

T.C.

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Esra SARAL

2200001182

Anabilim Dalı: Mimarlık

Program: Kentsel Tasarım

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN

HAZİRAN 2025

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Esra SARAL

2200001182

Anabilim Dalı: Mimarlık

Program: Kentsel Tasarım

Tez Danışmanı

: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN

Jüri Üyeleri

: Prof. Dr. Fahriye Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Ayşe GÖKŞİN

HAZİRAN 2025

ÖNSÖZ

Bu tez, şehir planlama disiplini içinde uzun süredir tartışılan müktesep hak kavramının İstanbul'un dönüşüm sürecindeki uygulamalarına odaklanmakta olup; hukuki bir düzenleme olarak başlayan bu kavramın, kentteki fiziksel, sosyal ve kurumsal boyutlara nasıl yansıdığını çok yönlü bir bakışla ele almaktadır.

Çalışmanın çıkış noktasını, planlama kararlarının toplumsal adalet, sürdürülebilirlik ve kamu yararı ilkeleriyle çatıştığı karmaşık durumlar oluşturdu. Özellikle mülkiyet hakları ile planlama ilkeleri arasındaki gerilimleri hem kuramsal çerçevede hem de sahadan elde edilen deneyimlerle anlamaya çalışmak benim için hem profesyonel hem kişisel bir sorgulama alanı oldu.

Tez süreci yalnızca bir akademik üretim değil, aynı zamanda sabır, belirsizlikle baş etme ve toplumsal gerçekliklerle yüzleşme süreciydi. Saha çalışmaları sırasında bireylerin mekâna, haklara ve dönüşüm süreçlerine dair dile getirdiği deneyimler, bu çalışmayı verilerden öte, anlamlara taşıyan önemli katkılar sundu.

Bu yolculukta, her aşamada bilgisini ve yönlendirmelerini esirgemeyen çok değerli danışmanım Prof. Dr. Evrim Özkan'a en derin teşekkürlerimi sunarım. Saha araştırmalarında bana zaman ayıran, içtenlikle katkı sunan tüm kamu kurumu temsilcilerine, kentsel dönüşüm firması yetkililerine ve mahalle sakinlerine de ayrıca müteşekkirim.

Akademik çabanın her zaman yalnız bir çaba olmadığını bana hissettiren aileme, bana güvenen ve moral desteği sunan dostlarıma da gönülden teşekkür ederim. Onların sabrı, anlayışı ve sevgisi bu sürecin en kıymetli dayanağı oldu.

Esra Saral

İstanbul, Haziran 2025

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
TABLolar LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ	v
KISALTMALAR.....	vii
GİRİŞ	1
1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	2
1.1. Araştırmanın Amacı ve Sorunsalı.....	2
1.2. Tezin Önemi.....	3
1.3. Kapsam ve Sınırlılıklar	4
1.4. Yöntemsel Yaklaşım.....	6
1.3.1. Nicel Analiz Yöntemleri	8
1.3.2. Nitel Analiz Yöntemleri	15
1.4. Tezin Kurgusu	16
2. İMAR PLANLARI, RİSKLİ YAPILAR VE MÜKTESEP HAK.....	17
2.1. Yerleşim Alanlarının Düzenlenmesinde İmar Planları	17
2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Riskli Yapılara İlişkin Süreçler	18
2.3. İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı	20
2.4. Planlama İlkeleriyle Müktesep Hakkın Gerilim Noktaları.....	22
2.5. Bölüm Sonucu	24
3. ALAN ÇALIŞMASI: ŞİŞLİ’DE RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜ VE MÜKTESEP HAK.....	26
3.1. Şişli İlçesi’nin Kentsel ve Planlama Özellikleri	27
3.2. Müktesep Hak Plan Notunun Gelişimi ve Şişli Uygulamaları	28
3.3. Riskli Yapılar ve Yeni Yapı Üretim Süreci.....	31
3.4. Fulya Mahallesi Müktesep Hak Analizi.....	33
3.5. Bozkurt Mahallesi Müktesep Hak Analizi	44
3.6. Fulya ve Bozkurt Mahalleleri Bulgularının Karşılaştırmalı Değerlendirmesi.....	56

3.7.	Derinlemesine Görüşmelerden Bulgular	57
3.7.1.	Uygulamaya İlişkin Genel Bilgiler	58
3.7.2.	Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçleri	60
3.7.3.	Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirme.....	68
3.7.4.	Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Öneriler.....	71
3.8.	Bölüm Sonucu	75
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	76
	KAYNAKÇA	81
	EK-1	84



TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Meri UİP İnşaat Alanı Hesap Formülleri.....	9
Tablo 2: Formüllerin Örnek Parseller Üzerinde Gösterimi	11
Tablo 3: Müktesep Hakkın Oluşumuna İlişkin Temel Koşullar	24
Tablo 4: Tez Çalışması, Literatür ve Yöntem İlişkisi	25
Tablo 5: Müktesep Hak ve Planlama Süreçleri: Tematik Literatür Tablosu.....	26
Tablo 6: Şişli İlçesi Meri NİP ve UİP Listesi	27
Tablo 7: Fulya Mahallesi Ruhsat İnşaat Alanı ve Meri UİP İnşaat Alanı Aralıklarında Kalan Parsel Sayıları	40
Tablo 8: Fulya Mahallesi'ne Ait Parsellerin Temsili Bir Kısım1	43
Tablo 9: Fulya Mahallesi Değişkenlerinin Değerlerinin Hesaplanması	43
Tablo 10: Bozkurt Mahallesi Ruhsat İnşaat Alanı ve Meri UİP İnşaat Alanı Aralıklarında Kalan Parsel Sayıları	52
Tablo 11: Bozkurt Mahallesi'ne Ait Parsellerin Temsili Bir Kısım1.....	55
Tablo 12: Bozkurt mahallesi değişkenlerinin değerlerinin hesaplanması	55
Tablo 13: Uygulamaya İlişkin İçerik Analizi	59
Tablo 14: Uygulamaya İlişkin Tema Analizi.....	59
Tablo 15: Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçlerine İlişkin İçerik Analizi.....	61
Tablo 16: Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçlerine İlişkin Tema Analizi.....	62
Tablo 17: Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirmelere İlişkin İçerik Analizi.....	69
Tablo 18: Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirmelere İlişkin Tema Analizi.....	70
Tablo 19: Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Dair Tema Analizi	72
Tablo 20: Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Dair İçerik Analizi	73

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: 426 Ada 2 Parselin Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı - Çatı Katı Alanı	12
Şekil 2: 2751 Ada 79 Parselin Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı	12
Şekil 3: 9 Ada 20 Parselin Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı	13
Şekil 4: 1292 Ada 55 Parselin Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı	13
Şekil 5: Riskli Yapılara İlişkin Plan Notunun Nazım İmar Planlarına İşlenen İlçeler	29
Şekil 6: Şişli İlçesi Uygulama İmar Planlarında Yer Alan Riskli Yapılara İlişkin Plan Notlarının Değişimi.....	30
Şekil 7: Müktesep Hak ve İmar Planının Yeni Yapı Süreci	33
Şekil 8: Fulya Mahallesi Şişli İlçesi İçerisindeki Konumu	34
Şekil 9: 15.11.2014 ile değişen 24.06.2006 tt.'li Şişli Merkez ve Çevresi UİP	35
Şekil 10: 24.06.2006 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Yer Alan Konut Alanları	36
Şekil 11: Fulya Mahallesi 2000 Yılı Öncesinde Yapı Ruhsatlı Parsellerin Ruhsat Tarihi Analizi	37
Şekil 12: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Ruhsatta Yer Alan Toplam İnşaat Alanı Analizi	38
Şekil 13: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Meri UİP Toplam İnşaat Alanı Analizi	39
Şekil 14: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamındaki Parsellerin Meri UİP ve Ruhsat İnşaat Alanlarına İlişkin Karşılaştırma Grafiği	40
Şekil 15: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Müktesep Hakla Gelen İnşaat Alanı Analizi	42
Şekil 16: Bozkurt Mahallesi Şişli İlçesi İçerisindeki Konumu.....	45
Şekil 17: 15.09.2023 tt'li 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı	46
Şekil 18: 15.09.2023 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Yer Alan Konut Alanları.....	47
Şekil 19: Bozkurt Mahallesi 2000 Yılı Öncesinde Yapı Ruhsatlı Parsellerin Ruhsat Tarihi Analizi	48
Şekil 20: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Ruhsatta Yer Alan Toplam İnşaat Alanı Analizi	50
Şekil 21: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Meri UİP Toplam İnşaat Alanı Analizi	51
Şekil 22: Bozkurt Mahallesi Fulya Mahallesi Analiz Kapsamındaki Parsellerin Meri UİP ve Ruhsat İnşaat Alanlarına İlişkin Karşılaştırma Grafiği	52

Şekil 23: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Müktesep Hakla Gelen İnşaat Alanı Analizi	54
--	----



KISALTMALAR

CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İİY	: İstanbul İmar Yönetmeliği
K.S.	: Kat Sayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
NİP	: Nazım İmar Planı
RNİP	: Revizyon Nazım İmar Planı
RUİP	: Revizyon Uygulama İmar Planı
T.A.	: Taban Alanı
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TT.	: Tasdik Tarihi
UİP	: Uygulama İmar Planı

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'nde 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'nde 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

GİRİŞ

İmar planları, kentlerin mekânsal gelişimini düzenleyen ve yapılaşmaya ilişkin temel koşulları belirleyen yasal düzenlemelerdir. Temel amacı, arazi kullanım türlerini, yoğunluk değerlerini, ulaşım ağlarını, altyapı sistemlerini ve yeşil alan gibi kentsel donatı alanlarını sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik ilkeleri doğrultusunda düzenlemektir (Ersoy, 2014). Bu çerçevede uygulama imar planları, üst ölçekli planlarda belirlenen hedef ve stratejileri parsel ölçeğine taşır; yapı yaklaşma mesafeleri, yapı yüksekliği, kullanım amacı gibi yapılaşma koşullarını netleştirerek, kentsel mekânın düzenli gelişimini sağlar.

Türkiye'nin aktif fay hatları üzerinde yer alması ve özellikle İstanbul'da beklenen deprem riski, mevcut yapıların sadece ekonomik değil, aynı zamanda afet dayanıklılığı açısından da dönüşümünü zorunlu hale getirmektedir (AFAD, 2023). İstanbul gibi nüfus yoğunluğu yüksek bir metropolde, mevcut yapıların yeniden inşası ve dönüştürülmesi sürecinde karşılaşılan en önemli sorunlardan biri de planlama kararları ile mevcut yapı hakları arasındaki uyumsuzluktur.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından 2020 yılı sonunda yürürlüğe konulan “Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu”, planlama kararları ile mevcut yapı hakları arasındaki bu uyumsuzluğa çözüm getirmeyi amaçlayan bir düzenleme olarak dikkat çekmektedir. Bu plan notu, müktesep hak (kazanılmış hak) ilkesine dayanarak, yapıların mevcut plan kararlarıyla uyumunun sağlanamadığı durumlarda, belirli koşulları sağlayan yapıların yeniden yapılabilmesine imkân tanımakta ve böylece planlamada süreklilik ile kentteki yapı güvenliği arasında bir denge kurulmasını hedeflemektedir.

Müktesep hak uygulaması, yalnızca teknik bir planlama aracı değil; aynı zamanda kullanıcı beklentileri, özel sektör pratikleri ve belediyelerin uygulama politikaları ile doğrudan ilişkili çok boyutlu bir dönüşüm alanı oluşturmaktadır. Plan notu, yapıların yenilenmesinde alternatif bir yöntem olarak görülse de kent bütünü ve meri imar planları gözetilerek nasıl uygulanacağı henüz net değildir.

Bu çalışma, müktesep hak plan notunun şehir planlama ilkeleriyle uyumluluğunu, uygulama süreçlerinde karşılaşılan sorunları ve bu sürecin mekânsal, sosyal ve yönetsel etkilerini bütüncül bir bakış açısıyla ele alarak değerlendirmekte ve uygulamaya yönelik çözüm önerileri sunmaktadır. Özellikle Şişli ilçesinde, iki farklı mahallenin (Fulya ve Bozkurt) karşılaştırmalı mekânsal analizi ile saha aktörlerinden (kamu kurumları, kentsel dönüşüm firmaları ve vatandaşlar) elde edilen nitel verilerin bir arada değerlendirilmesi, çalışmanın literatürdeki benzerlerinden ayrılmasını sağlayan özgün katkısını oluşturmaktadır. Bu bağlamda, çalışmanın yöntemsel yaklaşımı ve veri toplama süreçleri, Amaç, Kapsam ve Yöntem başlığı altında ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

1.1. Araştırmanın Amacı ve Sorunsalı

Bu tez çalışmasının temel amacı, İstanbul Şişli İlçesi’nde uygulanan “Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu” kapsamında geliştirilen müktesep hak uygulamasının, şehircilik ve planlama ilkeleriyle ne ölçüde uyumlu olduğunu değerlendirmektir. Çalışma, müktesep hakkın fiziksel, sosyal ve yönetsel etkilerini; kamu kurumları, özel sektör temsilcileri ve yapı malikleri gibi farklı paydaş gruplarının bakış açıları üzerinden çok boyutlu bir yaklaşımla analiz etmeyi amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, söz konusu plan notunun kent mekânında yarattığı etkiler mekânsal analiz yöntemiyle, uygulama sürecine ilişkin deneyimler ise nitel veri toplama teknikleriyle ortaya konmakla birlikte, bu kapsamda çalışma, Şişli ilçesinde yer alan Fulya ve Bozkurt mahallelerinde, 2000 yılı öncesi ruhsatlı yapıların güncel meri plan kararları ile karşılaştırılması yoluyla müktesep hak uygulamasının fiziksel etkilerini mekânsal analizlerle incelemiştir. Araştırma, yalnızca teknik planlama tartışmalarıyla sınırlı kalmayıp, uygulayıcı, kullanıcı ve karar verici aktörlerin deneyimlerini bütüncül biçimde analiz etmesiyle özgün bir bakış açısı sunmaktadır. Ayrıca, Şişli özelinde geliştirilen saha temelli örneklem ve karşılaştırmalı yöntem, müktesep hak plan notunun kentsel dönüşüm pratiğindeki çok katmanlı etkilerini detaylı biçimde inceleyen nadir örneklerden biridir.

Araştırmanın çıkış noktası, mevcut imar planları ile geçmişte yasal ruhsatla inşa edilmiş yapıların hakları arasında ortaya çıkan uyumsuzluklardır. Müktesep hak plan notu, bu uyumsuzluğun çözümü için iki seçeneğin de kullanılabilir olması adına ortaya konmuş olmakla birlikte uygulama sürecinde birçok farklı sorun, belirsizlik ve aktörler arasında görüş ayrılığı ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda çalışma, müktesep hak plan notunun Şişli ilçesi özelinde uygulanabilirliğini, sahadaki aktörlerin beklentilerini ve mekânsal etkilerini inceleyerek, bu yöntemin kent planlaması açısından nasıl daha bütüncül ve etkili biçimde geliştirilebileceğine dair değerlendirmeler ve öneriler sunmayı hedeflemektedir.

Araştırma soruları şunlardır:

1. Müktesep hak plan notunun uygulanması, planlama ilkeleri (sürdürülebilirlik, eşitlik, kamu yararı, plan bütünlüğü) açısından hangi tartışmaları doğurmaktadır?
2. Şişli ilçesi özelinde müktesep hak uygulaması, yapıların fiziksel özelliklerinde (kat sayısı, yoğunluk, kent silüeti) nasıl bir değişim yaratmaktadır?
3. Müktesep hakkın uygulanmasında kamu kurumları, özel sektör ve yapı malikleri ne tür farklı beklentilere ve sorunlara sahiptir?
4. Müktesep hak sayesinde eski yapı ruhsatına uygun yapılaşma hakkı verilmesi, kentsel dönüşüm sürecinin hızlanmasına katkı sağlamakta mıdır?

1.2. Tezin Önemi

Bu tez çalışması, Türkiye’de özellikle son yıllarda kent planlama ve kentsel dönüşüm politikalarının merkezinde yer alan “müktesep hak” kavramını, İstanbul Şişli ilçesi özelinde sahaya dayalı mekânsal ve söylemsel analizlerle ele alarak hem akademik literatüre hem de uygulama pratiğine özgün ve değerli katkılar sunmaktadır. Müktesep hak, imar hukukunun teknik bir kavramı olmanın ötesine geçerek, günümüzde bireysel mülkiyet hakları ile kamu yararı ilkeleri arasındaki gerilimi somutlaştıran, uygulamada ise planlama sisteminin sınırlarını tartışmaya açan karmaşık bir müdahale alanı haline gelmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın ortaya koyduğu analiz ve değerlendirmeler yalnızca literatür boşluklarını doldurmakla kalmamakta, aynı zamanda politika yapıcılara, yerel yönetimlere ve meslek insanlarına yönelik uygulamaya dönük yol gösterici bulgular da sunmaktadır. Tezin özgünlüğü üç temel düzlemde belirginleşmektedir:

Kuramsal Katkı ve Kavramsal Derinlik: Mevcut literatürde müktesep hak genellikle hukuki boyutlarıyla ve yargı kararları çerçevesinde ele alınmakta, ancak bu kavramın planlama ilkeleriyle kurduğu ilişki ve sahadaki yansımaları çoğu zaman sınırlı ve yüzeysel kalmaktadır. Bu tez, plan bütünlüğü, sürdürülebilirlik, eşitlik ve kamu yararı ilkeleriyle müktesep hak kavramı arasında yaşanan kuramsal çatışmayı derinlemesine analiz etmiş; bu çatışmanın uygulama ölçeğindeki izdüşümlerini nitel ve nicel verilerle desteklemiştir. Özellikle kamu yararı ve bireysel haklar arasında kurulan denge tartışması, çalışmanın normatif katkısını artıran önemli bir boyuttur.

Yöntemsel Yenilik ve Karşılaştırmalı Mekânsal Yaklaşım: Araştırma, Fulya ve Bozkurt mahallelerini örneklem alarak, müktesep hak plan notunun mahalle ölçeğinde yarattığı farklı etkileri mekânsal analiz, istatistiksel testler (bağımlı örneklem t-testi) gibi farklı yöntemlerle karşılaştırmalı biçimde ortaya koymuştur. Bu yönüyle çalışma, yalnızca kuramsal değerlendirme değil, uygulamaya dönük sayısal analizlerle de desteklenen çok katmanlı bir değerlendirme çerçevesi sunmaktadır. Özellikle her bir parsel için ruhsatlı ve meri plan inşaat alanlarının karşılaştırılması yoluyla yapılan analiz, alana dair özgün bir veri üretim süreciyle plan kararları ile yapı hakları arasındaki uyumsuzluğu somut biçimde ortaya koymaktadır.

Aktör Odaklı Çok Boyutlu Yaklaşım: Tezde kullanılan nitel analizler, kamu kurumları, kentsel dönüşüm firmaları ve yapı malikleriyle yapılan görüşmelere dayanmakta; böylece farklı aktörlerin sürece dair algı, beklenti ve eleştirileri çok boyutlu biçimde değerlendirilmektedir. Bu yaklaşım, literatürde eksikliği hissedilen "aktör deneyimleri" ve "uygulama gerçekliği" bağlamında önemli bir boşluğu doldurmaktadır. Farklı aktörlerin aynı düzenlemeye dair farklı anlamlar yüklemesi, uygulama sorunlarının teknikten öte yönetişimsel, iletişimsel ve psikolojik boyutlarını da açığa çıkarmaktadır. Bu yönüyle tez,

sadece teknik bir analiz değil, aynı zamanda kent hakkı, yönetim ve toplumsal eşitlik temelli bir okuma sunmaktadır.

Literatüre katkı açısından incelendiğinde, imar hukukunda müktesep hak kavramının sahada nasıl uygulandığını, hangi sorun alanlarına evrildiğini ve planlama ilkeleriyle ne ölçüde gerilim yaşadığını kapsamlı biçimde irdelemektedir. Literatürde çoğunlukla normatif düzeyde tartışılan bu konu, ilk defa bu kadar sistematik, sayısal ve aktör temelli analizlerle bir araya getirilmiştir. Özellikle müktesep hak plan notunun farklı mahallelerde doğurduğu etkilerin karşılaştırılması ve bu farkların planlama sistematigi açısından yorumlanması, Türkiye'de benzer konularda yapılacak çalışmalara yöntemsel bir örnek teşkil edebilecek niteliktedir.

Uygulayıcılara ve karar vericilere yönelik katkısı, tezde ortaya konan çözüm önerileri (örneğin plan notlarının sadeleştirilmesi, uygulama standartlarının merkezi düzeyde belirlenmesi, sürece zaman sınırlaması getirilmesi, vatandaş bilgilendirme mekanizmalarının güçlendirilmesi) yalnızca akademik değil, aynı zamanda uygulanabilir politika düzeyinde de anlamlı önerilerdir. Bu yönüyle tez, yerel yönetimlerin karşı karşıya kaldığı güncel bir soruna yönelik hem teorik hem pratik katkılar içermektedir.

Sonuç olarak bu tez, şehircilik disiplini içinde planlama ilkeleri ile bireysel haklar arasındaki karmaşık ilişkiyi, güncel bir düzenleme olan müktesep hak plan notu üzerinden ele alarak, teorik derinlik, yöntemsel özgünlük ve saha temelli uygulama analiziyle literatüre ve uygulama alanına çok yönlü katkı sunmaktadır.

Bu bağlamda tezin önemi, yalnızca teknik bir düzenleme olan müktesep hak plan notunun uygulanabilirliğini sorgulamakla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda Türkiye’de planlama sisteminin içinde bulunduğu yapısal sorunlara ayna tutan eleştirel bir zemin sunmasından kaynaklanmaktadır. Planlama kararları ile hukuki uygulamalar arasında oluşan kopukluk, yerel düzeyde ortaya çıkan uygulama çeşitliliği ve vatandaşların belirsizlik algısı gibi sorunların altını çizen bu tez, hem mikro ölçekli bir mahalle analizinden yola çıkarak makro düzeyde politika tartışmalarına katkı sunmakta hem de sahadaki aktörlerin deneyimlerini merkezine alarak planlama disipliniinde katılımcı, bütüncül ve adalet temelli bir bakış açısını güçlendirmektedir. Bu yönüyle tez, gerek akademik dünyada gerekse uygulama pratiğinde müktesep hak gibi karmaşık düzenlemelerin daha şeffaf, tutarlı ve eşitlikçi bir biçimde ele alınmasına yönelik yeni bir tartışma alanı açmaktadır.

1.3. Kapsam ve Sınırlılıklar

Bu araştırma, kapsamı, yöntemi ve veri erişimi açısından bazı sınırlılıklar içermektedir. Öncelikle çalışma, coğrafi olarak İstanbul ili Şişli ilçesiyle sınırlandırılmıştır. Araştırmada müktesep hakkın kullanılabileceği parsellerde meri plana kıyasla ne düzeyde bir

inşaat alanı avantajı sağlandığını belirlemek amacıyla mekânsal analiz yapılmıştır. Bu analizlerde, farklı yapılaşma dokularına sahip olması nedeniyle Fulya ve Bozkurt Mahalleleri çalışma alanı olarak seçilmiş Şişli ilçesindeki diğer mahalleler kapsam dışında bırakılmıştır.

Mahallelerde müktesep hakka konu olabilecek yapıların tespitinde, yalnızca 2000 yılı öncesinde ruhsatlandırılmış yapılar dikkate alınmıştır. Bu tercih, İstanbul Planlama Ajansının (2024) raporunda da ifade edildiği üzere, İstanbul'daki yapı stokunun büyük bir kısmının bu tarihten önce inşa edilmiş olması ve bu yapıların risk taşıma olasılığının daha yüksek bulunmasına dayanmaktadır. Ayrıca, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan uygulamalarda riskli yapı tespitlerinin büyük ölçüde yine bu döneme ait yapılarda yoğunlaşması, bu tarihsel eşik seçiminde bir gerekçe oluşturmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan dönüşüm süreçlerinden yalnızca riskli yapılar kapsam içine alınmış; riskli alan ve rezerv yapı alanı gibi kavramlara yer verilmemiştir. Söz konusu kavramlar, kentsel dönüşüm politikalarında farklı ölçeklerde ve uygulama biçimlerinde değerlendirilmekte olup, kapsam ve yöntem açısından bu çalışmanın sınırları dışında bırakılmıştır.

Çalışma kapsamında yalnızca imar planlarında "konut alanı" olarak belirlenmiş parseller değerlendirmeye alınmıştır. Bu tercih, analiz sürecinde karşılaştırılabilirlik ve yöntemsel tutarlılık sağlamak amacıyla yapılmıştır. Buna bağlı olarak, tescilli yapılar, donatı alanları ve ticaret fonksiyonlu bölgeler çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır. Müktesep hakka ilişkin plan notunda "...*meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan...*" denilerek kısıtlandığından donatı alanları (sağlık tesisi alanı, eğitim alanları, belediye hizmet alanı... vb.) analiz dışında bırakılmıştır (Şişli Belediyesi, 2025).

Ayrıca, ticaret ve ticaret + konut kullanımlarına sahip alanlar da kapsam dışında tutulmuştur. Bu bölgeler, konut alanlarına kıyasla farklı yapılaşma koşulları, kullanım kararları ve dönüşüm dinamikleri barındırmakta; kullanıcı profili, piyasa odaklı talepler ve hak kullanımı eğilimleri açısından farklılaşmaktadır. Bu nedenle, müktesep hak plan notunun etkilerinin daha net ve karşılaştırılabilir şekilde analiz edilebilmesi amacıyla yalnızca konut kullanımına sahip alanlara odaklanılmıştır.

Tescilli yapılar, kültür ve tabiat varlıkları kapsamında değerlendirildiğinden dolayı, yenileme veya dönüşüm süreçleri doğrudan müktesep hak plan notuyla ilişkilendirilmemektedir. Bu tür yapıların müdahale süreçleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, ilgili Koruma Kurulları tarafından onaylanmakta ve farklı yasal/idarî değerlendirme mekanizmalarına tabi olmaktadır (Resmî Gazete,1983). Bu nedenle söz konusu yapılar, müktesep hak plan notu uygulamasının kapsamına doğrudan

girmediginden analize dahil edilmemiştir. Şişli Belediyesinden talep edilen 2000 yılı öncesine ait ruhsat (ada/parsel, ruhsatlı alan m²'si, ruhsat yılı), uygulama imar plan ve plan notları, halihazır ve kadastro verileri 24.04.2025 tarihinde teslim alındığından bu tarihten sonra yapılan değişikliklere çalışma içerisinde yer verilmemiştir.

Bunun yanı sıra tez kapsamında gerçekleştirilen nitel veri toplama sürecinde, yarı yapılandırılmış soru seti kullanılarak toplam 33 katılımcı ile yüz yüze derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler, ulaşılabilirlik ve zaman kısıtları nedeniyle 15 kamu çalışanı, 15 özel sektör temsilcisi ve 3 yapı maliki ile gerçekleştirilmiştir. Ulaşılabilirlik ve zaman kısıtları doğrultusunda görüşmeler 15 kamu kurumu çalışanı, 15 özel sektör temsilcisi ve 3 yapı maliki ile yapılmıştır. Mülakat yapılacak kişilerin seçiminde ise şu ölçütler esas alınmıştır: Şişli ilçesinde ikamet eden bir yapı maliki olmak ya da müktesep hak uygulamalarıyla ilgili kamu kurumlarında veya kentsel dönüşüm firmalarında görevli uzman/çalışan olarak çalışmak. Vatandaşlarla yapılan görüşmelerde ise her biri bir apartmanın temsilcisi olan 3 yapı temsilcisiyle gerçekleştirilmiştir. Katılımcı sayısının sınırlı olmasının nedeni, görüşmelerin derinlemesine ve odaklı bir analiz amacıyla yapılmış olmasıdır. Temsilciler, bina sakinlerinin ortak görüş ve taleplerini ifade etme yetkisine sahip olduklarından, az sayıda görüşme ile geniş bir kullanıcı grubunun eğilimlerini yansıtacak nitelikte veri sağlanmıştır. Görüşmelerde elde edilen bilgiler, katılımcıların bireysel deneyim ve değerlendirmelerine dayanmaktadır. Ek olarak, çalışmada incelenen müktesep hak plan notu uygulaması oldukça yeni bir uygulama olduğundan, bu düzenlemenin uzun vadeli etkilerinin gözlemlenmesi mümkün olmamıştır. Araştırma, yalnızca uygulamanın ilk dönemine dair gözlemleri kapsamaktadır.

1.4. Yöntemsel Yaklaşım

Çalışmada, kentsel dönüşüm süreçlerinde müktesep hak plan notunun kent mekânı ve paydaşlar üzerindeki etkilerini bütüncül bir şekilde analiz edebilmek amacıyla açıklayıcı karma yöntem benimsenmiştir. Bu yöntem, hem nicel (mekânsal) hem de nitel (söylemsel ve algısal) verilerin birlikte toplanmasını ve analiz edilmesini içermektedir. Farklı veri türlerinin birlikte değerlendirilmesi, müktesep hakkın hem fiziksel kent dokusuna hem de uygulayıcı ve kullanıcı deneyimlerine etkisinin kapsamlı biçimde ele alınmasını sağlamıştır.

Literatür Taraması: Araştırmanın kuramsal çerçevesini oluşturmak amacıyla öncelikle, imar planları, kentsel dönüşüm, planlama ilkeleri ve müktesep hak kavramları üzerine akademik çalışmalar, yüksek lisans ve doktora tezleri, yargı kararları ve güncel araştırma raporları taranarak elde edilmiştir. Bu kaynaklar aracılığıyla planlama disiplini bağlamında müktesep hak kavramının teorik temelleri oluşturulmuş; eşitlik, sürdürülebilirlik, kamu yararı ve plan bütünlüğü gibi ilkelerle ilişkisi değerlendirilmiştir.

Doküman ve Veri İnceleme: Araştırmanın uygulama ayağını desteklemek amacıyla, Şişli Belediyesi'nden temin edilen mer'i uygulama imar planları, plan notları, yapı ruhsat verileri, halihazır haritalar ve kadastro verileri detaylı biçimde incelenmiştir. Bu veriler, Şişli ilçesine bağlı Fulya ve Bozkurt Mahalleleri özelinde müktesep hakkın uygulanabilirliğini analiz etmek için kullanılmıştır. Mahalleler, farklı morfolojik özellikleri (ayrık/bitişik nizam) nedeniyle karşılaştırmalı analiz yapmaya olanak tanımıştır.

Yapılan analizlerde şu adımlar izlenmiştir:

- 2000 yılı öncesinde ruhsat almış yapıların ruhsat yılları ve ruhsat inşaat alanlarını (m²) içeren veri tabanı oluşturulmuş,
- Bu yapıların meri plana göre yeniden yapılması hâlinde karşılaşılabilecek olası inşaat alanları hesaplanmıştır.
- Aynı yapıların müktesep hak plan notuna göre yenilenmesi hâlinde korunabilecek yapı hakları belirlenmiştir.

Böylece, iki farklı yaklaşımın (mer'i plan / müktesep hak) kent mekânı üzerindeki fiziksel etkileri karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Şişli ilçesine ait imar planlarına ilişkin bilgiler, İBB Kurumsal Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Uygulaması (2025) ve Şişli Belediyesinden (2025, 24 Nisan) alınan veriler üzerinden çalışılmış olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile bu planları detaylandıran 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve onay tarihleri tespit edilmiştir.

Derinlemesine Görüşmeler: Araştırmanın nitel boyutunda, İstanbul Şişli ilçesinde uygulanan müktesep hak plan notunun farklı aktörler üzerindeki etkilerini değerlendirmek amacıyla yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler, plan notunun uygulama sürecine ilişkin deneyimleri, algıları, sorunları ve önerileri çok boyutlu olarak ortaya koymak üzere kamu kurumu temsilcileri, özel sektörde faaliyet gösteren kentsel dönüşüm firma temsilcileri ve yapı malikleri olmak üzere üç temel aktör grubunu kapsamıştır.

Görüşme Grupları ve Odakları

- Kamu kurumu temsilcileri ile yapılan görüşmelerde, plan notunun yürürlükteki plan kararları ve planlama ilkeleriyle ne ölçüde uyum sağladığı; uygulamada karşılaşılan hukuki, yönetsel ve teknik sorunlar; kent mekânında yarattığı etkiler, mesleki çelişkiler ve entegrasyon stratejileri gibi başlıklar ele alınmıştır. Ayrıca vatandaşlardan ve firmalardan alınan geri bildirimler ile iletişim süreçleri değerlendirilmiştir.
- Kentsel dönüşüm firmalarının temsilcileriyle gerçekleştirilen görüşmelerde, plan notunun uygulandığı projelerde karşılaşılan mali, teknik ve iletişimsel güçlükler;

vatandaşların bu hakka yönelik tercih eğilimleri, uygulamadaki belirsizlikler ve beklentiler; müktesep hakkın kent dokusuna etkisi ve belediyelerle olan koordinasyon süreçleri derinlemesine tartışılmıştır.

- Yapı maliklerine yönelik görüşmelerde ise, bireylerin müktesep hak kavramına dair farkındalık düzeyleri; plan notunun sunduğu seçeneklere ilişkin algıları, bina yenileme kararlarında etkili olan duygusal, fiziksel ve mali unsurlar; dönüşüm sürecine yönelik endişeler ve beklentiler değerlendirilmiştir. Ayrıca, maliklerin mevcut yapısal özelliklerin (kat yüksekliği, cephe yönü, yerleşim düzeni vb.) korunmasına verdikleri önem de araştırılmıştır.

Toplanan nitel veriler, öncelikle konularına göre tematik başlıklar altında gruplanmış, ardından her bir başlık, tema analizi, betimsel analiz ve içerik analizi teknikleri kullanılarak sistematik bir şekilde çözümlenmiştir. Böylece, aktörlerin müktesep hak plan notuna yönelik benzerlik gösteren veya farklılık arz eden bakış açıları karşılaştırmalı ve bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmiştir. Bu analiz süreci, araştırmanın uygulama boyutunu güçlendirmiş ve politika geliştirme açısından anlamlı önerilerin oluşturulmasına olanak sağlamıştır.

1.3.1. Nicel Analiz Yöntemleri

Araştırmada mekânsal etkilerin sayısal olarak karşılaştırılabilmesi amacıyla, mer'i imar planı ile müktesep hak plan notu kapsamında belirlenen yapılaşma hakları (örneğin ruhsatlı inşaat alanı, plandaki kat sayısı gibi) karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Analiz sürecinde, çalışma alanı olarak seçilen Fulya ve Bozkurt mahallelerinde yer alan ve 2000 yılı öncesinde ruhsat almış parseller üzerinden bir örneklem oluşturulmuştur. Bu örneklemde her bir parsel için aşağıdaki iki değer esas alınmıştır. Bu örneklemde:

Ruhsatlı inşaat alanı (m²): Parselin geçmişte ruhsat alarak yasal şekilde inşa ettiği yapı alanı.

Mer'i plan inşaat alanı (m²): Güncel uygulama imar planına göre aynı parselin elde edebileceği teorik inşaat alanı plan notları ve yapı nizamı dikkate alınarak yaklaşık formüllerle hesaplanmıştır.

Bu iki farklı uygulama sonucunda ortaya çıkan inşaat alanı değerleri arasındaki farkı istatistiksel olarak değerlendirebilmek amacıyla, eşleştirilmiş gözlemler için uygun bir yöntem olan bağımlı örneklem t-testi (paired sample t-test) kullanılmıştır. Bu test, aynı birim (parsel) üzerinde iki farklı planlama yaklaşımının etkisini doğrudan karşılaştırmaya imkân tanımaktadır. Elde edilen bulgular sayesinde, müktesep hak plan notunun mevcut planlara göre inşaat alanı üzerindeki etkisi sayısal olarak ortaya konmuş ve uygulamanın mekânsal ölçekte ne tür değişiklikler yarattığı istatistiksel olarak desteklenmiştir.

Meri Plan İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı

Bu çalışmada, meri uygulama imar planına göre parsellerin yapılaşma hakkını belirlemek amacıyla, mimari avan proje üzerinden detaylı alan hesaplamaları yapılamamış; bunun yerine uygulama imar planında tanımlanmış olan yapı nizamları, taban alanı ve kat sayısı gibi temel veriler doğrultusunda, çıkma yapılabilen cephe sayısı ve bodrum kat uygulamaları gibi yapılaşma parametreleri de dikkate alınarak dört farklı formülasyon geliştirilmiştir. Bu yaklaşımla, detaylı avan veya mimari proje analizine gerek kalmadan, plan kararlarına bağlı olarak parsel bazlı yaklaşık bir inşaat alanı tahmini yapılabilmesi hedeflenmiştir.

