

T.C

İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**DİYARBAKIR SURİÇİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
KAPSAMINDA GELENEKSEL EVLERİN İNCELENMESİ VE  
ÖNERİLERİN BELİRLENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Neşe DENLİ ÖZEL**

**Mimarlık Anabilim Dalı**

**Mimarlık Programı**

**ŞUBAT-2018**



T.C

İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**DİYARBAKIR SURİÇİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
KAPSAMINDA GELENEKSEL EVLERİN İNCELENMESİ VE  
ÖNERİLERİN BELİRLENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Neşe DENLİ ÖZEL  
(Y1513.050024)**

**Mimarlık Anabilim Dalı**

**Mimarlık Programı**

**Tez danışmanı: Prof. Dr. Ayşe Bilge IŞIK**

**ŞUBAT-2018**





T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

**Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi**

Enstitümüz Mimarlık Ana Bilim Dalı Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı Y1513.050024 numaralı öğrencisi Neşe DENLİ ÖZEL 'in "DİYARBAKIR SURİÇİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA GELENEKSEL EVLERİN İNCELENMESİ VE ÖNERİLERİN BELİRLENMESİ" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 30.01.2018 tarih ve 2018/02 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından aybirtg ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

**Öğretim Üyesi Adı Soyadı**

**İmzası**

Tez Savunma Tarihi : 23/02/2018

1) Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ayşe Bilge İŞİK

2) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Zülküf GÜNELİ

3) Jüri Üyesi : Doç. Dr. Genco BERKİN

*Ayşe Bilge İşik*  
.....  
*Zülküf Güneli*  
.....  
*Genco Berkın*  
.....

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.



## **YEMİN METNİ**

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “**DIYARBAKIR SURİÇİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA GELENEKSEL EVLERİN İNCELENMESİ VE ÖNERİLERİN BELİRLENMESİ**” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (23/02/2018)

**Neşe DENLİ ÖZEL**





## **ÖNSÖZ**

Bu çalışmanın her aşamasında bana destek ve yardımcı olan danışman hocam Prof. Dr. Ayşe Bilge Işık'a değerli katkılarından dolayı teşekkür ederim. Çalışma süresince bana destek olan eşime, çocuklarıma ve aileme teşekkürlerimi sunarım.

**Şubat 2018**

**Neşe DENLİ ÖZEL**

---





## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>ÖNSÖZ</b> .....	vii
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	ix
<b>KISALTMALAR</b> .....	xiii
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b> .....	xv
<b>ÖZET</b> .....	xix
<b>ABSTRACT</b> .....	xxi
<b>1.GİRİŞ</b> .....	1
1.1.Çalışmanın Amacı .....	2
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	3
1.3.Çalışmanın Yöntemi.....	4
<b>2. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İNCELENMESİ</b> .....	5
2.1.Kentsel Dönüşüm Projesinin Tanımı ve Kapsamı.....	5
2.2.Kentsel Dönüşümün Projesinin Uygulama Yöntemleri .....	6
2.2.1. Kentsel koruma .....	6
2.2.2. Kentsel iyileştirme .....	7
2.2.3. Kentsel yenileşme .....	8
2.2.4. Kentsel yeniden canlandırma.....	8
2.2.5. Kentsel yenileme.....	8
2.2.6. Soylulaştırma .....	9
2.3.Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları.....	10
2.3.1. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm .....	10
2.3.2. Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm.....	12
2.3.3. Sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan kentsel dönüşüm.....	12
2.3.4. Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm .....	12
2.4. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi ve Örneklerin İncelenmesi.....	13
2.4.1. Almanya-Nürnberg kentsel dönüşüm projesi .....	15
2.4.2. Japonya-Hiroşima Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi.....	17
2.4.3. Almanya- Koblenz kenti kentsel dönüşüm projesi .....	19
2.4.4. Rodos Adası kentsel dönüşüm projesi .....	22
2.5.Avrupa Birliği Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Modelleri.....	25
2.5.1. Avrupa kentsel dönüşüm HerO modeli .....	25
2.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	26
2.6.1. Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi .....	27
2.6.2. Sulukule kentsel dönüşüm projesi .....	28
2.6.3. Bursa Cumalıkızık kentsel dönüşüm projesi .....	30
2.6.4. Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal dayanakları.....	33
<b>3.GELENEKSEL TÜRK EVİ’NİN TANIMI VE İNCELENMESİ</b> .....	37
3.1.Geleneksel Türk Evi’nin Tanımı .....	37
3.2.Geleneksel Türk Evi’nin Tarihçesi.....	37
3.3. Geleneksel Türk Evi’nin Oluşumu.....	39

3.4. Geleneksel Türk Evi'nin Mimari Özellikleri.....	40
3.4.1. Geleneksel Türk Evi'nin plan özellikleri.....	40
3.4.2. Geleneksel Türk Evi'nin cephe özellikleri .....	44
3.4.3. Geleneksel Türk Evi'nde kullanılan malzeme.....	44
3.4.4. Geleneksel Türk Evi'nin mekansal özellikleri.....	45
3.4.5. Geleneksel Türk Evi'nin donatı elemanları ve mekan öğeleri.....	48
<b>4. DİYARBAKIR SURIÇİ BÖLGESİNİN İNCELENMESİ.....</b>	<b>53</b>
4.1. Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Tarihçesi .....	53
4.2. Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Konumu .....	55
4.3. Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Oluşumu .....	56
4.3.1. Sosyal hayat ve gelenekler.....	56
4.3.2. Din.....	57
4.3.3. İklim ve coğrafi konum.....	57
4.3.4. Malzeme.....	58
4.3.5. Sosyo- Ekonomik durum .....	59
4.4. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Geleneksel Evlerin Mimari Özellikleri .....	59
4.4.1. Plan tipleri.....	60
4.4.2. Cephe özellikleri .....	63
4.4.3. Malzeme ve yapım tekniği.....	73
4.4.4. Mekansal özellikler .....	76
4.4.4.1. Açık mekanlar .....	76
4.4.4.2. Yarı açık mekanlar .....	80
4.4.4.3. Kapalı mekanlar .....	81
4.4.4.4. Islak hacimler ve servis mekanları .....	84
4.5. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Geleneksel Evlerinin Mekan İlişkisine Göre Değişimi.....	87
4.5.1. Sosyal ve kültürel yönden değişim .....	88
4.5.2. Ekonomik yönden değişim .....	89
4.5.3. Fiziki yapıdan değişimin incelenmesi.....	89
4.5.4. Mekansal özelliklerine ve donatı elemanlarına göre değişim.....	90
4.6. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Planlama Süreci .....	92
4.6.1. 1865-1916 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması.....	92
4.6.2. 1930-1950 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması.....	93
4.6.3. 1950-1980 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması.....	95
4.6.4. 1980-2000 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması.....	96
4.7. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Planlama Kararları.....	97
4.7.1. 1959 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları....	98
4.7.2. 1965-1985 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları.....	98
4.7.3. 1985-1990 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları .....	100
4.7.4. 1990 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi kentsel sit alanında koruma amaçlı imar planı kararları .....	102
4.7.5. 2006 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları..	103
4.7.6. 2010 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi kentsel sit alanında koruma amaçlı imar planı revizyonu .....	104
4.8. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Kentsel Dönüşümde Kurumların Görevleri	104
4.8.1. Sur ilçesi kentsel dönüşüm uygulamaları .....	106
4.9. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Geleneksel Evlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Örneklerin İncelenmesi.....	110

<b>5.SONUÇ VE ÖNERİLER</b> .....	119
<b>KAYNAKÇA</b> .....	127
<b>EKLER</b> .....	131
<b>ÖZGEÇMİŞ</b> .....	181





## KISALTMALAR

<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İBB</b>	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
<b>UNESCO</b>	: United Nations Educational Scientific and Cultural Organization
<b>HerO</b>	: Heritage as Opportunity
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>TMMOB</b>	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
<b>ÇEKÜL</b>	: Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı
<b>Y.Y</b>	: Yüzyıl
<b>M.Ö.</b>	: Milattan Önce
<b>M.S.</b>	: Milattan Sonra
<b>GEEAYK</b>	: Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu
<b>KUDEB</b>	: Koruma Uygulama ve Denetim Büroları
<b>KİPTAŞ</b>	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.





## ŞEKİL LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Şekil 2.1: II. Dünya Savaşı öncesi ve sonrası Nürnberg.....	16
Şekil 2.2: II. Dünya Savaşı ve kentsel dönüşüm sonrası Kaiserburg kalesi .....	16
Şekil 2.3: Nürnberg görünüşü.....	17
Şekil 2.4: Japonya-Hiroşima Danbara Kenti .....	17
Şekil 2.5: Hiroşima Barış anıtı .....	18
Şekil 2.6: Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası Japonya-Hiroşima Danbara Kenti .....	18
Şekil 2.7: Koblenz de günümüzde mevcut olmayan surlar .....	19
Şekil 2.8: Koblenz 1. Wilhelm heykeli.....	20
Şekil 2.9: Koblenz Löhr Caddesi.....	21
Şekil 2.10: Koblenz Löhr caddesi kısa sokakları.....	21
Şekil 2.11: Rodos Adası Kentsel Dönüşüm öncesi ve sonrası görünüşü .....	22
Şekil 2.12: Rodos Adası Şovalyeler Sokağı .....	23
Şekil 2.13: Rodos Adası Grand Master Sarayı restorasyon öncesi ve sonrası .....	23
Şekil 2.14: Rodos Adası meydan görünüşü.....	24
Şekil 2.15: Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası .....	28
Şekil 2.16: Kentsel dönüşüm öncesi Sulukule.....	29
Şekil 2.17: Kentsel dönüşüm sonrası Sulukule .....	29
Şekil 2.18: Cumalıkızık görünüşü .....	30
Şekil 2.19: Cumalıkızık geleneksel evlerindeki fiziksel eskimeler.....	31
Şekil 2.20: Cumalıkızık geleneksel evlerindeki strüktürel bozulmalar.....	32
Şekil 2.21: Cumalıkızık geleneksel evleri kentsel dönüşüm sonrası görünüşü.....	33
Şekil 2.22: Cumalıkızık geleneksel evlerinde yeniden işlevlendirme.....	33
Şekil 3.1: Çatalhöyük-Yerleşim Planı .....	38
Şekil 3.2: Orta Asya göçebe çadırı .....	38
Şekil 3.3: Diyarbakır Bişaryan Evi sofasız plan tipi.....	41
Şekil 3.4: A-Dış sofalı sıra odalı, B-Köşe sofalı üç tarafı Odalı C-Dış sofalı üç tarafı odalı plan tipi .....	42
Şekil 3.5: A-İki yüzlü iç sofalı plan tipi B-İki yüzlü iç sofalı eyvanlı ideal plan tip. ....	43
Şekil 3.6: A-Bir Yüzü İç Sofalı İdeal Plan Tipi B-İki Yüzlü İç Sofalı Plan Tipi.....	43
Şekil 3.7: A-Pahlı sofalı ev planı B- Oval sofalı ev planı .....	44
Şekil 3.8: Geleneksel Türk Evi oda .....	47
Şekil 4.1: Diyarbakır Suriçinin yol aksları ve eski kente giriş kapıları.....	55
Şekil 4.2: Diyarbakır Suriçi .....	56
Şekil 4.3: U tipi plan.....	61
Şekil 4.4: L tipi plan .....	62
Şekil 4.5: I tipi plan .....	62
Şekil 4.6: İç avlulu plan tipi.....	63
Şekil 4.7: Dış avlulu plan tipi .....	63
Şekil 4.8: Sokak cephesi.....	64
Şekil 4.9: Kabalt .....	65
Şekil 4.10: Geçit .....	65

Şekil 4.11: Avlu kapıları.....	67
Şekil 4.12: Kapı tokmağı.....	67
Şekil 4.13: İç kapı.....	68
Şekil 4.14: İç Kapı kilit detayı.....	69
Şekil 4.15: Pencere örnekleri.....	70
Şekil 4.16: Tepe penceresi.....	71
Şekil 4.17: Parmaklık detayı.....	71
Şekil 4.18: Eyvan çeşitleri.....	72
Şekil 4.19: Sütunlar.....	72
Şekil 4.20: Cumba.....	73
Şekil 4.21: Avludan görünüm.....	77
Şekil 4.22: Taht.....	77
Şekil 4.23: Havuz örnekleri.....	78
Şekil 4.24: Gezemek.....	79
Şekil 4.25: Balkon görünüşü.....	79
Şekil 4.26: Eyvandan görünüm.....	80
Şekil 4.27: Serdap odaları.....	82
Şekil 4.28: Oda örnekleri.....	83
Şekil 4.29: Niş örnekleri.....	84
Şekil 4.30: Mutfak ve ocak görünüşü.....	85
Şekil 4.31: Kiler odaları.....	86
Şekil 4.32: Avluda tulumba örneği.....	86
Şekil 4.33: Döner dolap.....	87
Şekil 4.34: Hela görünümü.....	87
Şekil 4.35: Hamam.....	87
Şekil 4.36: Avluda eklenti.....	90
Şekil 4.37: Cepheleri boyanmış eyvan örneği.....	91
Şekil 4.38: Kışla-Mülkiye Dairesi.....	92
Şekil 4.39: Vali İzzet Paşa Caddesi.....	93
Şekil 4.40: Kentte eklenen yeni yollar ve kamu binaları.....	94
Şekil 4.41: Gazi Caddesinin görünüşü 1930 ve 1960 yılında.....	95
Şekil 4.42: Melik Ahmet Paşa Caddesinin görünüşü 1930-1954 yılında.....	95
Şekil 4.43: 1959 yılı Suriçi Nazım İmar Planı.....	98
Şekil 4.44: 1965 yılı Suriçi Nazım İmar Planı.....	99
Şekil 4.45: 1984 yılı Suriçi Nazım İmar Planı.....	100
Şekil 4.46: 1985 yılı Suriçi Nazım İmar Planı.....	101
Şekil 4.47: 1990 yılı Diyarbakır Suriçi Koruma Amaçlı İmar Planı.....	103
Şekil.4.48: Diyarbakır Suriçi bölgesi mevcut durum.....	106
Şekil 4.49: Kentsel dönüşüm uygulama projesi.....	107
Şekil 4.50: Uydu görüntüsü mayıs 2016.....	108
Şekil 4.51: Uydu görüntüsü Ağustos2016.....	108
Şekil 4.52: Yaşanan olaylardan sonra Suriçi.....	108
Şekil 4.53: Yıkım sonrası Suriçi.....	109
Şekil 4.54: Göç fotoğrafı.....	110
Şekil 4.55: Suriçi Bölgesi kamulaştırılan alanlar.....	110
Şekil 4.56: KİPTAŞ tarafından yapılan geleneksel evler vaziyet planı.....	111
Şekil 4.57: KİPTAŞ tarafından yapılan geleneksel evler.....	112
Şekil 4.58: Zemin kat plan şeması.....	112
Şekil 4.59: 1. Kat planı.....	113
Şekil 4.60: Bodrum kat planı.....	113

