

**Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü**  
**Anabilim Dalı : Mimarlık**  
**Programı : Yapım Yönetimi ve Teknolojisi**  
**Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Gamze Alptekin**  
**Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Haziran 2021**

## ÖZET

Bilimsel olarak daha iyi yaşamın nasıl olacağına ilişkin araştırmalar çok eski zamanlarda başlamış ve günümüze kadar uzanan süreçte birçok farklı düşünce ortaya çıkmıştır. 20. yüzyılın ilk yarısında insan refahının en önemli göstergesi gayri safi milli hasıla olarak kabul edilmiş ve ülke politikaları bu anlayış doğrultusunda gelişmiştir (Koyuncu, Mizrahitokatlı). Bu yaklaşım hızlı sanayileşme, hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir.

İkinci dünya savaşından sonra kırsal alanlardaki çeşitli yetersizlikler ve istihdam sorunu gibi itici unsurlar ve kentlerdeki çekici unsurlar nedeniyle ülkemizde kırsal alandan kentlere göç hareketi başlamıştır. Ülke nüfusumuzun 1950 yılında %25, 1960 yılında %31.90, 1970 yılında %38.50, 1980 yılında %43.90, 1990'da % 58.40, 2000 yılında % 64.90, 2010 yılında %76.30'unun kentlerde yaşadığı görülmektedir (Keleş 67).

Hızlı kentleşen ülkelerin önemli sorunu imarlı arsa üretimi ve göç eden kitlelere yeterli konut sunumu sağlayabilmektir. Hızla artan konut talebi karşısında yetersiz kalan konut sunumu, insanların kendi dinamikleri ile konut edinme girişimlerine neden olmuş, bu durum kentte yaşayan insanların yaşamlarını olumsuz etkileyen sağlıksız, düzensiz, plansız kentlerin oluşmasına ve çevre sorunlarının yaşanmasına sebep olmuştur. Diğer yandan imarlı arsa üretiminde ve konut sunumunda yaşanan sorunlar, serbest piyasa koşullarının etkisi ve rekabet ortamı nedeniyle spekülasyonları ve rant sorunlarını beraberinde getirmiştir.

20. yüzyılda küresel ölçekte yaşanan tüm bu sorunlara çözüm üretmek için ülkemizin de taraf olduğu habitat gibi birçok uluslararası konferanslar düzenlenmiş ve anlaşmalar yapılmıştır. Ulusal ölçekte ise ülkemizde kalkınma planları, strateji ve eylem planları yapılmıştır. Ancak bir hukuk devleti olan ülkemizde yapılan tüm bu

anlaşma ve planların, alınan tüm kararların uygulanabilmesi hukuk çerçevesinde mümkün olacağından imar mevzuatında değişiklikler yapılarak kentlerimizde yaşanan sorunlara ilişkin çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Bu bağlamda hem imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunları, hem de yeterli konut talebi karşısında yaşanan sorunları çözmek için imar yönetmeliğinde emsal alanı hesabında değişiklikler yapılarak emsal alanına dahil edilemeyen alanlarının (emsal harici alanlar) sayısı artırılmıştır, fakat yapılan değişiklikler imar planı dışında inşaat alanı artışı ve nüfus artışına neden olarak yaşanan sorunları çözmek yerine sorunların artmasına neden olmuştur.

Bu araştırma, kentlerde yaşanan sorunlar nedeniyle ülkemizde imar mevzuatı çerçevesinde alınan ve politik unsurlarda içeren kararlar ile bu kararların uygulanabilmesi için imar yönetmeliği kapsamında yapılan değişiklikleri, yapılan değişikliklerin kentlerde yaşayan insanların yaşam kalitesini nasıl etkilediğini, yapılan değişikliklere ilişkin alınan kararın ve uygulamaların etik olup, olmadığı hususunu kapsamaktadır. Bu kapsamda yapılan değişiklikler imar mevzuatı, kentsel yaşam kalitesi ve etik açılarından ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** *Emsal, İmar Mevzuatı, Konut Politikaları, Kentsel Yaşam Kalitesi, Etik, Proje ve Yapım Yönetimi*

**Institute** : **Institute of Graduate Studies**  
**Department** : **Architecture**  
**Programme** : **Construction Management And Technology**  
**Supervisor** : **Dr. Öğr. Üyesi Gamze Alptekin**  
**Degree Awarded and Date** : **MA – June 2021**

## **ABSTRACT**

Scientifically, researches on how to have a better life started in ancient times and many different ideas have emerged in the process extending to the present day. In the 20th century, the most important indicator of human welfare was accepted as the gross national product and the country policies developed in line with this understanding. This approach brought along rapid industrialization, rapid population growth and rapid urbanization.

After the Second World War, migration from the rural areas to the cities started in our country due to the driving factors in the rural areas and the attractive elements in the cities. 25% of our country population in 1950, 31.90 % in 1960, 38.50% in 1970, 43.90% in 1980, 58.40% in 1990, 64.90% in 2000, 76.30% in 2010 lived in cities.

The important problem of fast urbanizing countries is the producing zoned land and to provide adequate housing supply to the immigrants. The housing supply, which was insufficient in the face of the rapidly increasing housing demand, caused people to attempt to acquire housing with their own dynamics, this situation caused the formation of unhealthy, irregular, unplanned cities and environmental problems that negatively affect the lives of people living in the city. On the other hand, the problems experienced in the improved land development and housing supply, brought along the speculations and income problems due to the effects of free market conditions and competitive environment.

In the 20th century, in order to find solutions to all these problems on a global scale, many international conferences, to which our country is a party, have been held and agreements have been made. On the national scale, development plans, strategies and action plans have been prepared in our country. However, since the implementation of all these agreements and plans and all these decisions taken in our

country, which is a state of law, will be possible with law, it has been tried to find solutions to the problems in our cities by making changes in the zoning legislation.

In this context, in order to solve the problems both experienced in the improved land development and adequate housing demand, changes to building bylaws were made in the calculation of the floor area ratio, but the changes caused the problems to increase, instead of solving the problems caused by the construction area increase outside the zoning plan and population increase.

This research covers the political decisions taken in our country due to the problems in the cities and the changes made within the scope of the zoning legislation for the implementation of these decisions, how the changes affected the quality of the people living in the cities and whether the decisions and practices regarding the changes are ethical or not. The changes made in this context are discussed in terms of zoning legislation, urban life quality and ethical aspects.

**Key Words :** *Floor Area Ratio, Zoning Legislation, Housing Policies, Urban Quality of Life, Ethic, Project and Construction Managem*