Kentsel mekânın inşaat yoğunluk özelliklerini yansıtabilmek adına, yapı nizamlarına göre kullanılan formüller tablo 1’de gösterilmişler:

Yapı Nizamı / Cephe Durumu	Kullanılan Çıkma Katsayısı	Formül
Bitişik Nizam / Tek Cephe Çıkmalı	1.2	$\frac{(t.a. \times 2)}{A} + \frac{[t.a. \times 1.2 \times (k.s. - 1)]}{B} + \frac{[t.a. \times 1.2 \times 0.5]}{C}$
Bitişik Nizam / İki Cephe Çıkmalı	1.3	$\frac{(t.a. \times 2)}{A} + \frac{[t.a. \times 1.3 \times (k.s. - 1)]}{B} + \frac{[t.a. \times 1.3 \times 0.5]}{C}$
Bitişik Nizam / Üç Cephe Çıkmalı (Köşe Parsel)	1.5	$\frac{(t.a. \times 2)}{A} + \frac{[t.a. \times 1.5 \times (k.s. - 1)]}{B} + \frac{[t.a. \times 1.5 \times 0.5]}{C}$
Blok Nizam / Dört Cephe Çıkmalı	1.6	$\frac{(t.a. \times 2)}{A} + \frac{[t.a. \times 1.6 \times (k.s. - 1)]}{B} + \frac{[t.a. \times 1.6 \times 0.5]}{C}$

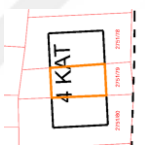
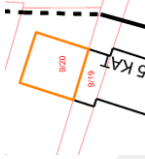
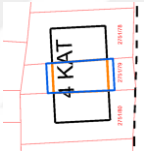
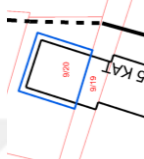
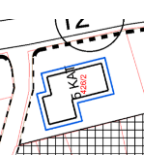
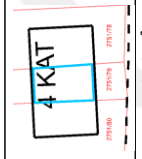
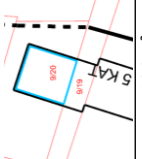
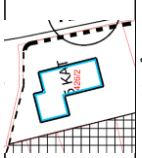
Tablo 1: Meri UİP İnşaat Alanı Hesap Formülleri (yazar tarafından üretilmiştir)

Bu formüllerde, "t.a." ifadesi blok taban alanını, "k.s." ifadesi ise blok kat sayısını temsil etmektedir. Formülün bileşenleri aşağıda açıklanmıştır;

- A ile belirtilen ilk kısmı, zemin ve bodrum katın (2 kat) brüt alanını ifade etmektedir.
- B ile belirtilen ikinci kısım, normal katların çıkmalı olarak hesaplanan brüt alanını ifade etmektedir. Bu kapsamda, çıkmaların genişliği İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 45. maddesinde tanımlanan maksimum değerler temel alınarak belirlenmiş ve çıkma yapılan cephe sayısına göre katsayılar tanımlanmıştır. Örnek hesaplamalarda 1,5 metrelik çıkma mesafesi esas alınmıştır.
- C ile belirtilen son kısım ise çatı katına ilişkin yaklaşık yapılaşma alanıdır. Bu hesaplamada, İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 44. maddesinde belirtilen çatı mesafesi dikkate alınarak, çatı katı kullanım alanı yaklaşık bir değerle temsil edilmiştir.
- Kat sayısı hesaplanırken çalışma alanının eğimli yapısı nedeniyle 1 bodrum kat ilave edilmiştir.

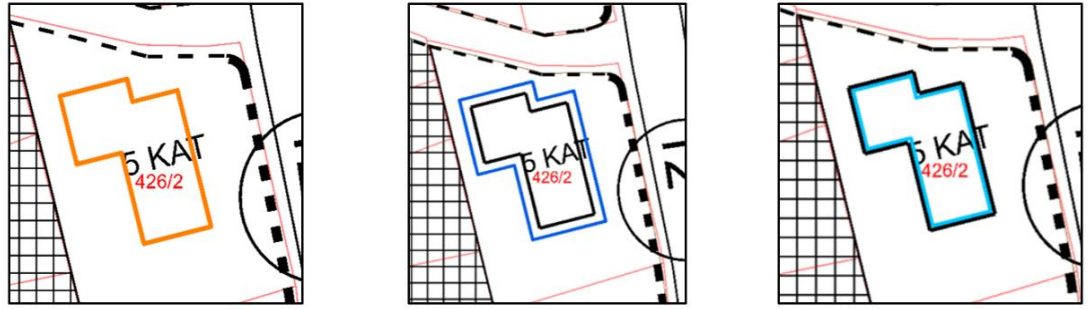
Bu hesaplama yaklaşımlına paralel olarak oluşturulan tablo (2), Şişli ilçesine bağlı Fulya ve Bozkurt mahallelerinde yer alan farklı yapı nizamı ve cephe karakterine sahip dört örnek parselin toplam inşaat alanlarını hem çizim üzerinden doğrudan ölçüm yöntemiyle hem de formül temelli hesaplama yöntemiyle karşılaştırmalı olarak ortaya koymaktadır. Ele alınan yapı türleri; bitişik nizamda tek, iki ve üç cephe çıkmalı yapılar ile blok nizamda dört cephe çıkmalı yapıdır. Her bir örnek için; yapıların kat sayısı, blok taban alanı, çıkmalı katların taban alanı ve çatı katı alanı dikkate alınarak toplam inşaat alanı hesaplanmıştır. Çizim temelli hesaplama yöntemi doğrudan alan verilerine dayanmakta iken; formül temelli hesaplama, yukarıda açıklanan katsayıları esas alarak yaklaşık bir değer üretmektedir.



Yapı Nizamı		Bitişik Nizam Yapılaşma			Blok Nizam Yapılaşma
Cephe Durumu	Tek Cephe Çıkmalı	İki Cephe Çıkmalı	Üç Cephe Çıkmalı (Köşe Parsel)	Dört Cephe Çıkmalı	
Mahalle	Bozkurt	Fulya	Fulya	Fulya	
Ada/Parsel	1292/55	2751/79	9//20	426/2	
Kat Sayısı	5 Kat	4 Kat	5 Kat	5 Kat	
Blok Taban Alanı					
	126.4 m²	109.4 m²	176.5 m²	225 m²	
Çıkmalı Katların Taban Alanı					
	136.9 m²	132.4 m²	241.2 m²	342 m²	
Çatı Katı Taban Alanı					
	111.6 m²	101.3 m²	156.9 m²	190 m²	
Çizim Üzerinden Toplam İnşaat Alanının Hesaplanması	İşlem Ayırtmaları				
	İşlem	$(\text{taban alanı}) \times 2 + ((\text{çıkma kat t.a.}) \times (\text{kat sayısı} - 1)) + (\text{çatı katı})$			
	Sonuç	$(109.4 \times 2) + (132.4 \times 3) + 101.3$			
Formül Üzerinden Toplam İnşaat Alanının Hesaplanması	Sonuç	$(176.5 \times 2) + (241.2 \times 4) + 156.9$			
	Formül	$(t.a. \times 2) + (t.a. \times 1.5 \times ((k.s.) - 1)) + (t.a. \times 1.5 \times 0.5)$			
	İşlem	$(176.5 \times 2) + (225 \times 1.6 \times (5 - 1)) + (225 \times 1.6 \times 0.5)$			
Sonuç	2070.0 m^2				

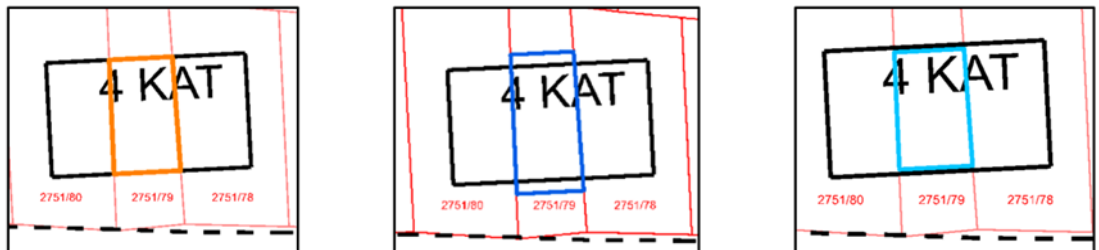
Tablo 2: Formüllerin Örnek Parseller Üzerinde Gösterimi

İlk örnek Bozkurt Mahallesi'nde yer alan ve yapı ruhsatı 1986 yılında alınmış olan 1292 ada 55 parsel numaralı yapıdır. Bitişik nizamda ve yalnızca tek cephede çıkma yapılabilen bu yapı beş katlıdır (Şekil 1). Blok taban alanı $126,4 \text{ m}^2$, çıkmalı katların brüt alanı $134,9 \text{ m}^2$ ve çatı katı alanı $111,6 \text{ m}^2$ olarak ölçülmüştür. Çizim üzerinden yapılan hesaplamada; zemin ve bodrum katlar için $(126,4 \times 2)$, çıkmalı katlar için $(134,9 \times 4)$ ve çatı katı için $111,6 \text{ m}^2$ dikkate alınarak toplam inşaat alanı yaklaşık $904,0 \text{ m}^2$ olarak belirlenmiştir. Aynı parselin formül temelli hesaplamasında, tek cephe çıkmalı yapılar için belirlenen 1,2 katsayısı esas alınarak $[(126,4 \times 2) + (126,4 \times 1,2 \times 4) + (126,4 \times 1,2 \times 0,5)]$ işlemi uygulanmış ve yaklaşık $935,4 \text{ m}^2$ 'lik bir değer elde edilmiştir. Elde edilen sonuçlar, bu hesaplama modelinin saha ölçüm verileriyle büyük ölçüde uyumlu olduğunu göstermektedir.



Şekil 1: 426 Ada 2 Parselin (sırasıyla) Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı - Çatı Katı Alanı (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

İkinci örnek Fulya Mahallesi'nde yer alan 2751 ada 79 parsel numaralı, iki cephe çıkmalı bitişik nizamda yapılaşmış dört katlı bir yapıdır (Şekil 2). Bu yapıda blok taban alanı $109,4 \text{ m}^2$, çıkmalı kat alanı $132,4 \text{ m}^2$ ve çatı katı $101,3 \text{ m}^2$ 'dir. Çizim temelli hesaplamada $[(109,4 \times 2) + (132,4 \times 3) + 101,3]$ işlemi uygulanmış ve toplam inşaat alanı yaklaşık $717,3 \text{ m}^2$ olarak bulunmuştur. Aynı yapı için iki cephe çıkmalı yapılarda kullanılan 1,3 katsayısı ile $[(109,4 \times 2) + (109,4 \times 1,3 \times 3) + (109,4 \times 1,3 \times 0,5)]$ formülüyle yapılan hesaplama sonucu ise $716,6 \text{ m}^2$ olarak belirlenmiştir. İki yöntem arasında neredeyse fark bulunmaması, modelin doğruluğunu pekiştirmektedir.



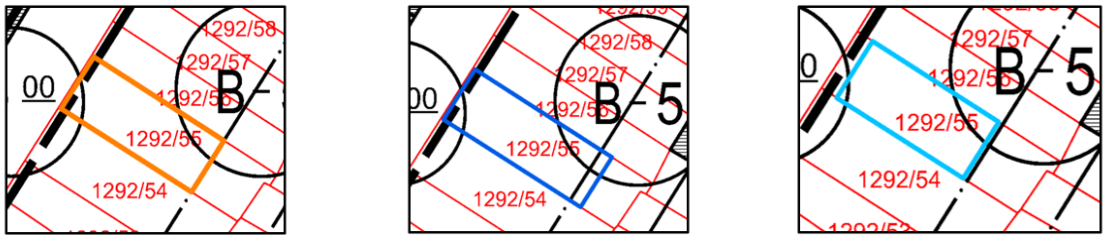
Şekil 2: 2751 Ada 79 Parselin (sırasıyla) Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Üçüncü örnek, yine Fulya Mahallesi'nde bulunan 9 ada 20 parsel numaralı köşe parsel niteliğinde bir yapıdır(Şekil 3). Üç cephe çıkmalı bu yapı beş katlıdır. Blok taban alanı 176,5 m², çıkmalı katların alanı 241,2 m² ve çatı katı alanı 156,9 m²'dir. Çizim temelli hesaplama $[(176,5 \times 2) + (241,2 \times 4) + 156,9]$ işlemiyle yapılmış ve yaklaşık 1.474,7 m² inşaat alanı elde edilmiştir. Formül temelli hesaplamada ise üç cephe çıkmalı yapılara uygun 1,5 katsayısı kullanılarak $[(176,5 \times 2) + (176,5 \times 1,5 \times 4) + (176,5 \times 1,5 \times 0,5)]$ işlemi uygulanmış ve toplam inşaat alanı yaklaşık 1.544,4 m² olarak hesaplanmıştır. Bu örnekteki yaklaşık %4,7 oranındaki sapma da modelin güvenilirliğini zedelememektedir.



Şekil 3: 9 Ada 20 Parselin (sırasıyla) Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Son olarak, Fulya Mahallesi'nde yer alan 426 ada 2 parsel numaralı yapı, blok nizamda dört cephede çıkma yapılabilen bir yapı olup toplam beş katlıdır (Şekil 4). Blok taban alanı 225 m², çıkmalı katların alanı 342 m² ve çatı katı alanı 190 m²'dir. Çizim temelli hesaplamada $[(225 \times 2) + (342 \times 4) + 190]$ işlemiyle yaklaşık 2.008 m²'lik bir inşaat alanı hesaplanmıştır. Formül yaklaşımı ile dört cephe çıkmalı blok nizam yapılar için önerilen 1,6 katsayısı kullanılarak $[(225 \times 2) + (225 \times 1,6 \times 4) + (225 \times 1,6 \times 0,5)]$ işlemi uygulanmış ve yaklaşık 2.070 m² sonuç elde edilmiştir. Yaklaşık %3'lük fark, formül temelli modelin, daha yüksek inşaat yoğunluğuna sahip yapılarda da geçerliliğini koruduğunu ortaya koymaktadır.



Şekil 4: 1292 Ada 55 Parselin (sırasıyla) Plan Blok Taban Alanı- Çıkma Alanı- Çatı Katı Alanı (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bu dört örnek parsel üzerinden yapılan karşılaştırmalı analizler, geliştirilen hesaplama yönteminin sahaya dayalı ölçümlerle oldukça yakın sonuçlar ürettiği görülmüş ve özellikle avan proje gibi detaylı planlara ulaşılamayan durumlarda, yapılaşma kararlarının plan düzeyinde değerlendirilmesine katkı sağlayabilecek nitelikte olduğunu göstermektedir. Bu

tezde, farklı aktör gruplarının müktesep hak plan notuna ilişkin deneyimlerinin karşılaştırmalı olarak analiz edilmesi ve üç farklı nitel analiz yönteminin birlikte kullanılması, çalışmanın literatüre özgün katkısını oluşturmaktadır.

Müktesep Hak Hesaplama Yaklaşımı

Müktesep hak plan notunun yapılaşma hakkı üzerindeki etkilerini değerlendirmek amacıyla, seçilen mahallelerde yer alan parsellerin mevcut ruhsat verileri ile yürürlükteki (mer'i) imar planı kararları karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Bu analizde, her bir parsel için geçmiş ruhsatlara dayalı yapılaşma hakkı ile tez kapsamında kullanılan nicel yöntemlerden biri olan *Meri Plan İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı* aracılığıyla belirlenen potansiyel yapı alanı karşılaştırılmış ve aradaki yapılaşma farkı aşağıdaki formül doğrultusunda hesaplanmıştır:

Müktesep Hak ile Gelen İlave İnşaat Alanı = [Ruhsat İnşaat Alanı] – [Meri Plan İnşaat Alanı]

Formül, müktesep hak plan notunun uygulandığı durumlarda yapı sahiplerinin mevcut ruhsatlarına kıyasla nasıl bir yapılaşma avantajı ya da sınırlaması ile karşı karşıya kalabileceğini sayısal olarak belirlemeye imkân tanımaktadır. Pozitif (+) farklar yapılaşma hakkının ruhsat lehine arttığını, negatif (-) farklar ise meri planın daha yüksek bir yapılaşma hakkı tanıdığını göstermektedir. Her bir parsel için yapılan bu hesaplamalar, mahalle ölçeğinde yapılaşma hakkındaki eğilimlerin belirlenmesine olanak sağlamaktadır.

Bağımlı Örneklem t-Testi Uygulaması

Bu çalışmada, yapıların ruhsatlı inşaat alanları ile meri imar planı kapsamında tanımlanan inşaat alanları karşılaştırılarak, müktesep hak plan notunun yapılaşma üzerindeki etkisi nicel olarak değerlendirilmiştir. Aynı parsel için iki farklı duruma ilişkin ölçüm (ruhsat alanı ve meri plan alanı) bulunduğundan, bu iki veri seti arasındaki farkın istatistiksel anlamlılığını test etmek amacıyla bağımlı örneklem t-testi (paired sample t-test) yöntemi tercih edilmiştir. Test hem Fulya hem de Bozkurt mahallelerinde analiz kapsamına alınan parseller üzerinde uygulanmıştır.

Bağımlı örneklem t-testi, aynı birimden elde edilen iki farklı ölçüm arasındaki ortalama farkın tesadüfi olup olmadığını değerlendiren parametrik bir testtir. Bu bağlamda, her bir parsel için ruhsat inşaat alanı ile meri plan inşaat alanı karşılaştırılmış ve şu formül esas alınarak analiz gerçekleştirilmiştir:

$$t = \frac{\bar{D}}{s_D/\sqrt{n}}$$

Burada: $\bar{D}$ = İki ölçüm arasındaki farkların ortalaması

s_D = Farkların standart sapması

n = Gözlem sayısı (parsel sayısı)

$t = t$ değeri (istatistiksel anlamlılık göstergesi)'dir

T değerinin anlamlılığı, tek başına yeterli bir gösterge olmayıp, p değeri ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. P değeri, gözlemlenen farkın tesadüfi olarak ortaya çıkmış olma olasılığını ifade etmektedir. P değerinin hesaplanmasında, testin serbestlik derecesi (df) kritik bir parametredir olmaktadır ve serbestlik derecesi, bağımlı örneklem t-testinde $df = n - 1$ formülüyle hesaplanmaktadır. Çalışmada elde edilen t değeri ve df kullanılarak p değeri, istatistiksel analizlere yönelik çevrimiçi bir araç olan GraphPad (t.y) platformu aracılığıyla hesaplanmıştır. Bu sayede, elde edilen farkların tesadüfi olup olmadığı bilimsel olarak test edilmiştir.

P değeri 0.05'in altında ise, söz konusu fark istatistiksel olarak anlamlı kabul edilerek; $p < 0.01$ ya da $p < 0.001$ gibi daha düşük değerler, farkın yüksek düzeyde veya son derece anlamlı olduğunu göstermektedir. Bu analiz yöntemi, müktesep hak plan notunun uygulanması halinde parsellerin mevcut meri plana kıyasla yapılaşma avantajı elde edip etmediğinin istatistiksel olarak değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır.

1.3.2. Nitel Analiz Yöntemleri

Tezin kuramsal temeli ve yasal çerçevesi, literatür taraması ve doküman inceleme yoluyla oluşturulmuş; bu kapsamda elde edilen veriler içerik ve betimsel analiz yöntemleriyle değerlendirilmiştir. Tez kapsamında gerçekleştirilen veri toplama sürecinde, yarı yapılandırılmış soru seti kullanılarak, 33 katılımcı ile yüz yüze derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmelerden elde edilen veriler, öncelikle içeriklerinin niteliğine ve araştırmanın amaçlarına uygun olarak dört ana tematik başlık altında gruplandırılmıştır:

- **Uygulamaya İlişkin Genel Bilgiler:** Müktesep hak plan notunun uygulanma durumu, uygulanmama nedenleri ve sürecin işleyişine dair katılımcı deneyimler saptanmıştır.
- **Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçleri:** Vatandaşların ve firmaların bu uygulamaya dair bilgi düzeyleri, süreci nasıl değerlendirdikleri, taleplerini nasıl ilettikleri ve kamu kurumlarının bu talepleri nasıl karşıladığına ilişkin değerlendirmeler alınmıştır.
- **Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirme:** Müktesep hak plan notunun kent planlama ilkeleri (kamu yararı, plan bütünlüğü, sürdürülebilirlik, eşitlik) ile ne ölçüde örtüştüğü; kent silueti, yoğunluk ve altyapı kapasiteleri üzerindeki etkileri analiz edilmiştir.

- **Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri:** Plan notunun uygulanmasında karşılaşılan sorunlar (hukuki belirsizlikler, teknik zorluklar, iletişim problemleri vb.) ve bunların çözümüne yönelik geliştirilen stratejiler ile uygulamanın iyileştirilmesine dair öneriler değerlendirilmiştir.

Bu tematik başlıklar, araştırmanın odaklandığı konularla görüşme sorularının örtüşen alanlarını belirlemek amacıyla oluşturulmuş; farklı aktör gruplarının müktesep hak plan notu uygulamasına dair deneyimlerini ve değerlendirmelerini sistematik bir şekilde analiz edebilmek için bir analiz çerçevesi sunmuştur. Tematik başlıklar altında görüşmeler, içerik odaklı çözümleme teknikleri olan üç temel içerik odaklı çözümleme yöntemiyle değerlendirilmiştir:

- **Tema Analizi:** Görüşme verilerinden tekrar eden kavram, durum veya tutumlar çıkarılarak ana temalar belirlenmiştir. Örneğin: “komşuluk ilişkilerinin korunması”, “kat yüksekliği isteği”, “maliyet baskısı” gibi temalar altında gruplandırmalar yapılmıştır.
- **Betimsel Analiz:** Katılımcı ifadeleri doğrudan alıntılarla sunularak, bu görüşlerin neden önemli olduğu açıklanmıştır. Bu yöntem, öznel ifadeleri analizde görünür kılmayı ve araştırmacı yorumlarını açık biçimde ilişkilendirilmiştir.
- **İçerik Analizi:** Tematik gruplamalar doğrultusunda, görüşlerin yoğunluk, tekrar ve vurgu düzeylerine göre kodlanması ve yorumlanması sağlanmıştır. Bu analiz ile müktesep hakkın uygulanmasına ilişkin en baskın eğilimler ve karşılaşılan sorunlar sistematik olarak tespit edilmiştir.

Bu yöntemler aracılığıyla kamu kurumları, özel sektör temsilcileri ve yapı maliklerinin görüşleri karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiş; plan notunun çok aktörlü yapısı kapsamlı biçimde analiz edilmiştir. Kuramsal çerçeve, yalnızca görüşme sorularını değil, anket formunun oluşturulmasında da belirleyici olmuştur. Literatürde müktesep hak uygulamasına dair nicel veri eksikliği, bu çalışmada anket uygulanmasını gerekli kılmıştır. Anketle, katılımcıların bilgi düzeyleri, uygulamaya dair memnuniyetleri, planlama ilkeleriyle bireysel haklar arasında yapılan önceliklendirmeler ve uygulamaya dair temel sorun algıları belirlenmiştir. Bu veriler, teorik varsayımlarla saha bulguları arasında doğrudan karşılaştırma yapabilmeyi mümkün kılmıştır.

1.4. Tezin Kurgusu

Bu tez çalışması, dört ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde, konunun önemi ve genel çerçevesi sunulmuş, çalışmanın amacı, kapsamı, sınırlılıkları ve araştırma soruları tanımlanmıştır. Aynı zamanda araştırmada izlenecek yöntemsel yaklaşım bu bölümde açıklanmıştır. İkinci bölüm kuramsal çerçevenin oluşturulduğu bölümdür. İmar planları,

kentsel dönüşüm ve müktesep hak kavramı; hukuki temelleri, planlama ilkeleri ve akademik yaklaşımlar üzerinden teorik olarak ele alınmıştır. Bu çerçevede hem literatür taramasına hem de ilgili mevzuat ve planlama belgelerine dayalı analizlere yer vermektedir ve Şişli ilçesinde yer alan Fulya ve Bozkurt mahalleleri örneklem alınarak yapılan mekânsal analiz ve yarı yapılandırılmış görüşmelere dayalı saha çalışmaları ise üçüncü bölümde yer almaktadır. Müktesep hak plan notunun fiziksel mekân üzerindeki etkileri Coğrafi Bilgi Sistemleri destekli analizlerle ortaya konmuş; kamu, özel sektör ve yapı maliklerinden elde edilen nicel ve nitel bulgular, planlama ilkeleri ve mevcut imar sistemleri bağlamında yorumlanmıştır. Müktesep hak uygulamasının avantajları, sınırlılıkları ve potansiyel riskleri, kent planlaması perspektifinden tartışılmıştır. Son bölümde ise çalışmadan elde edilen genel sonuçlar sistematik biçimde özetlenmiş, müktesep hak plan notunun uygulanabilirliğine ilişkin öneriler geliştirilmiştir. Ayrıca kamu kurumları, özel sektör ve vatandaşlar açısından geliştirilebilecek stratejilere yer verilmiştir.

2. İMAR PLANLARI, RİSKLİ YAPILAR VE MÜKTESEP HAK

Bu bölümde, müktesep hak plan notunun değerlendirilmesinde temel oluşturacak biçimde dört alt başlık altında kuramsal ve yasal arka plan incelenmiştir. İlk olarak, imar planlarının hukuki ve mekânsal niteliği; ardından, kentsel dönüşüm uygulamaları içinde riskli yapılarla ilgili süreçler açıklanmıştır. Sonraki başlıkta, imar hukukunda kazanılmış hak kavramının kapsamı ve sınırları değerlendirilmiş, son olarak planlama ilkeleri ile bireysel haklar arasındaki gerilim alanlarına odaklanılmıştır.

2.1. Yerleşim Alanlarının Düzenlenmesinde İmar Planları

Türkiye’de kent içi arazi kullanımını yönlendiren en temel araçlardan biri olan imar planları, yerleşim alanlarının düzenlenmesinde hukuki, mekânsal ve yönetsel bir çerçeve sunmaktadır. İmar planlarının hazırlanma süreci, planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararının gözetilmesini, çevresel sürdürülebilirliğin sağlanmasını ve kent mekânında dengeli gelişmenin temin edilmesini amaçlamaktadır (Ersoy, 2014). Bu kapsamda planların hiyerarşik yapısı, üst ölçekten alt ölçeğe doğru gelişen bir yönlendirme ilişkisi içerir. Nazım İmar Planı (NİP), genellikle 1/5000 ölçekli olup, genel arazi kullanım kararlarını, ulaşım sistemlerini ve bölgesel yönlendirmeleri içerirken; Uygulama İmar Planı (UİP), 1/1000 ölçekli olarak yapı adaları, fonksiyonel kullanım kararları, yapılaşma koşulları gibi daha ayrıntılı düzenlemeleri barındırmaktadır (Tankut, 1995). UİP, uygulamaya esas teşkil eden ve plan notlarıyla birlikte anlam kazanan bir belgedir; dolayısıyla plan notu raporları ile birlikte bir bütün olarak değerlendirilmelidir. Planlar onaylandıktan sonra yürürlükteki haliyle “meri plan” statüsü kazanır ve yasal geçerlilik kazanmaktadır. Müktesep hak çoğu zaman, geçmişte meri bir plana ve ona bağlı olarak düzenlenmiş plan notlarına dayanarak alınmış yapı ruhsatlarına

bağlanmakta; plan değişikliği ya da iptali sonrası, bireylerin kazanılmış haklarını ne ölçüde koruyabileceği sorusu gündeme gelmektedir (Özden, 2003; Güzey, 2020). Bu durum, planlama ilkeleri ile bireysel haklar arasındaki gerilimi artırmakta, plan notlarının yalnızca teknik değil, aynı zamanda hukuki ve mülkiyet temelli sonuçlar doğurduğunu göstermektedir. Bu nedenle, özellikle UİP düzeyinde yapılan analiz ve uygulamaların müktesep hakla ilişkili olarak plan notları üzerinden değerlendirilmesi, sadece fiziksel mekân düzenlemesi açısından değil, aynı zamanda hukuki güvenlik ve yönetsel açıklık açısından da önem taşımaktadır.

2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Riskli Yapılara İlişkin Süreçler

Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının gelişim süreci, özellikle 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi sonrası ivme kazanmış; afet risklerine karşı yapı güvenliğinin sağlanması, kentleşme politikalarının temel hedeflerinden biri haline gelmiştir (Karadabağ, 2020). Deprem sonrası dönemde çeşitli yasal düzenlemeler yapılmış olsa da, kapsamlı ve sistematik bir dönüşüm çerçevesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 2012 yılında oluşturulmuştur (İBB, 2021). 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı, afet riski taşıyan alanlar ile riskli yapıların yer aldığı bölgelerde, güvenli ve sağlıklı yaşam alanları oluşturmak için dönüşüm, iyileştirme ve yenileme süreçlerinin usul ve esaslarını belirlemektir. Kanun hem yapı hem de alan bazlı dönüşüm için tanımlar içermektedir. Bunlar: riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı olarak kavramsallaşmıştır (Resmî Gazete, 2012). Buna göre;

- Riskli yapı, deprem gibi afetlerde yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan, yapısal güvenliği bulunmayan binalar,
- Riskli alan, yapıların genel durumu veya zeminin özelliği nedeniyle can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan yerleşim bölgelerini,
- Rezerv yapı alanı ise dönüşüm sürecinde yıkılan yapıların yerine yeni yapıların inşa edileceği, genellikle kamu mülkiyetinde bulunan geliştirme alanları tanımlanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski taşıyan yapıların ve alanların dönüştürülmesini esas alarak güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulmasını amaçlamaktadır. Kanunun 2. maddesinde "riskli yapı", mevcut durumu itibarıyla ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma riski taşıyan yapılar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu yapıların, deprem gibi afetlerde can ve mal güvenliğini tehdit etmesi nedeniyle tespiti, yıkımı ve yeniden yapımı süreçleri bu yasal düzenleme kapsamında detaylandırılmıştır (Resmî Gazete, 2012).

Kanun hükümleri gereğince, riskli yapı tespit başvurusu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kurumlar aracılığıyla yapılabilmektedir. Bu

başvurunun gerçekleştirilmesi için tüm maliklerin onayı şart olmayıp, tek bir malikin başvurusu dahi sürecin başlatılması için yeterli olmaktadır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin ardından maliklere yapının tahliyesi için 90 günlük yasal süre tanınmaktadır. Bu süreçte yapıların boşaltılması esastır. Süre sonunda yapılan denetimlerde boş olduğu belirlenen yapılar idarece mühürlenir ve can güvenliğini tehdit eden unsurların bertaraf edilmesi amaçlanmaktadır. Bu aşama hem kamusal güvenlik hem de dönüşüm sürecinin hızlandırılması açısından kritik bir eşiği temsil etmektedir. Maliklerin bu süre zarfında yapıyı tahliye etmemesi durumunda ise yıkım işlemi idari yaptırımlar kapsamında kamu eliyle gerçekleştirilebilmektedir. Kanun kapsamında maliklere, riskli yapının tamamen yıkımı dışında, yapının güçlendirilmesi seçeneği de tanınmaktadır. Riskli yapı tespiti sonrası, maliklerin yapının güçlendirilmesine dair bir proje sunması ve bu projenin teknik yeterliliğinin ilgili idare tarafından onaylanması durumunda, yapının yıkımı yerine güçlendirme yoluyla yeniden kullanımı mümkün olabilmektedir (Resmî Gazete, 2012).

Riskli olarak tescillenen yapıların yıkımı öncelikli olarak maliklerin sorumluluğunda gerçekleştirilmektedir. Ancak maliklerin yıkım işlemini yerine getirmemesi veya geciktirmesi hâlinde, bu yükümlülük idare tarafından üstlenilerek yapı kamu eliyle yıkılmaktadır. Böylelikle, gecikmelere neden olabilecek mülkiyet ihtilafları ya da malik uzlaşmazlıklarının dönüşüm sürecini sekteye uğratmasının önüne geçilmektedir. Yıkım işleminin tamamlanmasıyla birlikte, kanunen yapının “riskli” olma durumu sona ermiş sayılır ve dönüşüm süreci yeni bir sayfaya geçmektedir (Resmî Gazete, 2012). Bu aşamadan sonra artık mülkiyet sahiplerinin yeniden yapılaşmaya ilişkin karar alma süreçleri ön plana çıkmaktadır.

Parselde yeniden yapılaşma süreci malikler arasında oy çokluğu ile şekillenmektedir. Bu kapsamda, %50+1 çoğunluğun sağlanması, yeni yapılaşma kararlarının alınabilmesi için yeterli kabul edilmektedir. Karar toplantısına katılamayan maliklere ise alınan kararlar noter aracılığıyla tebliğ edilir. Tebliğ sonrası maliklere tanınan 15 günlük teklif kabul süresi içinde anlaşma sağlanamazsa, ilgili taşınmaz hisseleri rayiç bedel üzerinden açık artırma yoluyla satılarak süreç ilerletilmektedir. Böylelikle, azınlık maliklerin süreçteki olası tıkanmalara neden olmasının önüne geçilerek, dönüşümde bütünlük sağlanması hedeflenmektedir (Resmî Gazete, 2012). Ancak yeniden inşa sürecinde çeşitli sorunlar gündeme gelmektedir. Özellikle geçmişte ruhsatlı olarak inşa edilmiş yapıların, güncel imar planlarına uygun olmaması nedeniyle yeniden yapılamaması; mülkiyet hakkı ile planlama kararları arasında önemli bir gerilim yaratmaktadır (Özdemir ve Bilgiç, 2022). Bu nedenle, İBB tarafından 2020 yılında uygulamaya konulan “Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu”, bu uyuşmazlığı hafifletmeyi amaçlayan örnek bir müdahale olarak nitelendirilmektedir. Söz konusu düzenleme, maliklere alternatif yapılaşma hakkı sunarak, kazanılmış haklar ile kamu yararı ilkeleri arasında geçici bir denge kurmayı hedeflemektedir (İBB, 2021; Güzey, 2020). Tüm bu süreç, kentsel

dönüşümün yalnızca fiziksel yenileme değil, aynı zamanda hukuki güvenlik, sosyal adalet ve kamusal yararın birlikte ele alınması gereken çok boyutlu bir alan olduğunu ortaya koymaktadır (Ersoy, 2014; Tankut, 1995).

2.3. İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı

İmar hukukunda kazanılmış hak, bireyin mevcut imar planı ve mevzuatına uygun şekilde elde ettiği ve sonradan yapılan kural veya plan değişikliklerine karşı korunması gereken meşru hukuki durumunu ifade etmektedir. Bu kavram, idare hukukundaki hukuki güvenlik ilkesiyle yakından bağlantılıdır ve yeni düzenlemelerin geçmişe etkisi olmaması, yani geriye yürümezlik ilkesinin bir gereği olarak ortaya çıkarmaktadır (Özdemir, 2011). Başka bir deyişle, kişi yürürlükteki plana uygun olarak belli bir aşamaya getirdiği inşaat veya benzeri kazanımlarını sonradan yapılan plan değişikliği veya idari işlemlerin iptali durumunda dahi koruyabilmelidir. İdare hukukunda “kazanılmış hak” kavramı, özel hukuk anlamındaki kazanılmış haktan farklı olup esasen ilgiliye hukuken korunma düzeyine erişmiş bir subjektif statüyü ifade etmektedir (Akyılmaz vd., 2009). İdare hukuku ve şehir planlama bağlamında, kazanılmış hakkın doğabilmesi için aşağıdaki koşulların sağlanması gerekmektedir.