<b>Şekil 4.61:</b> Avlu kapısı .....	114
<b>Şekil 4.62:</b> Avludaki havuzlar .....	114
<b>Şekil 4.63:</b> Pencere görünüşü .....	115
<b>Şekil 4.64:</b> Eyvanlar.....	116
<b>Şekil 4.65:</b> Merdiven ve korkuluklar .....	116
<b>Şekil 4.66:</b> Odalar .....	117
<b>Şekil 4.67:</b> Mutfak .....	117





# DİYARBAKIR SURIÇİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA GELENEKSEL EVLERİN İNCELENMESİ VE ÖNERİLERİN BELİRLENMESİ

## ÖZET

Diyarbakır Suriçi Bölgesi birçok medeniyet ve kültürün bir arada bulunduğu Anadolu'nun en eski yerleşim yeridir. Sur ilçesi adını ilçe merkezi ile çevrili bulunan Diyarbakır Surlarından almıştır. Türkler Geleneksel Türk Evi planlarını buldukları bölgenin iklim ve coğrafi konum, bölgede bulunan malzeme, sosyal hayat gelenekleri ve ekonomik durumlarına göre oluşturmuşlardır. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Geleneksel Evlerin plan tipleri evin merkezi olan avlunun etrafına odaların dizilmesiyle oluşmuştur. Mahremiyet duygusu ön planda olan Geleneksel evlerde sokak cepheleri yüksek duvarlı ve gösterişsiz planlanırken avlu cepheleri oldukça gösterişlidir. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Geleneksel Evler açık mekan olan avlu ve damlar, yarı açık mekan olan eyvanlar, balkonlar ve gezemekler, kapalı mekan olarak yazlık, kışlık ve baharlık odalar ve serdap odaları, ıslak hacim ve servis alanları olarak mutfak, hamam, kiler ve ahır planlanmıştır. Dünyada değişen günlük hayat şartlarına bağlı olarak sosyal, kültürel, ekonomik ve teknolojik yönden değişimler meydana gelmiştir. Diyarbakır Suriçi bölgesinde yoğun nüfus artışı ve bilinçsiz kullanıcı müdahalesiyle Geleneksel evler ve sokak dokusu özgün halini kaybetmeye başlamıştır. 2004 yılında başlatılan ve 2006 yılında tamamlanan yeni Nazım İmar planı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi ve Suriçi Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm hareketi başlatılmıştır. 2016 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesinde yaşanan terör saldırısı sonucunda bölgedeki Geleneksel Evler ve tarihi doku zarar görmüştür. Bu çalışma kapsamında zarar gören Geleneksel Evlerin dünyada ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri makaleler, kitaplar, tezlerden, araştırmalardan ve üniversite kütüphanelerinden konuyla ilgili çalışmalar incelenerek kültürel ve tarihsel doku korunarak aktarılması için öneri getirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** *Diyarbakır Suriçi Bölgesi, Geleneksel Türk Evi, Kentsel Dönüşüm Projesi*



# **DIYARBAKIR SURICI REGION TRADITIONAL HOUSES, URBAN TRANSFORMATION PROJECT IN THE CONTEXT OF DETERMINING THE INVESTIGATION AND RECOMMENDATIONS**

## **ABSTRACT**

Diyarbakır is the oldest settlement in Anatolia, where many civilizations and cultures coexist. The city was named after the Diyarbakır city walls, surrounded by the city center. The Turks created the traditional Turkish house according to the climate and geographical location of the region, the material, social life traditions and economic conditions in the region. The plan types of traditional houses in the Diyarbakır Suriçi city area were formed by placing the rooms around the courtyard, which is the center of the house. In the traditional houses with a sense of Privacy, the street fronts are high-walled and unflattering, while the courtyard fronts are quite ostentatious. Traditional houses in the Diyarbakır Suriçi City area are open-space courtyards and dams, semi-open spaces, eyvans, balconies and roaming, summer, winter and spring rooms and serdap rooms, wet volumes and service areas as Kitchen, Bath, cellar and barn are planned. Depending on the changing daily life conditions in the world, social, cultural, economic and technological changes have occurred. Traditional houses and street textures have started to lose their original form due to intensive population growth and unconscious user intervention in the Diyarbakır Suriçi. Urban transformation movement has been initiated by the Ministry of Environment and Urbanism, Diyarbakır Metropolitan Municipality and Suriçi municipality with the new Nazım zoning Plan which was launched in 2004 and completed in 2006. As a result of the terror attack in the Diyarbakır Suriçi area in 2016, traditional houses and historical texture were damaged. Within the scope of this study, a proposal was made for the transfer of traditional houses damaged in Turkey and in the world of urban transformation projects from articles, books, theses, researches and University libraries to the preservation of cultural and historical textures.

**Keywords:** *Diyarbakır Suriçi Region, Traditional Turkish Houses, Urban Transformation Project*





## 1.GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı kentin sorunlu alanlarının sağlıklı yaşanabilir hale gelmesi için yıkılıp yeniden yapma, canlandırma, sağlamlaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır. Dünyada ve Türkiye’de yasalara dayalı olarak kentsel dönüşüm örnekleri gerçekleştirilmiştir.

Türkler Anadolu’ya yerleşmeden önce Orta Asya’da yaşıyorlardı. Dış etkenlerden korunmak için çadırlarda kalmışlardır. Geleneksel Türk Evi planlarını sosyal hayat ve gelenekleri, iklim ve coğrafi konum, bölgede bulunan malzeme ve ekonomik durumlarına göre oluşturmuşlardır. Geleneksel Türk evleri ile çadırlar benzerlikler göstermektedir. Geleneksel Türk Evinde yatma, yemek yeme, dinlenme, oturma, ısınma gibi birçok ihtiyacı tek çatı altında odalarda çözümlenmiştir. Toplumumuz tarafından sosyal, kültürel, teknolojik ve ekonomik yönden gerçekleşen değişimlerden dolayı Geleneksel Türk evleri günümüzün gereksinimlerine cevap vermemeye ve kullanılmamaya başlanmıştır.

Diyarbakır Suriçi Bölgesi Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. Tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Bölgede çok sayıda tarihi yapılar ve geleneksel evler bulunmaktadır. Surlar Diyarbakır Bölgesi’nin tarihini ve geçmişini yansıtır. Kale duvarları ile kentin bütünlüğünü surlar sağlamıştır. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Geleneksel Evler yaşayan halkın kültürünü, gelenek göreneklerini ve yapıldığı dönemin izlerini yansıtır. Günümüzde birçok tarihi yapı ve geleneksel evler tahrip olmuş, yıkılmış veya kullanıcıların gereksinimlerine göre mekânsal değişikliklere uğramıştır. Bölgeye sürekli göçün olmasından dolayı ekonomik çevrenin sürekli değişmesi kaçak yapılaşmanın doğmasına neden olmuştur. Kaçak yapılaşma, tarihi ve kültürel dokunun bozulmasının başlıca nedenlerindedir. Modernleşme adına yapılan uygulamalar kentsel dokunun tahribini arttırmıştır. 2012 yılında yapılan yeni imar planı ile kentsel dönüşüm hareketi başlatılmıştır. Diyarbakır Suriçi Bölgesi’nde 2015 yılında gerçekleşen terör olayları

sonucunda Suriçi Bölgesi riskli alan olarak ilan edilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırma kararı alınmıştır.

### **1.1.Çalışmanın Amacı**

Diyarbakır Suriçi Bölgesi Diyarbakır'ın en eski yerleşim merkezidir. Bölgede yaşayan halkın kültürel alışkanlıklarına göre Diyarbakır Geleneksel Evleri mahremiyet duygusu ön planda olarak planlanmıştır. Sokak cepheleri sade yüksek duvarlı olarak yapılmıştır. Avlu cepheleri oldukça süslüdür. Avlu cephelerinde eyvanlar, sütunlar, cumbalar, bingi taşlarından oluşmaktadır. Malzeme olarak bölgede en çok bulunan dişi ve erkek bazalt taş kullanılmıştır. Yapım tekniği olarak temel ve duvarlar, kemerler, döşeme ve üst örtüden oluşan yığma yapım tekniği kullanılmıştır.

Mekansal özelliklerin oluşmasında iklim özellikleri etkindir. Açık mekan olan avlu ve damlar, yarı açık mekan olan eyvanlar, gezemek, balkon, kapalı mekan olarak yazlık, kışlık ve baharlık odalar ve serdap odaları yapılmıştır. Odalarda uyuma, yemek yeme, çalışma, dinlenme gibi birçok fonksiyon tek mekan içinde çözümlenmiştir. Hizmet mekanı olan mutfaklar avlularda yer alır. Yiyecek ve içecekler kilerlerde saklanır, bazı evlerde hamamlar bulunur. Helalar genellikle avlunun bir kenarında yer alır. Zamanla toplumda sosyal, kültürel ve teknolojik değişimler meydana gelmiştir. Diyarbakır Suriçi bölgesinde yoğun nüfus artışının olması ve geleneksel evlerin ilk kullanıcıları tarafından terk edilmesinden ötürü kaçak yapılaşma ve geleneksel evlerde bilinçsizce müdahaleler oluşmuştur. Kenti korumaya yönelik 1990 yılında Nazım İmar Planı oluşturulmuştur. 1992 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından Kentsel Sit Alanı olarak Suriçi koruma planı onaylanmıştır. Koruma amaçlı imar planına sadık kalınmadığı için kentsel dönüşüm hareketi meydana gelmiştir. Yeni Nazım İmar Planı çalışmaları 2004 yılında başlatılıp 2006 yılında tamamlanmıştır. 2009 yılında Kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. 22.10.2012 yılında 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında 3900 sayılı Bakanlar Kurulu ile riskli alanlar ilan edilmiş ve 28457 sayılı Resmi Gazetede 04.11.2012 yılında yayınlanmıştır. Alanlar Riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv alanlar başlıkları ile incelenmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ,

Diyarbakır Valiliği Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Sur ilçesi Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

2015 yılında yaşanan terör saldırısından sonra Diyarbakır Suriçi bölgesinde bulunan birçok geleneksel ev zarar görmüştür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan ilan edilerek 21 Mart 2016 tarihinde Suriçi'nde bulunan 7714 parselden 6292 parsel için 2942 sayılı yasa kapsamında Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesine göre kamulaştırma kararı Bakanlar kurulu tarafından alınmıştır. Bu karar doğrultusunda Suriçi bölgesinin %82'si kamulaştırılmıştır. Bölgede yaşayan halk evlerini terk etmek zorunda kalmıştır. Kentsel Dönüşüm projesinin ilk etabı KİPTAŞ tarafından 44 adet Geleneksel Evin inşaatı ile başlanmıştır.

Bu çalışmanın amacı Dünyada ve Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm örneklerini inceleyerek Diyarbakır Suriçi bölgesinin tarihi ve kültürel özellikleri koruyarak çağın gereksinimlerine uygun olarak geleneksel evlerin planlanması için öneriler getirmektir.

## **1.2. Çalışmanın Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşümün tanımı ve kapsamına yer verilmiştir. Kentsel Dönüşüm uygulama yöntemleri olarak kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yenileme ve soylulaştırma yöntemlerine değinilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulama alanlarından; gecekodu alanlarında kentsel dönüşüm, kent merkezlerinde kentsel dönüşüm, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan kentsel dönüşüm, afet zararları ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm uygulama alanları irdelenmiştir. Dünyada ve Türkiye'deki kentsel dönüşümün gelişimi, yasal dayanakları ve örnekleriyle incelenmiştir.

Geleneksel Türk Evi'nin tanımı, tarihçesi, oluşumu, mimari özelliklerini oluşturan plan tipleri, cephe özellikleri, kullanılan malzeme, mekânsal özellikler ve donatı elemanları incelenmiştir.

Diyarbakır Suriçi Bölgesinin tarihçesi, konumu, sosyal hayat ve gelenekleri, iklim ve coğrafi konum, bölgede bulunan malzeme ve ekonomik durumlarına göre oluşumu, Diyarbakır Suriçi Bölgesi geleneksel evlerinin mimari özellikleri plan tipleri, avlu ve sokak cephe özellikleri, malzeme ve yapım tekniği, mekânsal özellikleri açık mekan

olan avlu ve damlar, yarı açık mekan olan eyvan, balkon ve gezemekler, kapalı mekan olarak uyuma, yemek yeme, oturma, çalışma gibi birçok fonksiyonun tek çatı altında çözümlendiği iklim koşulları düşünülerek planlanmış olan kışlık, yazlık, baharlık ve serdap odaları, ıslak hacimler ve servis mekanları olarak mutfak, banyo, kiler, hamamlar ve ahırlar incelenmiştir. Mekanlarda oluşan sosyal ve kültürel, ekonomik ve fiziki yapıdan değişim, mekansal özellikler ve donatı elemanlarına göre değişim incelenmiştir. Diyarbakır Suriçi Bölgesi planlama süreci, planlama kararları, kentsel sit alanı olan Suriçi Bölgesinde koruma amaçlı imar planı uygulamaları, kentsel dönüşümde kurumların görevleri irdelenmiştir. Diyarbakır Suriçi Bölgesinde kentsel dönüşüm projesi kapsamında KIPTAŞ tarafından gerçekleşen geleneksel evler incelenmiştir. Diyarbakır Suriçi bölgesinin kültürünü ve tarihi dokusunu koruyarak geleneksel evlerin inşa edilmesi için öneri getirilmiştir.

### **1.3.Çalışmanın Yöntemi**

Diyarbakır Suriçi bölgesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında geleneksel evlerinin incelenmesi ve önerilerin belirlenmesi konusuyula ilgili olarak makaleler, kitaplar, tezlerden, araştırmalardan yararlanılmıştır. İnternet kaynaklarına başvurulmuştur. Çeşitli üniversitelerin kütüphanelerinden konuyla ilgili daha önce yapılmış çalışmalar ve literatürden elde edilen kaynaklar kullanılmıştır. Konu ile ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, Diyarbakır Suriçi Belediyesi) elektronik ortamda paylaştıkları verilerden elde edilen bilgilerden yararlanılmıştır. Diyarbakır Suriçi geleneksel evleri fotoğraflandırılıp, röleve temin edilmiştir.

## **2. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İNCELENMESİ**

Kentsel Dönüşüm Projesinin incelendiği bu bölümde; Kentsel Dönüşüm Projesinin tanımı ve kapsamından bahsedilmiştir. Kentsel Dönüşümün uygulama yöntemleri ve uygulama alanları ele alınmıştır. Dünyadaki ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri örnekler üzerinden incelenmiştir.

### **2.1.Kentsel Dönüşüm Projesinin Tanımı ve Kapsamı**

Türk Dil kurumuna göre kent sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerin karşılandığı pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu köylere göre nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşim alanıdır.

Dönüşüm kelimesi ise Türk dil kurumuna göre olduğundan, başka bir durum alma olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm Türk dil kurumuna göre “kentlin imar planlarına uymayan binaların yıkılıp yapılan yeni planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır.”

