contributed to inequality and confusion in practice. In this context, it is recommended that the zoning note be clarified with measurable criteria, standardized across municipalities, and realigned with core planning principles.

Key Words; Vested right, planning principles, implementary development plan, urban transformation, risky buildings