- a) **Yasal Dayanak:** İlgili kişinin, hakkını dayandırdığı idari işlemi (örneğin inşaat ruhsatını) yürürlükteki imar planına ve mevzuata uygun olarak usulüne uygun biçimde almış olması gerekir. Hukuka aykırı veya yetkisiz bir işlemde kazanılmış hak doğmaz (Akyılmaz vd., 2009).
- b) **Fiili İcra ve İlerleme:** Sadece ruhsatın alınmış olması tek başına yeterli olmayıp, hakkın korunması için bu ruhsata dayanarak fiilen faaliyete başlanmış ve inşaatın önemli bir seviyeye getirilmiş olması aranmaktadır. Danıştay içtihatlarına göre yapının *maddi varlık kazanacak ölçüde* (örneğin temel ve karkas gibi unsurların tamamlanması) ilerlemesi, ilgili lehine korunmaya değer bir durum doğurmaktadır (Özdemir, 2011). Tamamlanmış veya belli aşamaya gelmiş bir yapı, sonradan plan değişse bile, o ana kadar elde edilen imar hakkı bakımından kazanılmış hak oluşturabilmektedir.
- c) **İyi Niyet:** Kazanılmış hak, ancak iyi niyet kurallarına uygun surette elde edilmişse hukuken korunmaktadır. İdarenin açık hatası, hile veya hukuka aykırı beyanlarla elde edilen bir menfaat, kazanılmış hak olarak ileri sürülemez (Özdemir, 2011). Yani hak, dürüstlük kuralına aykırı ya da kötüye kullanılarak kazanılmış olmamalıdır.

Bu koşullar mevcutsa, idare sonradan imar planını değiştirse veya yeni kısıtlamalar getirirse dahi, kişinin kazanılmış hakkına saygı göstermelidir; mevcut ruhsat kapsamında başlamış bir inşaatın belirli kısmı için inşaat izni iptal edilemez örneğinde gibi vurgulanmalıdır (Özdemir, 2011). Buna karşılık, kazanılmış hakkın sınırları da titizlikle çizilmiştir: Eğer kişi

sadece ruhsat almış ancak inşaatı başlatmamışsa veya inşaat çok başlangıç aşamasında kalmışsa, plan değişikliğinde kazanılmış haktan söz edilememektedir. İdare, bu durumda ruhsatı iptal ederek yeni plana uyumu isteyebilir çünkü ortada korunacak derecede oluşmuş bir hak oluşmamış sayılmaktadır. İmar planı mahkeme kararıyla iptal edilmişse, bu plana dayanılarak verilen ruhsat da yargı kararıyla hükümsüz hale gelebilmektedir. Danıştay'ın yerleşik yaklaşımına göre hem imar planının hem de ruhsatın yargı kararıyla iptal edilmesi halinde kişi lehine kazanılmış hak oluşmamakta ve zira hukuka aykırı bir işlemin devamını talep etmek hukuk güvenliği kavramıyla bağdaşmamaktadır (Özdemir, 2011). Sadece plan iptal edilmiş ancak ruhsat doğrudan iptal edilmemişse, inşaatın o ana kadarki kısmı için kazanılmış hak iddiası değerlendirilebilir; fakat plan iptaline müteakip yeni plan yapılırken inşaatın durdurulması ve yeni plan hükümlerine uyum sağlanması gerekebilir. Son olarak, kamu yararı gereğinin üstün geldiği istisnai durumlarda da idare kazanılmış hakka rağmen müdahalede bulunabilir. Telafisi imkânsız zararları önlemek veya kamu güvenliğini sağlamak için kanunların geriye yürümezlik ilkesine istisna getirdiği hallerde kazanılmış haklar da sınırlanabilir. Ancak bu gibi istisnalar, ancak kanunda öngörülen durumlarda ve ölçülülük ilkesine uygun olarak uygulamaya konulur. Sonuç olarak, imar hukukunda kazanılmış hak kavramı, bireylerin mevcut plan ve ruhsatlara dayanarak elde ettikleri meşru kazanımlarının korunmasını amaçlayan, idare hukukunun genel ilkelerinden doğan bir kurumdur. Bu hak, kişiye hukuki öngörülebilirlik sağlar ve idarenin keyfi şekilde geçmişe dönük müdahalelerde bulunmasını engellemektedir. Bununla birlikte, kazanılmış hakkın tanınması istisnai olup her duruma uygulanmamaktadır. İdarenin işlem ve plan değişikliklerinde hukuka uygunluk ve kamu yararı gözetilirken, bireylerin de yukarıda belirtilen şartları taşıyan kazanılmış haklarına saygı gösterilmektedir. Böylece idare hukukunda, özellikle şehir planlamasında, değişen düzenlemeler ile bireylerin yatırımları arasındaki denge sağlanmış olacaktır.

Danıştay kararlarında müktesep hak, genellikle kazanılmış bir hukuki durumun geriye dönük bozulamayacağı şeklinde yorumlanmakta; ancak bu hakkın mutlak olmadığı, kamu yararının öncelikli olduğu vurgulanmaktadır. Kararlarda sıkça geçen bir ifade “Müktesep hak, yalnızca hukuken kazanılmış haklar için geçerli olup, toplumsal düzenin korunması ve kamu yararının önceliği çerçevesinde sınırlandırılabilir” şeklindedir (Danıştay 6. Daire, E.2019/7545 – K.2020/4861). Müktesep hak kavramı, özellikle İBB tarafından yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında son yıllarda ön plana çıkmıştır. Bunun başlıca nedeni, İstanbul'daki birçok yapının, geçmişte yürürlükte olan plan kararlarına uygun olarak ruhsatlandırılmış olmasına rağmen, güncel planlar ve yoğunluk sınırlarıyla uyumsuz hale gelmiş olmasıdır (Güzey, 2020). Bu durum, dönüşüm sürecinde yapı maliklerinin yeniden yapılaşma hakkı talebinde bulunmalarına yol açmakta, müktesep hak tartışmalarını doğrudan tetiklemektedir.

2.4. Planlama İlkeleriyle Müktesep Hakkın Gerilim Noktaları

İmar hukuku bağlamında müktesep hak, bireylerin veya tüzel kişilerin, yürürlükteki plan ve mevzuata uygun şekilde elde ettikleri yapılaşma haklarının, sonradan yapılan plan değişiklikleri veya iptalleriyle ortadan kaldırılamayacağı ilkesine dayanmaktadır (Özden, 2003). Ancak bu hak, mutlak bir güvence sunmamakta; Danıştay kararlarında müktesep hakkın yalnızca hukuken kazanılmış haklar için geçerli olduğu ve kamu yararının önceliği çerçevesinde sınırlanabileceği sıklıkla vurgulanmaktadır (Danıştay 6. Daire, 2020). Bu noktada hukuk devleti ilkesine ve hukukun genel ilkelerine ulaşmada önemli bir araç olarak ortaya çıkan “müktesep hak” kavramı, bireyin devlet karşısında korunmasını sağlayan anayasal ve idari bir güvence niteliği taşımaktadır (Özdemir, 2011). Uluslararası örnekler de bu gerilime benzer biçimde dikkat çekmektedir. Örneğin İngiltere’de, plan değişikliklerinin kamu yararını gözeterek yapılabileceği ancak bireysel kazanımların da tazmin mekanizmaları ile korunması gerektiği savunulmaktadır (Needham, 2006). ABD’de “*vested rights*” (kazanılmış haklar) kavramı çerçevesinde, bireysel yapılaşma hakları anayasal güvenceyle korunurken; Hollanda gibi ülkelerde yalnızca yapı iznine dayalı haklara sınırlı koruma sağlanmaktadır (Kayden, 2000; Alterman, 2012). Mekânsal planlama, kamu yararını önceleyen ve toplumsal refahı artırmayı amaçlayan bir kamu faaliyeti olarak, arazi kullanım kararlarını yönlendirirken belirli ilkelere dayanmaktadır. Bu ilkeler arasında sürdürülebilirlik, eşitlik, şeffaflık, katılım ve bütüncülük gibi temel prensipler yer almaktadır (Alterman, 2012). Öte yandan, müktesep hak bireyin daha önce yürürlükte olan planlara ya da ruhsatlara dayanarak elde ettiği ve hukuk düzeni tarafından korunması gereken hakları ifade etmektedir. Plan değişiklikleri ya da dönüşüm projeleri sırasında bireylerin müktesep hakları ile kamu yararına dayalı planlama kararları arasında gerilim yaşanabilmektedir. Bu bağlamda, bireysel mülkiyet hakkının ve kazanılmış hakların mutlak olmadığını; planlama yetkisinin kamu yararı için sınırlandırıcı olabileceğini belirtmek gerekmektedir (Needham, 2006). Kayden (2000), ABD örneğinde plan değişikliklerinin kamu yararı doğrultusunda yapılabileceğini ancak bireylerin hukuki güvenlik hakkı çerçevesinde tazmin edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Dolayısıyla, planlama ilkeleri ile müktesep hak arasında bir denge kurulması zorunludur. Kamu yararı gereği yapılan plan değişiklikleri, bireysel hakları ihlal etmemeli; fakat bireysel çıkarlar da kamu yararını sürekli engelleyici bir unsur olarak görülmemelidir.

Planlama ilkeleri ile müktesep haklar arasındaki bu çatışma, özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yeniden yapılanma süreçlerinde belirginleşmektedir. Zira mevcut imar planlarıyla uyumsuz birçok yapı, riskli yapı ilan edilerek yıkılmakta ve maliklerin yeniden yapılaşma talepleri yeni plan kararlarıyla çelişmektedir (Karadabağ, 2020). Bu sorunu çözmek adına İBB tarafından geliştirilen “Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu”, planlama sistematigi içinde ikinci bir seçenek olarak

sunulmuştur. Söz konusu plan notu, maliklere geçmişteki yapı yoğunluğunu koruyarak yeniden yapı inşa etme imkânı tanımakta; bu yönüyle hem müktesep hakları hem de plan bütünlüğünü korumayı amaçlamaktadır (İBB, 2021). Ancak bu tür uygulamaların, planlama disiplini açısından ne ölçüde sürdürülebilir olduğu ve kamu yararına hizmet edip etmediği, hâlâ tartışma konusudur (Ersoy, 2014; Tankut, 1995).

Ancak planlama disiplini açısından değerlendirildiğinde müktesep hak, sadece bireysel mülkiyetin korunmasıyla sınırlı olmayan; daha geniş bir kamusal mekan organizasyonu ve mekânsal sürdürülebilirlik çerçevesinde tartışılması gereken çok katmanlı bir konudur. Plan bütünlüğü, kamu yararı, çevresel sürdürülebilirlik, altyapı kapasitesi ve kent estetiği gibi temel planlama ilkeleri ile müktesep hak arasında doğrudan bir gerilim bulunmaktadır (Ersoy, 2014).

Plan değişikliklerinin amacı, çoğu zaman toplumsal faydayı artırmak, afet risklerini azaltmak veya çevresel dengeyi korumak gibi gerekçelere dayansa da bu değişikliklerin mevcut ruhsatlı yapı hakları üzerinde yaratabileceği sınırlamalar hukuki, toplumsal ve siyasal düzeyde tartışmalara yol açmaktadır. Özellikle yoğunluk artışı, altyapı yükü, yeşil alan kaybı ve silüet değişimi gibi sonuçlar, müktesep hakların tanınması ile planlama ilkeleri arasındaki çatışmanın kent mekânında somutlaşan örneklerindendir. Bu bağlamda, planlama otoritelerinin ve yerel yönetimlerin müktesep hakları tanırken aynı zamanda kamu yararını gözetken dengeleyici politikalar üretmesi gerekmektedir. Bu çerçevede geliştirilen plan notları, geçici yapılaşma koşulları ve alternatif yapı hakkı modelleri, Türkiye’de bu dengeyi kurmaya yönelik hukuki ve yönetsel araçlar olarak kullanılmaktadır. Ancak bu araçların ne ölçüde etkili ve adil olduğu hem hukuki hem de planlama bağlamında eleştirel bir biçimde değerlendirilmelidir. Planlama pratiği, yalnızca fiziksel düzenleme değil; aynı zamanda eşitlik, erişilebilirlik, katılımcılık ve kamu yararı gibi normatif ilkeler üzerine kuruludur (Tankut, 1995). Müktesep hakkın bu ilkelerle ne ölçüde bağdaşabileceği tartışmalı bir konudur. Anayasanın 35 ve 36. maddelerine göre planlama kararlarının güncelliğini koruması kamu yararı açısından elzemken, bireysel yapı haklarının korunması da anayasal güvence altındadır. Bu iki ilkenin çatıştığı durumlarda uygulayıcı kurumların tavrı, çoğu zaman plan notları gibi geçici çözümlerle yönlendirilmektedir (Güzey, 2020). Planlama hukukunda kamu yararı ile bireysel haklar arasında kurulan denge, çoğu zaman müktesep hak tartışmalarının merkezinde yer almaktadır. Müktesep hak, bireyin hukuka uygun şekilde elde ettiği ve idarenin sonradan gerçekleştirdiği plan değişikliklerinden etkilenmemesi gereken bir hak türüdür.

Malik, bu süreçte kötü niyetli davranışlardan kaçınmalı; ruhsatı hileyle veya usulsüzlükle edinmemelidir. Son olarak, idarenin plan değişikliği sonrasında uzun süre sessiz

kalması ya da müdahalede bulunmaması, birey lehine güven ilkesi kapsamında değerlendirilerek müktesep hakkın kabul edilmesine yol açabilir (Alterman, 2012; Needham, 2006). Bu bağlamda, planlama ilkeleri kamu yararını koruma amacı taşıırken, bireyin hukuk güvenliği hakkı da göz ardı edilmemeli; her iki ilkenin çatıştığı durumlarda yargı kararlarıyla içtihat oluşturulmalıdır. Bu çerçevede, müktesep hakkın oluşabilmesi için gereken temel hukuki ve fiili koşullar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir (Tablo 3)

Koşul	Açıklama
Ruhsatın hukuka uygun olması	Yapı ruhsatı, yürürlükteki plana ve mevzuata uygun şekilde alınmalıdır.
İnşaata başlanmış olması	Yapı inşaatının fiilen başlanmalı ve yapı belirli bir fiziki seviyeye ulaşmalıdır.
Yapının plan değişikliği/iptalinden önce tamamlanmış olması	Ruhsat plan geçerli iken alınmış ve yapı tamamlanmışsa müktesep hak doğar.
Malik kusurunun olmaması	Malik, hile veya usulsüzlükle ruhsat edinmemiş olmalıdır.
İdarenin sessiz kalması veya göz yumması	İdare, plan iptali sonrası müdahale etmemişse güven ilkesi lehine çalışır.

Tablo 3: Müktesep Hakkın Oluşumuna İlişkin Temel Koşullar

2.5. Bölüm Sonucu

Bu çalışma kapsamında, literatürde müktesep hak uygulamalarına ilişkin dört temel tartışma alanı tespit edilmiştir. Bunlar; fiziksel çevre üzerindeki etkiler, planlama ilkeleriyle ilişkisi, uygulama sürecindeki aktör algıları ve dönüşüm süreçlerine katkısı olarak belirlenmiştir. Bu başlıklar doğrultusunda geliştirilen araştırma soruları, ilgili literatürle örtüşen veya literatürdeki boşlukları hedefleyen yapıda oluşturulmuştur. Her bir araştırma sorusu özelinde uygun yöntemler belirlenmiş; bu kapsamda mekânsal analiz, bağımlı örneklem t-testi, yarı yapılandırılmış görüşmeler ve içerik analizi teknikleri kullanılarak çok boyutlu bir analiz çerçevesi geliştirilmiştir (Tablo 4). Bu yaklaşım sayesinde hem kuramsal hem de saha temelli sorunlar sistematik biçimde değerlendirilmiştir.

Literatür Taraması	Araştırma Sorularım	Yöntemler
Müktesep hakların fiziksel çevre üzerindeki etkileri – yapı yoğunluğu, silüet, kat adedi üzerine etkiler (Tiesdell & Allmendinger, Kayden)	Şişli ilçesi özelinde müktesep hak uygulaması, yapıların fiziksel özelliklerinde nasıl bir değişim yaratmaktadır?	Mekânsal analiz + bağımlı örneklem t-testi
Planlama ilkeleri (sürdürülebilirlik, eşitlik, kamu yararı, plan bütünlüğü) ile bireysel haklar arasında gerilim (Kayden, Needham, Özden, Güzey, Keleş)	Müktesep hak plan notunun uygulanması, planlama ilkeleri açısından hangi tartışmaları doğurmaktadır?	Yarı yapılandırılmış görüşmeler + içerik analizi
Müktesep hak uygulamalarının aktör temelli algıları ve uygulama sorunları (Özdemir & Bilgiç, Kayden, Needham)	Müktesep hakkın uygulanmasında kamu kurumları, özel sektör ve yapı malikleri ne tür farklı beklentilere ve sorunlara sahiptir?	
Müktesep hakkın dönüşüm sürecine etkisi üzerine sınırlı değerlendirmeler (literatürde boşluk mevcut)	Müktesep hak sayesinde eski yapı ruhsatına uygun yapılaşma hakkı verilmesi, kentsel dönüşüm sürecinin hızlanmasına katkı sağlamakta mıdır?	

Tablo 4: Tez Çalışması, Literatür ve Yöntem İlişkisi

Bu tez çalışmasında, meri plan, plan notları ve kazanılmış hak ilişkisi uygulama ölçeğinde analiz edilerek, söz konusu kuramsal boşluklara müdahale edilmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında ise, mevcut literatürün büyük bölümü riskli yapıların fiziksel dönüşümüne odaklanmakta; bu süreçte ortaya çıkan hukuki gerilimler ve planlama uyumsuzlukları sınırlı biçimde tartışılmaktadır. Bu tematik boşluklar ve güncel tartışmalar da Tablo 5’deki yapı üzerinden gruplanmıştır. Bu çalışma, özellikle riskli yapıların güncel plan kararlarıyla çelişmesi durumunda müktesep hak plan notlarının nasıl devreye girdiğini ortaya koyarak, uygulamaya dönük bir perspektif sunmaktadır. İmar hukukunda kazanılmış hak kavramına ilişkin çok sayıda hukuki yorum ve içtihat bulunsu da bu yorumların planlama pratiği ve aktör deneyimleriyle ne ölçüde örtüştüğü nadiren sorgulanmaktadır. Bu tez, söz konusu teorik çerçeveyi yarı yapılandırılmış görüşmelerle elde edilen saha verileriyle ilişkilendirerek müktesep hak kavramına uygulama boyutu kazandırmaktadır. Son olarak, planlama ilkeleri ile bireysel haklar arasındaki gerilim literatürde genellikle normatif düzeyde tartışılmakta, ancak bu çatışmanın sahada ne şekilde tezahür ettiği yeterince görünür kılınmamaktadır. Bu çalışma, sahadan elde edilen veriler aracılığıyla bu gerilimi

somutlaştırmış ve Türkiye’de müktesep hak uygulamalarının planlama sistemi içindeki çok katmanlı doğasını açıklamaya yönelik bütüncül bir yaklaşım sunmuştur.

Tema	Anahtar Kavramlar	Temsil Edici Kaynaklar	Tezle İlişkisi
Müktesep Hak ve Planlama Uyuşmazlığı	Hak kazanımı, plan notları, imar hakkı	Özden (2003); Şengül (2011)	Plan kararları ile ruhsatlı yapı hakları çelişkisi
Planlama İlkeleri	Kamu yararı, plan bütünlüğü	Tankut (1995); Ersoy (2014)	Plan notunun ilkesel çerçeveye etkisi
Kentsel Dönüşüm ve Riskli Yapılar	6306 sayılı yasa, afet riski	Karadabağ(2020); İBB (2021)	Riskli yapı dönüşümünde hak kayıplarını önleme çabası
Uygulama Sorunları	Belirsizlik, altyapı yükü, yoğunluk	Özdemir & Bilgiç (2022)	Uygulayıcı görüşlerinden aktarılan saha bulguları
Hukuki Yaklaşımlar	Danıştay kararları, kazanılmış hak	Danıştay 6. Daire Kararları	Mevzuat–yargı içtihatlarıyla müktesep hakkın sınırları

Tablo 5: Müktesep Hak ve Planlama Süreçleri: Tematik Literatür Tablosu

3. ALAN ÇALIŞMASI: ŞİŞLİ’DE RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜ VE MÜKTESEP HAK

Bu bölümde, İstanbul’un Şişli ilçesinde riskli yapıların dönüşüm süreci ve bu sürece entegre edilen müktesep hak plan notunun uygulanma biçimi çok boyutlu bir bakışla ele alınmaktadır. Öncelikle ilçenin mekânsal, demografik ve planlama karakteristikleri tanıtılmakta; ardından Şişli genelinde geçerli olan plan hiyerarşisi ve plan notlarının tarihsel gelişimi aktarılmaktadır. Devamında, saha çalışması kapsamında seçilen Fulya ve Bozkurt Mahallelerine dair müktesep hak uygulamaları, yapı ruhsatları ile meri planlar karşılaştırılarak mekânsal ve istatistiksel analizler üzerinden değerlendirilmiştir. Her iki mahalle özelinde yapılan analizlerin sonucunda, müktesep hak uygulamasının dönüşüm üzerindeki etkileri ve bu etkinin mahalle ölçeğindeki farklılaşmaları ortaya konulmuş; bölüm sonunda karşılaştırmalı bulgulara dayalı bir değerlendirme yapılmıştır. Bu kapsamda elde edilen veriler, parsel bazlı hak farklılıklarının planlama ilkeleri ve kamu yararı bağlamında ne gibi sonuçlar doğurabileceğine dair bütüncül bir analiz sunmaktadır.

3.1. Şişli İlçesi'nin Kentsel ve Planlama Özellikleri

Şişli, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Boğaz ile Haliç arasında yer alan stratejik bir konuma sahiptir. İlçe; kuzeyde Kağıthane, doğuda Beşiktaş ve güneyde Beyoğlu ilçeleriyle komşudur. 1.060 hektarlık yüzölçümüne sahip olan Şişli, 25 mahalleden oluşan idari yapısıyla İstanbul'un en yoğun kentsel alanlarından biridir (Şişli Belediyesi, 2025). Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 verilerine göre ilçenin nüfusu 263.063'tür (TÜİK, 2024). Şişli, İstanbul'un ana ulaşım akslarının kesişim noktasında yer alması sayesinde yüksek erişilebilirlik düzeyine sahiptir. Kuzeyinden geçen D-100 (E5) karayolu ve yakınındaki TEM otoyolu, ilçeyi hem Avrupa hem de Anadolu Yakası ile güçlü bir şekilde bağlamaktadır. Toplu taşıma açısından da zengin olan ilçe, metrobüs ve M2 metro hattı gibi yüksek kapasiteli toplu taşıma sistemleriyle İstanbul'un merkezi iş alanlarına doğrudan erişim imkânı sunmaktadır. Şişli, fonksiyonel çeşitliliği, merkezi konumu ve gelişmiş altyapısıyla İstanbul'un önde gelen kentsel merkezlerinden biri olma niteliğini sürdürmektedir.

İlçeye ait farklı dönemlerde onaylanmış nazım ve uygulama imar planları bulunmaktadır. Bunlardan yalnızca Fulya ve Bozkurt mahallelerini kapsayan planlar, tez kapsamında detaylı olarak analiz edilmiştir (Tablo 6). Bazı bölgeler için 2000'li yılların başlarında onaylanmış planlar halen yürürlükteyken, bazı bölgelerde (örneğin Fulya 2. Etap veya Dolapdere çevresi) oldukça yakın tarihlerde (2022–2023) revizyon planları hazırlanmış ve yürürlüğe girmiştir (İBB Kurumsal CBS Uygulaması, 2025)

Plan Ölçeği	Plan Adı	İlgili Mahalle (Tez Kapsamı)	Onay Tarihi
1/5000	Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) RNİP	Fulya Mahallesi	18.12.2023
1/1000	Şişli Dolapdere- Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi RUİP	Bozkurt Mahallesi	15.09.2023
1/5000	Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri RNİP	Bozkurt Mahallesi	20.09.2022
1/5000-1/1000	Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Çevresine İlişkin UİP-NİP	-	24.07.2020
1/1000	Şişli-Esentepe Mah. 6110-6111-6112-6279 Adalar UİP	-	22.08.2010
1/5000	Şişli Esentepe 6110-6111-6112-6279 Adalar NİP	-	11.07.2009
1/1000	Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi UİP	-	8.02.2007
1/1000	Şişli Merkez ve Çevresi UİP	Fulya Mahallesi	24.06.2006
1/5000	Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi RNİP	-	16.04.2005
1/5000	Şişli Merkez ve Çevresi NİP	-	29.12.2003

Tablo 6: Şişli İlçesi Meri NİP ve UİP Listesi (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bu tez çalışması içerisinde plan yapılaşma hakkı hesaplanarak analiz yapılmış olan Fulya Mahallesi 18.12.2023 tasdik tarihli (tt) 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi (Fulya 2. Etap) Revizyon Nazım İmar Planı ve 24.06.2006 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisine girmektedir. Yine bu kapsamda analiz edilen Bozkurt Mahallesi ise 20.09.2022 tt'li 1/5000 ölçekli Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Çevreleri Revizyon Nazım İmar Planı ve 15.09.2023 tt'li 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde (Şişli Belediyesi, 2025)

3.2. Müktesep Hak Plan Notunun Gelişimi ve Şişli Uygulamaları

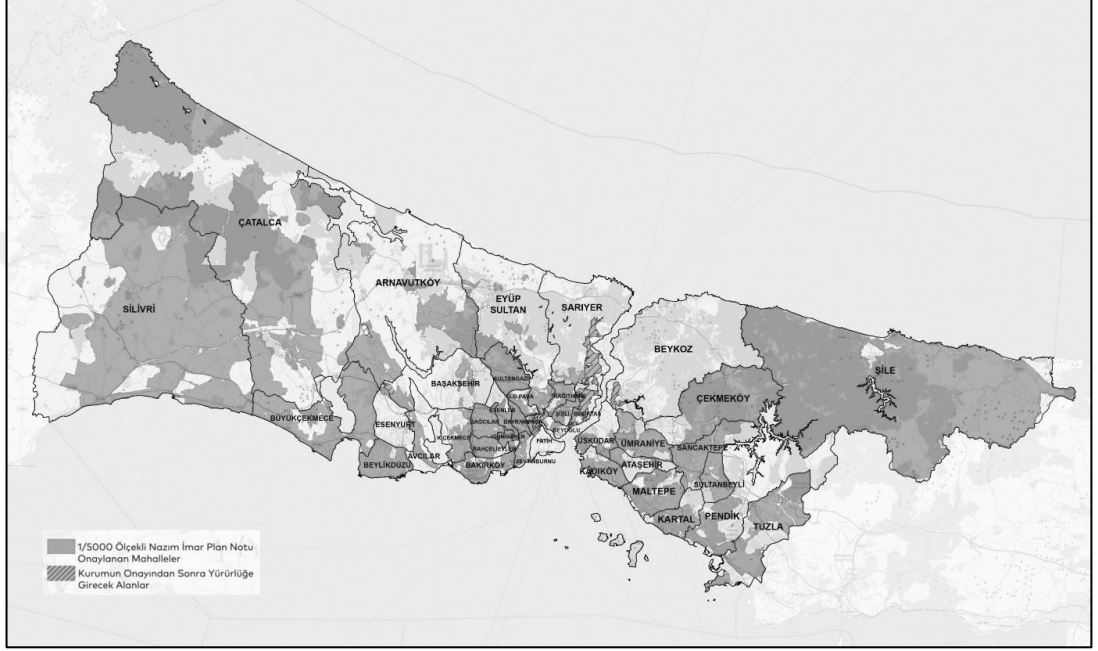
Türkiye'nin büyük bir kısmı deprem riski altında yer almakta olup, özellikle İstanbul'da yapı stoğunun yenilenmesi hayati bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu kapsamda, İBB deprem riski taşıyan eski yapıların dönüşümünü teşvik etmek amacıyla yeni bir plan notu geliştirmiştir. Plan notu teklifi, 17 Aralık 2020 tarihinde İBB Meclisi'nde oybirliği ile kabul edilmiştir (İBB, 2020).

Plan notunun hazırlanma gerekçesi, geçmişte yürürlükteki plan ve mevzuata uygun şekilde ruhsat almış, ancak güncel imar planlarıyla yapılaşma hakları azalmış olan riskli yapıların dönüşümünde yaşanan ikilemi ortadan kaldırmaktır. Çünkü bu tür yapılarda, yeni planlara göre inşaat alanı azaldığı için malikler dönüşüme sıcak bakmamakta veya dönüşüm ekonomik olarak mümkün olamamaktadır (İBB, 2020).

Kabul edilen plan notlarına göre:

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan ve geçmişte ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesi bulunan yapılar, mevcut planlara göre inşaat hakkı azalsa bile, eski ruhsatındaki haklar kadar yeniden inşa edilebilecektir.
- Toplam inşaat alanı, eski ruhsattaki alan esas alınarak belirlenecektir. Ancak tamamı gömülü olan zorunlu otoparklar bu hesaba dahil edilmeyecektir.
- Yeni yapılacak binaların kullanım amacı meri imar planlarına uygun olmak zorundadır. Yükseklik, yapı düzeni ve cephe gibi detaylar ise çevre yapılaşma koşulları ve silüet kararları dikkate alınarak, ilgili idarece projelendirilip onaylanacaktır.
- Plan notu, özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlarda (örneğin SİT alanları, Boğaziçi ön görünüm, dünya mirası alanları) ve yapı yasaklı bölgelerde uygulanamaz.
- Ayrıca, yapı kayıt belgesi alınmış ancak ruhsatı olmayan yapılar bu haktan faydalanamaz.

İBB tüm ilçelerde geçerli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına ve ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına bu plan notunun ilave edilmesini öngörmüş ve ilçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak sürecin yürütülmesi talimatını vermiştir (İBB, 2020). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün (2025) resmî web sitesinde, Şubat 2022 itibarıyla, İstanbul genelinde bu plan notunun 36 ilçe ve toplam 692 mahallede planlara işlendiğini, bu kapsamda binlerce yapı sahibinin, hak kaybı yaşamadan yapılarını yenileme fırsatı elde ettiği belirtilmiştir (Şekil 5).



Şekil 5: Riskli Yapılara İlişkin Plan Notunun Nazım İmar Planlarına İşlenen İlçeler (İBB Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü, 2025)

Şişli ilçesinde riskli yapılar plan notunun uygulama imar planlarında yer alma sürecine bakıldığında; İBB'nin önerdiği plan notunun Şişli Belediye Meclisinin 07.01.2021 tarih ve 2 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, İBB Meclisi'nin 12.03.2021 tarih ve 340 sayılı kararı ile tadilen onaylanarak kabul edildiği, İBB Başkanınca 22.03.2021 tarihinde plan notu ilçedeki tüm meri uygulama imar planlarına eklenerek onandığı görülmektedir. 2021 yılındaki plan notu ilavesinden sonra Dolapdere ve Merkez Uygulama İmar Plan ve Plan Notlarında değişiklik yapılması gereği doğmuştur. 15.09.2023 tt'li Şişli Dolapdere- Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon UİP ile Dolapdere planının büyük bir kısmında hem plan hem de plan notları yenilenmiştir. Riskli yapılara ilişkin müktesep hak plan notu, 15.09.2023 tt'li plana değişiklik yapılarak aktarılmıştır. 22.03.2021 tt.'li Riskli Yapılar Plan Notu ile 15.09.2023 tt'li UİP plan notlarında yer alan müktesep hak plan notunun en belirgin farklarından biri "...meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla..." uygulama yapılmasına izin verilen kısmın "...ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesinde yer alan kullanım amacına ve fonksiyona..." olarak düzenlenmesidir (Şekil 6).

22.03.2021 tt'li "Riskli İlan Edilen Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesi"	15.09.2023 tt'li "1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı"	22.12.2024 tt'li "24.06.2006 tt'li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve Plan Değişiklikleri Plan Notlarının Revize Edilmesine Dair Plan Notu Değişikliği"
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; Mer'i Uygulama İmar Plan'ından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır. 1.a. Binaların kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. 1.b. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir. 1.c. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz. 1.d. Metro hatlarından etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. 1.e. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; Yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan, meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılabilecek parsellerde, talep edilmesi halinde, sanayi ya da imalat kullanımında olmamak koşulu ile ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesinde yer alan kullanım amacına ve fonksiyona, iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir. Binaların kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar ile yürürlükteki mevzuat gereğince binalarda yapılması zorunlu olan (yangın merdiveni, sığınak, otopark vb.) alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. Bu maddeye göre uygulama yapılacak parsellerin yürürlükteki imar planına göre teknik ve sosyal donatıya ayrılmış bölümlerinin kamuya terkin edilmesi gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; Yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan, meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılabilecek parsellerde, talep edilmesi halinde, sanayi ya da imalat kullanımında olmamak koşulu ile ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesinde yer alan kullanım amacına ve fonksiyona, iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir. Ancak emsale konu inşaat alanı kullanılmayan parsellerde maksimum 2 kat artırılarak uygulama yapılabilir. Sanayi ya da imalat kullanımı olan parsellerde meri plan fonksiyonu ve yapılanma şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar ile yürürlükteki mevzuat gereğince binalarda yapılması zorunlu olan (yangın merdiveni, sığınak, otopark vb.) alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. Bu maddeye göre uygulama yapılacak parsellerin yürürlükteki imar planına göre teknik ve sosyal donatıya ayrılmış bölümlerinin kamuya terkin edilmesi gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16. Maddesine ve 2981 sayılı yasaya göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

Şekil 6: Şişli İlçesi Uygulama İmar Planlarında Yer Alan Riskli Yapılara İlişkin Plan Notlarının Değişimi

Şişli ilçesinin diğer ana plan bölgesi olan Merkez kısmı için yapılan düzenleme için "...plan revizyonu yapılana kadar kentsel dönüşüme yönelik teşvik sağlamak, uygulama sorunlarını gidermek ve yönetmelik ile uyumlayan kısımlarını revize etme amaçlı 24.06.2006 tt'li 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan notlarının revize edilmesi gereği doğmuştur." gerekçesiyle Şişli Belediye Meclisi tarafından 07.11.2024 tarih ve 121 sayılı karar ile plan notu revizyonu uygun görülmüş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.12.2024 tarihinde onanmıştır. Bu plan notu değişikliğinin 22.03.2021 tt.'li Riskli Yapılar Plan Notu ile farkı ise hem 15.09.2023 tt'li UİP plan notlarındaki gibi ruhsatta yer alan fonksiyona göre uygulama yapılması hem de iki plandan farklı olarak "*yol kotunun*

üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.” plan notunun devamına “... Ancak emsale konu inşaat alanı kullanılmayan parsellerde maksimum 2 kat arttırılarak uygulama yapılabilir...” notunun eklenmesidir (Şekil 3).

Sonuç olarak, İstanbul genelinde yürürlüğe konulan bu plan notu, mevcut plan kararları ile geçmişte hukuka uygun şekilde ruhsatlandırılmış ancak güncel mevzuatla yapılaşma hakları kısıtlanmış olan yapıların dönüşüm sürecine entegre edilmesini hedefleyen, istisnai bir planlama aracı olarak ortaya konmuş ve çözüm arayan pek çok yerel yönetim bu çözüme ortak olmayı seçmiştir. Şişli ilçesinde de uygulamaya alınan bu plan notu, zamanla revize edilerek hem fonksiyon hem de uygulama açısından esneklik sağlanmıştır.

3.3. Riskli Yapılar ve Yeni Yapı Üretim Süreci

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 13. maddesi, Bakanlığın bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamaları, uygun gördüğü takdirde il özel idarelerine, belediyelere veya ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına devredebileceğini hükme bağlamaktadır. Şişli Belediyesinin 2021 yılı Faaliyet Raporu’nda belirtildiği üzere, 2014 yılı itibarıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında iş ve işlemlerin Şişli Belediyesi tarafından yürütülmesi uygun bulunmuştur. Bu yetkilendirme, kentsel dönüşüm sürecinin yalnızca merkezi otorite tarafından değil, yerel yönetimlerin koordinasyonunda da yürütülmesine olanak sağlanmış; başvuru kabulü, riskli yapı tespiti, ruhsatlandırma ve uygulama gibi süreçlerde yerel düzeyde daha hızlı ve yerinden çözümler üretilebilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Kandilli Rasathanesi iş birliğiyle hazırlanan “Şişli Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı”na (2020) göre, Şişli ilçesinde toplam 20.689 bina bulunmaktadır. Şişli Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yetkilileriyle tez kapsamında gerçekleştirilen yüz yüze görüşmelerden elde edilen bilgiye göre, 2012–2024 yılları arasında ilçede 2.255 adet taşınmaz, 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli yapı” olarak tespit edilmiştir. Bu veriler birlikte değerlendirildiğinde, ilçedeki toplam bina stokunun yaklaşık %11’inin söz konusu dönemde riskli yapı ilan edildiği anlaşılmaktadır. Ancak bu taşınmazların tamamının dönüşüm sürecini tamamlamış olması garanti değildir.