Bilim adamlarına göre kentsel dönüşüm amaç, yöntem, strateji ve vizyonuna göre şöyle tanımlanmaktadır.

Linchfield kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma olarak tanımlamaktadır.

Dannison ise kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem olarak tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşüm konusunda yapılan başka bir tanımlamada ise kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu

alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlamlaştıra veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır [1].

Ivan Turok'a göre kentsel dönüşümün üç temel esası vardır. Kent mekanını değiştirerek veya yenileyerek kent yaşamını, kent kültürünü, yerleşik halk ile yeniden yapılandırmaktır. Bölgenin özel sorunları ve devletin işlevsel sorunları ile tüm çevresel faktörler göz önünde tutulmalıdır. Kente sürdürülebilirlik kazandırılmalıdır.

Tüm dünya da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin uygulama şekli farklı olsa da amacı toplum yararına planlı ve sağlıklı kentleşmedir. Bütün bu tanımların ışığında kentsel dönüşüm kentin bir bölümünün veya kentin bütününde mevcut özelliklerin değişerek başka bir biçime girmesi olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm kapsamında yürütülen faaliyetleri;

Kent bünyesinde işlevini yitirmiş olan yerleşim yerlerinin yeniden işler hale getirilmesi,

Plansız, düzensiz veya kaçak yapılanmaların ortadan kaldırılarak yeni yapılacak olan yerleşkelerin belirli bir plan dâhilinde oluşturulması,

Can ve mal güvenliğini doğrudan tehdit eden doğal afetlerden etkilenebilecek olan yerlerde yapılan yapıların ortadan kaldırılarak bu alanların farklı amaçlarla kullanılması,

Kente dair tüm işlerin planlı bir şekilde işlenmesini sağlayabilecek bir düzene oturtulması şeklinde ele alabiliriz [2].

## **2.2.Kentsel Dönüşümün Projesinin Uygulama Yöntemleri**

Kentsel dönüşümün uygulama yöntemlerini kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yenileşme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yenileme, soylulaştırma olarak sınıflandırabiliriz. Kentsel dönüşüm yöntemlerinin amacı sosyal yaşam kalitesinin, yaşam alanlarının fiziksel ve mekânsal olarak kalitesini arttırmaktır.

### **2.2.1. Kentsel koruma**

Kentsel Koruma tarihsel yapıların korunması açısından ilk olarak düşünülen koruma yöntemidir. Kentsel korumanın amacı tarihi bir yapının yok olmasını engellemektir. İki aşamada ele alınır. Yapının özgün niteliğine zarar vermeden korunmasını ve

sınırlı değişim ile korunmasıdır [3]. Yapıların özgün niteliğine zarar vermeden korunması yapıların özgünlüğüne zarar verilmeden korunmasına denir. Sınırlı değişim ile korunması yapıların günün kullanım koşullarına uyarlanması, geliştirilmesi ve çağdaştırılması için ölçeğin korunarak eklentiler yapılması yapının ekonomik kullanımda kalmasının sağlanmasıdır.

Kentsel koruma tarihi kentlerin zaman içinde köhneleşme ve kimliksizleşme sürecini durdurmak, kentsel mekanlardaki mevcut kültürel ve tarihsel değerleri koruyarak sürdürülebilirlik çerçevesinde günün şartlarını değerlendirerek gelecek nesillere aktarmayı hedeflemektedir.

### **2.2.2. Kentsel iyileştirme**

Kentsel iyileştirme ise eskimiş kent dokusunun ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların belli yerlerinin iyileştirilmesi ve kullanıma açılmasıdır [4]. Kentsel iyileştirme yerleşim yerinin tümünün veya bir bölümünün özgün niteliğine zarar vermeden işlevini yitirmiş veya kullanılmaz hale gelmiş alanlarının yeniden kullanılabilir hale getirilmesidir. Kentsel iyileştirme yöntemi eski ve tarihi kent merkezler, eski endüstri alanları ve limanlar, sanayileşme sürecinde gelişme ve ekonomik ve sosyal düşüşte olan alanlar, sosyal konut alanları, terk edilmiş ve kirli endüstriyel alanlar, düzensiz genişlemiş alanlarda uygulanmaktadır. Bu alanlardaki sorunlar ekonomik veya endüstriyel çöküş kaynaklı fiziksel bozulma veya kent içlerinde sosyal konut alanlarının yanlış konumlandırılmasından oluşan sosyal sorunlardır. Her iki sorundan dolayı bu alanlarda eski binalar, ortak kullanım alanlarının bakımsızlığı, işsizlik, yüksek suç oranları gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Kentsel iyileştirme yapılacak alanlarda ekonomik veya fiziksel bozulmaya göre farklı uygulamalar da bulunmalıdır. Ekonomik çöküş yaşanan alanlarda istihdam yaratılmamalıdır, alana daha yenilikçi iş yerlerinin katılımını sağlamak için çekiciliğini arttırmak ve büyük hacimli projeler uygulamak gerekmektedir. Fiziksel durum bozukluğu olan konut projelerinde ise hem yapılar ve çevresi hem de sosyal olanaklarında güçlendirilmesi gerekmektedir.

### **2.2.3. Kentsel yenileşme**

Kentsel iyileştirme, kentsel koruma, kentsel yenileme yöntemleri ile kentte kimlik kaybı ve tek tip olmak gibi olumsuz durumlara rastlanmıştır. Bunun sonucu olarak yeni bir yöntem olarak kentsel yenileşmeye ihtiyaç duyulmuştur. Kentsel Yenileşme kent mekanında yaşayan insanların değerleri ile kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasını hedeflemiştir [5]. Kentsel yenileşmede o bölgede yaşayan halkın görüşleri ve katılımı ile sağlanmaktadır.

### **2.2.4. Kentsel yeniden canlandırma**

Alansal temizleme yöntemiyle 1950 ve 1980’li yıllarda kentlerde yeni konut alanları oluşturulmuştur. 1980’li yıllarda ise yaşanan olumsuz sosyal ve ekonomik nedenlerden dolayı ‘kentsel yeniden canlandırma’ yöntemi uygulanmaya başlanmıştır. Kentsel yeniden canlandırma yöntemi ekonomik, sosyo –kültürel, fiziksel yönden çöküntü yaşayan kentin çöküntü nedenlerini ortadan kaldırmak ve yeniden canlandırılmasıdır. Kentsel yeniden canlandırma yönteminin başarılı olabilmesi için müdahalenin yapılacağı alan ve yerel özellikler araştırılmalıdır. Tarihsel kent alanlarının yeniden canlandırılmasında ise ekonomik ve sosyal ihtiyaçlar arasında denge oluşturulmalıdır. Tarihi mekanların zaman içinde yok olması toplum kültüründe kayıp oluşmasına neden olmaktadır. Alınan koruma önlemleri ile kalan tarihi binalar ve alanlarının değeri artmaktadır. Alınan koruma kararları ile tarihi alanın değeri artmakta ancak kentsel alanda gelişmenin önüne geçilmektedir. Bu alanlarda fiziksel olarak koruma sürdürülmeli ancak ekonomik olarak yeni işlevler alana eklenerek ekonomik yönden alan canlandırılmalıdır.

### **2.2.5. Kentsel yenileme**

Kentsel yenileme, kentin zamanla çöküntüye uğramış bölümlerinin yıkılıp yerlerine yenilerinin yapılmasıdır. 19. yüzyılda Avrupa’nın bazı bölgelerinin yıkılarak yeniden yapılarıyla kentsel yenileme kavramı ortaya çıkmıştır. İngiltere de 1851 yılında ‘Konut Kanunu’ Fransa, Paris kenti için 1851-1873 tarihleri arasında ‘Hausman Operasyonları’ kentsel yenileme projesinin temellerini oluşturmaktadır. Osmanlı Döneminde ahşap binaların yerine çağdaşlaşma çabasıyla kagir binalar, geniş yollar, parklar yapılmaya başlanmıştır. Cumhuriyet Döneminde Ankara’nın planlanmasıyla da devam etmiştir.



Düşük gelirli gruplar ekonomik ve sosyal sebeplerden problemlerle karşılaşmaktadır. Düşük gelirli grubun yaşam alanları ve alt yapıları rahat yaşanacak hale getirilmelidir. Kentsel yenileşme mevcut yapının yerleşme düzeni yaşam ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi, mümkün olmayan kısmının tümünün veya bir parçasının kaldırılıp yeniden inşa edilmesidir [6]. Kentsel yenileşme fiziksel bir müdahaledir. Yerleşmenin kalitesini arttırmak, açık alanları düzenlemek, kentin alt yapısını ve trafiğini düzenlemeyi amaçlar.

### **2.2.6. Soylulaştırma**

Soylulaştırma ise dar gelirli olanların yaşadığı köhneleşmiş kent merkezlerindeki fiziksel ve sosyal eskimenin yaşandığı konut alanlarına yüksek gelirli olanların yerleşmeye başlamasıdır [7]. Soylulaştırma üst ve orta gelir seviyesine sahip olan grubun köhneleşmiş olan kent merkezlerinde yaşamaya başlamaları ve bu bölgede satın aldıkları konutları onarıp yenilemeleri olarak da tanımlanmaktadır. Kent merkezlerinde tarihsel kimliği olan alanlara orta ve üst sınıfın yerleşmesi mekanın fiziksel olarak düzelmesini ve yeni bir kimlik kazanacağı düşünülür [8].

Soylulaştırma kavramı ilk olarak 1964 yılında Londra'nın birçok semtinin orta sınıflar tarafından ele geçirilmesi ile başlamıştır. Kulübe şeklindeki alt ve üst katlarda iki odası olan evler kira sözleşmesi sona erdiği zaman ele geçirildi ve lüks konutlar haline getirildi. Bu bölgede yaşayan halk yerlerinden edilerek mahallenin tüm sosyal dokusu değiştirildi.

Kennedy ve Leonard soylulaştırmayı tanımlarken dört özellikten söz etmişlerdir.

- 1.Soylulaştırma kavramı düşük gelir seviyesine sahip olan halkın yaşadıkları alandan gönüllü olmadan taşınmak zorunda kalmasıdır. Taşınmak istemeyen halk zaman içinde artan kiralar ve vergilerden dolayı ödeme güçlüğü çekerek taşınmak zorunda bırakılmışlardır.
- 2.Soylulaştırma konut miktarını artırır, fiziksel ve sosyal bileşenleri de vardır.
- 3.Soylulaştırma alandaki birçok sosyal dokuyu değiştirmektedir.
- 4.Soylulaştırmanın etkileri sadece konut alanında değil tüm kent ve bölge alanında görülmektedir.

## **2.3.Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları**

Kentsel Dönüşüm uygulama alanları gecekondularında kentsel dönüşüm, kent merkezlerinde kentsel dönüşüm, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan kentsel dönüşüm, afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm olarak dört sınıfta incelenmiştir.

### **2.3.1. Gecekondularında kentsel dönüşüm**

Gecekondular kavramını, sanayileşmenin etkisi ile kentlere yapılan yoğun göçe ile kentleşmenin ortak gidişatta olmadığı için kentte gelen yoksulların kendi imkânlarıyla yaptığı ve yaşadığı mekân olarak tanımlanır. Nüfusun artmasıyla ortaya çıkan kentteki en önemli sorunlardan biri olarak barınma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Göç sonucu kentte gelen kişiler barınma ihtiyacını belediyenin, devletin ya da üçüncü kişilerin arsaları üzerine kendi konutlarını yaparak, yasal olmayan yöntemle çözmeye çalışmışlardır [9]. Gecekondular olgusu ne kadar kentsel bir sorun olarak görülse de ülkemizin ekonomik ve sosyal yapısındaki değişimden kaynaklanmaktadır.

1950 yılında Türkiye’de başlayan sanayileşmeden dolayı, gecekondular kent merkezlerinde iş olanaklarına yakın ve yaşam kalitesi düşük konutlar olarak ortaya çıkmıştır [10].Barınma ihtiyacını karşılamak için ilk olarak barınaklar kurulmuştur. İlk göç edenler şehirlerde ucuz iş gücü olmuşlardır. Kırdan kentte yapılan yoğun göçlerden yeni göç edenler akrabalarının olduğu yerlerde gecekondularını yapmışlardır. Barınma ihtiyacını işçi sınıfı kendi olanaklarıyla çözmüştür ve iktidar gecekondulaşmaya göz yummuştur. Gecekonduların sayıları zamanla artmıştır ve siyasilerin oy karşılığında alt yapıyı götürdükleri mahalleler haline dönüşmüştür [11]. Bu dönemde dört adet yasa çıkarılmıştır. 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasaya göre Ankara Belediyesi’nin sınırları içindeki gecekondularını iyileştirmektedir. En geç iki yıl içinde yeniden gecekondular yapacaklara arsa sağlamaktır. İkinci çıkarılan yasa ise 1946 yılında çıkarılan 5431 sayılı yasadır. Bu yasanın amacı gecekondular yapımını engellemek ve mevcut gecekonduların yıkılmasıdır. Bu yasa amacına ulaşmamıştır. Üçüncü olarak çıkarılan yasa 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı bina yapımına teşvik yasasıdır. Bu yasa kapsamında 1953 yılına kadar yapılan gecekondular yasalastırılmıştır. Bundan sonra gecekondular yapımı yasaklanmıştır. Bu yasa da amacına ulaşmamıştır. Dördüncü olarak 1959 yılında 7367 Sayılı Yasa ile

Belediye sınırları içinde kalan hazineye ait arsaların belediyeye verilmesine karar verilmiştir. Bu yasa kapsamında Belediyelerin gecekondulara çözüm bulması amaçlanmıştır ancak diğer yasalar gibi olumlu sonuç alınamamıştır [12].

1960-1980 yılları arasında gecekondularda yaşayan kadınlar ve çocuklar çalışmaya başlamıştır. Gelir seviyeleri artan halk gecekondularına ek odalar yapmaya başlamıştır. Bu dönemde gecekondular barınak olmanın dışında ticari bir mal niteliği kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde gecekondular kiralanmış, alınıp satılmıştır [11]. 1966 yılında 775 sayılı yasa kapsamında gecekonduların varlığı kabul edilmiştir. Yasanın amacı ıslah, tasfiye ve önlemedir. Islah, oturabilecek durumda olan gecekonduların yerel yönetim, devlet ve gecekonduların sahipleriyle işbirliği yaparak daha iyi hale getirilmelidir. Tasfiye ise oturulmayacak durumda olanların ortadan kaldırılmasıdır. Gecekonduların yapımını önlemek için gecekonduların sahibinin rızasını yazılı olarak alınarak gecekonduların yıkılmasıdır. Konut sahibi olmayanların ise arsa, kredi, plan ve tasarı çizimi gibi yardımlarla konut sahibi olmalarını sağlamaktır [12]. Ayrıca bu dönemde gecekondular yapıp satan illegal şirketler oluşmuştur.