Riskli yapı olarak tespit edilen binaların yıkımından sonraki süreç, yalnızca teknik bir yeniden inşa süreci değil, aynı zamanda karmaşık ve çok aktörlü bir karar alma mekanizmasını da içermektedir. Yapının riskli ilan edilmesiyle başlayan süreç, maliklerin yıkım kararına onay vermesiyle devam etse de, yıkım sonrası arsaya ilişkin nasıl bir yapılaşma gerçekleştirileceği, bu yapılaşmanın kim tarafından finanse edileceği, hangi yükleniciyle sözleşme imzalanacağı ve sözleşme koşullarının nasıl belirleneceği gibi çok sayıda kritik karar alınmasını gerektirmektedir. Ellek (2021), bu noktada taraflar arasında oy birliği sağlanmasının çoğu zaman mümkün olmadığını, bu nedenle dönüşüm sürecinin ya yavaşladığını ya da tamamen

duraksadığını belirtmektedir. Özellikle hisseli taşınmazlarda veya mülkiyetin çok paydaşlı olduğu durumlarda ortak hareket edilememesi, uygulamanın tıkanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, plan kararlarıyla öngörülen yapılaşma haklarının yetersiz olması ya da ekonomik açıdan cazip bir yeniden yapım koşulunun oluşmaması da sürecin ertelenmesine yol açmaktadır. Bu bağlamda, riskli yapı tespiti yalnızca bir başlangıç noktası olup, asıl zorluk yapıların yıkımı sonrasında yeniden üretim sürecinde ortaya çıkmaktadır. Riskli yapıların yıkımının ardından başlayan yeni yapı üretim süreci, maliklerin ortak bir karara varmasının yanında, aynı zamanda yasal, teknik ve idari süreçlerle de şekillenmektedir. Bu süreçte, yapılaşmanın yasal zemini ve uygulama araçları, ilgili belediyenin planlama ve ruhsatlandırma mekanizmaları aracılığıyla somutlaşmaktadır.

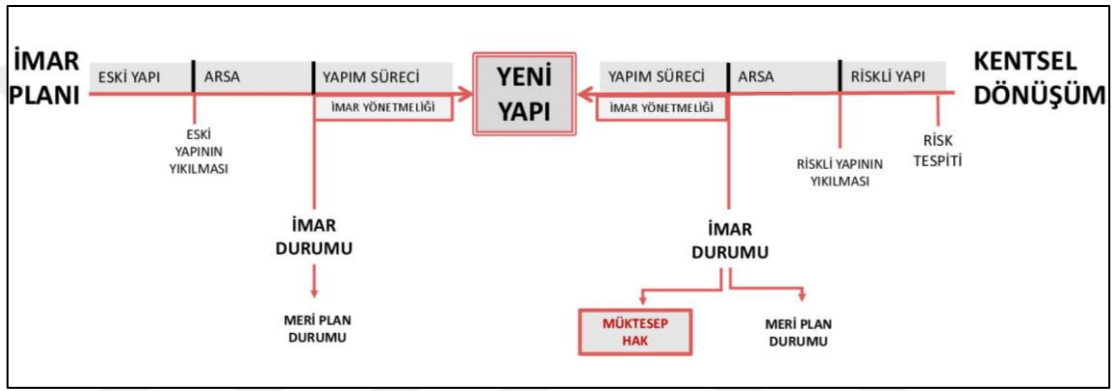
Yeni bir yapının inşa edilebilmesi için izlenen süreç, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında tanımlanan idari ve teknik aşamalara dayanmaktadır. İstanbul İmar Yönetmeliğinin 58. Maddesinde, yapı sahibi veya yasal temsilcisinin ilgili parselde yapılaşmaya ilişkin imar durumu belgesini almak üzere belediyeye tapu, çap, aplikasyon krokisi gibi belgeleri sunarak yaptığı başvuru ile başlamaktadır (Reis, 2014). İmar durumu belgesi, parselin konumu, büyüklüğü, yapılaşma türü (nizam), kat adedi, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) – Kat Alanı Katsayısı (KAKS) oranları ve diğer yapılaşma koşullarını belirleyen, meri uygulama imar planı hükümlerine göre hazırlanmış resmî ve bağlayıcı bir planlama belgesidir (İstanbul İmar Yönetmeliği [İİY], 2018). Başvurunun kabulü için tapu, çap, aplikasyon krokisi gibi belgelerin tam olması gerekmektedir ve İmar Müdürlüğü, ilgili parselde ait plan hükümlerini esas alarak belgeyi düzenler ve yapılaşmaya esas teknik çerçeveyi oluşturmaktadır.

Şişli ilçesi özelinde yapılan değerlendirmeye göre, bir yapının yeniden inşası iki farklı yasal dayanak üzerinden yürütülebilmektedir. Bunlardan ilki, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işleyen ve doğrudan mevcut imar planı hükümlerine dayanan klasik yapı üretim sürecidir. Bir yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi amacıyla malik ya da yasal temsilcisi tarafından belediyeye yapılan başvuru üzerine verilen imar durumu belgesi, yalnızca yürürlükteki plan kararlarını (mer'i plan durumu) esas almakta ve geçmişe yönelik herhangi bir yapılaşma hakkını dikkate almamaktadır. Dolayısıyla bu süreçte, eski yapının ruhsatlı olup olmadığı ya da geçmişteki yapılaşma koşullarının bugünkü planla uyumlu olup olmadığına bakılmaksızın, yalnızca güncel plan ve plan notu kararları doğrultusunda yeni yapılaşma hakkı belirlenmektedir.

Buna karşılık, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapılarda başlatılan kentsel dönüşüm süreci, yapı sahiplerine daha esnek ve hak temelli bir yapılaşma imkânı sunmaktadır. Bu kapsamda,

riskli yapı tespitinin ardından yıkılan yapının yerine yapılacak yeni yapı için düzenlenen imar durumu belgesi, iki farklı yapılaşma seçeneği içerebilmektedir. İlk seçenek, mer'i uygulama imar planı hükümlerine göre verilen toplam inşaat alanı hakkıdır. İkinci ve dönüşüm sürecine özgü olan seçenek ise, müktesep hak plan notu kapsamında, eski yapının ruhsatlı durumu esas alınarak yapı maliklerinin aynı yapılaşma koşullarında yeni yapı inşa edebilmesine olanak tanıyan ruhsatta yer alan inşaat alanı hakkıdır.

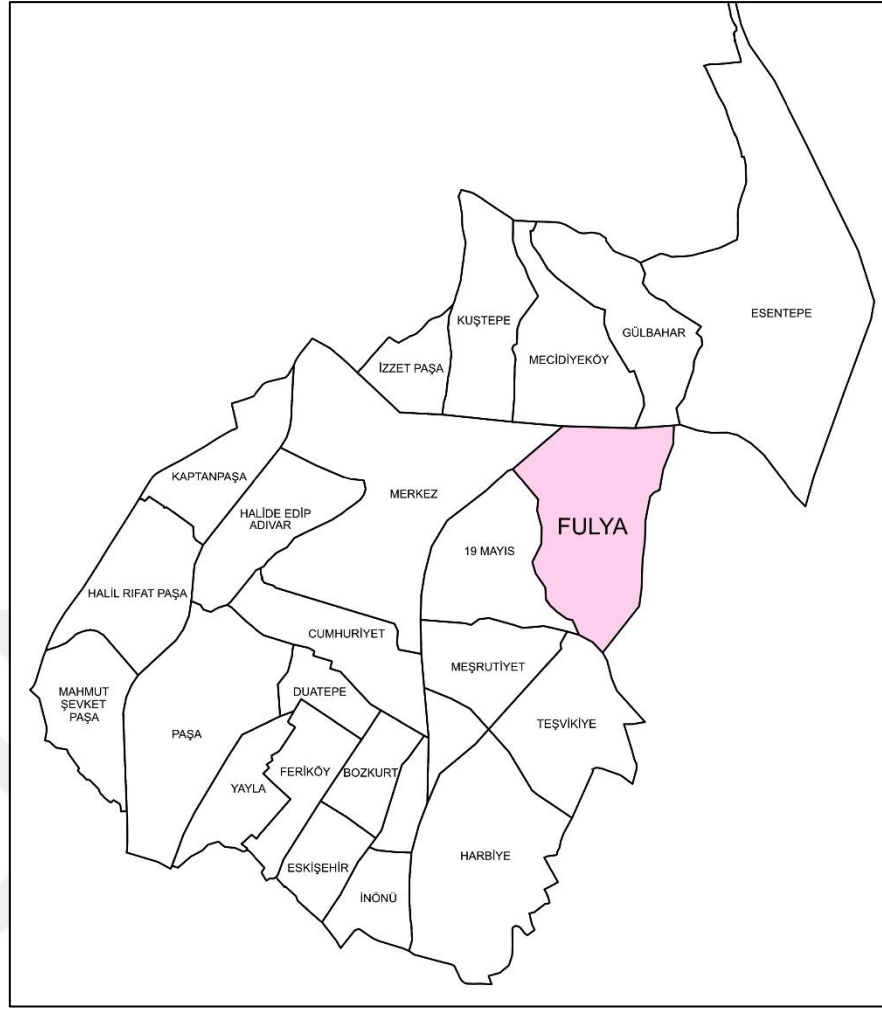
İlgili süreçler arasındaki bu yapısal fark, planlama pratiğinde dönüşüm sürecinin daha karmaşık, ancak malik lehine daha esnek ilerlemesini sağlarken; klasik imar planı temelli süreçlerin, özellikle plan revizyonlarıyla uyumsuz hale gelmiş yapılarda yeniden üretimi zorlaştırdığı görülmektedir. Şekil 7, bu iki süreci karşılaştırmalı olarak ortaya koymaktadır.



Şekil 7: Müktesep Hak ve İmar Planının Yeni Yapı Süreci (Yazar tarafından üretilmiştir)

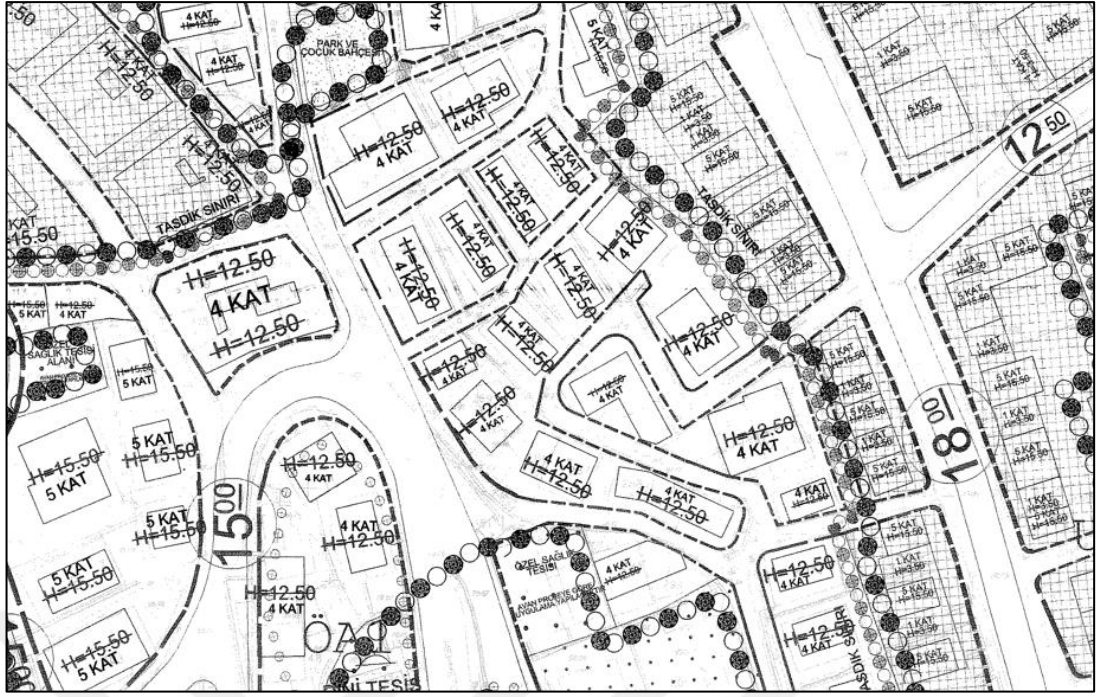
3.4. Fulya Mahallesi Müktesep Hak Analizi

Fulya Mahallesi, İstanbul'un Şişli ilçesi sınırları içerisinde, D-100 Karayolu'nun güneyinde konumlanmış, merkezi yerleşim alanlarından biridir. Kuzeyinde Mecidiyeköy ve Gülbahar, doğusunda Gayrettepe ve Dikilitaş, güneyinde Teşvikiye, batısında ise 19 Mayıs Mahallesi ile çevrilidir (Şekil 8). Mahalle, konut, ticaret, hizmet gibi işlevlerinin iç içe geçtiği çok yönlü bir yerleşim dokusuna sahiptir. Türkiye İstatistik Kurumunun 2024 yılı verilerine göre Fulya Mahallesinin nüfusu 16.416 kişidir (TÜİK, 2024).



Şekil 8: Fulya Mahallesi'nin Şişli İlçesi İçerisindeki Konumu

Fulya Mahallesi, 24.06.2006 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalledeki yapılaşma kararları bu plan doğrultusunda şekillenmektedir. Söz konusu plan, 15.11.2014 tarihinde tadilata uğramış ve bu tadilatla birlikte daha önce “h=...” formatıyla ifade edilen mutlak kat yükseklikleri, yapılaşma düzeninin daha açık ve uygulamaya yönelik hale getirilmesi amacıyla kat adedine dayalı yapılaşma koşullarına dönüştürülmüştür. Tadilat sonrası yürürlüğe giren plan hükümleri incelendiğinde, Fulya Mahallesinde konut alanlarının büyük bölümünün ayrı blok nizam yapılaşma kararına sahip olduğu, yapılaşma haklarının ise çoğunlukla 4 ila 5 kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir. Fulya Mahallesinde konut alanlarının büyük bölümünün ayrı blok nizam yapılaşma kararına sahip olduğu, yapılaşma haklarının ise çoğunlukla 4 ila 5 kat arasında değiştiği gözlemlenmektedir (Şekil 9).



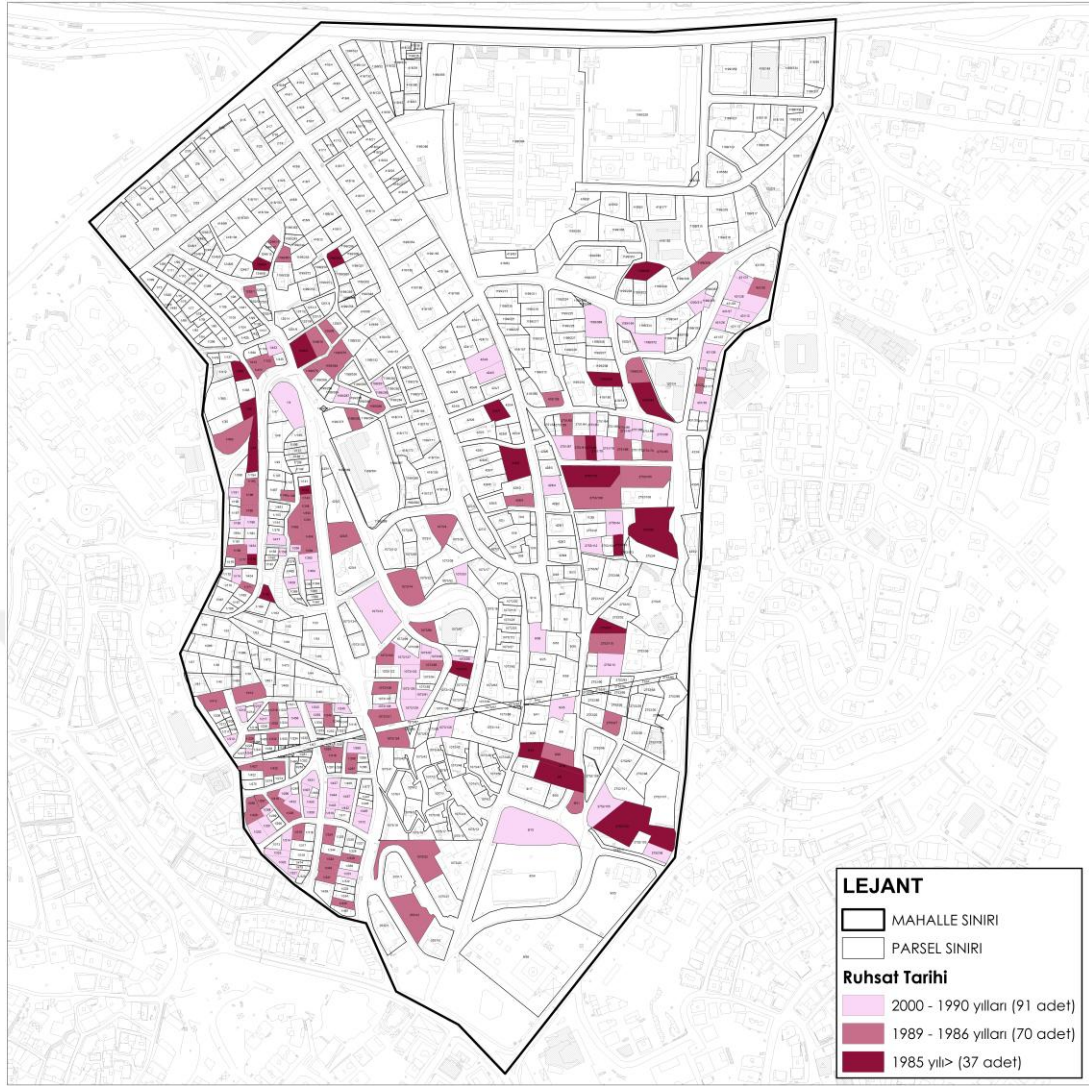
Şekil 9:15.11.2014 ile değişen 24.06.2006 tt.'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı (Şişli Belediyesi, 2025)

Fulya Mahallesi sınırları içerisinde toplam 829 adet parsel yer almaktadır. Bu parsellerin 578 adedi, meri uygulama imar planlarında “konut alanı” fonksiyonuyla tanımlanmış olup, bu çalışma kapsamında değerlendirilen analiz birimlerini oluşturmaktadır (Şekil 10). Geriye kalan 251 parsel ise plan kararlarında ticaret, karma kullanım (konut + ticaret) veya donatı alanı fonksiyonlarıyla tanımlanmıştır ve araştırmanın sınırlılığı gereği kapsam dışı bırakılmıştır. Konut alanında yer alan 2000 yılı öncesine ait parsellerin dağılımı haritada ruhsat tarihlerine göre sınıflandırılmış ve üç ana dönemle görselleştirilmiştir (Şekil 10).



Şekil 10: 24.06.2006 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Yer Alan Konut Alanları (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

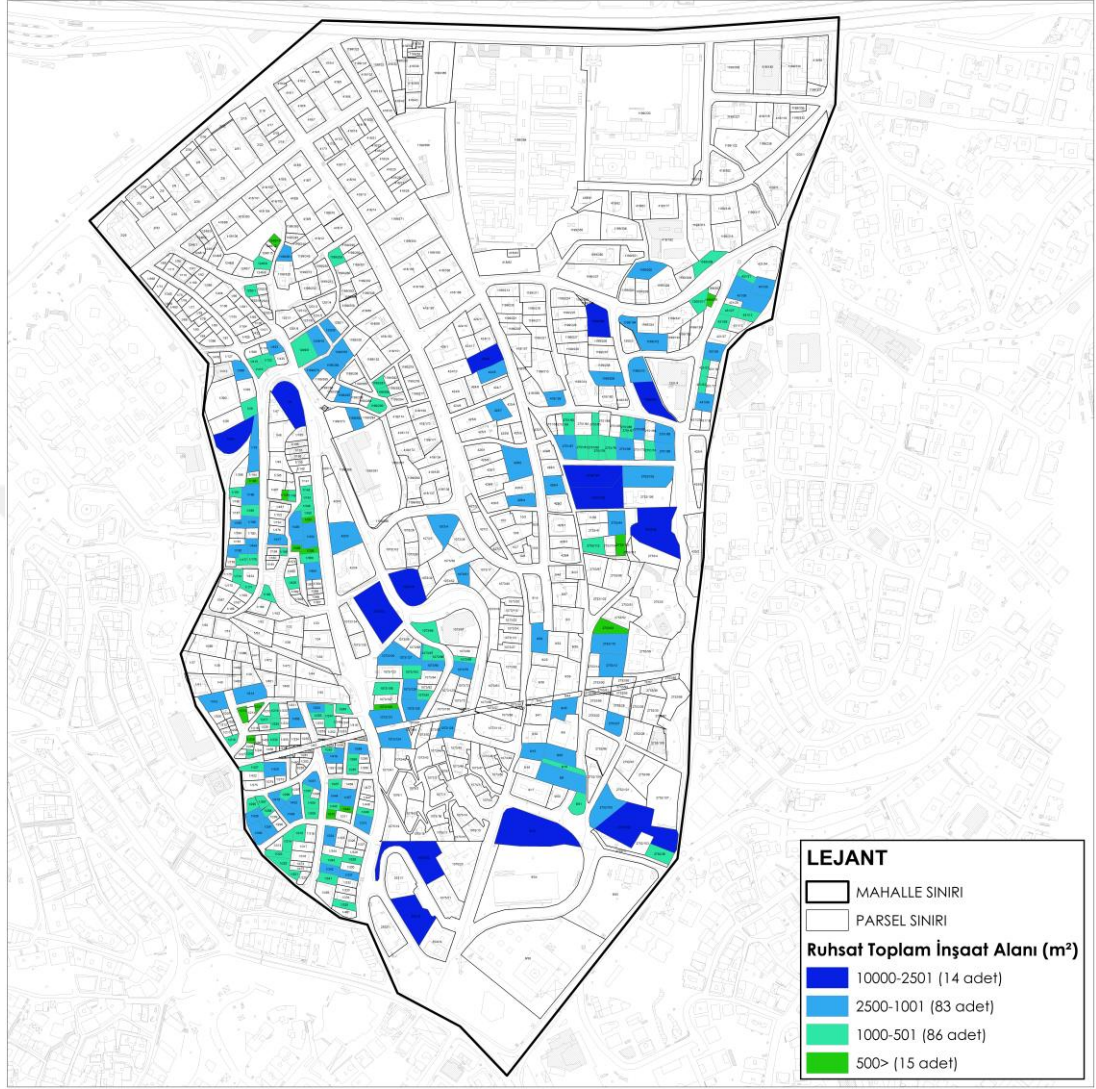
Analiz kapsamına alınan 578 konut parselinin 198 adedi, 2000 yılı öncesi yapı ruhsatına sahiptir. Ruhsat tarihine göre yapılan bu sınıflandırma, mahalledeki yapı stokunun önemli bir bölümünün 30 yıl ve üzeri yaşta olduğunu ortaya koymaktadır. Bu yapılar, hem 1999 Marmara Depremi'nden önce inşa edilmiş olmaları hem de dönemin inşaat teknolojilerine ve denetim koşullarına tabi bulunmaları nedeniyle, riskli yapı statüsünde değerlendirilme olasılığını artırmaktadır. Bu da incelenen konut parsellerinin yaklaşık %34,2'sinin müktesep hak plan notundan doğrudan etkilenebilecek nitelikte olduğunu göstermektedir. Fulya Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 2000 yılı öncesinde ruhsat alarak inşa edilmiş yapıların toplam ruhsatlı inşaat alanlarını gösteren mekânsal dağılım haritası, mahalle ölçeğinde yapı stokunun fiziksel büyüklüklerini ve yapı inşaat alanı yoğunluğunu görselleştirmek amacıyla hazırlanmıştır. (Şekil 11)



Şekil 11: Fulya Mahallesi 2000 Yılı Öncesinde Yapı Ruhsatlı Parsellerin Ruhsat Tarihi Analizi (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bu yapıların fiziksel özelliklerinin dönüşüm sürecine etkisini değerlendirmek amacıyla, toplam ruhsatlı inşaat alanlarına göre parsel bazında ikinci bir analiz gerçekleştirilmiştir. Fulya Mahallesi'nde yer alan ve 2000 yılı öncesinde ruhsat almış yapıların yapılaşma yoğunlukları, ruhsatta belirtilen toplam inşaat alanı büyüklüklerine göre sınıflandırılmıştır. Şekil 11'de görselleştirilen bu analiz kapsamında, 10.000–2.501 m² aralığında 14 parsel yer almakta olup, bu parseller koyu mavi tonla gösterilmiştir. Genellikle büyük yüzölçümüne sahip parseller bu grupta yer almakta ve dönüşümde önemli bir yapı stoğunu oluşturmaktadır. 2.500–1.001 m² aralığında 83 parsel, 1.000–501 m² aralığında ise 86 parsel bulunmaktadır. Bu iki aralık, mahalledeki yapıların büyük çoğunluğunu kapsamakta ve orta yoğunluklu yapılaşmaya işaret etmektedir. Daha düşük yapı yoğunluğunu gösteren 500 m² altı büyüklüğe sahip parsellerin sayısı ise 15 olup, bu parseller açık yeşil tonla gösterilmiş ve mahallede sınırlı ölçekte yer almaktadır. Bu sınıflandırma, mahalledeki yapı stoğunun

fiziksel kapasitesini ve dönüşümde karşılaşılabilecek potansiyel yoğunluk değişimlerini ortaya koymak açısından önem arz etmektedir (Şekil 12).

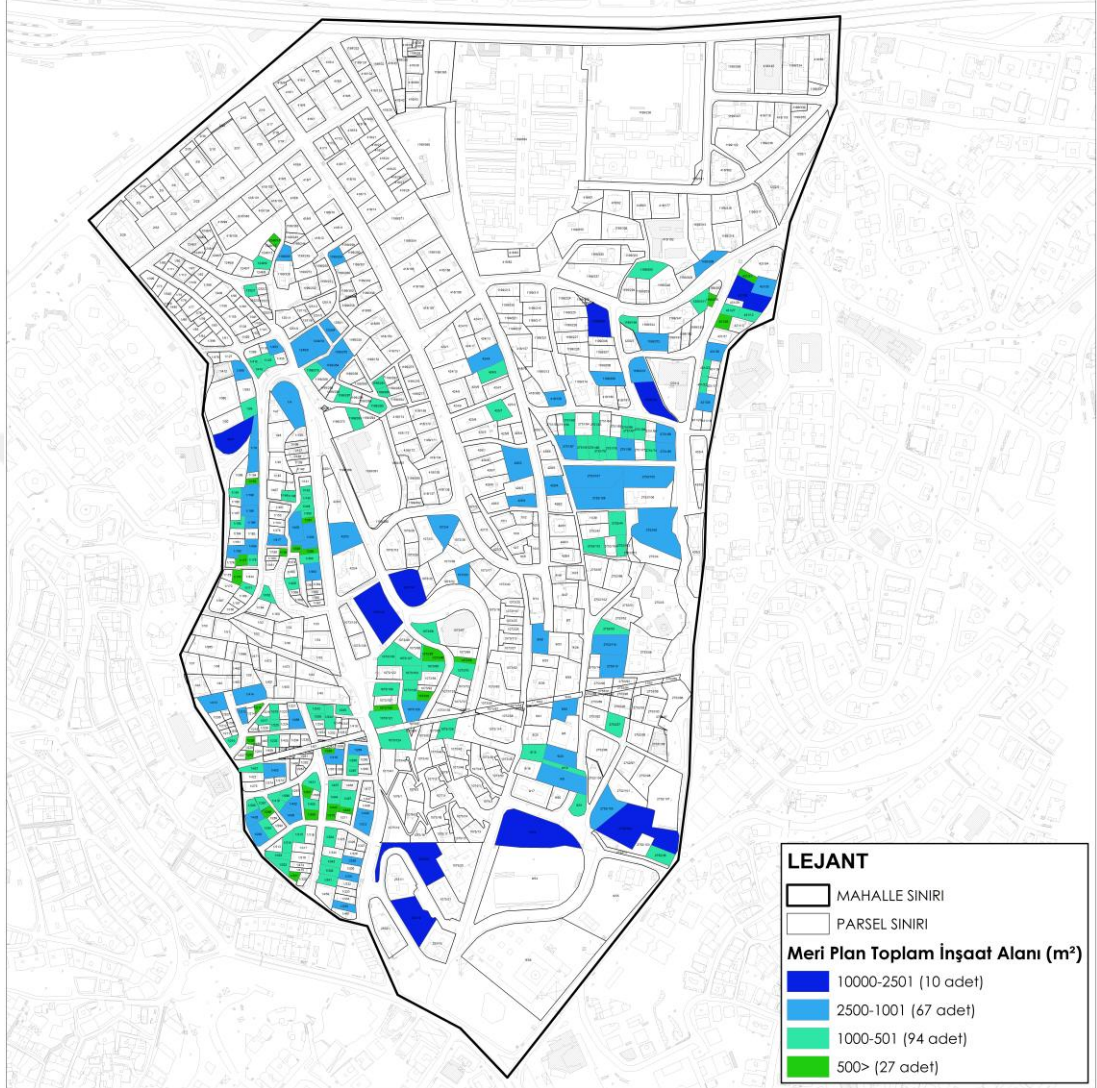


Şekil 12: Fulya Mahallesi'nde Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Ruhsatta Yer Alan Toplam İnşaat Alanı Analizi (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Meri plan ile ruhsatlı yapılaşma hakları arasındaki ilişkileri daha detaylı analiz edebilmek adına, plan notlarına uygun şekilde her bir parselin mer'i plan inşaat alanı, "Mer'i Plan İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı" başlığında belirtilen formüller doğrultusunda hesaplanmıştır. Bu bağlamda, Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın (24.06.2006 t'tli, 15.11.2014 tarihli değişiklikle) yapılaşma kriterlerine göre Fulya Mahallesi'ndeki 198 parsel için meri plan inşaat alanları belirlenmiştir.

Bu parsellerin meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanlarının dağılımını görselleştiren Şekil 13, Fulya Mahallesi'ndeki yapı yoğunluklarının plan kararları doğrultusunda nasıl bir mekânsal örüntüye sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Verilere göre, mahallede yer alan 94 parselin meri planda 1.000–501 m² aralığında yapılaşma hakkına sahip

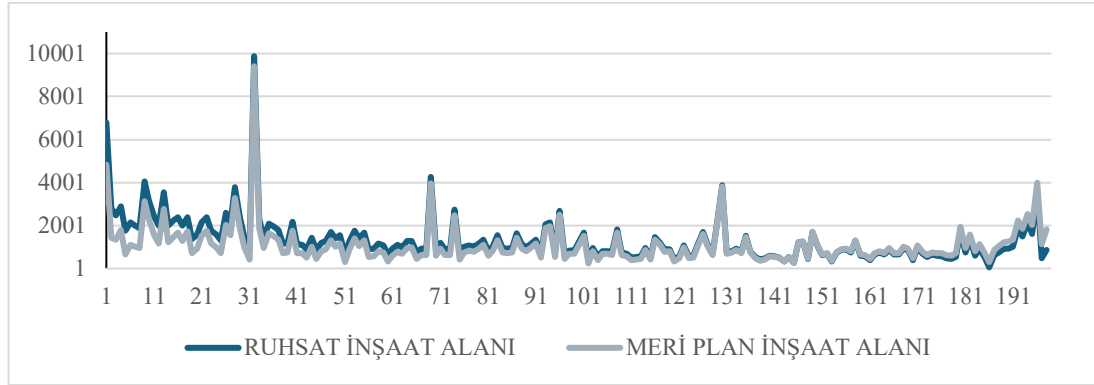
olduğu, bu grubun mahalledeki en yaygın inşaat yoğunluğunu oluşturduğu görülmektedir. Bunu sırasıyla 2.500–1.001 m² aralığında 67 parsel, 500 m² altı yapılaşma hakkına sahip 27 parsel ve 10.000–2.501 m² aralığında yer alan 10 parsel izlemektedir.



Şekil 13: Fulya Mahallesi'nde Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Meri UİP Toplam İnşaat Alanı Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Ruhsat ve meri plan inşaat alanlarının yatay ekseninde parsel numaralarına göre karşılaştırıldığı grafik (Şekil 14), veri seti genelindeki eğilimleri görselleştirmekte ve yoğunluk farklılıklarını net biçimde ortaya koymaktadır. Grafik incelendiğinde, pek çok

parselde ruhsatla elde edilen yapılaşma hakkının meri planla tam olarak karşılanamadığı görülmektedir.



Şekil 14: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamındaki Parsellerin Meri UİP ve Ruhsat İnşaat Alanlarına İlişkin Karşılaştırma Grafiği (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Mahalledeki yapı yoğunluğu dağılımının zaman içerisindeki planlama politikalarıyla nasıl farklılaştığını ortaya koymak açısından; meri plandan gelen inşaat alanı ve ruhsat m²'leri için belirlenen aralıklarda yer alan parsel sayıları karşılaştırılmıştır (Tablo 7). Meri plan verileri ile ruhsat bilgileri karşılaştırıldığında, bazı parsellerde planla verilen yapılaşma hakkının, mevcut ruhsatta belirtilen inşaat alanının gerisinde kaldığı görülmektedir. Özellikle 1000-2500 m² arası yapılaşma hakkına sahip olan 83 parselden yalnızca 67'si meri planda bu yoğunluğu koruyabildiği tespit edilmiştir. 500 m² altındaki yapıların sayısı ruhsatta 15 iken meri planda 27'ye çıkmaktadır. Söz konusu durum, Fulya Mahallesi'nde geçmişte ruhsat alarak inşa edilen yapıların bir kısmının, güncel plan kararlarıyla eşdeğer bir inşaat hakkı elde edemediğini göstermektedir (Tablo 7).

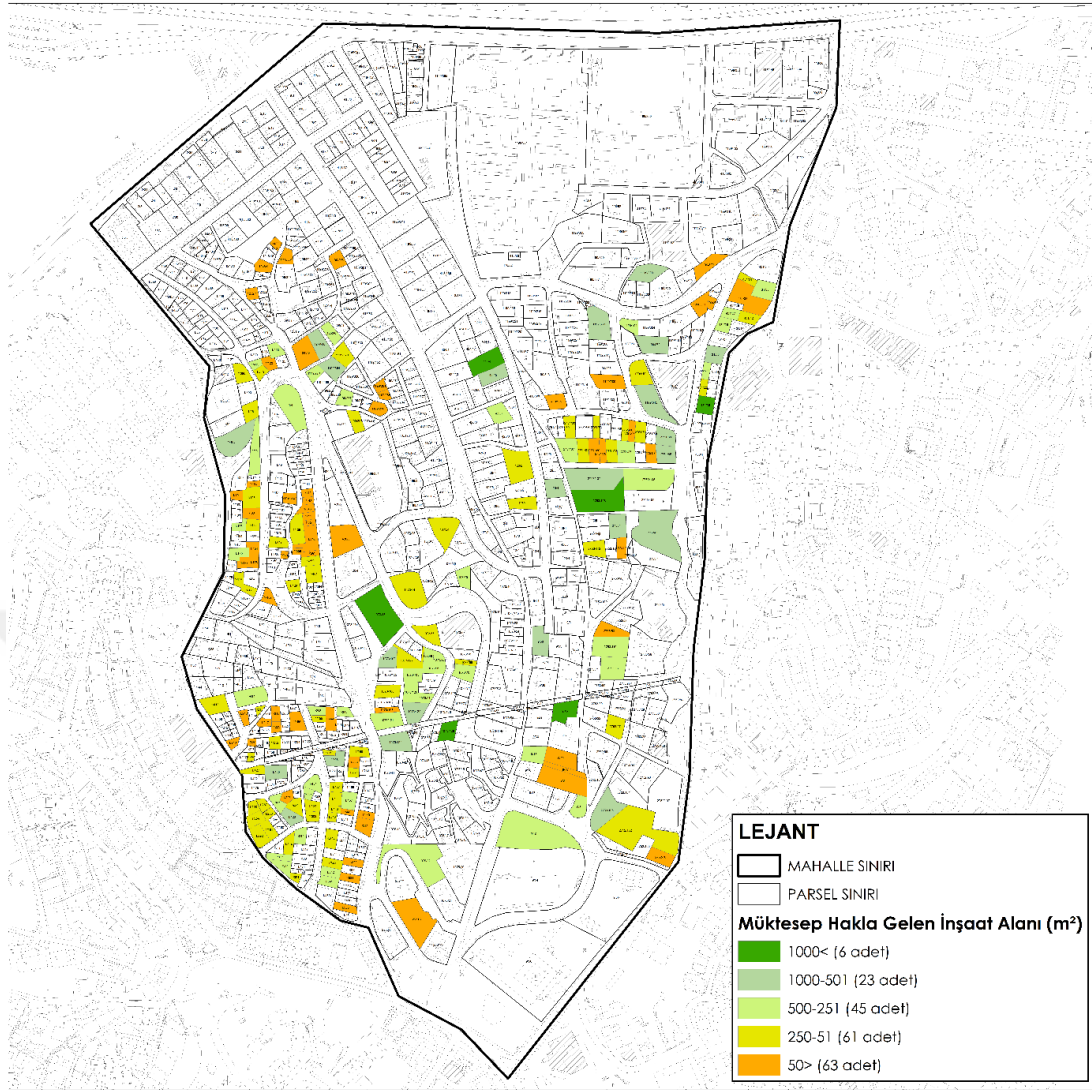
İnşaat Alanı Aralığı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı Aralığında Yer Alan Parsel Sayısı	Meri Plan İnşaat Alanı Aralığında Yer Alan Parsel Sayısı
10000-2501	14	10
2500-1001	83	67
1000-501	86	94
500>	15	27

Tablo 7: Fulya Mahallesi Ruhsat İnşaat Alanı ve Meri UİP İnşaat Alanı Aralıklarında Kalan Parsel Sayıları (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

Bu tablo 7 ve şekil 13 mahalle genelinde plan kararlarının yapı yoğunluklarını nasıl şekillendirdiğine dair genel bir eğilim sunsa da plan notunun etkilerinin daha sağlıklı değerlendirilebilmesi için her bir parsel özelinde yapılan karşılaştırmalar önem arz etmektedir. Bu kapsamda, sadece toplu dağılım değil, tekil yapı bazında da mevcut ruhsat hakları ile meri plan kararları arasındaki farklılıkların irdelenmesi gerekmektedir.

Tez kapsamında tanımlanan nicel analiz yöntemlerinden biri olan *Müktesep Hak Hesaplama Yaklaşımı* ile Fulya Mahallesinde tespit edilen 198 adet parselde yer alan yapıların yeniden inşasında, mevcut ruhsat hakları ile meri imar planındaki yapılaşma koşulları arasındaki fark hesaplanmıştır. Fark değerleri, belirli metrekare aralıklarında sınıflandırılarak görselleştirilmiştir (Şekil 15). Bu sınıflandırma, mahalle ölçeğinde hangi büyüklük aralıklarında yapılaşma farklarının yoğunlaştığını belirlemek amacıyla yapılmıştır. Örneğin, 100–250 m² aralığında yer alan parsellerin fazlalığı, bu yapılaşma farkının mahallede daha sık karşılaşıldığını ortaya koymaktadır. Bu analiz, plan notunun uygulandığı sahada mevcut ruhsatlı yapıların, plan kararlarına kıyasla hangi düzeyde farklılıklar gösterdiğini sayısal olarak ortaya koymaktadır. Söz konusu farkların büyüklük dağılımı, sahadaki yapılaşma durumunun genel karakterini ve planla ruhsat arasındaki uyumsuzluk düzeyini tespit etmeye yönelik ipuçları sunmaktadır.





Şekil 15: Fulya Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Müktesep Hakla Gelen İnşaat Alanı Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Ancak tüm parsellere ait detayların tabloda gösterimi mümkün olmadığından, temsil gücünü koruyacak şekilde her bir adadan yalnızca bir parsel seçilerek tablo oluşturulmuştur. Bu temsili tablo, müktesep hak plan notunun yapılaşma hakkı üzerindeki etkisini örneklem bazında ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır (Tablo 8)

Mahalle	Ada	Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat İnşaat Alanı	Meri Plan İnşaat Alanı	Müktesep Hak ile Gelen İlave İnşaat Alanı
FULYA	1	416	1988	2394	1660	734
FULYA	9	45	1997	2483	1338	1145
FULYA	418	129	1987	1271	1316	-45
FULYA	420	3	1987	1733	1930	-197
FULYA	424	4	1992	2814	1430	1384
FULYA	425	7	1978	1267	897	370
FULYA	426	2	1978	2140	1969	171

FULYA	429	4	1993	1982	1155	827
FULYA	431	39	1998	2148.2	1088	1061
FULYA	1073	13	1998	6802	4826	1976
FULYA	1075	22	1986	4250	3964	286
FULYA	1199	369	1991	4059	3127	932
FULYA	1200	311	1994	886.35	922	-36
FULYA	1248	13	1987	460	479	-19
FULYA	1249	10	1989	2000	1294	706
FULYA	1250	6	1989	1700	1325	375
FULYA	1252	1	1985	649	721	-72
FULYA	2531	2	1986	3541	3982	-441
FULYA	2751	88	1992	2406	1558	848
FULYA	2752	105	1990	2345	1842	503
FULYA	2753	108	1985	2898	1785	1113

Tablo 8: Fulya Mahallesi'ne Ait Parsellerin Temsili Bir Kısım (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bu bağlamda elde edilen veriler, iki grup ölçümün (ruhsatlı inşaat alanı ve mer'i plan inşaat alanı) istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini test etmek amacıyla bağımlı örneklem t-testi ile analiz edilmiştir. Analiz sonucunda, ruhsatlı inşaat alanlarının ortalamasının (1521,45 m²), mer'i planla tanımlanan inşaat alanı ortalamasından (1247,26 m²) anlamlı düzeyde yüksek olduğu görülmüştür. Bu iki grup arasındaki ortalama fark 274,19 m² olarak hesaplanmış ve söz konusu farkın standart sapması 131,79; standart hatası ise 29,36 olarak bulunmuştur (Tablo 9).

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Standart Hata
Ruhsatlı İnşaat Alanı (m ²)	1521,45	934,12	66,44
Mer'i Plan İnşaat Alanı (m ²)	1247,26	802,33	57,05
Fark	274,19	131,79	29,36

Tablo 9: Fulya Mahallesi Değişkenlerinin Değerlerinin Hesaplanması

Tablo 8'de sunulan ortalama, standart sapma ve standart hata değerleri, bağımlı örneklem t-testi analizine temel oluşturmaktadır. Bu kapsamda kullanılan bağımlı örneklem t-testi formülü, her bir parsel için ruhsatlı inşaat alanı ile mer'i plan inşaat alanı arasındaki farkların ortalamasını, bu farkların ne kadar değişkenlik gösterdiğini (standart sapmasını) ve toplam parsel sayısını dikkate alarak t değerini hesaplamaktadır.

Veriler üzerinde yapılan istatistiksel test sonucunda:

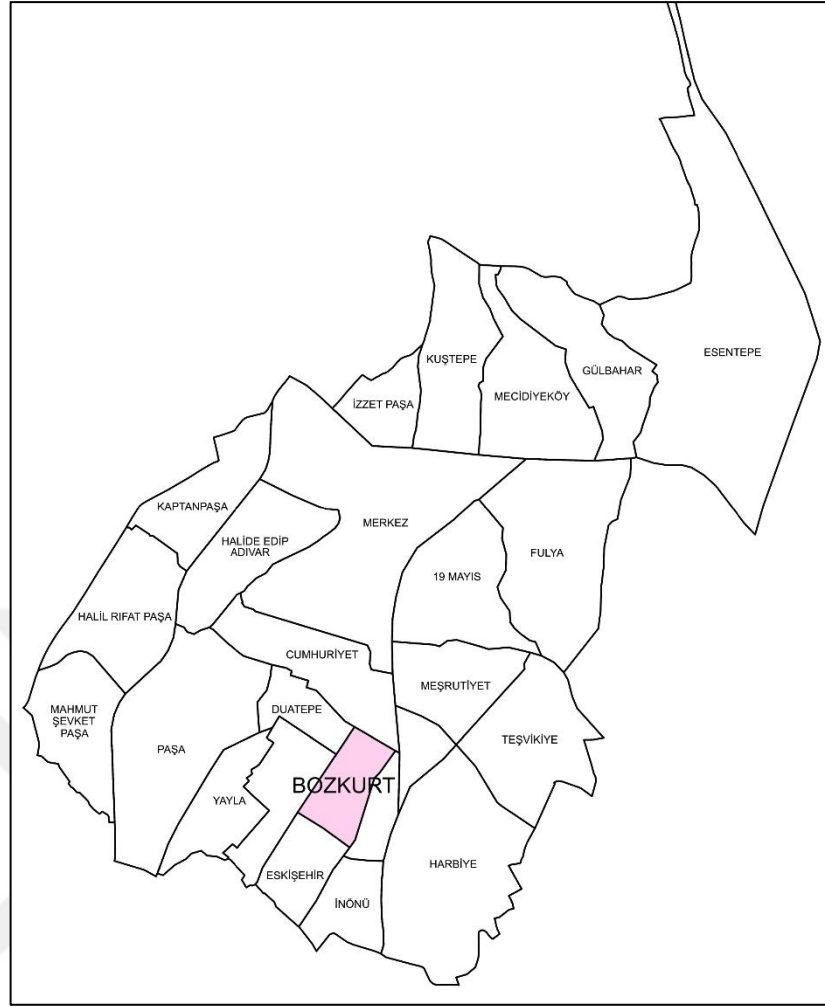
$$t = \frac{\bar{D}}{s_D/\sqrt{n}} = \frac{274.19}{412.63/\sqrt{198}} \approx 9.35$$

İşlem sonucu t değeri 9,35 olarak bulunmuştur. GraphPad (t.y.) platformu aracılığıyla P değeri 0,0001'den küçük olduğu tespit edilmiştir. Bu istatistiksel sonuçlar, Fulya Mahallesinde ruhsatla tanımlanan inşaat alanlarının, meri plana göre belirgin biçimde daha yüksek olduğunu göstermektedir. P değerinin 0.001'in çok altında olması, bu farkın istatistiksel olarak oldukça anlamlı olduğunu kanıtlamaktadır. Bu durum, müktesep hak plan notunun mahallede yapı sahiplerine kayda değer bir yapılaşma avantajı sunduğunu ortaya koymaktadır. Plan kararlarının ruhsatlı yapılarla uyumsuzluk gösterdiği parsellerde, dönüşümün müktesep hakla yapılması halinde meri planla tanımlanan inşaat alanından ortalama %22,4 oranında daha fazla yapı yoğunluğu oluşturacaktır.

Diğer bir açıdan bakıldığında 24.06.2006 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı bir önceki plana göre blok alanlarında ya da kat sayılarına ilişkin aldığı kararlarla yoğunlukları düşürmüş yaklaşık %18 oranında daha düşük yapılaşma hakkı öngördüğü anlaşılmaktadır. Bu bulgu, müktesep hak plan notunun uygulanması hâlinde yapı sahiplerinin mevcut meri plana göre daha fazla inşaat alanı elde ettiklerini göstermektedir.

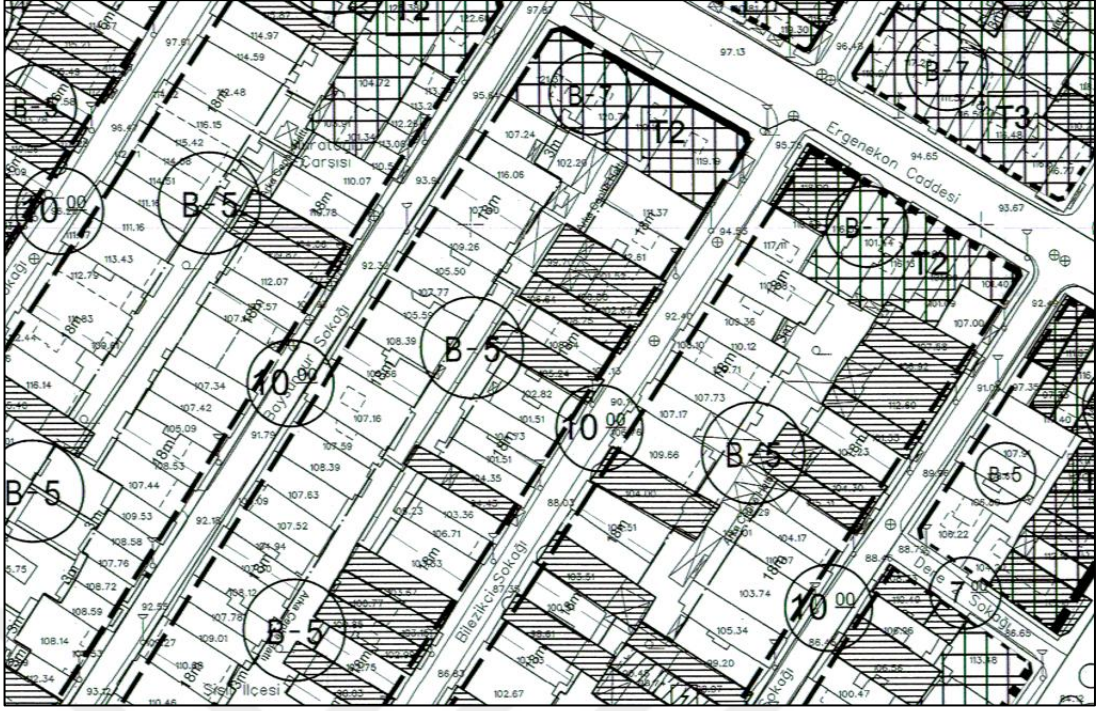
3.5. Bozkurt Mahallesi Müktesep Hak Analizi

Bozkurt Mahallesi, İstanbul'un Şişli ilçesi sınırları içerisinde, Kuzeyinde Cumhuriyet Mahallesi, doğusunda Ergenekon Mahallesi, güneyinde İnönü Mahallesi, batısında ise Feriköy ve Duatepe Mahalleleri ile çevrilidir. doğusunda Gayrettepe ve Dikilitaş, güneyinde Teşvikiye, batısında ise 19 Mayıs Mahallesi ile çevrilidir (Şekil 16). Mahalle, konut ve konut+ticaret işlevlerinin ağırlıklı olduğu bir yerleşim dokusuna sahiptir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı verilerine göre Bozkurt Mahallesi'nin nüfusu 9.736 kişidir.



Şekil 16: Bozkurt Mahallesinin Şişli İlçesi İçerisindeki Konumu

Mahalle, 15.09.2023 tarihli ve 1/1000 ölçekli “Şişli Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı” sınırları içerisinde yer almakta olup, mahalledeki yapılaşma kararları bu plan doğrultusunda şekillenmektedir. Konut alanlarının tamamı 5 katlı bitişik nizam yapılaşma hakkına sahiptir. Ayrıca mahallede pek çok tescil kararı alınmış yapı bulunduğu görülmektedir (Şekil 17).



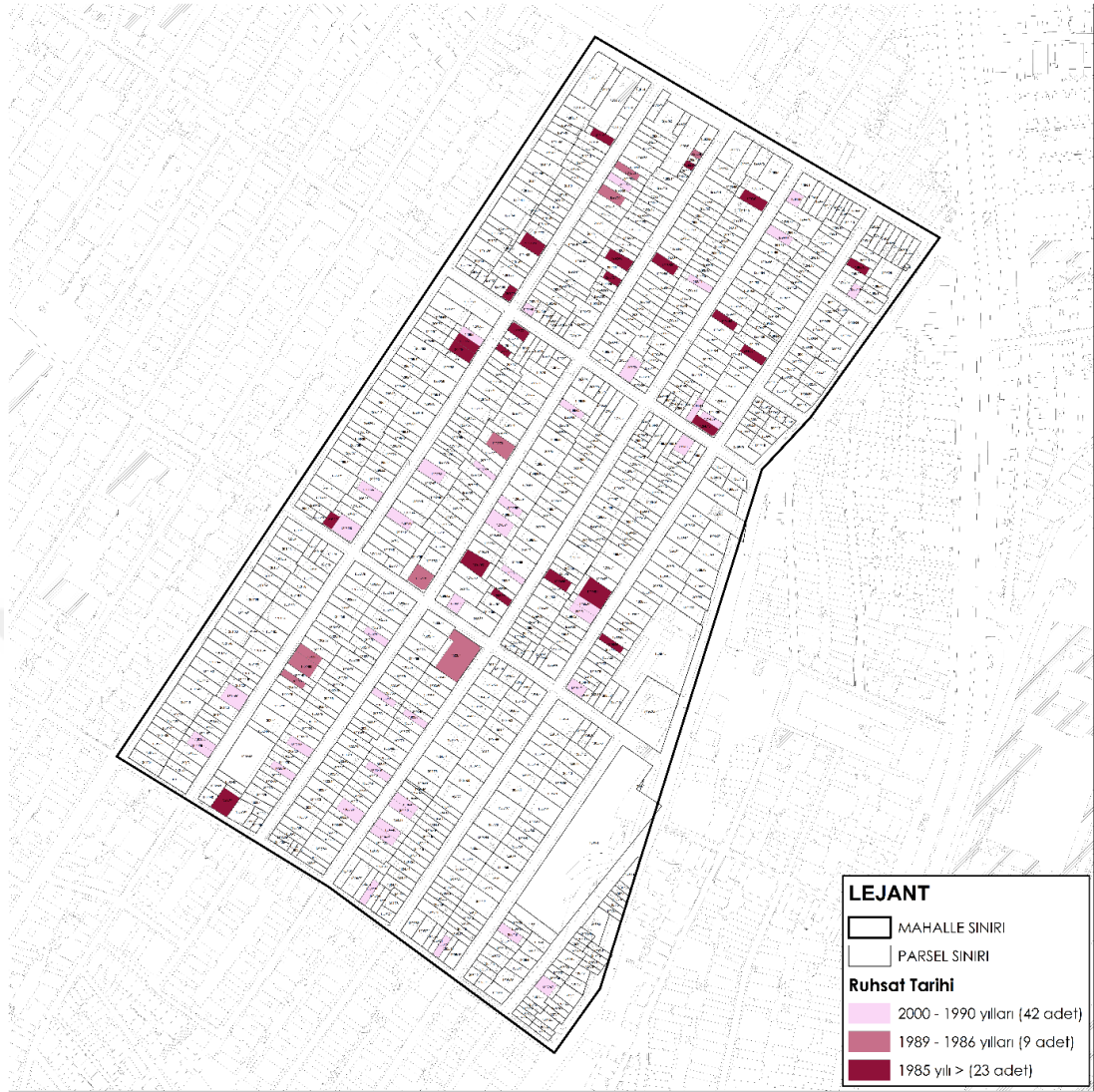
Şekil 17: 15.09.2023 t'tli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı (Şişli Belediyesi, 2025)

Bozkurt Mahallesi sınırları içerisinde toplam 884 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin 740 adedi, meri uygulama imar planlarında “konut alanı” fonksiyonuyla tanımlanmış olup, bu tez kapsamındaki analiz birimlerini oluşturmaktadır. Geriye kalan 144 parsel ise plan kararlarında ticaret+konut veya donatı alanı fonksiyonlarıyla tanımlanmıştır ve araştırmanın sınırlılığı gereği kapsam dışı bırakılmıştır (Şekil 18). Konut alanında yer alan 2000 yılı öncesine ait parsellerin dağılımı, ruhsat tarihlerine göre sınıflandırılarak üç ana dönem altında görselleştirilmiş ve harita üzerinde sunulmuştur (Şekil 19).



Şekil 18: 15.09.2023 tt'li Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında Yer Alan Konut Alanları (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Analiz kapsamına alınan 740 konut parselinin 74 adedi, 2000 yılı öncesi yapı ruhsatına sahiptir. Ruhsat tarihlerine göre yapılan bu sınıflandırma, Bozkurt Mahallesi'ndeki yapı stokunun yaklaşık %10'unun 30 yıl ve üzeri yaşta olduğunu ortaya koymaktadır. Bu yapılar, hem 1999 Marmara Depremi'nden önce inşa edilmiş olmaları hem de dönemin inşaat teknolojilerine ve denetim koşullarına tabi bulunmaları nedeniyle, riskli yapı statüsünde değerlendirilme olasılığını artırmaktadır. Bu da incelenen konut parsellerinin yaklaşık %10'unun müktesep hak plan notundan doğrudan etkilenebilecek nitelikte olduğunu göstermektedir. Bozkurt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 2000 yılı öncesinde ruhsat alarak inşa edilmiş yapıların toplam ruhsatlı inşaat alanlarını gösteren mekânsal dağılım haritası, mahalle ölçeğinde yapı stokunun fiziksel büyüklüklerini ve yapı inşaat alanı yoğunluğunu görselleştirmek amacıyla hazırlanmıştır (Şekil 19)



Şekil 19: Bozkurt Mahallesi 2000 Yılı Öncesinde Yapı Ruhsatlı Parsellerin Ruhsat Tarihi Analizi (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

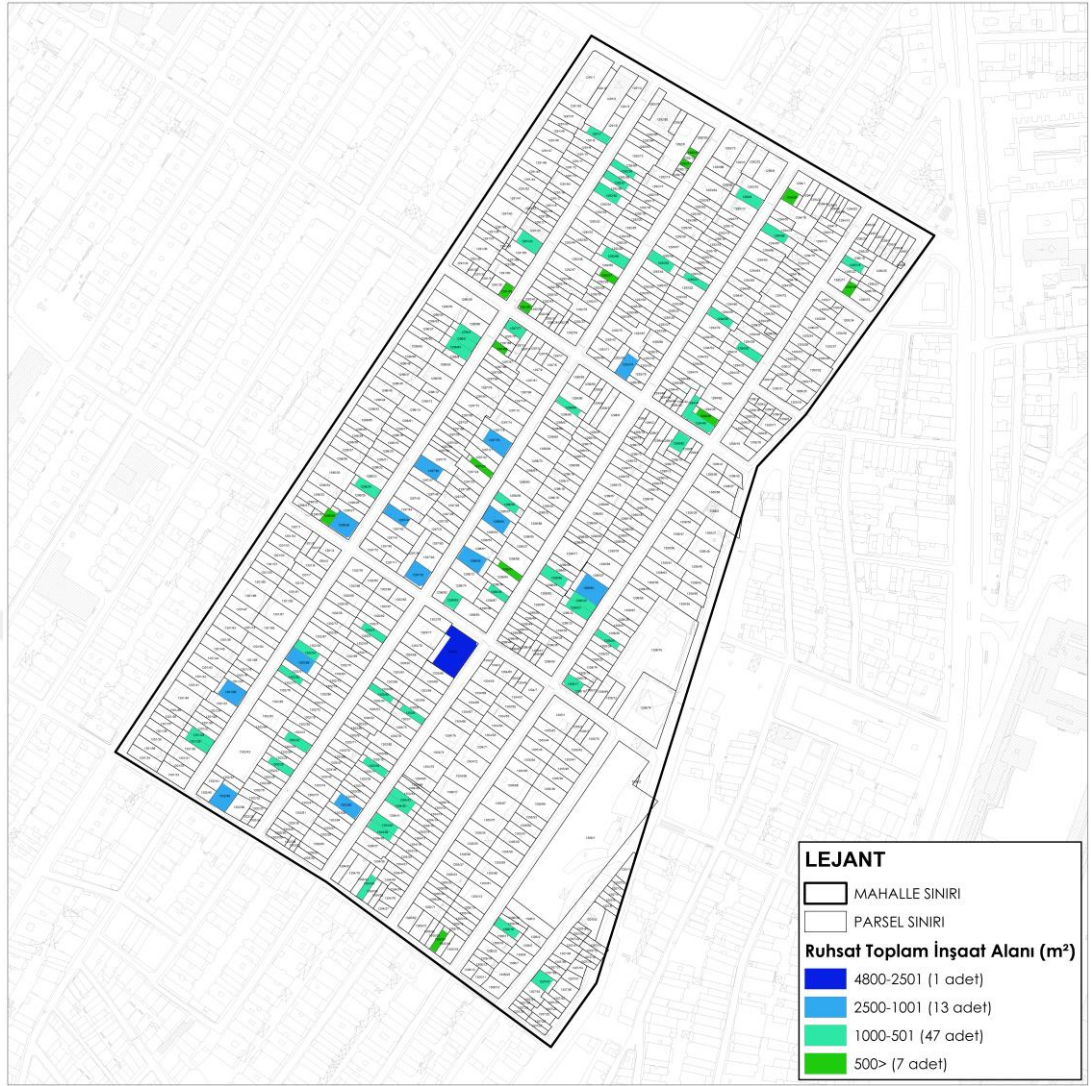
Bu yapıların fiziksel niteliklerinin dönüşüm sürecine olası etkilerini analiz edebilmek amacıyla, toplam ruhsatlı inşaat alanlarına göre parsel ölçeğinde ikinci bir değerlendirme yapılmıştır.

Ruhsat tarihlerine göre yapılan sınıflandırma sonucunda, 2000 yılı öncesi yapı ruhsatına sahip 74 adet konut parseli tespit edilmiştir. Bu parsellerin: 42 adedi 1990–2000 yılları arasında, 9 adedi 1986–1989 yılları arasında, 23 adedi ise 1985 yılı ve öncesinde ruhsatlandırılmıştır (Şekil 20).

Bu dağılım, Bozkurt Mahallesi yapı stokunun yaklaşık %10'unun 30 yıl ve üzeri yaşta olduğunu ortaya koymaktadır. Söz konusu yapıların 1999 Marmara Depremi öncesinde inşa edilmiş olması, kullanılan inşaat teknolojisi ve dönemin denetim koşulları göz önünde bulundurulduğunda, bu yapıların riskli yapı statüsünde değerlendirilme olasılığı artmaktadır.

Bu da incelenen konut parsellerinin yaklaşık %10'unun, müktesep hak plan notundan doğrudan etkilenebilir nitelikte olduğunu göstermekte ve dönüşüm süreçlerinde ruhsat-plan uyumsuzluğu bakımından dikkate alınması gereken bir durumu işaret etmektedir.

Bozkurt Mahallesinde, 2000 yılı öncesine ait yapı ruhsatı bulunan 74 adet parselin toplam ruhsatlı inşaat alanlarına ilişkin veriler mekânsal olarak analiz edilmiş ve bu yapıların fiziksel büyüklüklerine göre sınıflandırılması yapılmıştır. Haritada, ruhsatlı inşaat alanlarının büyüklüklerine göre parsel bazlı dağılımı, farklı renk tonları kullanılarak görselleştirilmiştir. Şekil 19'te görselleştirilen bu analiz kapsamında 2500–1001 m² aralığında 13 parsel, 1000–501 m² aralığında 47 parsel, 500 m² altı aralığında ise 7 parsel yer almakta ve yalnızca 1 parselin inşaat alanı 4800–2501 m² aralığında yer almaktadır. 2000 öncesi yapıların çoğunlukla 1000–501 m² aralığında olduğunu söylemek mümkündür. Bu dağılım, mahallede geçmişte ruhsat almış yapıların büyük çoğunluğunun orta ölçekli yapı kütlelerinden (500–1000 m²) oluştuğunu göstermektedir (Şekil 20).

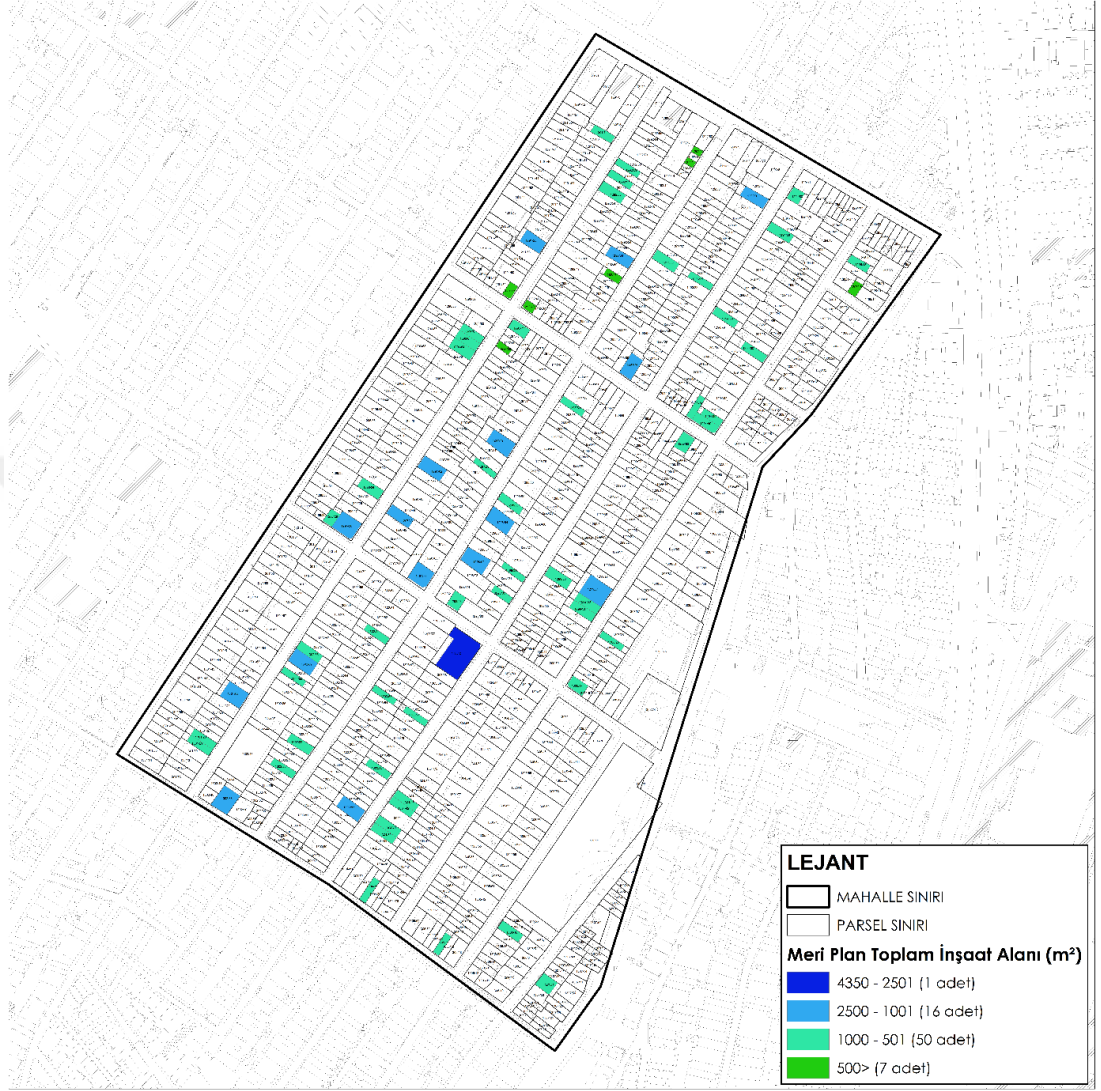


Şekil 20: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Ruhsatta Yer Alan Toplam İnşaat Alanı Analizi (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bozkurt Mahallesi’nde 2000 yılı öncesine ait yapı ruhsatı bulunan 74 parselin, 15.09.2023 tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere - Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında sahip olabilecekleri yapılaşma hakları, “Mer’i Plan İnşaat Alanı Hesaplama Yaklaşımı” çerçevesinde belirlenmiştir. Bu kapsamda her bir parsel, fiziksel özellikleri ve plan notları doğrultusunda uygun formüller uygulanarak mer’i planla tanımlanan toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

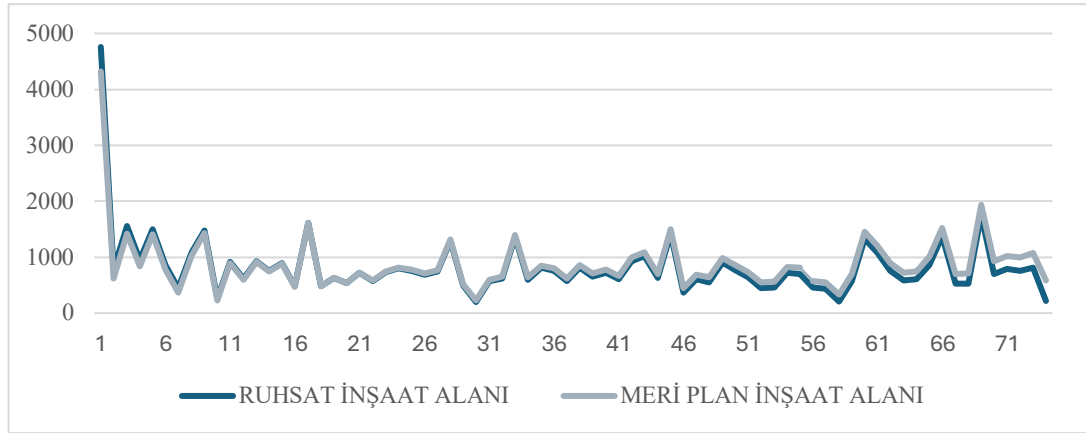
Elde edilen veriler, plan kararlarının mahalle ölçeğinde oluşturduğu yapılaşma düzeyini göstermek amacıyla mekânsal olarak analiz edilmiş ve görselleştirilmiştir. Harita üzerinde, her bir parselin meri plan hükümleri doğrultusunda sahip olabileceği toplam inşaat alanı büyüklüğü esas alınarak sınıflandırma yapılmıştır. Söz konusu sınıflandırmada; 1000–

501 m² aralığında yer alan 50 parsel, 2500–1001 m² aralığında 16 parsel, 500 m² altı büyüklüğe sahip 7 parsel ve 4350–2501 m² aralığında yalnızca 1 parsel bulunmaktadır (Şekil 21).



Şekil 21: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Meri UİP Toplam İnşaat Alanı Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Meri plan ve ruhsat inşaat alanlarının yatay ekseninde parsel numaralarına göre karşılaştırıldığı grafik (Şekil 22) veri setindeki eğilimleri görselleştirmekte ve yoğunluk farklılıklarını net biçimde ortaya koymaktadır. Grafik incelendiğinde, pek çok parselde mer'i plan kararlarının çoğunlukla ruhsatlı yapı haklarıyla uyumlu ya da daha yüksek inşaat alanı öngördüğünü ortaya koymaktadır.



Şekil 22: Bozkurt Mahallesi Fulya Mahallesi Analiz Kapsamındaki Parsellerin Meri UİP ve Ruhsat İnşaat Alanlarına İlişkin Karşılaştırma Grafiği (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Mahalledeki yapı yoğunluğu dağılımının zaman içerisindeki değişimini görmek için 2000 yılı öncesinde ruhsat almış yapıların inşaat alanları ile 15.09.2023 t'tli 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere–Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planında verilen inşaat alanları karşılaştırılmıştır (Tablo 10). 1000–2500 m² aralığında, ruhsat verilerine göre 13 parsel yer alırken, meri plan hesaplamalarına göre bu sayı 16'ya yükselmektedir. En yoğun parsel dağılımı ise her iki durumda da 501–1000 m² aralığında gözlemlenmektedir; ruhsatlı verilerde bu aralıkta 47, meri plan verilerinde ise 50 parsel yer almaktadır. Buna karşın, 500 m² altı parsel sayısı ruhsat verilerine göre 13 iken, meri planda bu sayı 7'ye düşmektedir (Tablo 10). Bu dağılım, ruhsatlı ve planlı yapılaşma haklarının Bozkurt Mahallesi'nde genel olarak benzer bir ölçek aralığında yoğunlaştığını; ancak plan kararlarının bazı parsellerde daha yüksek yapılaşma hakkı tanıdığını göstermektedir. Özellikle orta büyüklükteki parsellerde (501–1000 m²) yapılaşma yoğunluğunun süreklilik gösterdiği dikkat çekmektedir. Bu durum, mahalle ölçeğinde yapı tipolojisinin ve plan kararlarının benzer ölçeklerde kurgulandığını ortaya koymaktadır.

İnşaat Alanı Aralığı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı Aralığında Yer Alan Parsel Sayısı	Meri Plan İnşaat Alanı Aralığında Yer Alan Parsel Sayısı
10000-2501	1	1
2500-1001	13	16
1000-501	47	50
500>	13	7

Tablo 10: Bozkurt Mahallesi Ruhsat İnşaat Alanı ve Meri UİP İnşaat Alanı Aralıklarında Kalan Parsel Sayıları (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

Şekil (20) ve tablo (10) mahalle genelinde plan kararlarının yapı yoğunluklarını nasıl şekillendirdiğine dair genel bir eğilim sunsa da, plan notunun etkilerinin daha sağlıklı

değerlendirilebilmesi için her bir parsel özelinde yapılan karşılaştırmalar önem arz etmektedir. Bu kapsamda, yapıların tek tek mevcut ruhsat hakları ile meri plan kararları arasındaki farklılıkların irdelenmesi gerekmektedir.