1980 yılından gecekonduların sayısı artmıştır. 1983 yılında çıkarılan gece kondu affı 2805 sayılı yasa kapsamında gecekondular muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıktırılacak şeklinde sınıflandırılmıştır. 2981 sayılı yasa kapsamında, 2805 sayılı yasa yürürlükten kaldırılmıştır. 1981 yılına kadar yapılmış olan gecekondulara verilen tapu tahsis belgesinin Islah İmar Planları varsa tapu alabilecektir. 3290 sayılı yasa kapsamında konut olarak kullanılan gecekonduların daha sonra işyerine dönüştürülmesi kararı alınmıştır [11]. 3366 sayılı yasa kapsamında askeri bölgelerde, kıyılarda, karayolları kamulaştırma alanlarında kurulan gecekondulara ıslah bölgesi veya yakın çevresinden hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli verilecektir [12]. 3414 sayılı yasa ile belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde bulunan gecekondularla ilgili yetkiler belediyelere verilmiştir. Gecekonduların bulunduğu arazileri müteahhitler olarak apartman yapmışlardır. Gecekonduların sahipleri tek katlı alanlardan çok katlı apartmanlara geçmişlerdir. Gecekonduların sahiplerinin apartmanlara geçmesi tercihleri değildir. Arsa talebinin artmasından kaynaklanmıştır [13]. Af yasaları ve ıslah planları kent içinde getirim sağlayan gecekonduların bölgeleri arazilerine yasal statü kazandırmaktadır. Gecekondular apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Yaşam

birimleri arttırılmıştır. Kent dışında kalan değersiz arazilere aynı izinler sağlanmamıştır.

### **2.3.2. Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm**

Kent merkezlerinin kentlerin oluşumunda önemli bir yeri vardır. Kentler de kale, tapınak, çarşı ve hükümet konağı gibi alanların etrafına yerleşim alanları kurulmuştur. Nüfusun artmasıyla kentler genişlemiş ve yayılmıştır. Kent merkezlerine olan ilgi büyük kentlerde trafik, çevre kirliliği, kalabalık olması ve gürültü kirliliği gibi nedenlerden ilgi azalmıştır ve kent merkezleri yeni merkezlere kaymıştır. Kent merkezlerinde yaşanan olumsuzluklardan dolayı kentlerde çöküntüler oluşmuştur. Bu çöküntülerden dolayı kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır [14].

### **2.3.3. Sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan kentsel dönüşüm**

Kentlere yoğun göç edilmesinden dolayı kentin yakınına kurulmuş olan sanayi alanları zamanla kentin içinde kalmıştır. Kentin içinde yer alan sanayi alanları halkın sağlığını tehdit etmektedir. Sanayi alanları işlevlerini ve canlılığını yitirerek kendiliğinden veya yerel yönetimler tarafından boşaltılmaktadır. Sanayi alanlarının terk edilmesi bulunduğu bölgede yıkıntı alan oluşturmaktadır. Yıkıntı alanların kente ve kent merkezlerine sağladığı faydalar düşünülerek kente geri kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır [15].

### **2.3.4. Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm**

Deprem, kasırga, sel, yangın, savaş gibi afetler kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Afetlerde en çok zararı imar kurallarına uygun olarak inşa edilmeyen yapılar görmektedir. Bu yapılar afetlere uygun hale getirilmelidir [15]. Kentlerde nüfusun çoğunluğu yaşamaktadır. Kentlerde oluşan çarpık kentleşmeden dolayı doğal afetler karşısında yapılar daha çok zarar görmektedir. Deprem gibi doğal afetlerden sonra kentlerdeki yıkıcı etkiler nüfus artışı, arazi kullanımı ve yapılardaki hatalar alt yapının ve hizmetlerin yetersizliği, çevresel bozukluklar, hızlı kentleşme sorunları nedeniyle oluşmaktadır [14].

Afetlerle mücadele etme yöntemleri de zaman içinde değişmiştir. İlk zamanlarda afet sonrası kurtarma çalışmaları yapılırken günümüzde afet öncesi yapılan çalışmalar ile

afetlerden korunmaktadır. İlk zamanlarda afet öncesi yapılan harcamalar gereksiz masraf olarak kabul edilirken günümüzde toplumumuz afet öncesi yapılan yatırımların sonrasında yapılan masrafların ve yaşanan can kayıplarının yanındaki boyutunun ölçülemez olduğunu farkındadır.

Savaşlar ve doğal afetler sonrasında fiziksel yıkım ve sosyoekonomik çöküntüye uğramış kentsel alanlarda dönüşüm projesi kapsamında yenilenmektedir.

Afet bölgelerinde yapılacak kentsel dönüşüm projeleri kapsamındaki çalışmalarda alanın sosyo-ekonomik ve kültürel görüntüsünün tanınması gerekir. Gelişim hedefleri tespit edilmeli, hedeflere ulaşmayı sağlayacak yenileme veya dönüşüm projelerin hazırlanmalıdır. Yeni yapılacak olan yapılaşmanın kriterleri belirlenmelidir. Alt yapı güçlendirilmelidir ve gerektiğinde kamulaştırma, satın alma, kiralama gibi uygulamalar kullanılmalıdır [16].

#### **2.4. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi ve Örneklerin İncelenmesi**

1844 yılında İngiltere’de Sanayi Devrimi sonrası işçi kentleri oluşmuştur. 1850’li yıllarda Avrupa’da ve Kuzey Amerika’da kırsal alanlardan kentlere göç başlamıştır. Kentlerde nüfusun artmasıyla yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar oluşmuştur. Kentlerde oluşan bu sorunlar büyük çöküntülere yol açmıştır. Engels işçi sınıfının oturduğu mahallelerde pislik ve sefalet, diğer bir yandan ise üst sınıflardan yalıtılmış olarak nitelendirmektedir. Bu dönemde sanayileşmeden dolayı kırsaldan kentte yoğun göç edilmiştir. Yapılan göçlerin sonucunda nüfus artışı, yetersiz konut sayısı, yetersiz alt yapı düşük kaliteli yaşam alanlarının oluşmasına neden olmuştur. İşçi sınıfı ve dar gelirliilerin barındığı alanlarda sağlık sorunları yaşanmaya başlanmıştır. Üst sınıf ile işçi sınıfı arasında ayrılmış yaşam alanları olmasına rağmen salgın hastalık tehlikesi olmuştur. Sanayi devriminden sonra işçi sınıfının kötü şartlarda yaşamasından dolayı sanayi kentlerinde temiz, sağlıklı, yaşanabilir, gelişmiş kentler oluşturmak için ilk kentsel dönüşüm fikri ortaya çıkmıştır [12].

1870-1880 yılları arasında Avrupa’da kentsel dönüşüm fikri ortaya çıkmıştır. Tüm kent merkezlerinde geniş kapsamlı kent planları ve modern merkezler yapılmıştır. Paris Valisi Haussmann kente yönelik müdahalede bulunmuştur. Bu dönemde Haussmann III. Napolyon tarafından görevlendirilmiştir. İşçilerin sağlıksız

ortamlarda yaşamaları, işçi kentleri, düz yollar ve şehrin trafiğe feda edilmesi gibi nedenlerle Buldozer operasyonu adı altında işçilerin barınma alanlarını sağlıklı hale getirmek için yıkımlar başlamıştır. İngiltere’de bu dönemde 25.000-60.000 arasında konut yıkılmıştır.10.000-150.000 arasında yeni konut yapılmıştır [17].

II. Dünya Savaşından sonra kent planları daha fazla önem kazanmıştır. Avrupa’da yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi, ıslah edilmesi, canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır [3].

ABD, Almanya, İngiltere, Fransa da kent planlamasının önemi artmıştır ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. ABD’de Güzel Kent Hareketi adı altında kentsel yenileme hareketi başlatılmıştır. Kentsel dönüşüm hareketi kapsamında geniş bulvarlar ve caddeler açılmıştır, Belediye ve mahkeme binaları, kütüphane ve müze gibi kamu binaları caddelerin üzerine konumlandırılmıştır. Bu hareket ile kent merkezlerinin yenilenmesi çalışması başlatılmıştır [18]. Erken modernite dönemi olarak adlandırılan bu dönem de yapılan çalışmalar kent merkezlerindeki fiziksel tasarımın değişmesinden ileriye gitmemiştir. Yapılan değişikliklerin yoksul kesime sosyal açıdan olumlu bir etkisi olmamıştır. Konut açığına yönelmemiştir. Kurtuluş’a göre bu dönemde mimarlar ve şehir planlamacıları kentsel dönüşüm projelerinde yer almamışlardır.

1950 ve 1960’lı yıllarda savaşın kentsel mekânlardaki yıkıcı izlerini yok etmek ve konut açığının giderilmesi için dönüşümler gerçekleşmiştir [19]. Bu dönemde savaşın zarar verdiği konut alanları, düşük gelirlilerin barındığı mahalleler yıkılmıştır. Bunların yerine yüksek katlı ofis ve ticaret alanları yapılmıştır. Konut alanları kentlerin dışına taşınmıştır, banliyöler oluşmuştur [20].Üst sınıfın ihtiyaçlarını karşılamak için yoksul mahallelerde alışveriş merkezleri, ofis binaları, kültür ve eğlence merkezleri yapılmıştır [17].

20.yy.’da kentsel dönüşüm sadece üst gelirli kesimin değil, orta sınıfında sosyo-mekânsal olarak ayırtmıştır. Amerika’da kent merkezlerinin etrafında banliyöleşme görülürken, Avrupa’da kent merkezlerinde modernleşme ve yeniden yapılanma hem de banliyöleşme görülmüştür [21].

1960’lı yıllarda Avrupa’da kentsel yenileme konut ihtiyacına yönelik yapılmıştır. Eski konutların sahiplerinin el değiştirmesi, oturanların kentsel yenileme sürecinde bulunmaması, büyük konut bloklarında yaşamın kabul edilmemesi gibi nedenler

tehdit yaratmaya başlamıştır. İngiltere’de 1.2 milyon konut çöküntü alan yenileme kapsamında yıkılmıştır ve 3.2 milyon kişi yerinden edilmiştir [19]. 1970’li yıllarda kentsel yenileme yıkıp yeniden inşa etme, iyileştirme olarak devam etmektedir [20].

ABD kentini yenilemek için Almanya II. Dünya Savaşı ve Hitlerin izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devriminin etkisi ile oluşan işçi kentlerini yaşanır hale getirmek için, Fransa ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projesi oluşturmuştur [22].

Kentsel dönüşümün gelişimi bazı araştırmacılar tarafından 4 farklı dönemde incelenmiştir. Bunlar şehirlerin yeniden yapımı ve endüstrileşme, şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası, sanayi desantralizasyonu ve fiziki müdahale, şehirlerin yeniden yapılandırılmasıdır.

#### **2.4.1. Almanya-Nürnberg kentsel dönüşüm projesi**

Nürnberg şehri Almanya’nın Bavyera eyaletine bağlıdır. Endüstri başkenti olarak kabul edilen bu şehir eyaletin ikinci büyük kentidir. Tarihi olarak Roma German İmparatorluğunun merkezlerindedir. II. Dünya savaşından önce Nazi mahkemelerinin yapıldığı bölgedir. II. Dünya savaşı sırasında askeri üretim için önemli bir merkezdir.

2 Ocak 1945 tarihinde İngiltere ve ABD Ordusu tarafından uçakların bombalaması sonucu Şekil 2.1’de görüldüğü gibi Nürnberg şehri II. Dünya Savaşında büyük zarar görmüştür. Şehrin yüzde doksanı bir saat içinde yok edilmiştir. Savaş sırasında 1.800 kişi öldü ve 100.000 kişi evlerini terk etmek zorunda kaldılar. Meydana kaybettiği değerini geri kazandırmak için savaş sonrasında kentsel dönüşüm çalışması başlatılmıştır. Ortaçağdan kalan birçok bina malzeme, inşaat tekniği proje özellikleri aynı tutularak inşa edilmiştir. Nürnberg üç tane birbirinden farklı tarihi izleri taşır. Ortaçağın imparatorluk şehri, sanayi devrimi ve imparatorluğun parti mitinglerinin yapıldığı nazi dönemi ve Nürnberg davalarının yapıldığı alanları içerir.



**Şekil 2.1:** II. Dünya Savaşı öncesi ve sonrası Nürnberg

Tarihi Kaiserburg kalesi Nürnberg'in tarihine tanıklık etmiştir. Ortaçağ kentini anlatan bu kale Şekil 2.2'de görüldüğü gibi savaş da çok zarar görmüştür. Hiç zarar görmemiş gibi günümüzde tekrardan yapılmıştır ve ziyaretçilere 350 sene önceki yapıları ile kenti dolaşıyor hissini vermektedir. Kentsel dönüşüm gerçekleşirken eski değerler korunarak yapılmıştır.



**Şekil 2.2:** II. Dünya Savaşı ve kentsel dönüşüm sonrası Kaiserburg kalesi

Şekil 2.3'de görüldüğü gibi Nürnberg Projesi savaş öncesi şehir dokusuna uygun çok disiplinli büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır.





**Şekil 2.3:** Nürnberg görünüşü

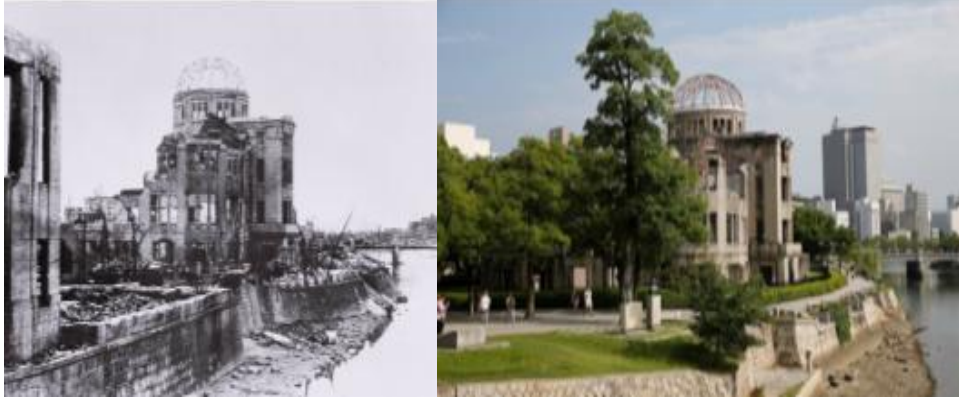
#### **2.4.2. Japonya-Hiroşima Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi**

Hiroşima şehrinin üzerine 1945 yılında Şekil 2.4’da görüldüğü gibi dünyanın ilk atom bombası atılmıştır. 140.000 kişi ölmüştür ve 13 kilometrekarelik alan tamamen yok olmuştur.



**Şekil 2.4:** Japonya-Hiroşima Danbara Kenti

Bomba atıldıktan sonra Şekil 2.5’de görülen ayakta kalabilen tek bina Hiroşima Barış Anıtıdır. 1996 yılında Unesco dünya kültür mirası listesine alınmıştır. Kentsel dönüşüm projesinin hedefi dünya barışına hizmet edecek yeşillikleri, nehirleri ve kültürü ile yerleşim alanı yaratmaktır. Dönüşüm projesi kapsamında yeşil alanlar, oyun parkları, oyun alanları, yeşil alanlar bölgenin geleneksel dokusunu koruyarak planlanmıştır.