Tez kapsamında tanımlanan nicel analiz yöntemlerinden biri olan Müktesep Hak Hesaplama Yaklaşımı ile Bozkurt Mahallesi'nde 2000 yılı öncesine ait yapı ruhsatı bulunan 74 adet parselin yeniden inşasında, mevcut ruhsat hakları ile meri imar planındaki yapılaşma koşulları arasındaki fark hesaplanmıştır. Bu fark değerleri, belirli metrekare aralıklarında sınıflandırılarak mekânsal olarak görselleştirilmiştir (Şekil 23). Söz konusu sınıflandırma, mahalle ölçeğinde yapılaşma farklarının hangi büyüklük aralıklarında yoğunlaştığını belirlemeye yöneliktir. Örneğin, 1–50 m² aralığında yer alan 57 adet parselin varlığı, bu farkın mahallede en sık karşılaşılan yapılaşma artışı olduğunu göstermektedir. Diğer yandan, 250 m² üzeri yapılaşma farkı yalnızca 1 parselde görülmektedir. Bu durum, mahalledeki çoğu yapının ruhsatlı ve meri plan verileri arasında küçük ölçekli farklar taşıdığını, büyük farkların ise istisnai olduğunu ortaya koymaktadır. Bu analiz, plan notunun uygulandığı Bozkurt Mahallesi özelinde mevcut ruhsatlı yapıların plan kararları ile ne ölçüde farklılık gösterdiğini sayısal olarak ifade etmektedir. Aynı zamanda, yapılaşma farklarının büyüklük dağılımı üzerinden, plan ve ruhsat arasında oluşan uyumsuzluk düzeyine dair önemli ipuçları sunmaktadır.



Şekil 23: Bozkurt Mahallesi Analiz Kapsamına Alınan Parsellerin Müktesep Hakla Gelen İnşaat Alanı Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Ancak tüm parsellerin ayrıntılı verilerinin tabloya yansıtılması mümkün olmadığından, analiz temsiliyetini sürdürebilmek amacıyla her adadan yalnızca bir örnek parsel seçilerek tablo oluşturulmuştur. Bu tablo, müktesep hak plan notunun yapılaşma hakkına etkisini örneklem düzeyinde göstermek üzere hazırlanmıştır (Tablo 11)

MAHALLE	ADA	PARSEL	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT İNŞAAT ALANI	MERİ PLAN İNŞAAT ALANI	MÜKTESEP HAK İLE GELEN İLAVE İNŞAAT ALANI
BOZKURT	1291	29	1981	480	481	-1
BOZKURT	1292	40	1990	443	366	77
BOZKURT	1293	21	1998	600	640	-40
BOZKURT	1294	68	1992	917	890	27
BOZKURT	1295	18	1978	624	627	-3
BOZKURT	1296	28	1992	1613	1612	1
BOZKURT	1297	43	1991	1083	1035	48
BOZKURT	1298	69	1990	776	623	153
BOZKURT	1299	82	1991	947	833	114
BOZKURT	1301	69	1997	1561	1414	147
BOZKURT	1302	89	1987	1475	1436	39
BOZKURT	1303	2	1989	4758	4321	437
BOZKURT	1304	42	1993	717	725	-8
BOZKURT	1305	20	1993	458	574	-116
BOZKURT	1307	47	1990	769	857	-88
BOZKURT	1308	17	1990	853	775	78

Tablo 11: Bozkurt Mahallesi'ne Ait Parsellerin Temsili Bir Kısım (Şişli Belediyesi arşivinden yazar tarafından üretilmiştir)

Bu bağlamda elde edilen veriler ruhsatlı inşaat alanı ile meri plan inşaat alanı arasındaki farkın ortalama değeri $-52,61 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır. Bu negatif fark, plan kararlarının birçok parselde mevcut ruhsat haklarının gerisinde kaldığını göstermektedir. Fark değişkenine ait standart sapmanın $108,14 \text{ m}^2$ gibi yüksek bir değer olması, yapılaşma hakkı farklarının parseller arasında önemli ölçüde değişkenlik gösterdiğine işaret etmektedir. Diğer yandan, standart hata değeri $12,57 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmış olup, ortalama farkın istatistiksel güvenilirliğinin yüksek olduğunu göstermektedir (Tablo 12).

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Standart Hata
Ruhsatlı İnşaat Alanı (m^2)	825,18	572,43	66,54
Mer'i Plan İnşaat Alanı (m^2)	877,79	523,30	60,83
Fark	-52,61	108,14	12.57

Tablo 12: Bozkurt mahallesi değişkenlerinin değerlerinin hesaplanması

Tablo 12'de sunulan ortalama, standart sapma ve standart hata değerleri, bağımlı örneklem t-testi analizine temel oluşturmaktadır. Bu kapsamda kullanılan bağımlı örneklem t-testi formülü, her bir parsel için ruhsatlı inşaat alanı ile mer'i plan inşaat alanı arasındaki farkların ortalamasını, bu farkların ne kadar değişkenlik gösterdiğini (standart sapmasını) ve toplam parsel sayısını dikkate alarak t değerini hesaplamaktadır.

Veriler üzerinde yapılan istatistiksel test sonucunda:

$$t = \frac{\bar{D}}{s_D/\sqrt{n}} = \frac{-52,61}{108,14/\sqrt{174}} \approx -4,18$$

İşlem sonucu t değeri -4,18 olarak bulunmuştur. GraphPad (t.y.) platformu aracılığıyla P değeri 0,0001'den küçük olduğu tespit edilmiş, Bozkurt Mahallesinde ruhsatla tanımlanan inşaat alanlarının meri plan kararlarına göre istatistiksel olarak anlamlı derecede daha düşük olduğunu göstermektedir. p değerinin 0.001'in altında olması, bu farkın tesadüfi değil, anlamlı bir değişime işaret ettiğini ortaya koymaktadır. Bu durum, Bozkurt Mahallesi'nde plan revizyonları sürecinde geçmiş ruhsat hakları ile yeni meri plan kararları arasında önemli bir hak kaybı yaşanmadığını, yapıların çoğunda ruhsatla tanımlanan inşaat alanlarının yeni plan kararlarına yakın kaldığını göstermektedir. Plan kararlarının ruhsatlı yapılarla uyumsuzluk gösterdiği parsellerde, dönüşümün müktesep hakla yapılması halinde meri planla tanımlanan inşaat alanından ortalama %2 oranında daha fazla yapı yoğunluğu oluşturacaktır. Müktesep hak plan notunun Bozkurt mahallesinde uygulanması halinde ise, mahalledeki yapı sahiplerinin yalnızca sınırlı büyüklükteki farkları koruyabildikleri ve anlamlı bir ek yapılaşma hakkı elde etmedikleri söylenebilir.

3.6. Fulya ve Bozkurt Mahalleleri Bulgularının Karşılaştırmalı Değerlendirmesi

Çalışmada, Şişli ilçesinin Fulya ve Bozkurt Mahallelerinde 2000 yılı öncesinde ruhsatlandırılmış yapıların müktesep hak kapsamında değerlendirilmesi ve güncel meri uygulama imar planlarıyla karşılaştırılması yoluyla, mekânsal dönüşüm süreçlerinin farklılaşan etkileri analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular, müktesep hakkın plan kararları ve kentsel bütünlük üzerinde mahalle ölçeğinde değişken etkiler ürettiğini göstermektedir.

Fulya Mahallesinde yapılan bağımlı örneklem t-testi sonuçları ($t(197) = 9,35$, $p < 0.001$) doğrultusunda, dönüşümün plan kararları ve ruhsatlı yapıların uyumsuzluk gösterdiği parsellerde, müktesep hakla yapılması halinde meri planla tanımlanan inşaat alanından ortalama %22,4 oranında daha artacağı tespit edilmiştir. Bu bulgu, müktesep hak plan notunun uygulanması hâlinde, mevcut plan kararları ile ruhsat hakları arasında belirgin bir yoğunluk farkı oluştuğunu ve dönüşüm süreçlerinde bireysel yapılaşma taleplerinin mevcut plan bütünlüğüne müdahalede bulunabileceğini ortaya koymaktadır.

Bozkurt Mahallesi'nde ise analizler ($t(73) = -4.18$, $p < 0.001$) doğrultusunda, dönüşümün plan kararları ve ruhsatlı yapıların uyumsuzluk gösterdiği parsellerde, müktesep hakla yapılması halinde meri planla tanımlanan inşaat alanından ortalama %22,4 civarında bir artış meydana gelmektedir. Bu fark Fulya'ya kıyasla çok daha sınırlı olup mer'i plan

kararları ile ruhsatlı yapılaşma hakları genellikle birbirine yakın değerlerdedir. Bozkurt Mahallesi'nde müktesep hak uygulamaları, mevcut meri plan kararlarıyla büyük ölçüde uyumlu bir yapılaşma eğilimi oluşturmakta, dolayısıyla mekânsal sürekliliği ve plan kararlarının öngördüğü yapı düzenini daha az oranda sarsmaktadır.

İki mahalle arasındaki karşılaştırmalı değerlendirme, planlama ilkeleri açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır. Fulya Mahallesi'nde müktesep hak kullanımının, özellikle kat yükseklikleri, blok büyüklükleri ve parsel bazlı yapı kitlesi farklılıkları üzerinden plan bütünlüğünü zedeleyebileceği; buna bağlı olarak sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması, altyapı kapasitesinin aşılması ve kamusal alan gereksinimlerinin karşılanamaması gibi kentsel problemlere zemin hazırlayabileceği öngörülmektedir. Bu bağlamda Ruşen Keleş'in (2022) belirttiği gibi, planlamada bireysel çıkarların korunması kadar, kent bütünüdür dengeli gelişimini sağlayacak kamu yararı ilkesinin de öncelenmesi gerektiği bir kez daha doğrulanmaktadır.

Özellikle Fulya Mahallesi'nde parsel ölçeğinde korunan hakların, plan ölçeğinde öngörülen kentsel sistem bütünlüğünü sekteye uğratabileceği; müktesep hak uygulamalarının bireysel haklar üzerinden kentsel mekânda parçalı, eşitsiz ve sürdürülemez bir dönüşüm pratiği oluşturabileceği görülmektedir. Oysa Bozkurt Mahallesinde, müktesep hak kullanımının etkisi doğurduğu etkiler daha düşük düzeyde kalmakta ve plan kararlarının öngördüğü kentsel kurguyu önemli ölçüde korumaktadır.

Selman Özdemir'in (2011) de vurguladığı üzere, kazanılmış hak kavramı bir yandan bireysel güvence sağlarken, diğer yandan kent mekânında bütüncül, eşitlikçi ve sürdürülebilir gelişimi tehdit eden bir potansiyele de sahiptir. Bu bağlamda, müktesep hak plan notu gibi düzenlemeler yalnızca geçmiş hakların korunması perspektifinden değil, aynı zamanda kent planlaması disiplini içerisinde kamu yararını ve plan bütünlüğünü güvence altına alacak mekanizmalarla birlikte ele alınmalıdır.

Sonuç olarak, Fulya ve Bozkurt Mahalleleri üzerinden yapılan karşılaştırmalı analiz, müktesep hak uygulamalarının etkisinin mahallenin özgün fiziksel dokusu, planlama geçmişi ve mevcut sosyal altyapı kapasitesi gibi faktörlere bağlı olarak değiştiğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, müktesep hak kullanımının her mahalle özelinde mekânsal, sosyal ve altyapısal etkiler gözetilerek planlama disiplini içerisinde bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

3.7. Derinlemesine Görüşmelerden Bulgular

Müktesep hak plan notunun uygulama pratiğini, planlama ilkeleriyle ilişkisini ve farklı aktörlerin deneyimlerini çok boyutlu olarak analiz edebilmek amacıyla kamu kurumları,

kentsel dönüşüm firmaları ve vatandaşlarla yarı yapılandırılmış görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler, her aktör grubunun sürece ilişkin özgün deneyim ve bakış açılarını ortaya koymayı amaçlayan yarı yapılandırılmış soru setleri aracılığıyla yürütülmüştür. Her aktör grubunun sürece dair karşılaştığı durumlar ve üstlendiği roller dikkate alınarak soru setleri farklılaştırılmıştır. Görüşme cevapları, tematik bütünlük sağlamak amacıyla ortak sorun alanları çerçevesinde analiz edilmiş ve ana temalar altında sınıflandırılmıştır.

Görüşmelerden elde edilen yanıtlar, “Uygulamaya İlişkin Genel Bilgiler”, “Tercihler, Temalar ve İletişim Süreçleri”, “Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirme” ve “Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Öneriler” olmak üzere dört ana tema altında yapılandırılmış ve sınıflandırılmıştır. Sorulara verilen yanıtların tamamı, kodlama sürecine temel teşkil eden bu tematik çerçeve doğrultusunda analiz edilmiş olup, ilgili soru grupları Ek 1’de sunulmuştur.

3.7.1. Uygulamaya İlişkin Genel Bilgiler

Kurumlardan uygulamaya ilişkin genel bilgi almak amacıyla müktesep hak plan notuna dair uygulama yapılıp yapılmadığı ve uygulanmama nedenleri sorulmuştur. Kamu kurumlarının yarısından fazlası (8), uygulama yaptıklarını belirtirken, kentsel dönüşüm firmalarının çoğunluğu (11) müktesep hak uygulamasını hayata geçirdiklerini ifade etmiştir.

Kamu kurumları tarafından dile getirilen görüşlerde, özellikle plan notlarının açıklık düzeyine ilişkin sorunlar ön plana çıkmaktadır. Bir kamu temsilcisi, “Plan notlarının yeterince açıklayıcı olmaması ve ruhsat eksikliği nedeniyle başvurulara onay vermekte zorlanıyoruz” ifadesiyle, uygulamada karşılaşılan yasal ve teknik eksiklikleri vurgulamıştır. Bir diğer kamu yetkilisi ise, “Plan kararları ve ruhsatlar uyumlu değil; süreci yönetmek için yasal zemin eksik” diyerek, planlama ve mevzuat arasındaki uyumsuzluğun karar alma süreçlerini nasıl zorlaştırdığını belirtmiştir.

Firma temsilcilerinin ifadelerinde ise, müktesep hak plan notunun ekonomik uygulanabilirliği ve yatırım kararları üzerindeki etkileri öne çıkmaktadır. Bir firma yetkilisi, “Yüksek maliyetler nedeniyle bazı projelere başlayamıyoruz” diyerek, ekonomik sürdürülebilirliğin karar alma süreçlerindeki kritik rolüne işaret etmiştir. Bir diğer firma temsilcisi, “Müktesep hak uygulamaları, özellikle kat yüksekliği ve yoğunluk avantajı sağladığı için tercih ediliyor” ifadesiyle, plan notunun sağladığı teknik avantajların tercih motivasyonunu nasıl etkilediğini vurgulamıştır. Bununla birlikte bir katılımcı, “Bazı projelerde müktesep hak kullanıyoruz ama sürecin karmaşıklığı nedeniyle vatandaşlara detaylı açıklama yapmak zorunda kalıyoruz” diyerek, uygulamanın beraberinde getirdiği teknik karmaşanın ve açıklama yükünün sürece etkisine dikkat çekmiştir.

Bu kapsamda oluşturulan Tablo 13, kamu kurumları ve kentsel dönüşüm firmalarının müktesep hak uygulamasına dair genel eğilimlerini ve uygulamama nedenlerine ilişkin temel temaları sıklık verileriyle birlikte özetlemektedir. Buna paralel olarak geliştirilen Tablo 14 ise, görüşme içeriklerinin tematik kodlamalar aracılığıyla analiz edilmesi sonucu ortaya çıkan başlıca eğilimleri, açıklayıcı alt temalar ve temsilci ifadeleriyle sistematik bir yapıya kavuşturmaktadır. Her iki tablo birlikte ele alındığında, kurumlar arası perspektif farklarını ve uygulama sürecinde karşılaşılan yapısal sorunları bütüncül bir çerçevede değerlendirmeye olanak sağlamaktadır.

Kodlama / Tema	Kamu Kurumları Sıklık	Kentsel Dönüşüm Firmaları Sıklık	Toplam Sıklık
Uygulama Yapanlar	8	11	19
Maliyet Endişesi / Yatırımcı İlgisi Sorunları	2	4	6
Plan Notu Yetersizliği	7	2	9
Ruhsat ve İskan Eksikliği	6	1	7
Süreç Karmaşıklığı	3	4	7
Teknik ve Yasal Engeller	4	1	5

Tablo 13:Uygulamaya İlişkin İçerik Analizi

Ana Temalar	Katılımcı Grubu	Açıklama
Müktesep Hak Uygulamasını Yapanlar	Her iki grup	Çoğunlukla “evet, uygulama yaptık” yanıtı verilmiş; özel sektör bunu bir çözüm aracı olarak görürken, kamu daha çok teknik bir süreç olarak ele almıştır.
Ekonomik ve Yatırım Odaklı Endişeler	Kentsel Dönüşüm Firmaları	Maliyet yüksekliği, yatırımcı ilgisi eksikliği ve proje karmaşıklığı uygulamanın önünde engel olarak ifade edilmiştir.
Mevzuata ve Planlama Sistemine Bağlı Sorunlar	Kamu Kurumları	Plan notlarının yoruma açık olması, ruhsat ve iskân belgelerinin eksikliği, plan bütünlüğü ve mevzuata uyum sorunları ön plandadır.

Tablo 14: Uygulamaya İlişkin Tema Analizi

Katılımcıların yanıtlarıyla birlikte, özellikle kamu kurumlarının planlama sistemine ve mevzuat uyumuna odaklanan yaklaşımı ile kentsel dönüşüm firmalarının ekonomik fizibilite ve yatırımcı ilgisi temelli değerlendirmeleri, uygulama sürecinde ortaya çıkan farklı öncelikleri ve bakış açılarını anlamayı mümkün kılmaktadır. Bu nedenle, tez çalışmasının amacı doğrultusunda, müktesep hak plan notunun hem hukuki ve planlama ilkeleriyle ilişkisini

hem de saha pratiğinde nasıl bir dönüşüme yol açtığını ortaya koymak için bu bölümde elde edilen bulgular temel bir referans oluşturmakta, araştırmanın hem teorik hem de pratik katkısını güçlendirmektedir.

3.7.2. Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçleri

Bu bölümde yer alan Tablo 15 ve Tablo 16, müktesep hak plan notunun uygulanma sürecine ilişkin yürütülen tematik analizlerin bulgularını sistematik biçimde sunmaktadır. Tablo 15, kamu kurumları, kentsel dönüşüm firmaları ve vatandaşlardan elde edilen verilerin üst tema, alt kod ve sıklık düzeylerine göre ayrıştırıldığı bir içerik özetidir. Böylece her aktör grubunun öne çıkardığı başlıca temalar ve bunların niceliksel ağırlığı ortaya konulmaktadır. Tablo 16 ise bu temaları kurumsal perspektifler çerçevesinde daha ayrıntılı biçimde açıklamakta; ilgili görüşlerin anlam çerçevesini, aktör bazlı farklılaşmaları ve tematik yoğunluklarını betimleyici biçimde yorumlamaktadır. Her iki tablo birlikte değerlendirildiğinde, analizlerin hem kavramsal derinliği hem de katılımcı verilerine dayalı içeriği güçlendirilmekte; çok aktörlü yapı içinde müktesep hak uygulamasına dair karşılaştırmalı ve çok katmanlı bir değerlendirme zemini oluşturulmaktadır.

Üst Kod / Tema	Kurum	Alt Kod / İfade	Toplam Sıklık
MÜKTESEP HAK	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Müktesep hak tercihi	49
		Müktesep hak vatandaş lehine	
		Mevcut haklarla dönüşüm zorunluluğu	
		Müktesep hak tercihi ve koruma isteği	
	KAMU KURUMLARI	Kendi yararına olanı seçmek	
		Mevcut ruhsat ve kullanım hakkı korunması	
GÜVEN	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Yapı büyüklüğü ve bağımsız bölüm korunması	31
		Hak kaybını telafi etmesi	
		Güven artışı	
		Güven artışı, detay talebi	
	VATANDAŞ	Güven ve beklenti	
		Güven ve aidiyet hissi	
AVANTAJ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Profesyonellik ve Güvenilirlik	5
		Güven verici olması	
		Rahatlatıcı bir etki oluşturmaması	
		Artan yapılaşma hakkı avantaj sağlaması	
	KAMU KURUMLARI	Ekstra imar hakkı ve taleplerin olması	
MALİYET	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Maliyet ve borçlanma endişesi	80
		Maliyet endişesi	
		Maliyet engeli ve ödeme zorluğu	
		Maliyet	
		Maliyetin önemli ama engel olmaması	
		Plan notu olumlu ama maliyetin önceliği	
		Hesaplama farkları	
		Hakediş hesaplaması	
		Borçlanma az, satış alanı olmalı	
		Borçlanma	
	KAMU KURUMLARI	Maksimum imar hakkı ve hakediş	
		Maliyet kaygıları ve ekonomik sürdürülebilirlik	
İLETİŞİM VE BİLGİLENDİRME	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Maliyet	62
		Detaylı açıklama ve bilgi talebi	
		Süreç karmaşası ve iletişim	
		Açıklama ve bilgilendirme ihtiyacı	
		Hak sahiplerine bilgi verilmemesi	
		Açıklama ve bilgilendirme	
	KAMU KURUMLARI	Belediye personeli ilgisizliği	
		Onay süreci karmaşık	
		Bilgilendirdikten sonra öğrenmek	
		Yanlış bilgiyle süreç başlanması	
		Kurumdan bilgi alınması	
		Duruma göre değişmesi	
FİZİKSEL KOŞULLAR	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Kurum içi bilgi eksikliği	83
		Açık bilgi eksikliği ve bilgilendirme ihtiyacı	
		Süreç Hakkında Net Açıklama	
		Düzenli Bilgilendirme / Açık İletişim	
		Müktesep hakkı dönüşüm sürecinde öğrenme	
		Belediye bilgilendirmesiyle öğrenme	
	KAMU KURUMLARI	Maliyet ikincil, büyüklük-cephe öncelikli	
		Daire büyüklüğünün korunması	
		Kat ve cephe yönünün değişmemesi	
		Aynı katta, aynı cephede daire	
		Daire büyüklüğü	
		Cephe, kat, büyüklük koruma isteği	
UYGULAMA	KAMU KURUMLARI	Manzara ve konum	37
		Daire büyüklüğü korunması	
		Kat ve cephelerin korunması	
		Mevcut hakların korunması	
		Sosyo-ekonomik faktörlere göre talepler	
		Sosyoekonomik fark / bölgesel tercih	
	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Asma kat, ticaret alanı, bağımsız bölüm gibi özellikli alan talepleri	
		Dairenin kütülmemesi	
		Daire büyüklüğünün korunması	
		Kat yüksekliği	
		Cephe konumu (manzara/güneş yönü)	
		Esneklik gösterilmesi	
UZLAŞMA	VATANDAŞ	Cephe değişimi isteği/İsteksizliği	8
		Daire büyüklüğü	
		Teknik detaylar ve uygulama süreci karmaşası	
		Plan notu belirsizlikleri ve uygulama farklılıkları	
KAYGI	KAMU KURUMLARI	İlçe ve bölgeye göre farklı uygulama ve mevzuat eksiklikleri	6
		İlçeler arası farklı kararlar	
		Teknik farklar / hesap karmaşası	
		Plan notları yetersiz / net değil	
UZLAŞMA	VATANDAŞ	Hesaplama sürecinde belirsizlik	8
		Çözüm odaklılık	
		Ortak karar/uzlaşma	
		Empati ve vatandaşın anlaşılması	
KAYGI	KAMU KURUMLARI	Eleştiri: çözüm odaklı olmama	6
		Ortak karara varma zorluğu	
		Bireysel hakların korunması ve endişe	
		Maliyet ve daire sahibi olamama kaygısı	

Tablo 15: Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçlerine İlişkin İçerik Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Üst Tema	Kurum	Alt Tema	Açıklama
MÜKTESEP HAK	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Hak Kaybı Endişesi ve Müktesep Hak Tercihi	Mevcut yapı haklarının korunarak Hak kaybı yaşamamasını sağladığı için müktesep hak tercih edilmektedir.
		Hak Kaybı Endişesi ve Müktesep Hak Tercihi	Müktesep hakkın genellikle vatandaş lehine olan durumlarda kullanılmaktadır bunlardan bazıları fazla yapılaşma hakkı, satılabilir alan
		Hak Kaybı Endişesi ve Müktesep Hak Tercihi	Müktesep hakkın hak kaybını önleyici bir araç olarak görülmesi, güven verici ve rahatlatıcı etkiye sahiptir.
	VATANDAŞ	Hak Kaybı Endişesi ve Müktesep Hak Tercihi	Müktesep hakkın hak kaybını önleyici bir araç olarak görülmesi, güven verici ve rahatlatıcı etkisi
	KAMU KURUMLARI	Hak Koruma ve Müktesep Hak Talebi	Mevcut hakların korunmasına yönelik talepler, müktesep hakkın güvence oluşturmaları
GÜVEN	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Güven Artışı	Vatandaşlar, iki seçenek sunulduğunda kuruma ve süreçte olan güvenlerini artırmakta, süreci daha şeffaf bulmaktadır.
	VATANDAŞ	Empati ve Güvenilirlik Beklentisi	Vatandaşlar, kendilerini anlayan, empati kuran, güvenilir ve şeffaf bir iletişim beklemektedir.
AVANTAJ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Maksimum İmar Hakkı Kullanımı ve Hakediş	Parselin maksimum imar hakkının kullanılması, hakediş alanlarının bütünlmesi ve daha fazla alan elde etme isteği.
	KAMU KURUMLARI	Vatandaş Beklentileri ve Kentsel Dönüşüm Motivasyonları	Alan kaybı yaşamadan dönüşüm, sıfır maliyetle yenileme, fazla kat veya ticari alan talepleri
MALİYET	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Maliyet ve Borçlanma Endişesi	Maliyet unsurları ve borçlanma detayları gündeme geldiğinde süreçte tıkanmalar ve kararsızlıklar oluşmaktadır.
		Ekonomik Kaygılar ve Borçlanma Endişesi	Borçlanma miktarını azaltmak, satış alanı oluşturmak ve maliyeti minimize etmek önemli bir tercih nedeni.
	VATANDAŞ	Maliyet ve Ekonomik Kaygılar	Yenileme sürecinde maliyetlerin belirleyici rolü, borçlanma endişesi ve müktesep hakkın maliyet avantajı
İLETİŞİM VE BİLGİLENDİRME	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Bilgi Eksikliği ve Açıklama Talepleri	Vatandaş ve firmaların, yapının satış değerini artırarak maliyeti en azda tutulup borçlanmanında azalmasına ilişkin talepleri olmaktadır.
		İletişim ve İşbirliği Süreçlerinde Farklılıklar	Süreçte vatandaşların konuyu anlamakta zorlandığı ve ek açıklamalar talep ettiği belirtilmiştir.
		Yetkinlik Eksikliği	Müktesep hak projelerinde daha fazla açıklama ve detaylı bilgiye ihtiyaç duyulmakta; süreçler daha uzun ve karmaşık ilerlemektedir.
	KAMU KURUMLARI	Bilgilendirme Süreciyle Öğrenme	Belediye personellerinin bilgisizliği, ilgisizlik ve deneyimsizlikten kaynaklanan zorluklar
		Tam Bilgiyle Gelenler	Vatandaşların müktesep hak hakkında yeterli bilgiye sahip olmadan süreçte dahil oldukları, doğru bilgiyi ise sürecin içinde, kurumlar ve yetkililer tarafından yapılan açıklamalarla öğrendikleri ifade edilmektedir.
		İletişim ve Bilgilendirme Eksikliği	Nadiren, bazı vatandaşların müktesep hak konusunda önceden bilgi sahibi olduğu ve bilinçli şekilde süreçte dahil olduğu belirtilmiştir.
	VATANDAŞ	İletişim ve Bilgilendirme İhtiyacı	Müktesep hak ve planlama süreçlerine dair bilgi talebi ve belirsizlik
FİZİKSEL KOŞULLAR	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Alan ve Mekânsal Hakların Korunması	Açık ve net bilgilendirme, güvenilirlik ve empati talebi; belediye ve firmalardan beklentiler
		Sosyoekonomik Farklılıklar	Hak sahipleri, daire büyüklüğü, kat yüksekliği ve cephe özelliklerinin korunmasını öncelikli olarak talep etmektedir.
	VATANDAŞ	Daire Büyüklüğü ve Yaşam Alanı Koruma İsteği	Bölgelere göre tercihlerin değiştiği, özellikle yüksek gelirli bölgelerde yaşam alanına dair talepler maliyetin önüne geçiyor.
		Kentsel Çevre Beklentileri	Mevcut yaşam alanını koruma talebi (kat yüksekliği, büyüklük, cephe vb.)
UYGULAMA	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Uygulama Yöntemleri ve Onay Süreçleri	Yenilenmiş çevrede güvenli, sağlıklı, yeşil alan ve sosyal donatı beklentileri
		Hesaplama ve Teknik Karmaşıklıklar	Onay süreçlerinde çekinceler, belirsizlikler ve uygulama yöntemlerindeki eksiklikler
	KAMU KURUMLARI	Mevzuat Belirsizlikleri ve Uygulama Farklılıkları	Belediyeler arası hesaplama yöntemlerindeki farklılıklar ve teknik detaylar süreçte kafa karışıklığı ile birlikte vatandaş tarafında güvensizlik
		Dönüşümün Kolaylaştırılması İçin Teknik Talepler	Plan notlarının yorumlanmasındaki farklılıklar ve belediyeler arası standart eksikliği
UZLAŞMA	VATANDAŞ	Ortak Karar Alma Sorunları	Asansör, yangın merdiveni gibi teknik detaylar ile alan kullanımlarına ilişkin talepler
		Mevcut Süreçte Sorunlar ve Eksikler	Malikler arası uzlaşmazlıklar, karar alma sürecinin zorlukları ve sürecin
		Çözüm Odaklı Yaklaşım	Süreçteki açıklamalar ve uygulamada çözüm odaklı olmada yetersizliği yaşadığını belirtmektedir.
KAYGI	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Aidiyet ve Katılım Sorunları	Çözüm odaklı, net ve uygulanabilir açıklamaların sürecin yönetiminde önem taşıdığı belirtilmiştir.
	VATANDAŞ	Maliyet ve Mülkiyet Kaybı	Ortak karar alma süreçlerinde fikir ayrılıkları, mülkiyet hissiyatının zedelenmesi ve aidiyet sorunu dile getirilmiştir.

Tablo 16: Tercihler, Tepkiler ve İletişim Süreçlerine İlişkin Tema Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Analizler, “müktesep hak”, “güven”, “avantaj”, “maliyet”, “fiziksel koşullar”, “uygulama”, “iletişim ve bilgilendirme”, “uzlaşma” ve “kaygı” başlıkları altında toplanan temalar etrafında şekillenmiştir. Toplamda 361 görüş birimi değerlendirildiği çalışmada özellikle “fiziksel koşullar” (%23) ve “maliyet” (%22,1) temalarının en yüksek oranlara sahip olması, katılımcıların dönüşüm sürecini mekânsal süreklilik ve ekonomik sürdürülebilirlik

ekseninde anlamlandırdığını göstermektedir. Buna karşılık güven, uzlaşma, iletişim ve kaygı gibi temalar, sürecin toplumsal ve duygusal boyutlarını görünür kılmaktadır.

“Müktesep Hak” teması %13,5 ile, katılımcıların mevcut haklarını koruma arzusu ve bu düzenlemeye duyduğu güven üzerinden değerlendirilmiş, “Güven” teması ise %8,6 ile özellikle şeffaflık, profesyonellik ve güven duygusu etrafında şekillenmiştir. Hak kaybı endişesiyle ilgili olarak, bir katılımcı, müktesep hakkı “güven verici, rahatlatıcı” olarak tanımlamış ve mevcut yaşam düzeninin korunmasının kendisi için önemli olduğunu ifade etmiştir. Kentsel dönüşüm firmalarından alınan geri bildirimler de bu durumu desteklemekte; firmalar, vatandaşların müktesep hak plan notunu, hak kaybını engelleyen bir güvence olarak gördüklerini ve iki alternatif sunulduğunda genellikle kendi lehlerine olan müktesep hak seçeneğini tercih ettiklerini belirtmektedirler. Bu ortak eğilim, müktesep hakkın vatandaşlar nezdinde psikolojik bir güvence olarak da algılandığını göstermektedir. Ancak sürecin yalnızca bireysel tercihlere değil, toplu karar süreçlerine de bağlı olduğu, “Küçülmesi sorun değil, ortak karar olsun istiyor, ortak karara bağlanamıyor” ifadesiyle ortaya konmuştur. Bu noktada “Uzlaşma” teması sürecin sosyal boyutuna işaret etmektedir. Ortak karar alma süreçlerinde yaşanan fikir ayrılıkları, empati eksikliği ve mali yükün yarattığı psikolojik baskılar, özellikle vatandaşlar nezdinde süreci zorlaştıran unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Katılımcıların büyük çoğunluğu, bu sorunların çözümüne yönelik daha net plan notları, mevzuat bütünlüğü, bilgiye erişimi kolaylaştırıcı uygulamalar ve paydaşlar arası eşgüdüm ihtiyacını vurgulamaktadır.

“Maliyet” teması, %22,1 ile ikinci sırada yer almakta ve dönüşüm sürecinde tüm paydaşların ortaklaştığı en kritik başlıklardan biridir. Bir vatandaş bu durumu, “*Öncelik maliyet, zaten bu süreçte müktesep daha karlı olduğu için müktesep hakla ilerlemeyi seçtik*” sözleriyle açıklamıştır. Bir firma yetkilisi süreci “*...ekonomik koşullar nedeniyle yenilenemeyen yapıların dönüşümü için uygulamanın önünü açıyor.*” diyerek ifade etmiştir. Tüm paydaşlar, borçlanma endişesi, ekonomik kaygılar ve maliyetlerin süreci tıkayıcı etkisine dikkat çekmiş; müktesep hakkın bu mali yükü hafifletici rolüne atıfta bulunmuşlardır. Katılımcıların ifadelerine göre, vatandaşlar genellikle mevcut daire büyüklüğünü, cepheyi ve kat sayısını koruma eğilimindedir; ancak bu talepler, yüksek maliyetler ve borçlanma gereklilikleri nedeniyle karşılanmakta güçlük çekmektedir.