**Şekil 2.5:** Hiroşima Barış anıtı

Projenin yapımında özel sektör, yerel halk ve kamu yer almıştır. 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Şekil 2.6’da görüldüğü gibi binalar 7 ile 10 katlı olarak ana yollar üzerine ticari veya yerleşim amaçlı yapılmıştır.



**Şekil 2.6:** Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası Japonya-Hiroşima Danbara Kenti

1973 yılında dönüşüm projesi onaylanmıştır. 1983 yılında projeye başlanmıştır. 1995 yılında projenin tamamlanması hedeflenmiştir. Bu tarihe kadar binaların %62’sinin üzerinde çalışılmıştır.

### 2.4.3. Almanya- Koblenz kenti kentsel dönüşüm projesi

Koblenz şehri Almanya'nın güneybatısındaki Mainz'dan Köln'e kadar uzanan Orta Ren Vadisi olarak adlandırılan bölgede yer almaktadır.

Kentin kuruluşu 9'lu yıllarda Roma garnizonuna dayanmaktadır. Kentteki en büyük gelişme Kuzey denizinden Alplere kadar uzanan ticaret yolu sayesinde Ortaçağda gerçekleşmiştir. Fransa ve Rusya arasında el değiştiren bölge 1815 yılından itibaren Alman Birliğine katılmıştır. Şekil 2.7'de görüldüğü gibi Prusyalılar tarafından şehire surlar inşa edilerek genişletilmiştir. Geçirdiği tahribatlardan dolayı surlar günümüze aynı görüntüsüyle ulaşmamıştır. Koblenz bölgesinde Almanya'nın en önemli askeri ve idari birimleri yer almaktadır. Ayrıca iki yükseköğretim kurumu vardır. Sanayi olarak ise bölgede alüminyum ürünleri, işleme ekipmanları ve kağıt ürünlerine dayanmaktadır. Unesco dünya miras listesine girmiş olan Ren Vadisine komşu olması turizmini olumlu etkilemiştir.



Şekil 2.7: Koblenz de günümüzde mevcut olmayan surlar

II. Dünya Savaşında Koblenz büyük zarar görmesine rağmen savaştan sonra önemli tarihi yapılar restore edilmiştir. Kentin alt yapısı yenilenmiştir, özgün sokak yapısına sadık kalınarak yeni ihtiyaçlarına göre modernize edilmiştir. Eski dokuyla uyumlu olarak yeni yapılar inşa edilmiştir [23].

1897 yılında Alman köşesi olarak adlandırılan iki nehrin kavuştuğu bölgeye 37m. yüksekliğinde İmparator 1. Wilhelm'i at üzerinde gösteren bronz heykeli yerleştirilmiştir. II. Dünya Savaşında heykel tamamen yok edilmiştir. 1993 yılında orijinaline sadık kalınarak tekrar Şekil 2.8'de görüldüğü gibi inşa edilmiştir.



**Şekil 2.8:** Koblenz 1. Wilhelm heykeli

Avrupa Birliği desteği ile 2011 yılında kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde tarihi kent merkezinde barınan potansiyeli ortaya çıkarmak için sokaklar yaya odak noktası olarak ‘city on foot’ adı altında proje gerçekleştirilmiştir.

Koblenz ile beraber İngiltere’den Norwich, Briston Fransa Rouen ve İsviçre’den Biel Biene kentlerinin katıldığı Delf Üniversitesi’nin de bulunduğu on ortaklı olarak gerçekleştirilen proje AB bölgesel fonlarından finanse edilmiştir. Projenin amacı turistlerin ve ziyaretçilerin kentteki kamusal alanları etkin bir şekilde kullanabilmeleri için yönlendirmelerini sağlamaktır [23]. Projenin amacı kent merkezini yaya dostu olacak şekilde planlamaktır. Projenin hedefleri ise yayalar için daha çok alan oluşturmak, yaya alanlarında trafiği yavaşlatmak ve güvenliği arttırmak araç trafik girişini engellemek ve uygun aydınlatma sistemini kurmaktır.

Projenin ilerlemesi için katılımcıların katkısıyla çeşitli anketler, yarışmalar düzenlenmiştir. Delf Teknik Üniversitesi tarafından yayaların kullandığı yollar analiz edilmiştir. GPS adı verilen alet yardımı ile gözlemler gerçekleştirilmiştir. Koblenz kent merkezinin yenilenmesi kapsamında kent merkezine uzanan ticaretin merkezi olan Löhrn Caddesi önemli uygulama alanı olarak ortaya çıkmıştır.

Löhr caddesi varlığı Roma dönemine kadar uzanır, Ortaçağ’da kentin sur kapısından başlayarak kentin meydanına bağlanır. Günümüzde kent meydanından başlayarak tren istasyonuna kadar uzanan aksta yer almaktadır. Kentsel dönüşüm projesine 2006 yılında başlanmıştır. İlk olarak Löhr Caddesi, Löhr Center alışveriş merkezi ve yeni demiryolu istasyonu Löhrondell Meydanının, Münz Meydanına kadar uzanan kuzey kısmının yeniden yapılmasıdır. Şekil 2.9’da görüldüğü gibi Löhr Caddesi 2011

yılında açılmıştır. Cadde yaklaşık 10 m. genişliğinde tasarlanmıştır ve yayalar tarafından dükkanlar rahatça görülecek durumda yan yana dizilmiştir. Binaların yüksekliği caddenin genişliği ile uyum içindedir. Yayaaların dinlenmesi için cadde üzerine oturma elemanları konulmuştur.



**Şekil 2.9:** Koblenz Löhrr Caddesi

Şekil 2.10’da görüldüğü gibi yeme- içme, uzun süreli dinlenme fonksiyonları ise meydanlarda ve kısa sokaklarda gerçekleşmiştir. Löhrr caddesine yakın olan otoparklarla araçla gelmek isteyen yayaların sorunları çözülmüştür. Ayrıca Löhrr Alışveriş Merkezinin 1400 araçlık otoparkı da kullanılmaktadır. Alışveriş merkezinin otoparkından meydana bağlantının sağlanması için tüneller yapılmıştır. Yaya eksenli tarihi kent merkezinin yeniden canlandırılması için başarılı bir projedir.



**Şekil 2.10:** Koblenz Löhrr caddesi kısa sokakları

#### 2.4.4. Rodos Adası kentsel dönüşüm projesi

Rodos Adası, Ege Adaları bölgesinde, Oniki Ada biriminin en büyük adasıdır. Yüz ölçümü 1398 kilometrekaredir. Dikdörtgen biçiminde olan ada 79 km uzunluğunda 38 km genişliğindedir [24]. Akdeniz iklimi görülmektedir. Kışları ılık ve yağışlı yazları ise sıcak ve kuraktır. Bölgenin en önemli geçim kaynağı turizmdir. Bölgeye birçok medeniyet egemen olmuştur. Bölge Antik Yunan, Roma, Bizans, Venedik, Çaka Bey, Ceneviz, St. Jean Şövalyeleri, Osmanlı, İtalyan, Alman, İngiliz ve günümüzde Yunanistan yönetiminin izlerini taşır.

Rodos antik kenti ortaçağ surları ile kaplıdır. Surların yedi adet kapısı vardır. Şekil 2.11’de görüldüğü gibi ilk kuşatmadan sonra surlar ağır hasar almıştır. Grand Master d’Aubusson tarafından 1480 kuşatmasından sonra daha büyük ve daha güçlü inşa edilmiştir. Sur duvarları 12 m. kalınlığında ve 21 m. genişliğindeki hendekler vardır. Sur duvarlarının uzunluğu 4 km.’dir.



**Şekil 2.11:** Rodos Adası Kentsel Dönüşüm öncesi ve sonrası görünüşü

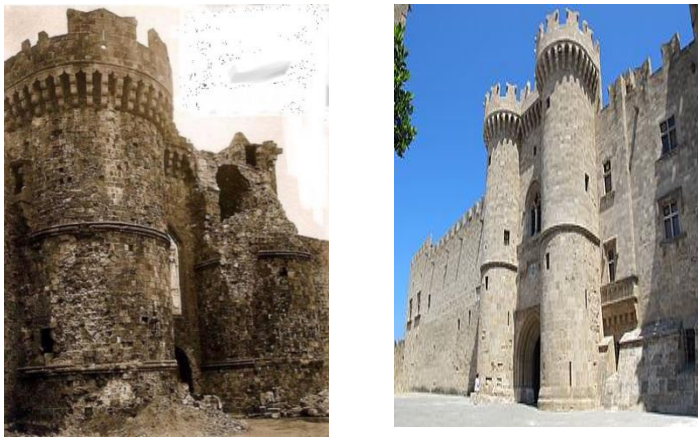
Ortaçağ kenti üç kısma ayrılmıştır. Bir duvar ile ayrılmış olan şehrin Kuzey kısmında Şövalyeler Caddesi ve Grand Master’s Palace yer almaktadır. Şekil 2.12’de görüldüğü gibi 14. Yüzyıldan günümüze şövalyeler sokağı tamamen korunarak restore edilmiştir.

Günümüzde sokak duvarlarında şövalyelerin armaları vardır ve binalar müze veya konsolosluk olarak kullanılmaktadır. Gotik mimarisinin en güzel örnekleri Şövalyeler Caddesinde yer almaktadır.



**Şekil 2.12:** Rodos Adası Şövalyeler Sokağı

Sokağın sonunda Grand Master Palace vardır. Şekil 2.13’de görüldüğü gibi 14. yy yapılmış olan Grand Master sarayının deposundaki cephaneliğin patlamasıyla saray hasar almıştır.1930’ların sonunda tekrar restore edilen saray günümüzde korunmaktadır ve müze olarak kullanılmaktadır. 1937-1940 yılları arasında sarayı Vittorio Mesturino tarafından restore edilmiştir ve eski haline getirilmiştir. Sarayın içi ortaçağdan kalmış gibi restore edilmiştir. Rodos adası Osmanlı idaresine geçtikten sonra komuta merkezi ve kale olarak saray kullanılmıştır.



**Şekil 2.13:** Rodos Adası Grand Master Sarayı restorasyon öncesi ve sonrası

1947 yılında Rodos Yunanistan tarafından yönetilmeye başladığında saray müzeye çevrilmiştir.1440 yılında şövalyelerin hastanesi olarak yapılan bina günümüzde

Rodos Arkeoloji müzesi olarak kullanılmaktadır. Güney kısımda Hora vardır. Hora da hem yerleşim alanları hem de restoran, kafe ve dükkanlar vardır. Üçüncü bölüm Yahudi mahallesidir.

Rodos adası Avrupa'nın en iyi şekilde korunmuş Helenistik, Bizans, Ortaçağ ve Osmanlı anıtlarına sahip surlarla çevirili bir şehridir. Gotik Döneminden ve Osmanlı döneminden kalma camiler, hamamlar ve diğer binalar bir aradadır. Rodos Ortaçağ kenti UNESCO tarafından koruma altına alınmıştır. UNESCO tarafından desteklenen projeye tarihi şehir merkezinin korunmasına yönelik çalışma başlatılmıştır. Rodos Eski Kenti UNESCO Dünya Mirası Sit Alanı ve Avrupa'nın en büyük yerleşik Ortaçağ kentidir. 1986 yılında Rodos'un antik kentinin restorasyonunu da mimar Renzo Piano bulunmuştur. İtalya'da doğmuş olan Renzo Piano çok sayıda ödül almıştır. Renzo Piano kültürel miras için önem taşıyan tarihi mekanları restore etmek ve kentsel dokuyu iyileştirme stratejilerini geliştirmekte öncülük etmektedir. Mimar Renzo Piano yerel malzeme ve inşaat tekniği ve proje özellikleri aynı tutularak ortaçağ kentini restore etmiştir [Url-1].

Koruma çalışmaları Avrupa Birliği, devlet ve özel kaynaklar tarafından finanse edilmektedir [Url-1]. Sanatkâr ve zanaatkârlar ile dükkan sahipleri birliği, yerel halk girişimciler ve özel mülk sahipleri öneri getirme ve tasarlama aşamalarında bulunmuşlardır. Geleneksel aktiviteler canlandırılmıştır. Yaya yolu ve bisiklet ulaşımına yönlendiren düzenleme yapılmıştır. Alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. 700 yıl önce kurulan Ortaçağ eski kentindeki dolambaçlı dar sokaklar, sokak taşları ve şehrin mimarisi aynı tutulmuştur. Ortaçağdan kalmış olan şehri çevreleyen surların içine Şekil 2.14'de görüldüğü gibi kafeler, mağazalar, restoranlar yapılarak turizm potansiyeli öne çıkarılmıştır. Başarılı bir kentsel dönüşüm projesidir.



**Şekil 2.14:** Rodos Adası meydan görünüşü



## **2.5.Avrupa Birliği Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Modelleri**

Urban I, Urban II ve Urbact programları Avrupa Birliği ülkelerinin sürdürülebilir kentsel gelişimini sağlamak ve krizdeki kentlerin ekonomik ve sosyal yönden yeniden canlanmasını sağlamak için yapılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesi için Sure, HerO, Nodus, MILE, OPACT, MY Generation gibi modeller kullanılmıştır. Bu çalışma kapsamında HerO modeli üzerinde durulmuştur.

### **2.5.1. Avrupa kentsel dönüşüm HerO modeli**

HerO modelinin amacı kentlerin tarihi ve kültürel mirasını korumak ve geleceğe yönelik sürdürülebilir sosyo- ekonomik kalkınmayı sağlayarak, kentlerin çekiciliğini ve rekabet gücünü arttırmaktır.

Tarihi kimliğe sahip olan kentlerde kenti korumaya yönelik yaklaşımlar genellikle ekonomik gerilemeye neden olmaktadır. Tarihi miras yaşatılmadığı için kültürel değerler yok olmaktadır.

HerO modelinin ise amacı tarihi kentlerde koruma odaklı olarak ekonomik faaliyetleri arttırmak, sosyal uyumluluk ve çekiciliği de göz önünde tutarak kente değer katmaktır.

HerO kentsel dönüşüm çalışmalarında 4 temel hedef vardır.

Kültürel mirasa çok önem verirler. Finansal kaynakları sağlamak için yerel ve bölgesel otoriteler destek verir.

Katılım kitlesinin geniş tabanlı olması kentsel dönüşümün uzun vadeli ve sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır. İlgili kurumların belediye ile koordineli olması sektörel veya kurumsal kamu birimlerinin önceliklerin aşılmasında ve çabaların doğru şekilde konumlandırılmasında etkili olacaktır. Dönüşüme katılan tüm kurumlar organize olmalı ve koordinasyona uygun prosedürlerle yapılandırılmalıdır.

Katılımcı kullanıcıların beklentileri dikkate alınmalıdır bu yaklaşım sürdürülebilir özelliğini ortaya çıkarır. Zaman içinde değişen ihtiyaçlara değişiklikler yapmaya ve yeni projeler uygulamaya izin verecek bir yapı ortaya konulacaktır [25].

## 2.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm çalışmaları 20.yy.’ın ilk yarılarında gecekondulaşmadan dolayı başlamıştır. Osmanlı döneminde evlerin ahşaptan yapılması ve yangınların çıkmasından dolayı kentin içindeki alanlar yangınlardan sonra imara açılmıştır [26]. Osmanlı döneminde kent merkezlerinde değişimler yapılmıştır. Savaştan sonra yoğun göçler yaşanmıştır ve nüfus artmıştır. Bundan dolayı yeni ulaşım yollarının yapılmasına ve kentin sokaklarının genişletilmesi gerekmiştir. II. Dünya Savaşından sonra yoğun göçün kentlere başlamasıyla Türkiye’de gecekondulaşma başlamıştır.

1955-1980 yılları arasında kırdan kentlere göç edilmesinden dolayı nüfus artışı gerçekleşmiştir. Kent bu hızlı büyümeye hazır olmadığı için sağlıksız kentleşme başlamıştır. Altyapının olmaması ve plansız yapılan gecekondular sorun haline gelmiştir. Endüstrinin ilerlemesiyle birlikte tarım sektörü gerilemeye başlamıştır. Tarımda iş gücü talebi makineleşmeye bağlı olarak azalmıştır ve çalışan işgücünün kente göç etmesine neden olmuştur. Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlere yoğun göç yapılmıştır. Nüfus artışına hazır olmayan kentte konut sorunu ortaya çıkmıştır. Göç edenlerin konut sorununu kendilerinin çözmesi gecekondulaşmayı başlatmıştır [27].

1980 yılından sonra ulusal ve uluslararası sermayenin ön planda olduğu konut projeleri yapılmıştır. Kentin kültürel, tarihi ve doğal zenginlikleri tahrip edilmiştir. Kamu kaynakları verimsiz kullanılmıştır. Toplumda kutuplaşmayı arttıran kentsel mekanların oluşmasına neden olmuştur [28]. Türkiye’de düzenli kent gelişimine uymayan alt yapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal anlamda çöküntü alanlar mevcuttur. Bu alanlarda kentsel dönüşüm ve yenilemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

1980 yılında Türkiye’de kent merkezleri ve gecekondular bölgelerinde kentsel dönüşüm kavramı başlamıştır. İslah ve imar planları ve kentsel dönüşüm projeleri belediyelerde yer almaya başlamıştır. 1984 yılında ise 2981 sayılı İmar ve Gecekondular mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu ile gecekondular alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da, fiziksel dönüşüm gerçekleşmemiştir [28].

1950-1980 yılları arasında endüstriyel gelişim döneminde ekonomik olarak büyüme yaşanmıştır. Kırsaldan kentlere yoğun göç gerçekleşmiştir. Yeterli sayıda olmayan konutlardan dolayı gecekondulaşma başlamıştır. Düşük gelirli kesim gecekondularda sağlıklı koşullarda yaşamışlardır.

Endüstri sonrası gelişme ve bütünleşme döneminde kentlerin globalleşme ve dışa açık liberal ekonomiden etkilendiği yıllardır. Kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar yapılmıştır ve yerleşim alanları merkez dışına yayılmaya başlamıştır. Konutlarda, sanayi alanlarında, merkez ve kıyı alanlarında kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmiştir. Kent içi alanlarda yaşam kalitesi düştüğü için sağlamlaştırma ve yeniden canlandırma yapılmıştır. Tarihi değeri olan yerlerde soylulaştırma çalışmaları yapılmıştır [29]. İlçe belediyelerine orta gelirli grubun yaşam alanlarını planlanması yetkisi verilmiştir.

2000'li yıllar ilk defa dönüşümün özel sektör ile yapıldığı yıllardır. Sanayi kent dışına çıkmıştır. Kent çevrelerinde lüks konutlar yapılmıştır. Desentralizasyon, ulaşım aksları, çevre yollarının yapımı ile ulaşım olanakları sağlanmıştır. Kent dışına siteler yapılmıştır. Bu yerleşim yerlerinin yakınlıklarına alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, spor tesisleri yapılmıştır. Tarihi dokularda çöküntü bölgeler ortaya çıkmıştır. Kent merkezlerindeki nüfus da azalmalar başlamıştır. Bu alanlarda dönüşüm ve yenileme çalışmaları başlamıştır. Soylulaştırma ve koruma çalışmaları hızlanmıştır. Bazı konutlarda ise apartmanların iyileştirilmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır [30].

### **2.6.1. Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi**

Dikmen Vadisi, Ankara İlinin, Çankaya İlçesine bağlı olan Dikmen ve Ayrancı semtleri arasında yer alan çukur bir bölgedir. 1970 yılında bölgenin kent parkı olarak kullanılmasına karar verilmiştir. Ancak bölgeye yapılan yoğun göçler nedeniyle görüldüğü gibi alana birçok gecekondular inşa edilmiştir. Kamuya ait olan bu araziye yapılan gecekondulara zaman içinde tapu verilmiştir. Şekil 2.15'de Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası görüntüleri yer almaktadır.



**Şekil 2.15:** Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası

Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesinin amacı mevcut gecekonduları yıkmak ve bu alana yeşil bir alan kazandırmaktır. Aynı zamanda kültür, ticaret ve konut alanları düzenlemektir. Projenin yürütülmesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve gecekondusu sahipleri, proje geliştirme şirketleri ve girişimciler projede katılımcı olarak bulunmuşlardır. Gecekondusu sahiplerine konutları yapılanaya kadar kira yardımı yapılmıştır.

Bölgeye çağdaş konutlar, sosyal alanlar ve altyapı yapılmıştır. Gecekondusu sahiplerine verilmek için kuleler yapılmıştır. Gecekondusu alanı veya arsası 80 m<sup>2</sup> olanlara daire bu büyüklüğün altında yeri olanlar ilave bedel ödeyerek, üstünde olanlar bedel alarak daire sahibi olmuşlardır. Ancak tek bir konuta sahip olmaları şartı konulmuştur.

Proje sosyal açıdan değerlendirildiğinde bölgedeki gecekonducuların %30'unun mülklerini satarak ayrıldığı gözlenmiştir. Düşük gelirli grup proje alanında yer alamazken yüksek gelirli grup alana gelmeye başlamıştır. Sosyal açıdan başarılı bir proje değildir [31].

### **2.6.2. Sulukule kentsel dönüşüm projesi**

Sulukule Bölgesi, İstanbul İlinin, Fatih İlçesinin de yer almaktadır. Bölgede Romanlar yaşamaktadır. 1452 yılında Fatih Sultan Mehmet İstanbul'u fethinden sonra şehrin canlandırılması için Romanları davet edilmiştir. Bir kısmı Sulukule bölgesine yerleşmiştir.

2005 yılında halkın yaşam alanını iyileştirmek için Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerinde kentsel dönüşüm başlatılmıştır. 5366 sayılı yasa ile ‘tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması’ kanunu sit alanlarına müdahale etme izni tanımıştır. Sulukule imara açılan ilk tarihi yerleşim bölgesidir. Unesco tarafından avlulu evleri tarihi bir değer olarak tanımlanmıştır [32]. Sulukule halkı ataerkil aile olarak yaşamaktadır. Şekil 2.16’da görüldüğü gibi Sulukule de yaşayan halkın dışı kapalı kendi aralarında bir mahalle kültürü vardır.



**Şekil 2.16:** Kentsel dönüşüm öncesi Sulukule

Şekil 2.17’de görüldüğü gibi Sulukule kentsel dönüşüm projesi kapsamında eski hali, tarihi ve kültüründen tamamen kopuk yeni bir proje yapılmıştır.



**Şekil 2.17:** Kentsel dönüşüm sonrası Sulukule

Projenin planlanma aşamasında halk dahil edilememiştir. Kentsel dönüşüm projesi sonrasında yapılan yaşam alanları Sulukule halkına uygun değildir. 1000 yıllık kültür ve sit alanları yok edilmiştir. Sulukule halkı evlerini kiraya vermişlerdir ve başka yerlere taşınmışlardır ya da binalarının değerine karşılık bankalara ve belediyelere borçlanmışlardır. Sonuç olarak Sulukule halkının isteği dışında kültürleri ve yaşam

alanları değiştirilmiştir. Orta sınıfın isteklerini karşılayacak şekilde bir değişim yapılmıştır. Hem sosyal yönden, hem de mimari yönden yapılmış bir değişimdir.

### 2.6.3. Bursa Cumalıkızık kentsel dönüşüm projesi

Bursa şehri Osmanlı'nın başkenti olmasından dolayı mimari mirasının ve tarihinin geleceğe taşınması gereken önemli bir kenttir. Cumalıkızık Köyü, Bursa'nın 10 km. doğusunda 7000 yıl önce Oğuz boyları tarafından 7 Kızık köyünden birisidir. 300 yıllık özgün halini koruyarak günümüze kadar gelmiş nadir örneklerdendir. Şekil 2.18'de görüldüğü gibi Cumalıkızık bölgesinde toplam 270 adet ev bulunmaktadır. 180 adeti kullanılmaktadır ve bazılarında koruma ve restorasyon çalışmaları yapılmaktadır.



Şekil 2.18: Cumalıkızık görünüşü

Cumalıkızık evleri üç katlıdır. Mahremiyet duygusu ön planda olarak evin içi görülmeyecek şekilde planları oluşturulmuştur. İki çeşit plan tipi vardır. Dış avlulu plan tipi ile avlusuz plan tipidir. Avlusuz plan tipinde direk sokak kapısından hayat kısmına geçilir. Hayat bölümünden iç avluya, ahıra, depolara ve merdivenlere geçilir. Cumalıkızık evlerinde en çok kullanılan mekan hayat bölümüdür. Ahşap direkler ile taşınır. Zemini yassı ve geniş taşlarla döşenmiştir. Hayattan geçildikten sonra iç avluya geçilir. Zemin katta depolar, mutfak, tuvalet, kümes, ocak ve fırın vardır. Kışlık bölüm birinci kattadır. Yazlık bölüm ise ikinci katta yer alır. Ceviz ağaçtan yapılan dış kapı çift kanatlıdır. Dövme demirden kapı kulpları ve tokmakları yapılmıştır. Kapıların çift kanatlı olmasının nedeni tarım araçlarının ve ürünlerinin içeri rahat girmesidir. Üst kattaki pencereler kafeslidir.

Moloz taş ve ahşap hatıllı duvarlar ile zemin kat ve birinci kat duvarları örülmüştür. Üst kat ise ahşap taşıyıcı hımmiş dolgu ve üst örtüsü alaturka kiremitli kırma çatıdır. Çatılar dört meyillidir. Malzeme olarak moloz taş, ağaç ve kerpiç kullanılır. Evlerin rengi sarı, beyaz, mor ve mavidir. Ahşap bölümleri boyasızdır.

Günümüzde toplumun beklentileri değişmeye başlamıştır. Cumalıkızık geleneksel evlerinin gelecek nesillere aktarılması için fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutta çok yönlü bir proje geliştirilmiştir. Tarihi mirası korumak ve yaşatmak için özgün mimarisi bozulmamış olan geleneksel evlerin gelecek nesillere aktarılması için fiziksel boyutta iyileştirmeler yapılarak turizm potansiyelini de ortaya çıkarmak hedeflenmiştir.

1993 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi koruma amaçlı imar planı hazırlamıştır. Tarihi ve kültürel mirasın değişen yaşam gereksinimlerine uygun fiziksel alt ve üst yapıda değişiklikler yapılmasına karar verilmiştir.

Cumalıkızık bölgesinde fiziksel yapıda bozulmalar genel ve çevre ile ilgili bozulmalar, dokudaki bozulmalar, yapı dışı ve yapı içi, strüktürel bozulmalar, malzeme bozulmaları ve tesisat ile ilgili bozulmalar olarak incelenmiştir. Geleneksel evlerin çevresinde yapılan betonarme binalar geleneksel dokuya zarar vermeye başlamıştır. Bölgede yaşayan kişiler bilinçlendirilerek kaçak yapılaşmanın önüne geçilmeye çalışılmıştır. Şekil 2.19'da görüldüğü gibi malzeme bakımından oluşan fiziksel eskimeler çatı bakımsızlığından kış aylarındaki yağışa dayanamayıp yapıda çökmeler olmuştur. Yapı dışındaki bakımsızlık sıra evlerde çökmeler ve taşıyıcı elemanlarda göçmeler oluşturmıştır.



**Şekil 2.19:** Cumalıkızık geleneksel evlerindeki fiziksel eskimeler

Yapı içinde ise çağdaş kullanım gereksinimleri için ıslak hacimlerin içeriye alınması gerekmektedir. Şekil 2.20’de görüldüğü gibi strüktürel bozulma bakım ve onarım eksikliğinden meydana gelmiştir. Malzeme bozulmaları direkler ve kirşlerde çatlama, çürüme, eğilme olmasına rağmen görevini sürdürmektedir ve bakım yapılması gerekmektedir. Tesisatla ilgili bozulmalar işlevsel değişikliklerden meydana gelmiştir.



**Şekil 2.20:** Cumalıkızık geleneksel evlerindeki strüktürel bozulmalar

Projenin ortakları Bursa Büyükşehir Belediyesi, Yıldırım Belediyesi, Valilik, Kültür Bakanlığı, Turizm İl Müdürlüğü, Uludağ Üniversitesi Mimarlık Bölümü, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, ÇEKÜL, Gümtop, Bursa Unesco Clup, Cumalıkızık Muhtarlığı ve özel kişiler yer almıştır [33].

Cumalıkızık koruma yaşatma amaçlı eylem programında bazı modeller belirlenmiştir. Cumalıkızık evlerini konaklama ünitesi, özgün restoranlar, koordinasyon merkezleri gibi işlevler verilerek kullanılmasına karar verilmiştir. Köylüden kullanım hakkı alınan evlerin aynı işlevler ile kullanılması planlanmıştır. Köy evini turizm amaçlı kullanmak isteyen kullanıcılara uygulama ve finansman desteği sağlanmıştır. Bu modellerin dışında kalan evlerin kullanıcılarına da Cumalıkızık bütünselliğini korunması için katılımları sağlanmıştır. Bursa da yaşayan gönüllülerden finansal destek alınmıştır. Tarihi mirasa zarar vermeden köyün yeniden şekillenmesini sağlayacak olan koruma amaçlı imar planı, yapılan inceleme sonucu Bursa Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından onaylanmıştır. Şekil 2.21’de görüldüğü gibi Cumalıkızık Unesco Dünya Mirası Listesine girerek tarihi dokuya zarar vermeden eski kimliğine yeniden kavuşmuştur.