Özellikle “borçlanmayı kabul etmeme”, “kapsamlı talepler” ve “maliyet karşısında direnç” gibi faktörler, sürecin tıkanmasına yol açan temel sorunlar olarak öne çıkmaktadır. “Maliyetin yüksek olmasına rağmen müktesep hakkın vatandaşlar tarafından talep edilip edilmediği” sorusuna verilen yanıtlar, firmalar arasında farklılık göstermektedir. Bazı firmalar bu yönde taleple karşılaşmadıklarını belirtirken, bazıları ise özellikle sosyo-ekonomik seviyesi

yüksek bölgelerde (örneğin Beşiktaş, Kadıköy, Şişli) mülk sahiplerinin mevcut haklarını korumak adına daha yüksek maliyetleri göze aldığını ifade etmiştir. Bu durum, dönüşüm sürecinde maliyetin yalnızca bir finansal yük değil; aynı zamanda kararları belirleyen kritik bir eşik olduğunu ortaya koymaktadır. Katılımcı ifadeleri, müktesep hakkın tercih edilme nedeninin çoğu durumda teknik avantajlardan çok, ekonomik erişilebilirlikle ilişkili olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda, müktesep hak, borçlanmak istemeyen ya da finansal risk almaktan kaçınan yapı malikleri için güvenli bir seçenek olarak değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek bölgelerde hak koruma motivasyonu, maliyete rağmen bu uygulamanın benimsenmesine yol açmaktadır. Bu durum mülk sahibinin alanını ve yaşam biçimini koruma stratejisi olarak ortaya çıkmakta ve bu tercihin bölgesel ve ekonomik koşullara göre değişkenlik gösterdiğini ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm firmalarının, yapı maliklerinin müktesep haktan beklentilerine ilişkin sorulara verdiği yanıtlar, taleplerin ekonomik kaygıların yanında fiziki koşullar ve psikolojik kaygıların iç içe geçtiğini de göstermektedir. Firmalar, maliklerin öncelikli olarak mevcut daire büyüklüklerini, kat sayılarını ve cephe yönlerini korumak istediklerini ifade etmişlerdir. Bir firma temsilcisi, *“Vatandaşlar, aynı katta ve aynı cephede dairelerini almak istiyorlar; bu onlar için bir güven hissi yaratıyor”* diyerek, malikler için mekânsal sürekliliğin bir aidiyet duygusu oluşturduğunu vurgulamıştır. “Fiziksel koşullar” analiz edilen toplam görüşlerin %23’ünü oluşturarak sürecin mekânsal boyutunun ne derece önemli olduğunu ortaya koymuştur. Vatandaşla yapılan görüşmede *“Mevcut dairemizin yüksekliği, büyüklüğü öncelikli tercihimiz, mümkünse cephesinin korunması da önemli.”* demesi bunu durumu destekler niteliktedir. Kamu kurumları, “Fiziksel Koşullar”ı, riskli yapılarda yer alan ancak günümüz yönetmelikleriyle inşa edilmesi mümkün olmayan asma kat gibi alanların yeniden yapılabilmesine yönelik talepler olarak değerlendirmiştir. Bu tür taleplerin özellikle ticaret fonksiyonu verilen alanlarda yoğunlaştığı, kamu temsilcileri tarafından ifade edilmiştir. Fiziksel koşullara ilişkin cevaplar değerlendirildiğinde; bunun yalnızca yapısal tercihler değil; aynı zamanda bireyin mekânla kurduğu aidiyetin dışavurumudur. Kat, cephe ve daire büyüklüğü gibi unsurlar üzerinden şekillenen bu talepler, kullanıcıların yaşam alışkanlıklarını sürdürme isteğiyle doğrudan ilişkilidir. Firmalar bu yönelimi mekânsal güvenlik arayışı olarak tanımlarken, kamu kurumları ise bu talepleri teknik karşılıklarıyla anlamlandırmaktadır. Bu çok katmanlı bakış, dönüşüm sürecinin salt yapısal değil, psikolojik ve sosyal düzlemleri de içerdiğini göstermekte; dolayısıyla planlama yaklaşımlarının yalnızca alan hesabı değil, kullanıcı deneyimi odaklı da kurgulanması gerektiğini düşündürmektedir. Aidiyet duygusunun zedelenme ihtimali ise, vatandaşlar açısından “kaygı”yı besleyen temel etkenlerden biridir. Nitekim bir katılımcı bu durumu, *“Alıştığım yaşam düzenim korunacak, evimi kaybetmeyeceğim, hak kaybımızı telafi ettiği için olumlu bakıyorum...”* sözleriyle ifade etmiş;

mekânsal sürekliliğin yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda duygusal güvenlik ihtiyacını da karşıladığını vurgulamıştır.

“Uygulama” teması, yapılan görüşmelerde toplam görüşlerin %10,2’sini oluşturarak katılımcılar açısından dikkate değer bir sorun alanı olarak öne çıkmıştır. Bu kapsamında en sık dile getirilen sorunlar; plan notlarının yeterince açık ve net olmaması, hesaplama yöntemlerindeki farklılıklar ve belediyeler arası yorum farklarıdır. Bu teknik belirsizlikler, yalnızca uygulama sürecini aksatmakla kalmamakta, aynı zamanda vatandaşların güven algısını da doğrudan etkilemektedir. Kentsel dönüşüm firmaları, meri imar planından gelen yapılaşma hakları ile müktesep hakla gelen yapılaşma hakları şeklinde iki alternatif sunulduğunda, vatandaşların sürece daha olumlu yaklaştığını ve güven duygusunun arttığını belirtmiştir. Ancak bu güven, uygulama detaylarındaki tutarsızlıklarla hızla zedelenabilmektedir. Bir firma temsilcisinin “*Vatandaşlar sürekli hesaplama farklarını soruyor, bu da güveni zedeliyor*” ifadesi, teknik karmaşanın yalnızca mühendislik ya da planlama sorunu değil; aynı zamanda iletişim, ikna ve süreç yönetimi problemi olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm firmaları, onay süreçlerindeki çekinceler ve uygulama yöntemlerindeki belirsizliklerin yatırım kararlarını doğrudan etkilediğini vurgularken; plan notlarının teknik olarak yeterince açık olmamasını ve belediyeler arasında farklı şekillerde yorumlanmasını temel bir sorun olarak tanımlamaktadır. Bu durumun, yalnızca proje ilerleyişini değil, maliklerle kurulan iletişimi de sekteye uğrattığı ifade edilmiştir. Benzer şekilde, kamu kurumları da plan notlarının yorumlanmasında açıklık ve standart eksikliği bulunduğunu, aynı plan notunun farklı belediyelerde farklı biçimlerde uygulanmasının uygulayıcı kurumlar arasında dahi tutarsızlığa yol açtığını ifade etmiştir. Her iki paydaş grubunun ortaklaştığı bu eleştiri, plan notlarının yalnızca hukuki dayanak değil, aynı zamanda uygulama rehberi niteliğinde olması gerektiğini ortaya koymaktadır. Ayrıca kamu temsilcileri, dönüşümün önündeki fiziksel ve yönetmelik kaynaklı sınırlamaların aşılabilmesi adına asansör, yangın merdiveni gibi zorunlu donatılara yönelik teknik esneklik taleplerinin sıkça iletildiğini belirtmiştir. Bu bulgular, müktesep hak plan notunun uygulamaya geçirilmesinde karşılaşılan sorunların yalnızca hukuki düzenlemelerle değil, aynı zamanda kurumsal kapasite, teknik yeterlilik ve yorum birliği ile doğrudan ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır. Plan notlarının yorum farkı bırakmayacak biçimde sadeleştirilmesi, hesaplama yöntemlerinin belediyeler arası uyumla standardize edilmesi ve teknik detayların açıkça tanımlanması, uygulamanın daha güvenilir ve öngörülebilir bir zeminde ilerlemesini sağlayacaktır.

Müktesep hak uygulamasına ilişkin görüşlerde, “avantaj” teması; firmaların ve vatandaşların bu plan notundan doğan potansiyel kazanımlara yönelik talepleri ve beklentileri etrafında şekillenmektedir. Katılımcılar, bu hakka yönelik tercihlerin çoğu zaman yalnızca hak koruma değil, aynı zamanda ek kazanç elde etme arzusuyla da bağlantılı olduğunu belirtmiştir.

Bu çerçevede, müktesep hakkın sağlayabileceği olanaklar hem teknik hem ekonomik yönden birer talep alanına dönüşmektedir.

Kentsel dönüşüm firmaları açısından müktesep hak, özellikle maksimum imar hakkının kullanılabilmesi ve hak ediş alanlarının artırılabilmesi bakımından önemli bir fırsat olarak değerlendirilmektedir. Birçok firma temsilcisi, parsel üzerinde mümkün olan en yüksek inşaat alanını kullanarak daha fazla bağımsız birim üretmeyi hedeflediklerini belirtmiş; bu amaçla plan notunun sağladığı imkânları sonuna kadar kullanma yönünde talepler geliştirdiklerini ifade etmiştir. Nitekim bir katılımcı, *“Müktesep iskanlı alanın inşa edilebilmesi için uygun yerlerde ilave kata veya parsele oturma ilkelerinde esnekliğe olanak tanınmalıdır”* diyerek, uygulamada planlama esnekliğini artırma yönündeki beklentiyi net şekilde ortaya koymuştur. Bu ifadeler, firmaların müktesep hak üzerinden maksimum kazanç hedefiyle pozisyon aldıklarını ve bu çerçevede hak arayışlarını şekillendirdiklerini göstermektedir. Kamu kurumları ise vatandaşların taleplerini benzer şekilde avantaj beklentisi temelinde değerlendirmektedir. Katılımcı ifadelerine göre vatandaşlar, sıfır maliyetle dönüşüm gerçekleştirmek, alan kaybı yaşamamak ve mümkünse mevcut hakların üzerine yeni kazanımlar eklemek (örneğin fazla kat ya da ticari alan) yönünde eğilim göstermektedir. Bu talepler, müktesep hak plan notunun yorumlanmasında vatandaş lehine genişletici bir yaklaşımın benimsenmesini zorunlu kılmakta; bazı durumlarda plan bütünlüğünü zorlayan taleplerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Sonuç olarak, avantaj teması yalnızca bir teknik imkânlar bütünü değil; aynı zamanda paydaşların bireysel kazanım beklentileriyle şekillenen bir pazarlık alanıdır. Bu yönüyle müktesep hak, planlama sürecinde sadece bir hak koruma aracı değil, aynı zamanda maksimum fayda arayışıyla yönlendirilen taleplerin merkezinde yer alan bir düzenleme biçimi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum, uygulamada kamusal yarar ile bireysel çıkar arasında dengenin sağlanmasını daha da kritik hâle getirmektedir.

Müktesep hak uygulamalarında “iletişim ve bilgilendirme”, sürecin işleyişini doğrudan etkileyen temel başlıklardan biri olarak öne çıkmaktadır. Vatandaşların müktesep hak konusunda bilgi düzeyine ilişkin bulgular, sürecin ağırlıklı olarak kamu kurumları ve teknik ekipler tarafından yürütülen bir bilgilendirme süreciyle şekillendiğini göstermektedir. Çoğu vatandaş, sürece dahil olmadan önce müktesep hakkın kapsamı ve sınırları hakkında yeterli bilgiye sahip değildir. Katılımcıların bir kısmı, vatandaşların eksik ya da hatalı bilgilerle (örneğin, mevcut binanın aynen yapılabileceği veya ek kat verileceği gibi) sürece dahil olduklarını, doğru bilgilere ise ancak süreç ilerledikçe ve kurumlar tarafından yapılan açıklamalarla ulaştıklarını ifade etmiştir. Kamu kurumu temsilcisinin *“Genellikle biz bilgilendirdikten sonra bilgi sahibi oluyorlar”* şeklindeki ifadesi, bu durumu somut biçimde yansıtmaktadır. Buna karşın, bazı katılımcılar, vatandaşların zaman zaman bilgi sahibi olarak veya kısmen bilgiyle sürece geldiklerini belirtmişlerdir. Bu bulgular, müktesep hakkın

vatandaşlar açısından hâlâ bilgi eksikliği ve beklenti karmaşasının yoğun yaşandığı bir alan olduğunu göstermektedir. Benzer şekilde, kentsel dönüşüm firmaları, müktesep hak projelerinde vatandaşların daha fazla açıklamaya ve detaylı bilgiye ihtiyaç duyduğunu; bu durumun süreci hem uzattığını hem de karmaşıklaştırdığını belirtmişlerdir. Firma temsilcileri, özellikle belediye personelinin bilgi düzeyindeki eksikliklerin ve kurumsal deneyimsizliğin, vatandaşa doğru bilgi ulaştırma konusunda aksaklıklara neden olduğunu aktarmıştır. Bu durum, yalnızca iletişimsel değil, aynı zamanda yönetsel bir sorun alanına da işaret etmektedir. Kamu kurumları ise vatandaşların genellikle müktesep hak konusundaki bilgiyi sürecin içinde kazandığını; bilgiye önceden sahip olan bireylerin sayısının oldukça az olduğunu belirtmişlerdir. Bu bağlamda, kamu kurumlarının rolü yalnızca süreci yürütmek değil, aynı zamanda eğitim ve yönlendirme sağlamak olarak da şekillenmektedir. Müktesep hak gibi teknik boyutu yüksek, hak temelli bir uygulamada, bilgi eşitsizliği sadece iletişim eksikliği değil, aynı zamanda dönüşüm sürecine katılımı adaletsizlik üreten bir faktöre dönüşmektedir. Vatandaşlar ise doğrudan yaptıkları yorumlarda açık, net ve güvenilir bilgilendirme talebinde bulunmuş; sürece dair beklenti ve kararlarını ancak yeterli bilgiyle şekillendirebildiklerini ifade etmişlerdir. Belediyeler ve firmalardan gelen açıklamaların anlaşılır olması, empatik bir dil kullanılması ve güven tesis etmesi yönünde yüksek beklenti vardır. Bilgi eksikliği, süreçte belirsizlik ve güvensizlik duygusunu artırmakta; bu da hem dönüşüme yönelik gönüllülüğü azaltmakta hem de uzlaşma ihtimalini zayıflatmaktadır. Tüm bu bulgular, müktesep hak uygulamalarının yalnızca teknik değil; aynı zamanda anlatım, açıklık, rehberlik ve güven inşası gerektiren çok boyutlu bir süreç olduğunu ortaya koymaktadır. Sürece katılımın sağlanabilmesi, uzlaşmanın güçlendirilmesi ve kamuoyunda uygulamaya dair olumlu algının oluşması için, belediyeler ve firmalar tarafından yürütülecek sistemli, şeffaf ve kapsayıcı bilgilendirme faaliyetleri kritik önem taşımaktadır.

Bu bölümde yapılan analizler, planlama teorisi, kentsel dönüşüm pratiği ve kamu–vatandaş–firma ilişkilerinin dinamiklerini birlikte ele alan çok katmanlı bir değerlendirme sunmaktadır. Müktesep hak plan notu, yalnızca bir düzenleyici araç değil, aynı zamanda mekânsal süreklilik, ekonomik denge, sosyal pazarlık ve iletişim süreçlerinin kesiştiği bir planlama problemi olarak konumlanmaktadır. Bu yönüyle müktesep hak, kent içindeki toplumsal uzlaşının zemini olabilecek bir araç işlevi görmektedir; bireylerin alanla kurduğu aidiyetin, ekonomik kaygılarla ve yönetim biçimleriyle nasıl iç içe geçtiğini gözler önüne sermektedir. Analizler, uygulamaya dair teknik netlik kadar iletişimsel şeffaflık ve adalet duygusunun da sürecin sürdürülebilirliği için vazgeçilmez olduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla bu tez, yalnızca literatüre katkı sunan bir akademik çalışma değil; aynı zamanda uygulayıcılar ve politika yapıcılar için müktesep hak odaklı dönüşüm süreçlerine dair somut değerlendirme ölçütleri ve yönetsimsel ilkeler öneren bir yol haritası niteliği taşımaktadır.

3.7.3. Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirme

Müktesep hak plan notu, katılımcı kurumlar açısından yalnızca bir imar hukuku düzenlemesi değil; aynı zamanda planlama ilkeleri, toplumsal beklentiler, afet riski, mevzuat uyumu ve alan yönetimi gibi çok boyutlu faktörlerin kesişiminde konumlanan karmaşık bir uygulama alanı olarak değerlendirilmektedir. Katılımcıların bu konudaki ifadeleri, planlama disiplini ile sahadaki uygulamalar arasındaki gerilimli ilişkiyi açıkça yansıtmaktadır. Kentsel dönüşüm firmaları, müktesep hakkı bir yandan mevcut imar haklarının korunmasını sağlayarak dönüşüm süreçlerini hızlandıran bir pratik araç olarak görmekte, diğer yandan planlama ilkeleri açısından ciddi eleştiriler yöneltmektedir. Bazı firma temsilcileri, *“plan bütünlüğünü bozan bir etkidir”* ve *“donatı hesaplarında ve nüfus planlamasında tutarsızlığa neden olmaktadır”* diyerek uygulamanın plan sistematüğini zedelediğini ifade etmiştir. Bununla birlikte, bazı firmalar mevcut durumun korunarak dönüşümün kolaylaştırılmasının kamu yararı açısından gerekli olduğunu, özellikle *“Riskli yapı stoğunun yoğun olduğu bölgelerde müktesep hakkın bir zorunluluk...”* olduğunu belirtmiştir.

Kamu kurumları ise benzer bir ikilik üzerinden değerlendirme yapmaktadır. Müktesep hak plan notu, bir grup temsilci tarafından *“zorunlu bir çözüm”* ve *“hak kaybını önleyen bir mekanizma”* olarak görülürken, diğerleri bu plan notunu eşitlik ilkesine aykırı, sürdürülebilirliği zedeleyen ve plan bütünlüğünü bozan bir istisna düzenleme olarak eleştirmiştir. Bir kamu temsilcisi, *“planlama ilkelerine uyduğu söylenemez. Plan ve plan notları bir bütündür fakat müktesep hakla planın uygulanamadığı, plan notunun uygulandığı bir durum söz konusudur”* diyerek, planlama sistematüğü içindeki içsel çelişkiye vurgu yapmıştır. Bu ifade, planlama kararları ile uygulamadaki yorum farklarının ciddi bir boşluk yarattığını göstermektedir.

Plan bütünlüğü, bu başlıkta en fazla tartışılan ilke olarak öne çıkmaktadır. Firmalar ve kamu kurumları, uygulamanın farklı belediyelerde farklı biçimlerde yorumlanmasının teknik belirsizlik yarattığını, aynı zamanda planların üst ölçekli kararlarla olan ilişkisini zayıflattığını ifade etmektedir. Özellikle *“üst ölçekte nüfus kararları veriliyor, alt ölçekte plan notu ile tüm planlama ilkelerine aykırı bir karar veriliyor”* ifadesi, plan yapım sistematüğünde yaşanan kırılmaları çarpıcı biçimde yansıtmaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen içerik analizi, planlama ilkelerine yönelik eleştirilerin kamu kurumları ve özel sektör temsilcileri açısından nasıl farklılaştığını ortaya koymaktadır. Bu farklılaşmalar, Tablo 17'da yer alan frekans verileriyle özetlenmiş, tematik çeşitlilik ise Tablo 18'de detaylandırılmıştır. Her iki tablo birlikte değerlendirildiğinde, müktesep hak plan notunun yalnızca teknik değil, aynı zamanda sosyal ve yönetsel düzeyde de çok boyutlu bir tartışma konusu olduğu görülmektedir.

Kodlama / Tema	Kamu Kurumları Sıklık	Kentsel Dönüşüm Firmaları Sıklık	Toplam Sıklık
Plan Bütünlüğü İhlali	8	6	14
Eşitlik ve Kamu Yararı Sorunları	7	5	12
Sürdürülebilirlik ve Donatı Yetersizliği	6	4	10
Mevzuata ve Planlama İlkelerine Aykırılık	7	5	12
Deprem Güvenliği ve Hak Kaybı Koruma	4	7	11
Müktesep Hak Zorunluluğu (Zorunlu Çözüm)	5	6	11
Yerel Koşullar ve Özelleştirme Gerekliliği	4	4	8
Süreç ve Uygulama Karmaşıklığı	5	6	11
Maliyet Odaklı Yaklaşım	3	8	11
Vatandaşın Talepleri (Hak Koruma Odaklı)	4	7	11

Tablo 17: Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirmelere İlişkin İçerik Analizi
(Yazar tarafından üretilmiştir)

Tema	Açıklama
Plan Bütünlüğü İhlali	Plan notlarının planla uyumsuz olduğu, plan ve plan notunun bütünlük içinde olmadığı, uygulamada çelişkiler yarattığı ifade edilmiştir.
Eşitlik ve Kamu Yararı İlkelerine Aykırılık	Müktesep hak uygulamalarının eşitlik ve kamu yararını zedelediği, yerel farklılıklar ve mevzuat uyumsuzluklarının eşitsizlik doğurduğu vurgulanmıştır.
Deprem Riski ve Yenilemeyi Teşvik	Riskli alanlarda hakların korunmasının önemli olduğu, müktesep hakkın yenilemeyi teşvik edici bir araç olarak görüldüğü belirtilmiştir.
Hak Kaybını Önleyici Araç	Müktesep hakkın, hak kayıplarını önleyici bir güvence olarak algılandığı ve bu nedenle tercih edildiği ifade edilmiştir.
Planlama İlkeleriyle Çelişki	Müktesep hak uygulamasının planlama ilkeleri (sürdürülebilirlik, eşitlik, kamu yararı) ile çeliştiği, özellikle nüfus ve donatı dengesini bozduğu belirtilmiştir.
Yerel ve Bölgesel Uyum Sorunları	Her bölgede farklı uygulamalar ve standartlar olduğu, bu durumun karmaşaya yol açtığı, özellikle belediyeler arası farkların sorun yarattığı ifade edilmiştir.
Maliyet ve Borçlanma Endişesi	Yüksek maliyetlerin, borçlanma taleplerinin süreci zorlaştırdığı, bazı mülk sahiplerinin maliyeti karşılayamadığı, bu nedenle uygulamanın tıkandığı belirtilmiştir.
Hakların Korunması ve Sosyal Adalet	Müktesep hakkın sosyal adalet sağlamak, mağduriyetleri önlemek amacıyla önem taşıdığı ancak plan bütünlüğünü bozduğu ve eşitliği zedelediği görüşleri bir arada dile getirilmiştir.
Kentsel Dönüşüm Sürecini Hızlandırma	Müktesep hakkın, planlama ilkelerine aykırı olsa da yenilemeyi hızlandıran ve dönüşüm süreçlerinde kolaylaştırıcı bir araç olduğu vurgulanmıştır.

Yerel Koşullara Göre Esneklik	Uygulamanın bölgeye göre özelleştirilmesi gerektiği, standart bir çözümün mümkün olmadığı, yerel sosyal ve fiziksel koşulların dikkate alınmasının önemli olduğu belirtilmiştir.
Ruhsat ve İskan Bağlantısı	Müktesep hak uygulamalarının ruhsat ve iskan süreçleriyle bağlantılı olduğu, bu sürecin netleştirilmesi gerektiği, eksik belgelerin uygulamayı zorlaştırdığı belirtilmiştir.
Yasal Dayanak ve Anayasal Hak	Müktesep hakkın anayasal bir hak olarak görüldüğü, imar mevzuatında yasal dayanağı bulunduğu ve uygulanmasının hukuki bir zorunluluk olduğu savunulmuştur.

Tablo 18: Planlama İlkeleri Açısından Değerlendirmelere İlişkin Tema Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Sürdürülebilirlik açısından ise, müktesep hakların donatı alanlarının yetersiz kalmasına neden olduğu; nüfus yoğunluğunun arttığı ve kamu hizmetlerine erişimde sorunların ortaya çıktığı görüşleri ağırlık kazanmıştır. Bu durum, yalnızca fiziksel çevrenin değil, yönetsel kararların da sürdürülebilirliğini tehdit eden bir zemin yaratmaktadır. Aynı şekilde, eşitlik ilkesi de uygulamada farklı yorumlar, geçmişe dönük hak talepleri ve ruhsatlı yapılar lehine oluşturulan ayrıcalıklar nedeniyle zedelenmektedir. Bir katılımcının ifadesiyle, *“Kazanılmış hakkın korunabilmesi eşitlikçi ve adil bir uygulama gibi görünse de, yoğunluğu azaltmayı hedefleyen bir planın vizyonundan uzaklaşılmasına neden olabilir.”*

Öte yandan, birçok katılımcı müktesep hakkın kamu yararı açısından mutlak şekilde reddedilemeyeceğini, özellikle riskli yapıların yenilenmesini sağladığı ölçüde işlevsel olduğunu belirtmiştir. Bu yönüyle plan notu, kimi durumlarda deprem güvenliği, sosyal adalet ve mağduriyetin önlenmesi adına desteklenmiş; ancak eş zamanlı olarak planlama ilkelerinden sapma riski taşıdığı ifade edilmiştir. *“Her ne kadar planlara aykırı durumlar oluşsa da mevcut durumu koruyarak dönüşümü kolaylaştırdığı için kamu yararı taşıyor”* ifadesi, bu çelişkili durumu özetlemektedir.

Bu başlıkta yapılan değerlendirmelerin gösterdiği gibi, müktesep hak plan notu, normatif planlama ilkeleri ile sahadaki dönüşüm pratikleri arasında sıkışmış bir politika aracıdır. Bu sıkışmışlık, yalnızca uygulamanın planlama disipliniyle çelişmesinden değil, aynı zamanda kurumsal kapasite, yönetsel tutarlılık ve sosyal adalet beklentilerinin eş zamanlı karşılanamamasından kaynaklanmaktadır. Planlama ilkeleri açısından değerlendirildiğinde müktesep hak, hukuksal bir kazanım olmanın ötesinde, mekânsal adalet, yönetsel bütünlük ve afet odaklı müdahale arasında denge kurulması gereken bir çerçeve sunmaktadır. Bu nedenle, bu bölümde yapılan değerlendirmeler, yalnızca mevcut uygulamanın analizine değil; aynı zamanda müktesep hak plan notunun nasıl geliştirilebileceğine, hangi ilkesel kriterlerle yeniden şekillendirilebileceğine dair bir tartışma zemini de sunmaktadır. Tezin kuramsal katkısı da bu noktada yoğunlaşmakta; planlama ilkeleri ile uygulama gerçekliği arasında

kurulan eleştirel bağ hem politika yapıcılara hem de akademik çevrelere yönelik somut bir öneri alanı oluşturmaktadır.

3.7.4. Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Öneriler

Bu bölümde, müktesep hak plan notuna ilişkin toplam 229 görüş birimi analiz edilmiş olup, bu görüşler içerik ve tema analizine tabi tutularak sekiz üst temada sınıflandırılmıştır. (Tablo 19 ve tablo 20). Bu üst temalardan “Uygulama” teması, %32,75 oranıyla en yüksek frekansta sahip olarak öne çıkmaktadır. Bu durum, uygulama sürecinin yalnızca teknik boyutuyla değil, aynı zamanda yönetsel, hukuki ve örgütsel bağlamdaki karmaşıklığıyla da en çok tartışılan alanlardan biri olduğunu ortaya koymaktadır. Tablo 19, tematik kodlamalar üzerinden oluşturulan üst ve alt tema düzeyindeki sorunları sistematik olarak sunarken; Tablo 20 ise bu sorunların hangi kurumsal aktörlerce (kamu kurumları ve kentsel dönüşüm firmaları) hangi sıklıkla ifade edildiğini göstermektedir. Her iki tablo, uygulama süreçlerine ilişkin mevcut durumu kapsamlı biçimde değerlendirmek açısından önemli bir zemin oluşturmaktadır.

Üst Kod/ Tema	Kurum	Alt Kod/İfade	Sıklık	Toplam Sıklık
KENTSEL DÖNÜŞÜM	KAMU	Katkı Sağlar	9	18
		Sınırlı veya Koşullu Katkı Sağlar	2	
		Katkı Sağlamaz / Yetersiz	2	
		Bölgesel veya İlçe Bazında Uygulanmaması	2	
		Hızlandırıcı Etkisi (Feragat Kaldırma vb.)	2	
		Hak Kaybını Önleme ve Kolaylaştırıcı Rol	1	
UYGULAMA	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	İlçe Belediyeleri Arasında Farklı Uygulama Sorunu	19	75
		Ruhsata Dayalı İnşaat Alanı ve Ortak Alan Hesaplama Sorunları	6	
		Uygulama Detaylarının Net Olmaması	11	
		Teknik Detaylarda Belirsizlik (TAKS, çıkmalar, mesafeler)	6	
		Müktesep Alanın Hesaplanmasında Belirsizlik	3	
	KAMU	İmar Hakkı Azalması / Yol Terkleri	2	
		İlçeler Arasında Farklılıkların Giderilmesi	4	
		Ek Alanlar ve Donatılar için Çözüm Önerileri (Yangın Merdiveni, Otopark, Sığınak Gibi Zorunlu Alanlar)	5	
		İşlevsellik ve Uygulama Kolaylığı Sağlanması	4	
		Uygulama Standartlarının Eksikliği /Belirsizlikleri	13	
		Ada Bazlı ve Siltiet Odaklı Uygulama Talepleri	2	
MEVZUAT VE PLAN NOTLARI	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Plan Notlarının Yetersizliği	7	70
		Sorun Görmeyenler ("Plan notları açık" diyenler)	3	
		Mevzuat ve Standart Eksiklikleri	4	
		Müktesep Hak Tanımı ve Hesaplamada Standart Eksikliği	6	
		Plan Notlarının Açıklığı ve Netlik İhtiyacı	17	
		Müktesep Hak Tanımında Netlik ve Hukuki Çerçeve	4	
	KAMU	Plan Notu ve Mevzuat Uyumsuzlukları	7	
		Plan Notu ve Uygulama Kurallarının Netleştirilmesi	6	
		Plan Notlarının Yetersizliği/Revize ihtiyacı	7	
		Yönetmelik ve Mevzuat Uyumsuzluğu	4	
		Mevzuat ve Yasal Düzenleme İhtiyacı	5	
MALİYET	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Finansman Kolaylığı / Maliyet Desteği	5	7
		Borçlanma ve Maliyet Endişeleri	2	
ORTAK AKIL	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	İş Birlikleri ve Ortak Çalışmalar	2	14
		Ortak Dil /Yöntem Belirleme İhtiyacı	8	
		Uygulama Örneği ve Görsel Sunum Önerisi	2	
	KAMU	Kurumlar Arası Çatışmalar ve Çelişkilerin Giderilmesi	2	
PLAN BÜTÜNLÜĞÜ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Meri Plan ve Müktesep Hak Uyumsuzluğu / Planlama İlkeleriyle Çelişki	5	17
	KAMU	Planlama ve İmar Bütünlüğüne Aykırılık	4	
		İnşaat Alanı ve Yoğunluk Sorunları	4	
		Fonksiyon ve Kullanım Farklılıkları (konut-ticaret, yoğunluk)	4	
UZLAŞMA	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Hak Sahiplerini İkna Sorunları	3	10
		Çözüm Önerileri (Arabuluculuk, Belediye Garantörlüğü vb.)	2	
		Hak Sahipleri ile Uzlaşma ve Maliyet Sorunları	5	
AVANTAJ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	İlave Kat / Emsal Dışı Alanlar İçin Esneklik Sağlanması	2	6
	KAMU	Yoğunluk Artışı ve Kat Artışı Önerileri	4	
İLETİŞİM VE BİLGİLENDİRME	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Vatandaşlara Bilgilendirme ve Anlatım İhtiyacı	4	4
BÜROKRASİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Belediyedeki İş ve İşlemlerdeki Bürokratik Sorunlar	8	8

Tablo 19: Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Dair Tema Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Üst Tema	Kurum	Alt Tema	Açıklama
KENTSEL DÖNÜŞÜM	KAMU KURUMLARI	Katkı Sağlar	Çoğu katılımcı, müktesep hak plan notunun yapı bazında yenilenme süreçlerine katkı sağladığını belirtmiştir. "Evet sağlamaktadır", "Katkı sağlar", "evet" şeklinde kısa ve net yanıtlar verilmiştir.
		Snırlı veya Koşullu Katkı Sağlar	Bazı katılımcılar, katkının snırlı veya belirli koşullara bağı olduğunu vurgulamış, örneğin "Snırlı da olsa katkı sağlar", "Bina bazı dönüşüme katkı sağlayacağı durumlar olur" gibi ifadeler kullanmıştır.
		Katkı Sağlamaz / Yetersiz	Az sayıda
UYGULAMA	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Belediyeler Arası Farklı Uygulamalar	Her ilçe belediyesinin farklı uygulama ve kararlar geliştirmesi, sürecin yavaşlamasına ve karmaşıya yol açtığı vurgulanmıştır.
		Aynı Belediye İçinde Farklılıklar	Her belediyenin farklı plan yorumları ve uygulama tercihleri nedeniyle belirsizlik yaşandığı; ortak bir yöntem geliştirilmesi gerektiği sıklıkla vurgulanmıştır.
		Ruhsat Alanı ve Ortak Alan Hesaplama Sorunları	Aynı belediye içinde dahi farklı uygulamalar, farklı birimlerin farklı yorumları, belirsizliklerin uygulamayı zorlaştırdığı ifade edilmekte.
		Teknik Belirsizlikler (TAKS, çıkmalar, bağımsız birimler)	Eski binalardaki ortak alanlar ve yeni yönetmeliklerle gelen zorunluluklar nedeniyle oluşan metrekafe kayıplar ve mağduriyetlerin giderilmesi önerilmiştir.
		Ruhsatlı Alan ve Hesaplama Farklılıkları	TAKS, kat adedi, çekme mesafeleri, bağımsız birim değişikliği, yangın merdiveni gibi teknik detaylarda açıklık ihtiyacı dile getirilmiştir.
		Projelerin Hazırlanması ve Bilgi Eksikliği	Ruhsat projeleri ve ruhsatlı alanların esas alınması, plan notlarının eksikliği nedeniyle hesaplama farklılıklarının oluştuğu ifade edilmiş.
	KAMU KURUMLARI	Teknik Uygulama Belirsizlikleri	Ruhsata yönelik çalışmalar ve proje hazırlığı sırasında bilgi eksikliği ve mevzuat karmaşası strepteki en önemli aksaklıklar arasında gösterilmiştir.
		Müktesep Alan Hesaplamasında Belirsizlik	Teknik detaylarda (yangın merdiveni, bağımsız bölüm, çekme mesafesi) açıklık eksikliği dile getirilmiştir.
		Zorunlu Alanlar ve Teknik Gereklilikler	Ruhsat alanı mı, iskan alanı mı esas alınmalı? Ortak alanlar dahil mi? gibi soruların yanıt bulamadığı vurgulanmış.
		İmar Hakkı Azalması ve Yol Terkleri	Yangın merdiveni, otopark gibi alanların müktesep alanda nasıl değerlendirileceği net değil; bu durum dönüşüm sürecini zorlaştırıyor.
		İlçeler ve Uygulamalar Arasındaki Farklılıklar	Yeni planlarda hak azalması, yol genişlemeleri nedeniyle terkle m ² kaybı yaşanması gibi sorunlar belirtilmiş.
		Ek Alanlar ve Donatılar için Çözümler	Uygulamaların farklı ilçelerde ve birimler arasında değişikliği göstermemesi, standart bir çerçeve oluşturulması gerektiği vurgulanmıştır.
		İşlevsellik ve Kolaylaştırıcı Uygulamalar	alanlar için hak kaybının önlenmesi, estetik düzenleme komisyonu kurulması önerilmiştir.
			Finansmana erişim kolaylığı sağlanması, uygulama kolaylaştırıcı revizyonlar yapılması, iskan alanı ve ruhsat alanı tanımlarının netleştirilmesi önerilmiştir.
MEVZUAT VE PLAN NOTLARI	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Plan Notlarının Açık ve Anlaşılır Olması	Plan notlarının herkesin anlayabileceği bir dilde, net ve açıklayıcı şekilde hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.
		Müktesep Hak Tanımı ve Hesaplama Standartlaşma	Müktesep hak tanımının kanun veya yönetmelikle belirlenmesi, standart bir hesaplama yöntemiyle netleştirilmesi önerilmiştir.
		Müktesep Hak Hesaplama ve Yöntem Standartları	hesaplanacağı ve hangi hakların korunacağına dair açıklık sağlanması gerektiği dile getirilmiştir.
		Mevzuat ve Plan Notu Belirsizlikleri	İlçeler arası standart eksikliği, müktesep hakla ilişkin yapılaşma koşullarının net olmaması, yorum farklılıkları ve mevzuat uyumsuzlukları önemli bir sorun olarak öne çıkmıştır.
	KAMU KURUMLARI	Plan Notlarının Yeterli Olduğunu Düşünenler	Bazı katılımcılar plan notlarının yeterli olduğunu belirtmiş, açıklık taleplerine gerek olmadığını ifade etmiştir.
		Plan ve Mevzuat Uyumsuzlukları	Plan notları ile mevcut plan ve ruhsat hükümleri arasında uyumsuzluklar, hesaplama yöntemlerindeki farklılıklar, yorum karmaşası belirtilmiş.
		Plan Notlarının Netleştirilmesi	Plan notlarının ilçe yapı koşullarına, yapı nizamına ve mer'i plana göre düzenlenmesi, yorum farklarının önlenmesi, açık ve anlaşılır metinler hazırlanması önerilmiştir.
		Mevzuat ve Yasal Çerçeve İhtiyacı	hazırlanması, 2981 sayılı kanun kapsamındaki yapıların durumu gibi konular belirtilmiştir.
		Plan Notlarının Yetersizliği ve Revize Edilmesi İhtiyacı	Plan notlarının detay içermemesi, uygulamada yorum farklılıklarına ve kafa karışıklığına yol açmaktadır. Plan notlarının tadil edilerek netleştirilmesi, yönetmeliğe eklenmesi ve standartlaştırılması önerilmiştir.
		Mevzuat ve Yönetmelik Çelişkileri	Mevcut mevzuat, yönetmelikler ve müktesep hak düzenlemelerinin birbiriyle uyumsuz olduğu ifade edilmiştir.
PLAN BÜTÜNLÜĞÜ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Planlama İlkeleriyle Çelişki ve Belirsizlik	Müktesep hak uygulamalarında meri plan fonksiyonlarıyla çatışmalar ve belirsizliklerin plan bütünlüğüne zarar verdiği; planlama ilke ve esaslarının netleştirilmesi gereği belirtilmiştir.
	KAMU KURUMLARI	Fonksiyon ve Kullanım Farklılıkları	Konut-ticaret gibi farklı fonksiyonlar arasında sorunlar; yeni planlarda farklılaşan fonksiyonlar nedeniyle iskan ve m ² hesaplarında zorluklar.
		Planlama ve İmar Bütünlüğüne Aykırılık	Plan notlarının ve müktesep hak uygulamalarının plan bütünlüğünü zedelediği, yan binalarla irtifa farklılıkları ve siltet etkileri yarattığı ifade edilmiş.
		İnşaat Alanı ve Yoğunluk Sorunları	Yoğunluk artışı, inşaat alanı artışı, terklardan dolayı m ² azalması gibi teknik problemler dile getirilmiş.
AVANTAJ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Teknik Esneklikler ve Çözüm Önerileri	Kat artışı, çıkma izni, emsal dış alanlar gibi teknik konularda daha esnek ve net çözümler üretilmesi gerektiği vurgulanmıştır.
	KAMU KURUMLARI	Yoğunluk ve Kat Artışı Çözümleri	Sığmayan inşaat alanları için +2 kat izni, toplam inşaat alanı düzenlemeleri, belirli snırlar dahilinde esneklik önerileri dile getirilmiştir.
MALİYET	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Borçlanma ve Maliyet Endişeleri	Borç yükü ve ödeme baskısının maliklerin karar alma süreçlerini olumsuz etkilediği belirtilmiştir.
		Finansman Desteği ve Maliyet Sorunları	Yenileme sürecinin hak sahiplerinin mali gücüne bağı olarak aksadığı, maliyetlerin düşürülmesi veya desteklenmesinin önemli bir çözüm olduğu belirtilmiştir.
BÜROKRASİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Belediye İş ve İşlemlerindeki Zorluklar	Süreçlerin uzaması, farklı yorumlar, bürokratik engeller ve uygulama yavaşlığı temel sorunlar olarak belirtilmiş; plan notlarının idarelerce net anlaşılmasını da vurgulanmıştır.
UZLAŞMA	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Hak Sahipleriyle Uzlaşma ve Maliyet	Hak sahiplerinin maliyet ve borçlanma kaygıları nedeniyle uzlaşmada zorluk yaşandığı, ikna süreçlerinin tıkandığı ifade edilmiştir.
		Vatandaşların Katılım ve Organizasyon Sorunları	Hak sahiplerinin bir araya getirilememesi, arabulucu eksikliği ve koordinasyon zayıflığı nedeniyle sürecin tıkandığı ifade edilmiştir.
		Çözüm Önerileri	Belediye garantörlüğü, arabuluculuk mekanizmaları, masrafların ve sürecin belediye koordinasyonunda yürütülmesi gibi çözüm yolları önerilmiştir.
İLETİŞİM VE BİLGİLENDİRME	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Vatandaş Bilgilendirme ve Katılım	Hak sahiplerinin süreçte dair daha fazla bilgiye ihtiyaç duyduğu, belediyelerde sürecin daha iyi anlatılması, haklarının ve uygulama koşullarının detaylandırılması gerektiği; bilgilendirme ihtiyacı sıklıkla dile getirilmiştir.
ORTAK AKIL	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMALARI	Ortak Yöntem ve Kalavuz Hazırlama İhtiyacı	Tüm ilçelerde aynı uygulamanın yapılması, plan notlarında net tanımlar ve yöntemler geliştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.
		Uygulama Örneği Hazırlama ve Görsel Destek	İlçe belediyeleri, İBB ve diğer aktörlerin birlikte çalışarak ortak kararlar alınmasının süreci hızlandıracağı dile getirilmiştir.
	KAMU KURUMLARI	Kurumlar Arası Çatışmalar	Kurumlar arası çelişkilerin ve yetki karmaşalarının giderilmesi, kurumlar arasında koordinasyon sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Tablo 20: Uygulamaya İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Dair İçerik Analizi (Yazar tarafından üretilmiştir)

Katılımcı görüşleri, uygulamanın mevcut yapısında çok sayıda belirsizlik, yorum farkı ve standart eksikliği bulunduğu ortaya koymaktadır. Gerek kamu kurumları gerekse kentsel dönüşüm firmaları, plan notlarının yeterince açık ve yönlendirici olmadığı; hesaplama

yöntemlerinden teknik alan tanımlarına, uygulama esaslarından idari süreçlere kadar birçok alanda netlik eksikliği yaşandığını belirtmiştir. Analiz sonuçlarına göre, bu kapsamda öne çıkan alt temalar “belediyeler arası farklı uygulamalar”, “uygulama detaylarının net olmaması”, “plan notlarının açıklık ve netlik ihtiyacı” gibi vurgularla ifade edilmiştir. Özellikle kentsel dönüşüm firmaları, uygulamada en sık karşılaşılan sorunun “ilçe belediyeleri arasında farklı uygulama kararlarının” bulunması olduğunu vurgulamaktadır. Bir firma temsilcisi bu durumu, “*Her ilçe belediyesi farklı yorum yapıyor, aynı plan notuna farklı cevap veriyor, bazıları ruhsat veriyor bazıları vermiyor*” şeklinde dile getirmiştir. Aynı belediye içinde dahi birimler arası tutarsızlık yaşandığı, bu durumun süreci uzattığı, belirsizlikleri artırdığı ve yatırım kararlarını doğrudan etkilediği belirtilmiştir.

Uygulamada karşılaşılan teknik sorunlar da yine firmalar tarafından sıklıkla dile getirilmiştir. Ruhsata dayalı inşaat alanı ile ortak alanların tanım ve hesaplamasındaki farklılıklar, uygulamada en sık karşılaşılan sorunlar arasındadır. Müktesep hakka konu alanın iskân mı yoksa ruhsat mı esas alınarak hesaplanacağı konusu net değildir. Teknik detaylar (örneğin çekme mesafeleri, kat sayısı, bağımsız birim değişiklikleri, yangın merdiveni gibi zorunlu donatılar) belediyeden belediyeye değişen uygulamalarla yorumlanmakta ve bu da hem proje süreçlerinde hem de maliklerle yapılan görüşmelerde güven zedelenmesine neden olmaktadır. Bir firma temsilcisi bu durumu, “*Her şey net değil, bu kadar teknik detay yorumla yürütülmemeli*” sözleriyle özetlemiştir.

Kamu kurumu temsilcileri de uygulamaya ilişkin benzer sorunları vurgulamaktadır. Plan notlarının birçok belediyede yetersiz, genel ifadelerle düzenlenmiş ve teknik yönü belirsiz olduğu ifade edilmiştir. Katılımcılardan biri bu durumu “*Plan notları çok genel, ayrıntı yok, her belediye farklı uyguluyor*” şeklinde tanımlarken, bir diğeri ise “*Plan notunu tadil ederek düzelttik, ama bu düzenlemeler yönetmeliğe eklense daha doğru olurdu*” diyerek, mevcut müdahalelerin yalnızca geçici ve lokal çözümler sunduğunu belirtmiştir.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak hem uygulamada karşılaşılan aksaklıkları gidermek hem de süreci daha öngörülebilir kılmak amacıyla çeşitli çözüm önerileri dile getirilmiştir. Kamu kurumları tarafından getirilen bir diğer öneri, zorunlu alanlar (yangın merdiveni, sığınak, otopark) gibi donatılar nedeniyle kaybedilen alanların telafi edilmesi için artı 2 kat gibi esnekliklerin sağlanması yönündedir. Aynı zamanda estetik komisyonlarının kurulması, silüet düzeni ve kent bütünlüğü açısından önemli bir katkı olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, süre sınırı önerisi, müktesep hak uygulamasının “sonsuz” bir hak olmaması, kamu yararı ile bireysel kazanımlar arasında denge kurulması açısından dikkat çekicidir. Bu öneri, uygulamanın belirli bir zaman aralığında geçerli olacak şekilde yapılandırılmasını savunmaktadır.

Kentsel dönüşüm firmaları ise uygulamaya ilişkin sorunların çözümü için belediyelerin süreçlerde daha aktif rehberlik ve garantörlük rolü üstlenmesi gerektiğini, proje hazırlığı aşamasında net, hesaplanabilir ve öngörülebilir yöntemlerin oluşturulmasının zorunlu olduğunu ifade etmektedirler. Uygulamanın şeffaflığı, sürekliliği ve tüm paydaşların anlayabileceği şekilde kurgulanmasının önemi ve gerektiği; vatandaş bilgilendirme süreçlerinin güçlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bu kapsamda hem kamu hem de firmalardan gelen önerilerde iki temel düzlem öne çıkmaktadır. İlki; mevzuat düzeyinde yapılacak revizyonlarla müktesep hakkın tanımı, uygulama esasları ve hesaplama yöntemlerinin standartlaştırılması gerektiğidir. Bu öneriler doğrultusunda, plan notlarının sade, açık, anlaşılır ve rehber niteliği taşıyacak biçimde yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. İkinci düzlem ise; kurumsal düzeyde iş birliği ve yönetim mekanizmalarının güçlendirilmesi, uygulayıcı aktörler arasında eşgüdüm sağlanması ve örnek uygulamalarla sürecin şeffaf ve öngörülebilir hale getirilmesidir.

Tüm bu bulgular ışığında müktesep hak plan notunun yalnızca hukuki bir düzenleme değil; aynı zamanda çok aktörlü, çok düzeyli ve teknik olduğu kadar sosyal boyutları da olan bir dönüşüm aracına dönüştüğü anlaşılmaktadır. Uygulamadaki teknik belirsizliklerin; mühendislik hesaplamalarının ötesinde, yönetim, ikna, kurumsal koordinasyon ve kamu yararı-yatırımcı çıkarı dengesinde sıkışmış bir sistemsel karmaşıklığa işaret ettiği görülmektedir. Bu nedenle müktesep hak uygulamalarının, yalnızca tekil plan notlarıyla değil, bütüncül bir reform ve yönetim anlayışıyla ele alınması gerekmektedir.

3.8. Bölüm Sonucu

Bu bölümde yer alan analizler, İstanbul'un Şişli ilçesi özelinde uygulanan müktesep hak plan notunun mekânsal etkileri ile kamu kurumları, özel sektör ve yapı maliklerinin sürece dair algılarını birlikte değerlendirme imkânı sunmuştur. Fulya ve Bozkurt Mahalleleri üzerinden yürütülen karşılaştırmalı mekânsal analizler, uygulamanın her iki bölgede farklı biçimlerde sonuçlandığını; uygulamanın etkisinin mahalle dokusu, yapı yoğunluğu ve plan kararlarıyla doğrudan ilişkili olduğunu göstermiştir. Fulya Mahallesi'nde müktesep hak uygulaması, mevcut plan kararlarının ötesinde bir yapılaşma hakkı sunduğu için kat adedi, yoğunluk ve bina yüksekliği gibi fiziksel göstergelerde belirgin bir artışa neden olmuştur. Bu durum, plan bütünlüğünü ve kentsel altyapıyı zorlayıcı bir yapı üretmiştir. Bozkurt Mahallesi'nde ise uygulamanın daha sınırlı etkiler yarattığı, yapılaşmanın büyük ölçüde meri planla uyumlu seyrettiği gözlemlenmiştir. Bu farklılık, müktesep hak plan notunun alana özgü etkilerinin olduğunu ve tek tip bir yaklaşımla uygulanmasının çeşitli sorunlara neden olabileceğini ortaya koymuştur.

Görüşmelerden elde edilen bulgular, uygulamanın yalnızca teknik değil, aynı zamanda sosyal, yönetsel ve hukuki açılardan da birçok tartışmaya konu olduğunu göstermiştir. Kamu kurumları, düzenlemeyi dönüşüm sürecini kolaylaştıran bir araç olarak değerlendirse de uygulamadaki belirsizlikler ve belediyeler arası farklılıkların süreci karmaşıktırdığını vurgulamıştır. Özel sektör temsilcileri, müktesep hakkı bir güvence unsuru olarak görmelerine rağmen maliyet paylaşımı ve hesaplama belirsizliklerinin yatırım kararlarını olumsuz etkilediğini ifade etmiştir. Vatandaşlar ise uygulamayı hak kaybını önleyen bir çözüm olarak görmelerine rağmen, bilgi eksikliği, sürecin karmaşıklığı ve iletişim yetersizlikleri nedeniyle çekinceler taşımaktadır.

Müktesep hak plan notu uygulamasının planlama ilkeleriyle olan ilişkisi bağlamında, eşitlik, sürdürülebilirlik, kamu yararı ve plan bütünlüğü ilkeleriyle çelişen bazı durumların ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Özellikle yalnızca ruhsatlı yapılara tanınan bu hak, benzer durumdaki ruhsatsız yapı sahipleri için eşitsizlik yaratmakta; ayrıca plan kararlarını aşan yoğunluk artışları, kamu altyapısını zorlamakta ve uzun vadeli planlama hedefleriyle çelişmektedir.

Sonuç olarak, alan çalışmasında elde edilen mekânsal veriler ile aktör görüşleri birlikte değerlendirildiğinde, müktesep hak plan notu uygulamasının kentsel dönüşüm sürecine katkı sunduğu, ancak planlama ilkeleriyle kurduğu ilişkinin sorunlu olduğu, mahalleler arası farklılıklara uyum sağlayabilecek esnek ama ilkesel çerçevelerin gerekliliği ortaya konmuştur. Bu durum, müktesep hak plan notlarının daha net sınırlarla tanımlanması, uygulama standardı sağlanması ve yerel bağlama duyarlı politika araçlarıyla desteklenmesi gerektiğine işaret etmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışmasının temel amacı, İstanbul Şişli İlçesi'nde, "Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu" çerçevesinde uygulanan müktesep hak plan notunun, şehircilik ve planlama ilkeleriyle ne ölçüde uyumluluğunu değerlendirmektir. Bu bağlamda, çalışmada yalnızca düzenlemenin normatif çerçevesi değil, fiziksel çevredeki karşılığı, yönetsel süreçlerdeki işleyişi ve toplumsal aktörler üzerindeki etkisi çok boyutlu olarak ele alınmıştır. Kuramsal analiz, mekânsal karşılaştırmalar ve nitel görüşme verileri birlikte değerlendirilerek plan notunun kuramsal kabullere, mekânsal düzenlemelere ve paydaş deneyimlerine nasıl yansıdığı bütüncül bir yaklaşımla analiz edilmiştir.

Tezin çıkış noktasını oluşturan temel sorunsal, mevcut meri imar planları ile geçmişte ruhsatlı olarak inşa edilmiş yapıların sahip olduğu haklar arasında ortaya çıkan planlama gerilimidir. Müktesep hak plan notu, bu gerilimi çözmeye yönelik teknik bir araç olarak tasarlanmış olsa da, sahadaki uygulama pratikleri söz konusu düzenlemenin çeşitli kurumsal,

teknik ve sosyal sorun alanlarına evrildiğini göstermektedir. Bu doğrultuda Fulya ve Bozkurt mahallelerinde yürütülen mekânsal analizler ile kamu kurumu temsilcileri, kentsel dönüşüm firmaları ve yapı malikleriyle gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış görüşmelerin bulguları bir arada değerlendirilmiş; plan notunun farklı boyutlarda ne tür sonuçlar doğurduğu ortaya konmuştur.

Bu kapsamda Fulya ve Bozkurt Mahalleleri örneklem olarak seçilmiş olup müktesep hak uygulamasının mekânsal etkileri nicel analiz yöntemleriyle; kamu kurumları, özel sektör temsilcileri ve vatandaşlarla yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler aracılığıyla ise nitel veriler üzerinden çok boyutlu olarak incelenmiştir. Çalışma; müktesep hak plan notunun uygulama pratiğinde ne tür etkiler yarattığı, bu etkilerin planlama ilkeleri (kamu yararı, sürdürülebilirlik, eşitlik ve plan bütünlüğü) ile nasıl bir ilişki kurduğu ve uygulamada hangi sorunlarla karşılaşıldığı sorularına yanıt aramaktır. Elde edilen bulgular, müktesep hak plan notunun uygulama sürecinde çok boyutlu bir etki yarattığını; hak sahipleri için bir güvence aracı ve hak kaybını önleyici bir çözüm sunduğunu; ancak planlama ilkeleri, plan kararları ve toplumsal eşitlik açısından çeşitli sorunlar ve belirsizlikler doğurduğunu göstermektedir.

İlçe özelinde müktesep hak uygulaması, yapıların fiziksel özelliklerin üzerindeki değişime ilişkin bulgular incelendiğinde; Fulya Mahallesi'nde yapılan analizler, müktesep hak uygulamasının kat adedi, yoğunluk ve bina yüksekliklerinde belirgin bir artış yarattığını göstermiştir. Özellikle mevcut plan kararlarının üzerinde sağlanan inşaat alanı artışı, kent silüetinin değişimine, yoğunluk artışına ve mekânsal dokuya müdahaleye yol açmaktadır. Bu bulgular, Tiesdell ve Allmendinger (2001) ile Kayden (2000) tarafından ortaya konan, yapı haklarının kentsel mekân üzerindeki etkileri ve bireysel haklarla toplumsal planlama ilkeleri arasındaki çatışma konusundaki teorik tartışmalarla uyum göstermekte olup, bu bağlamda çalışma hipotezine yönelik bir yanıt alınabilmektedir. Bozkurt Mahallesi'nde ise yapı alanı artışının sınırlı olması ve yapı dokusunun genel olarak plan kararlarına yakın seyretmesi, müktesep hak uygulamasının her mahallede aynı sonuçları doğurmadığını ve plan kararlarının korunduğu alanlarda fiziksel çevreye etkisinin görece daha sınırlı kaldığını ortaya koymaktadır.

Görüşmelerden elde edilen bulgularda, farklı aktörlerin süreçte farklı beklentiler ve sorunlar gözlendiği tespit edilmiştir. Kamu Kurumları, müktesep hak riskli yapıların dönüşümünü kolaylaştıran bir araç olarak görmekte iken, ancak plan notunun yoruma açık olması, hesaplama standartlarının belirsizliği ve belediyeler arası uygulama farklılıkları nedeniyle sürecin karmaşık ve belirsiz hale geldiğini de ifade etmektedir. Bu durum, Özdemir ve Bilgiç'in (2022), planlama süreçlerinde yorum farklılıklarının belirsizlik yarattığına dair görüşleriyle örtüşmektedir. Kentsel dönüşüm firmaları, müktesep hakkı hak kaybı endişesini

azaltan bir “güvence” mekanizması olarak değerlendirmekle birlikte maliyetlerin paylaşımındaki belirsizlikler, yatırımcı ilgisinin yetersizliği ve hesaplama yöntemlerinin tutarsızlığı nedeniyle uygulamanın sürdürülebilirliğini sorgulamaktadır.

Vatandaşlar, müktesep hakkı hak kaybını engelleyen ve mevcut yaşam alanını koruyan bir çözüm olarak görmektedirler. Ancak bilgi eksikliği, beklenti karmaşası ve sürecin karmaşık yapısı nedeniyle uygulamaya dair çekinceleri bulunmaktadır. Bu durum, Needham (2006) ve Kayden (2000) tarafından vurgulanan “hak kaybı korkusu” ve “bireysel çıkarların önceliği” kavramlarıyla paralellik gösteren vatandaşların değerlendirmeleriyle örtüşen bulgularla da desteklenmektedir.

Müktesep hak plan notunun uygulanması, planlama ilkeleri açısından incelendiğinde elde edilen bulgular, müktesep hak plan notunun bir yandan riskli yapıların dönüşümünü kolaylaştıran ve hak kayıplarını önleyen bir araç olarak görüldüğünü, ancak diğer yandan planlama ilkeleriyle önemli ölçüde gerilimli bir ilişki kurduğunu göstermektedir. Özellikle Fulya Mahallesi’nde tespit edilen %22,4’lük yoğunluk artışı, plan bütünlüğü ilkesini zedeleyen ve altyapı ile donatı alanları üzerinde baskı oluşturan bir etki yaratmıştır. Bu bulgu, Özden’in (2003) ve Güzey’in (2020) çalışmalarında vurgulanan, müktesep hakların plan kararlarıyla uyumsuzluk yaratarak plan bütünlüğünü bozabileceği ve toplumsal eşitlik ilkesini zayıflatabileceği görüşleriyle örtüşmektedir. Ayrıca Keleş (2022) de, planlama ilkelerinin uygulanabilirliği için bireysel çıkarlar ile kamu yararı arasında dengeli bir yaklaşımın gerekliliğine dikkat çekmiştir. Öte yandan, Bozkurt Mahallesi’nde görülen sınırlı (%2) yoğunluk artışı, plan kararlarıyla daha uyumlu bir yapılaşma eğilimini göstermektedir. Bu durum, müktesep hak uygulamalarının her bölgede aynı etkiyi yaratmadığını ve mahalle dinamiklerine göre değişkenlik gösterdiğini ortaya koymaktadır.

Planlama ilkelerine ilişkin kamu kurumları ve kentsel dönüşüm firmalarıyla yapılan görüşmelerden elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde; öncelikle, plan bütünlüğü açısından bakıldığında, yapı bazlı kararlarla işleyen bu uygulama, üst ölçekli plan kararlarının alan bütünlüğü içinde hayata geçirilmesini zorlaştırmakta ve mekânsal parçalanmalara neden olmaktadır. Bu durum, plan kararlarının tutarlılığını ve uzun vadeli hedeflerini zedelemektedir. Sürdürülebilirlik ilkesine ilişkin olarak, geçmiş yapı haklarının güncel normlara göre yeniden üretilmesi; enerji verimliliği, altyapı kapasitesi ve ulaşım ilişkileri gibi çağdaş sürdürülebilirlik kriterleriyle örtüşmeyen yapılaşma biçimlerinin sürmesine yol açmaktadır. Eşitlik bağlamında en dikkat çekici sorun, yalnızca ruhsatlı yapıların bu haktan yararlanabilmesidir. Benzer koşullarda yaşayan ancak ruhsatsız yapılarda oturan kesimler bu kapsamın dışında kalmakta; bu da sosyal adalet ilkesini zedeleyen bir durum yaratmaktadır. Kamu yararı açısından ise plan notu, bireysel hakları korumaya odaklanırken, ortak kullanım

alanları ve donatı gereksinimlerini ikinci plana itebilmekte; böylece kent yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca bu durum, kamusal denetimi zayıflatarak bireysel taleplerin öncelenmesine neden olabilmektedir.

Araştırma bulguları doğrultusunda, müktesep hak plan notunun uygulama sürecine ilişkin mevcut sorunların aşılması ve sürecin daha sürdürülebilir, şeffaf ve adil bir biçimde yürütülebilmesi için sıralanan öneriler geliştirilmiştir:

- **Mevzuat Düzeyinde Açıklık ve Standart Sağlanması:** Müktesep hak plan notunun tanımı, uygulama esasları ve hesaplama yöntemleri, yerel idarelerin yorum farklılıklarına açık olmayacak şekilde, merkezi düzeyde yasal ve teknik düzenlemelerle netleştirilmelidir. Bu bağlamda, plan notunun kapsamı ve istisnai durumlara ilişkin hükümler açık biçimde tanımlanmalı; uygulamada yeknesaklığın sağlanabilmesi için standart hesaplama yöntemleri ve uygulama esasları geliştirilmelidir.
- **Yönetişim ve Kurumsal İş Birliğinin Güçlendirilmesi:** Uygulamada karşılaşılan en önemli sorunlardan biri olan kurumsal yorum farklılıkları ve uygulama çeşitliliğinin önüne geçilebilmesi için belediyeler arası eşgüdüm artırılmalı, iyi uygulama örnekleri rehber dokümanlara dönüştürülerek yaygınlaştırılmalıdır. Aynı zamanda, kentsel dönüşüm firmaları ile kamu kurumları arasında teknik bilgi paylaşımını artıracak platformlar oluşturulmalı; kurum içi kapasite gelişimine yönelik ortak eğitim, danışma ve değerlendirme mekanizmaları güçlendirilmelidir.
- **Vatandaş Bilgilendirme ve Katılım Süreçlerinin İyileştirilmesi:** Müktesep hak plan notuna ilişkin teknik bilgilerin kamuoyuna açık, sade ve erişilebilir biçimde sunulması sağlanmalıdır. Sürece dair bilgi eşitsizliklerinin giderilmesi için belediyeler ve ilgili dönüşüm aktörleri, vatandaşlara yönelik sistemli bilgilendirme kampanyaları yürütmeli; süreç boyunca anlaşılabilir, empati kurulan ve güven sağlayıcı bir iletişim stratejisi benimsemelidir. Bu bağlamda, vatandaşların karar süreçlerine bilinçli ve etkin katılımı için bilgilendirme faaliyetlerinin yalnızca teknik bilgi aktarımı değil, aynı zamanda yönlendirici ve güven oluşturu bir nitelikte olması gerekmektedir.
- **Süre Sınırı Getirilmesi ve Teknik Esneklik Sağlanması:** Müktesep hak uygulamasının süresiz ve sınırsız biçimde işlememesi, planlama ilkeleriyle çelişen durumları minimize etmek açısından kritik bir gerekliliktir. Bu nedenle, plan notunun geçerliliği belirli bir zaman dilimiyle sınırlandırılmalı ve geçici nitelikte tanımlanmalıdır. Ayrıca, zorunlu teknik alan (yangın merdiveni, asansör, otopark vb.) kayıplarının telafisine olanak tanıyacak ölçüde plan notlarına teknik esneklik hükümleri eklenmeli; bu esnekliklerin plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde detaylı biçimde tanımlanması sağlanmalıdır.

- **Planlama İlkeleri ile Uyumlu Bir Uygulama Yapısının Oluşturulması:** Müktesep hak uygulamasının plan bütünlüğünü, donatı dengelerini ve üst ölçekli kararları zedelememesi için uygulama kapsamı yeniden gözden geçirilmeli; bu düzenleme, yalnızca bireysel hakların korunması değil, kamusal faydanın gözetilmesi çerçevesinde ele alınmalıdır. Özellikle altyapı kapasitesi, sosyal donatı alanları ve nüfus yoğunluğu gibi mekânsal planlama bileşenlerinin etkilenmeyeceği bir çerçeve oluşturulmalı; uygulama kararları bu ilkeler ışığında yeniden kurgulanmalıdır.

Sonuç olarak, bu çalışma, müktesep hak plan notunun mekânsal, hukuki ve yönetsel boyutlarını çok aktörlü bir yaklaşımla değerlendiren özgün bir çerçeve sunarken, Türkiye’de planlama ilkeleri ile bireysel yapı hakları arasındaki gerilimi görünür kılmıştır. Gelecek çalışmalarda, farklı kentlerdeki uygulamaların karşılaştırmalı olarak incelenmesi ve müktesep hakkın planlama sistemine entegrasyonuna yönelik model önerilerinin geliştirilmesi hem kuramsal tartışmalara hem de politika yapım süreçlerine katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

AFAD (2023). *Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Risk Analizleri*. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı.

Akyılmaz, B., Sezginer, M., & Kaya, C. (2009). *Türk İdare Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Alterman, R. (2012). *Land-use regulations and property rights: A comparative perspective*. In N. S. Sclar, P. Angel, & M. Turok (Eds.), *The Oxford handbook of urban planning* (pp. 702–730). Oxford University Press.

Danıştay 6. Daire. (2020). E.2019/7545 – K.2020/4861 sayılı karar. *T.C. Danıştay Karar Arşivi*.

Ellek, A. A. (2023). *Riskli yapı hakkında karar alma usulü ve usuli eksikliklerin iptal davalarına etkisi*. *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(1), 367–397.

Ersoy, M. (2014). *Kentsel planlama kuramları*. Ankara: İmge Kitabevi.

GraphPad. (t.y.). *P değeri hesaplayıcı*. <https://www.graphpad.com/quickcalcs/pvalue2/> (Erişim tarihi:Mayıs,2025)

Güzey, Ö. (2020). Müktesep hak uygulamaları üzerine eleştirel bir değerlendirme: İstanbul örneği. *Planlama Dergisi*, (2), 87–104. <https://doi.org/10.14744/planlama.2020.84842>

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB). (2021). *Riskli Yapılara İlişkin İlave Plan Notu Açıklama Raporu*. İstanbul: İBB İmar Müdürlüğü.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB). (2020, 17 Aralık). *İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararı*.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2018). *İstanbul İmar Yönetmeliği*. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180520-4.htm>

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü. (t.y.). *Riskli yapılara ilişkin ilave plan notu*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi. <https://kentseldonusum.ibb.istanbul/riskli-yapilara-iliskin-ilave-plan-notu> (Erişim tarihi: Nisan 2025)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi & Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. (2020). *Şişli Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*. <https://deprezmemin.ibb.istanbul/uploads/prefix-sisli-666ad6cf12c5e.pdf> (Erişim:Mayıs,2025)

İBB Kurumsal CBS Uygulaması. (2025). *Coğrafi Bilgi Sistemi Şube Müdürlüğü*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi. <https://ibbkbs.ibb.gov.tr/Main/Welcome> (Erişim:Mayıs,2025)

İstanbul Planlama Ajansı. (2024). *Kentsel Dönüşümde Rezerv Alan ve Riskli Alan Kavramlarına Dair Değerlendirme*. İstanbul: İstanbul Planlama Ajansı.

Karadabağ, H. (2020). *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm*

Kayden, J. S. (2000). *Privately owned public space: The New York City experience*. John Wiley & Sons.

Keleş, R. (2022). *Kentleşme Politikası*. İmge Kitabevi.

Needham, B. (2006). *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land*. Routledge.

Özdemir, S. (2011). İmar hukukunda kazanılmış hak kavramı ve kavramın kentleşmeye etkileri. *Türk İdare Dergisi*, (471-472), 169-195.

Özdemir, S., & Bilgiç, H. (2022). Planlama kararlarının uygulanmasında belirsizlikler ve müktesep hak tartışmaları: Uygulayıcı görüşlerine dayalı bir değerlendirme. *Mekânsal Planlama Dergisi*, 4(2), 89–108.

Özden, H. (2003). *İmar hukukunda müktesep hak kavramı ve uygulama sorunları*. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 61(4), 49–66.

Reis, Y. K. (2014). *Belediyelerde İmar ve Yapı Ruhsatı Süreçlerinin Etkinliğinin Arttırılması*. Planlama Dergisi, 24(2), 55-63.

Şengül, T. (2011). *Kent planlamasında haklar, sınırlar ve çelişkiler: Plan notları ve müktesep haklar üzerine bir değerlendirme*. Mülkiyeliler Birliği Dergisi, 35(276), 55–72.

Şişli Belediyesi. (2021). *2021 Faaliyet Raporu*. https://sisli.bel.tr/Content/images/document/207/faaliyet_raporu_2021.pdf (Erişim:Mayıs,2025)

Şişli Belediyesi. (2021, Ocak 7). *07.01.2021 tarih ve 2 sayılı Meclis Kararı*.

Şişli Belediyesi Arşivi (2025, 24 Nisan). *Şişli İlçesi Fulya ve Bozkurt Mahallelerine İlişkin Veriler* [Yayımlanmamış veri seti]. Plan ve Proje Müdürlüğü, İstanbul.

T.C. Resmî Gazete. (2012). *Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun (Kanun No. 6306, Kabul Tarihi: 16/5/2012)*.

T.C. Resmî Gazete. (1983). *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Kanun No. 2863)*.

Tankut, G. (1995). *Kent planlama ilkeleri ve kamu yararı*. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 50(4), 1–17.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları 2024 – İlçe ve Mahalle Bazında Nüfus Verileri*. <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/>

Van der Valk, A. (2002). The Dutch planning doctrine in disarray? *Environment and Planning A: Economy and Space*, 34(4), 705–720. <https://doi.org/10.1068/a34134>



TEMATİK BAŞLIK	KAMU KURUMU TEMSİLCİLERİNE YÖNELTİLEN SORULAR	KENTSEL DÖNÜŞÜM FİRMA TEMSİLCİLERİNE YÖNELTİLEN SORULAR	YAPI MALİKLERİNE YÖNELTİLEN SORULAR
UYGULAMAYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	1. Müktesep hak plan notuna dair bir uygulama yaptınız mı? Eğer henüz yapılmadıysa, bunun temel nedenleri nelerdir? Açıklayınız.	Firmanız daha önce "Müktesep Hak" plan notu kapsamında uygulama yaptı mı? Eğer henüz yapılmadıysa, bunun temel nedenleri nelerdir? Açıklayınız.	
		Yapılarını yenilerken vatandaşlara hem mevcut inar planına göre hem de müktesep hak kapsamında olmak üzere iki farklı seçenek sunmanız durumunda nasıl tepkiler alıyorsunuz?	Yapınız yenilenirken sizin için önemli olan temel konular nelerdir? Hangilerinin korunmasını istersiniz? Neden?
	"Müktesep hak"ı ilişkin, vatandaşlar ve firmalardan gelen geri bildirimler genellikle hangi konular üzerine yoğunlaşıyor?	Maliyeti daha yüksek olsa bile, müktesep hakkı kullanarak yapıların eski haliyle yenilenmeyi tercih eden malikler oldu mu? Bu tercihin nedenlerini nasıl değerlendiriyorsunuz? Açıklayınız.	Ruhsatlı yapılar kentsel dönüşüm yasası kapsamında yıkılıp aynı şekilde yapılabilmektedir. Bu hakkınızın hukuktaki karşılığı "müktesep hak" olarak adlandırılmaktadır. Bunu daha önce duydunuz mu? Bu kavram size ne ifade ediyor?
		Müktesep hak uygulamasının tercih eden yapı maliklerinin temel beklenti ve talepleri genellikle nelerdir? Açıklayınız.	Yapınız yenilerken maliyet yüksek olsa bile "müktesep hak" sayesinde eski binanızın aynısını (kat yüksekliği, cephe, yerleşim şekli vb. özellikleri korunarak) yaptırmayı mı tercih edersiniz, yoksa maliyet faktörüne göre mi karar verirsiniz?
	Vatandaşlar "müktesep hak" konusunda bilgi sahibi olarak mı geliyor yoksa siz bilgilendirdikten sonra mı öğreniyor?	Yenileme süreçlerinde mülk sahipleriyle iletişim ve anlaşma sağlama konusunda hangi konularda zorluk yaşıyorsunuz? Açıklayınız.	Yapınız yenilenirken hangi durumlar sizi tedirgin eder? Bu konuda yaşadığınız ya da yaşayabileceğiniz temel endişeler nelerdir?
PLANLAMA İLKELERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	Müktesep hak plan notu uygulamalarını, planlama ilkeleri (sürdürülebilirlik, eşitlik, kamu yararı, plan bütünlüğü) açısından değerlendiririz?	Müktesep hak plan notu uygulamalarını, planlama ilkeleri (sürdürülebilirlik, eşitlik, kamu yararı, plan bütünlüğü) açısından değerlendiririz?	Belediye veya dönüşüm firmalarıyla olan iletişiminizde nasıl bir yaklaşım belediyeyseniz?
	Müktesep hak uygulamasının belirsiz kaldığını düşündüğünüz, uygulama açısından açıklık getirilmesi gereken noktalar var mı? Açıklayınız.	Müktesep hak uygulamasının belirsiz kaldığını düşündüğünüz, uygulama açısından açıklık getirilmesi gereken noktalar var mı? Açıklayınız.	
	Müktesep hak uygulamalarında hangi sorunlarla karşılaşıyorsunuz?	Müktesep hak uygulamasının tercih edildiği yapı yenileme çalışmalarından edindiğiniz deneyimlere dayanarak, uygulamanın daha işlevsel hale gelmesi için hangi önerilerde bulunursunuz? Açıklayınız.	
	Müktesep hak plan notu yapı bazında yenilenmeyle kentsel dönüşüm sürecinin hızlanmasına katkı sağlanmakta mıdır?	Müktesep hak uygulamasının tercih edildiği yapı yenileme çalışmalarından edindiğiniz deneyimlere dayanarak, uygulamanın daha işlevsel hale gelmesi için hangi önerilerde bulunursunuz? Açıklayınız.	
	Müktesep hak uygulamasının tercih edildiği yapı yenileme çalışmalarından edindiğiniz deneyimlere dayanarak, uygulamanın daha işlevsel hale gelmesi için hangi önerilerde bulunursunuz? Açıklayınız.	Müktesep hak plan notuna ilişkin uygulama aşamasında sürecin hızlanması adına önerileriniz nelerdir? Açıklayınız.	

TERCİHLER, TEPKİLER VE İLETİŞİM SÜREÇLERİ