**Şekil 2.21:** Cumalıkızık geleneksel evleri kentsel dönüşüm sonrası görünüşü

Cumalıkızık bölgesi günümüzde adeta açık hava müzesi şeklindedir. Şekil 2.22’de görüldüğü gibi tarihi sokak dokusu, kültürel miras ve geleneksel ahşap evleri korunarak ve yeni işlevler verilerek gelecek nesillere aktarılmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi turizm bakımından Cumalıkızık bölgesine olumlu yönde etki etmiştir. Yaşayan halk yöresel yiyecekler hazırlayarak ve el yapımı eşyaları sokaklarda kurulan tezgâhlarda satarak gelir sağlamaktadır. Sosyal, kültürel ve mimari yönden başarılı bir kentsel dönüşüm projesidir.



**Şekil 2.22:** Cumalıkızık geleneksel evlerinde yeniden işlevlendirme

#### **2.6.4. Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal dayanakları**

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri 3194 sayılı İmar Kanunu, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması

ve Yaşatılarak kullanılması kanunu, 2005 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi yasal dayanaklarına göre uygulanmaktadır.

775 Sayılı Gecekondu yasası 30.07.1966 yılında Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yasa kapsamında gecekondu değer kazanarak alt yapı hizmetleri getirilerek planlı yaşam alanlarına dönüştürülmüştür.

1970 yılında farklı gecekondu dönüşüm süreçleri başlatılmıştır. İlk sahipleri tarafından gecekondu kiraya verilmiştir. Kent merkezlerinde çöküntü bölgeler yaratmıştır. Kent merkezlerindeki gecekondu daha sonra apartman haline dönüştürülmüştür. Orta ve üst sınıfa ait konut haline getirilmiştir.

1980'li yıllarda üç önemli yasal düzenleme yapılmıştır.3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile kentlerde kapsamlı imar ve plan çalışmaları yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu ile yetkiler Belediyelere verilmiştir. Diğer yasal düzenlemeler ise kamulaştırma uygulamaları alanında gerçekleştirilmiştir.

1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu oluşturulmuştur. Af yasası ile yasal olmayan konut bölgeleri yasallaştırılmıştır. Boş alanlar imara açılarak kat sayıları arttırılmıştır, planlı hale getirilmiştir.

1983 yılında tarihi, kültürel doğal çevre ve Boğaziçi yasası oluşturulmuştur. 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Yasası, 2960 sayılı Boğaziçi yasası yürürlüğe girmiştir.

1999 yılında Habitat II konferansı İstanbul'da gerçekleşmiştir. Yapılan planlama sonucunda sanayinin kent dışına çıkarılması ve kent merkezlerinde Belediyelerin çalışmasına karar verilmiştir.

2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasal yetki alanlarını il sınırına kadar genişletmiştir. 5272 sayılı yasa 7.12.2004 tarihinde Belediyelerin görev ve sorumluluklarını anlatan 14. Maddede imar çalışmalarının Belediyeler tarafından yapılacağını ve tarihi dokunun belediyeler tarafından korunarak yenileneceğini veya özel kuruluşlar tarafından yenileneceğini ifade eder. Özel kuruluşlar tarafından tarihi ve kültürel veya doğal değerlerin yapılacak olması bu alanlardaki haksız kazancın artmasına neden olacaktır.

73. maddeye göre Büyükşehir Belediyesi içindeki ilçe ve belediye nüfusu 50.000 olan kentin gelişimine uygun olarak eski bölümlerinin yeniden düzenlenmesi,

depreme karşı önlemler alınarak tarihi ve kültürel dokuyu korumak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır.

2004 yılında kentsel dönüşüm ve gelişim konusu taslağı hazırlanmıştır. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkları Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması yasası çıkmıştır.

5393 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyesinin uygun bulduğu imar veya imarsız tüm araziler kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olabilir.





### **3.GELENEKSEL TÜRK EVİ'NİN TANIMI VE İNCELENMESİ**

Geleneksel Türk Evi'nin tanımı ve incelenmesi bölümünde Geleneksel Türk Evi'nin tanımı, tarihçesi, oluşumu ve mimari özellikleri başlıkları altında incelenmiştir.

#### **3.1.Geleneksel Türk Evi'nin Tanımı**

“Türk evi eski Osmanlı devletinin işgal ettiği sınırlar içinde eski anlatımla Rumeli ve Anadolu Bölgelerinde yerleşmiş, gelişmiş ve 500 sene kadar tutunmuş kendi özellikleriyle oluşmuş bir ev tipidir” [34].

“Geleneksel Türk Ailesinin sosyal hayatını, kültürü ve törelerine uygun şekil ve plan özellikleri gösteren, asırlarca Türk insanının gereksinimlerine cevap vermiş bir konut tipi olarak bilinmekte ve tanımlanmaktadır” [35].

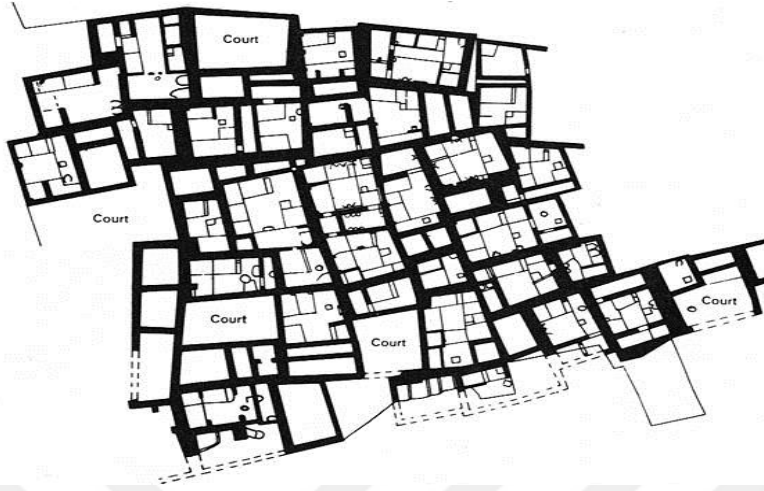
“İnsanoğlu yüzyıllardan bu yana sürekli olarak yaşadığı fiziksel çevreyi değiştirmekte, evini de sahip olduğu çevre ve kültür ortamına uydurmaktadır” [36].

Bütün bu tanımlamalara göre Geleneksel Türk Evi Anadolu'da ortaya çıkmıştır, Türklerin geleneklerini ve kültürlerini yansıtan, insanların ihtiyaçlarını karşılayan mimari özelliklere sahip, malzeme açısından bölgesel özelliklere göre farklılık gösteren konut olarak tanımlanır.

#### **3.2.Geleneksel Türk Evi'nin Tarihçesi**

İnsanoğlu geçimini avcılık ve toplayıcılık ile sağlıyorlardı. Kendilerini doğa koşullarından korumak için mağaralar da veya ağaç kavuklarında yaşıyorlardı. Doğayı keşfedip toprakla uğraşmaya başlayınca uzun süre barınabilecekleri yerleşik hayata geçerek konut tipini oluşturdular. Yerleşik düzene geçen bu ilk insanlar arasında toplumsal ilişkiler gelişmeye başladıkça, önceleri sadece dış etkenlerden koruma amacı taşıyan barınaklar, sosyal ilişkilerinde gerçekleştiği mekanlar haline gelmiştir [37]. Neolitik dönemle beraber Anadolu topraklarında gelişen ve değişen ev mimarisi görülmüştür. Çatalhöyük' de Şekil 3.1'de görüldüğü gibi birbirine bitişik

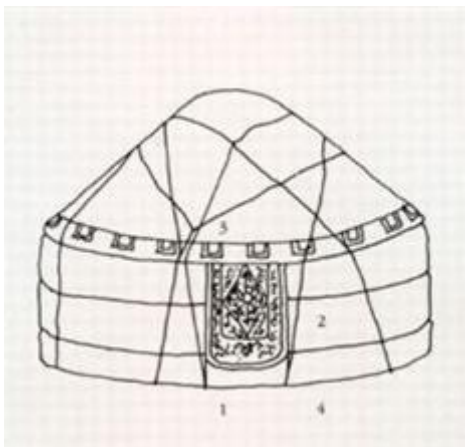
damlardan girişlerinin sağlandığı, kapısı olmayan dikdörtgen planlardan oluşmuş neredeyse bir kent oluşturacak nitelikte kerpiç evler yapılmıştır. Bu evler insanların korunmasına ve sığınmasına cevap verir durumdaydı [38].



Şekil 3.1: Çatalhöyük-Yerleşim Planı

Helenistik dönemde harcın bulunmasıyla birlikte fakirler için çok katlı evler, lüks yapılar yapıldı. Kapadokya'daki taşların oyulmasıyla oluşturulan mağara evleri de bu dönemde görüldü.

Türkler Anadolu'ya yerleşmeden önce Orta Asya'da yaşıyorlardı. Orta Asya'da dış etkenlerden korunmak amacıyla çadırlar yaşama birimleri olarak kullanılmıştır. Aileler yaşama alanlarını biçimlemiştir. Orta Asya'daki Türk Evi ile Anadolu'daki Geleneksel Türk Evlerinin odaları arasında çeşitli benzerlikler görülür.



Şekil 3.2: Orta Asya göçebe çadırı

Şekil 3.2’de görüldüğü gibi çadırın iç düzeni Anadolu’daki Geleneksel Türk Evi ile benzerlik gösterir. Ortada “ateş yeri” bulunur. “Korluk” da denilen bu yer ısınma amaçlı kullanılırdı. Gerekliğinde burada yemek de pişirilirdi. Çadırın girişinin karşısına gelen yer “tör” olarak adlandırılırdı. Burası sandıkların, bohçaların olduğu alandır. Girişin sol yanında at malzemeleri eyerler, koşumlar bulunur. Girişin sağ tarafında Türklerin geleneksel içeceği kımız vardır. Bazı evlerde burası hasırdan örme paravanlarla ayrılmıştır. Yanında çadır sahibinin yatağı bulunur. Çadırlarda aynı odalar gibi yan yana dizili olarak yerleşmiştir.

Türkler İslamiyet’i kabul ettikten sonra Anadolu’ya gelmişlerdir. Mahremiyeti ön plana çıkaracak yüksek duvarlı içe dönük, dış dünyaya kapalı yapılar yapmışlardır. Kadınlar ve erkeleri ayıran haremlik ve selamlık adında odaları mevcuttur. “Begküm” denilen sofa, eve ana kapıdan girildiğinde insanı karşılayan ve ortam yaşama geçtiği ana mekandı. Mutfak ise yine zemin katta bulunurdu ve “aşdamı”, “aşocağı” gibi isimler alırdı. İçerisinde “sergen”, “görünçlük” denilen raflar, ocak, ekmek pişirmeye yarayan tandır ve çoğu zamanını burada geçiren kadının oturması için sedirler bulunurdu [36].

Osmanlı Döneminde de uzun yıllar kullanılan Geleneksel Türk Evi Mimarisi günümüzün gereksinimlerine cevap vermediği için yerini içinde çekirdek ailelerin yaşadığı konutlara bırakmıştır.

### **3.3. Geleneksel Türk Evi’nin Oluşumu**

Büyük aile kavramını oluşturan anne, baba, çocuklar, gelinler ve damatlar aynı çatı altında birleşmişlerdir. Önceden yan yana düzenlenen çadırlar, yapı içinde odalara dönüşmeye başlamıştır. Her oda bağımsız bir birim olarak düşünülmüştür. Çok sayıda odaya ihtiyaç duyulmuştur.

“Osmanlılarda aile dışındaki yaşantılarında erkekler ile kadınlar ayrılmakta, iki ayrı topluluk olarak görülmektedir. Kadın üretime yönelik çalışmaları, her türlü toplumsal faaliyetlerini ev içinde sürdürür, hayatını evde geçirirdi [38]”.

Toplum kurallarından dolayı bahçe duvarları yüksek tutulur ve içeri ile dış ortam birbirinden ayrılırdı. Kadınların ve erkeklerin yaşam alanları birbirinden ayrılmıştır. Kadınların yaşadığı alana “harem”, erkeklerin yaşadığı alana “selamlık” adı verilir.

Geleneksel Türk Evi'nin ve odalarının oluşumunda İslam dünya görüşünün etkisi vardır. İslam dünya görüşüne göre mahremiyet duygusu ön plandadır. İslamiyet'in etkisiyle birlikte mekanlar oluşturulmuştur. Kadın ve erkeklerin ortak yaşam alanları birbirinden ayrılmıştır.

Anadolu'nun her bölgesinde değişik iklim özellikleri görülmüştür. Yapının coğrafi konumu, yapım tekniği açısından farklılıklara sebep olmuştur.

Anadolu'da iklimler dört gruba ayrılabilir. İç Anadolu'da karasal veya step iklim, Marmara, Karadeniz ve Akdeniz'in ılıman iklimlerdir. Kışın soğuk olan bölgelerin evleri daha korunaklı, yazı sıcak olan bölgelerin evleri yaşayışın avluda olmasını gerektirmiştir.

Geleneksel Türk Evi'nin planlama biçimi aynı olmasına rağmen bölgede ağırlıklı olarak bulunan malzemeye göre değişiklikler göstermiştir. Bölgede bulunan malzemeye göre yapılar genellikle ahşap, taş veya kerpiçtir.

Anadolu'da hayvancılık veya dokumacılık ile ilgileniyorlardı. Ev planlarının oluşumunu da sosyal durumlar etkilemiştir. Örneğin hayvancılıkla uğraşan aileler alt katlarını hayvan barınağı, kiler veya depo olarak kullanmışlardır. Dokuma içinde dokuma tezgâhlarının bulunduğu odalar oluşturmuşlardır.

Evlerin yapımında kullanılan malzemede ve oda planlarında sosyal statü farkı görülmemiştir. Köyün ağasının evinde daha yoğun bir işçilik kullanılmamıştır. Mekan kurgusu olarak herhangi bir fark yoktur, sadece oda sayısı ve evin büyüklüğü farklıdır.

### **3.4. Geleneksel Türk Evi'nin Mimari Özellikleri**

Geleneksel Türk Evinin mimari özellikleri olan özellikler, cephe özellikleri, kullanılan malzeme, mekânsal özellikleri, donatı elemanları ve mekan öğeleri başlıkları altında incelenecektir.

#### **3.4.1. Geleneksel Türk Evi'nin plan özellikleri**

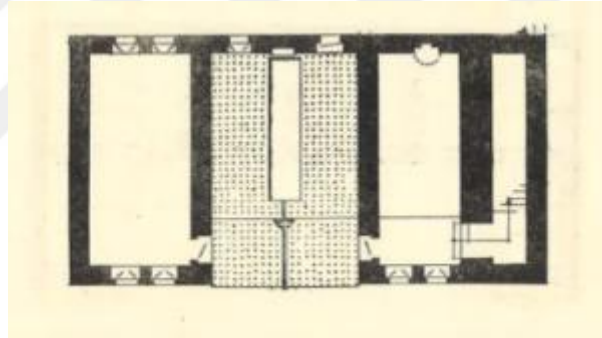
Sedad Hakkı Eldem Türk Evi plan elemanlarını oda, sofa, geçit-merdivenler olarak sıralar, plan tiplerini ise dört başlıkta incelemek gerektiğini belirtir [39]. Bunlar; sofasız plan tipi, dış sofalı plan tipi, iç sofalı plan tipi, orta sofalı plan tipidir.



Doğan Kuban ise ağırlıklı Anadolu ve Balkanlar'daki ev tipini işaret eden yalın plan şematizasyonun da ana elemanlarını oda, eyvan ve hayat şeklinde sıralar.

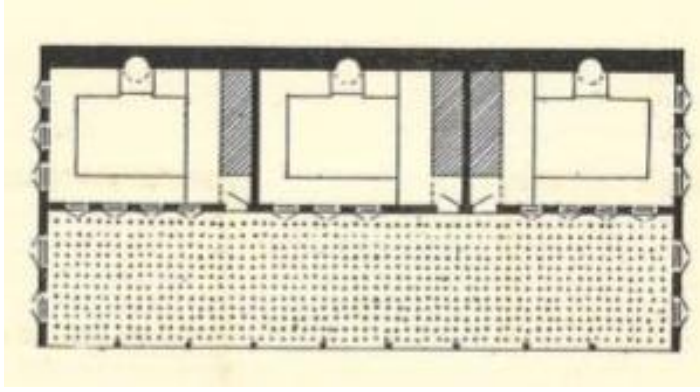
Türk Evinde plan, odaların bir sofa çevresinde dizilmesiyle oluşur. Oda, biçimi büyüklüğü nitelikleri pek az değişken birimdir. Odalar arası diyebileceğimiz sofanın ise her özelliğiyle değişkendir. Bundan dolayı ev tipini sofa belirler.

Sofasız plan tipi Türk Evi'nin en ilkel plan tipidir. Şekil 3.3'de görüldüğü gibi odaların yan yana dizilmiş bir plan şeması vardır. Çadır hayatının yerleşik hayata yansımaları sofasız plan tipinde gözlenmektedir. Odaların birbiriyle bağlantıları yoktur, odalara evin dışına çıkılarak giriş yapılır. Sıcak iklim bölgelerinde kullanılmıştır. "Sofasız plan tipine, daha fazla Cenupta, Irak ve Suriye hududuna yakın mıntikalarda rastlanır. Anadolu'nun Şimal ve Garp kısımlarında ise yoktur" [39]. İstanbul'da bu tip plan şemasına rastlanmamıştır. İki katlı sofasız plan tipleri de mevcuttur. Üst katlarına avludan merdiven ile çıkılmaktadır.



**Şekil 3.3:** Diyarbakır Bişaryan Evi sofasız plan tipi

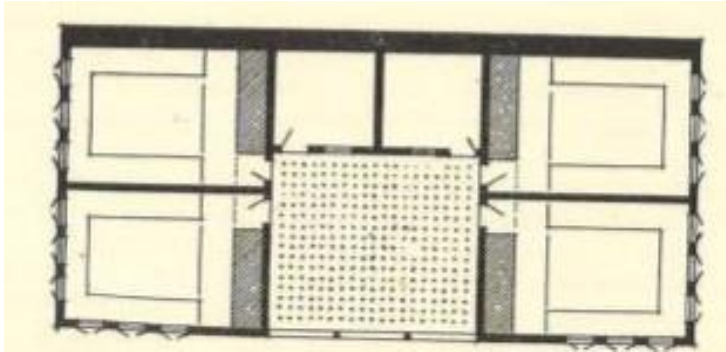
Dış sofalı plan tipi Türk Evi plan tipinin gelişiminin en erken dönemidir. Odalar arasındaki ilişki üst tarafı örtülü orta alan olan sofa yardımıyla sağlanmıştır. Şekil 3.4'de görüldüğü gibi plan en sade şekliyle geniş bir sofa ile ona bakan odalardan oluşur. Bazı durumlarda sofanın iki ucuna eklenen odalarla plan "L" veya "U" şekline alır. Sofanın iki dar ucu yan duvarların uzantısı ile kapanmıştır. İki oda arasında kalan bu mekana "Eyvan" denir. "Anadolu'nun birçok küçük şehrinde dış sofalı tip şekli halen mevcuttur [38]".



A



B

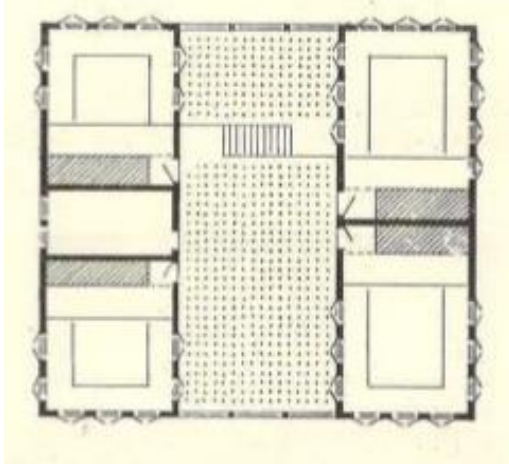


C

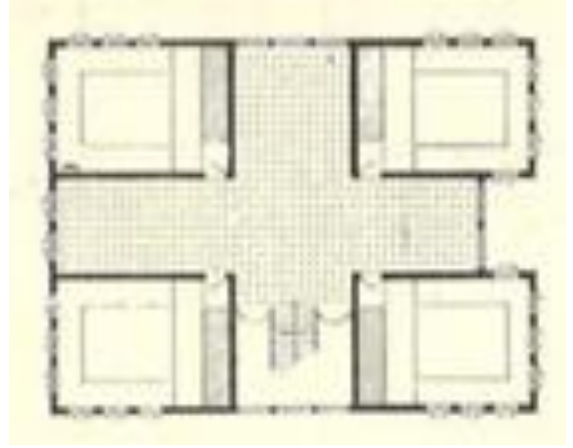
**Şekil 3.4:** A-Dış sofalı sıra odalı, B-Köşe sofalı üç tarafı Odalı C-Dış sofalı üç tarafı odalı plan tipi

İç sofalı plan tipi; dış sofalı plan tipinin geliştirilmiş halidir. Şekil 3.5’de görüldüğü gibi odalar arasındaki ilişki tamamen yapının içinde gerçekleşmiştir. Odalar sofanın iki yanına dizilmiştir. Sofa iç tarafta kalmıştır. Bu plan tipine aynı zamanda “karniyarık” plan tipinde denir [39]. En çok tercih edilen ev planıdır. Bu plan tipinde çok sayıda oda elde edilmiştir. Yan yana dizilen odalar sayesinde, dış duvarlardan da tasarruf edilmiştir. Bu şekilde iç alanda geniş bir mekan oluşmuştur.

Merdiven ilk zamanlarda sofanın dışında konumlanmıştır, daha sonra sofanın içine alınıp rastgele konumlandırılmıştır. Köşk, sekilik gibi özel mekanlar yer oluşmuştur. Bu alanlar merdivenin durumuna göre sofanın bir veya iki ucunda olurdu. Burada sedirden geniş bir oturma köşesi düzenlenirdi. İç sofalı plan tipi kendi içinde dörde ayrılır. Şekil 3.6’de görüldüğü gibi bunlar iki yüzlü iç sofalı, iki yüzlü iç sofalı eyvanlı, bir yüzü iç sofalı ve iki yüzü iç sofalıdır.

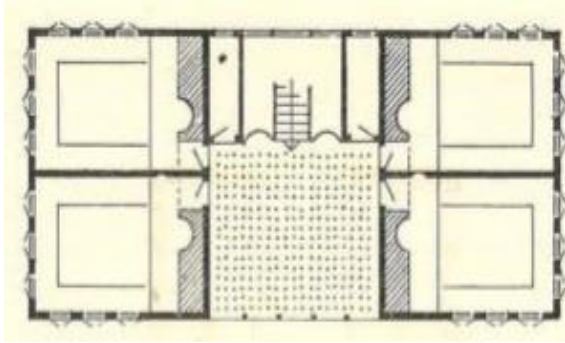


A

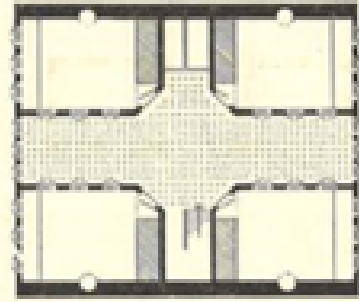


B

**Şekil 3.5:** A-İki yüzlü iç sofalı plan tipi B-İki yüzlü iç sofalı eyvanlı ideal plan tip



A

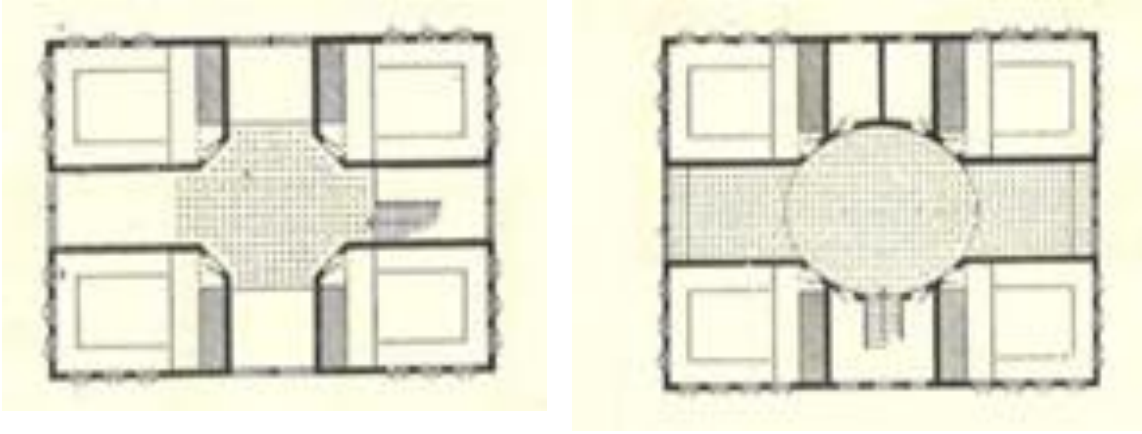


B

**Şekil 3.6:** A-Bir Yüzü İç Sofalı İdeal Plan Tipi B-İki Yüzlü İç Sofalı Plan Tipi

Orta sofalı plan tipi diğer plan tiplerine göre daha sonra uygulanmaya başlamıştır. Daha çok Anadolu'da okul, medrese, camii, köşk gibi yapı türlerinde uygulanmış ve daha sonra yaygınlaşmıştır. Dikdörtgen veya kare şekilli planlar oluşmuştur. Binanın dört köşesine oda yerleştirilmiştir. Oda aralarına merdiven, eyvan, kiler, mutfak gibi mekanlar getirilmiştir. Sofa orta alanda konumlandırılmıştır. Sofanın korunaklı olması evin iyi ısınmasını sağlamıştır aynı zamanda odalar arasındaki mesafeyi azaltmış, planı toplu bir hale getirmiştir. İstanbul'da tercih edilen bir plan tipidir.

Sofa önceleri dört köşe iken zamanla köşeler pahlandırılmış, sekizgen, çokgen, oval şekiller oluşmuştur. Şekil 3.7 'de görüldüğü gibi orta sofalı plan tipi, pahlı sofalı plan tipi ve oval sofalı plan tipi olarak iki ayrılır.



Şekil 3.7: A-Pahlı sofalı ev planı B- Oval sofalı ev planı

### 3.4.2. Geleneksel Türk Evi'nin cephe özellikleri

Türklerin İslamiyet'i kabul etmesinden sonra, içe dönük yaşantı binaların cephesinde de gözlenmeye başlamıştır. Binanın dış yüzeyi sağır duvar şeklindedir. Ev ışığı iç avlusundan alır. Daha sonraki yıllarda bu durum değişmiştir. Çıkma ve cumbalar sokaklara taşmıştır.

Çok sade görünen cepheyi çıkmalar, cumbalar, saçak ve pencereler hareketlendirmiştir. Cephe üzerinde ışık ve gölge oluşturmuşlardır. Türk Evinin içerisine girmeden evin cephesinden evin plan özellikleri ve fonksiyonu hakkında bilgi edine bilinir. Türk Evi'nin en karakteristik özelliği çıkma ve cumbalarının olmasıdır. Çıkmalar payandalarla alt katlardan desteklenerek üst katın sokağa doğru taşmasını sağlayan mimari elemandır [40]. Cumbalar sayesinde zemin kata göre mekan dışarı taşmıştır, üst kat genişlemiştir. Cumbalar evin en aydınlık ve en serin kısmıdır. Oturma yerleri de bu alanda konumlandırılır ve dışarıyı seyretmek için konulan pencerelerle dış dünyaya açılmış olunur. Cumbalar evin giriş kısmının üstüne denk gelmiştir. Buda yağmurdan ve güneşten evin girişini korunmasına yarar.

Cepheyi yağmurdan korumak için geniş saçaklı, kiremit kaplı çatılar yapılmıştır. Saçaklar geniş ve yataydır. Binanın girinti ve çıkıntılarını bir araya getirerek kare veya kareye yakın dikdörtgen şeklini verir. Çatılarda dört yana eğimlidir.

### 3.4.3. Geleneksel Türk Evi'nde kullanılan malzeme

Geleneksel Türk Evleri malzeme açısından buldukları bölgeye göre farklılık göstermiştir. En yaygın olarak kullanılan malzeme taş, ahşap, kerpiçtir. Kara

ikliminin olduğu bölgelerde kerpiç, taş, yığma yapılar bulunur. Ilıman yağışlı bölgelerde ahşap karkas yapılar çoğunlukla bulunurdu. Kerpiç Türklere ait bir yapı malzemesidir. Toprak, su ve samanla karıştırılarak ahşap kalıplara dökülür ve güneş de kurutulur. Kerpiç malzemedен yapılmış evler Orta ve Doğu Anadolu da çok görülür. Taşı bol olan yörelerin taş yığma yapıları da çoğunlukta dır. Taş binalar çok soğuk veya çok sıcak bölgelerde tercih edilir. Ahşap karkas yapılarda ahşap iskelet temel taş duvarın üzerine kurulmuştur. Ahşap malzeme evin cephelerinde kullanılır. Evin iç mekanında kapılarında, pencere doğramalarında ve dolaplarında, tavanlarında da kullanılmıştır. Çatılar toprak damlı veya alaturka kiremit örtülüdür, meyilli ahşap çatılardır.

#### **3.4.4. Geleneksel Türk Evi'nin mekansal özellikleri**

Odaların düşünce kaynağı çadırlardır. Bugünkü anlamıyla ev olarak adlandırmak doğrudur. “Çadırlar ev, iv, üy, oyak, kerekü ,gerge ,çerge ,çadır ,çetin gibi isimlerle tanımlanmaktadır [41].Odaların arasında bağlantı yoktur. Oda kendi başına bir yaşam alanıdır. Ancak 18.yy.sonra gizli geçitler, yük içi kapılar aracılığıyla bağlantı sağlanmıştır.

Odaların iç düzenlemesi belli kurallara göre planlanmıştır. Odalar kare ve kareye yakın dikdörtgen şeklindedir. Oturma, uyuma, yemek yeme, çalışma, dinlenme gibi her türlü ihtiyaç odalarda giderilmiştir. Odaların hepsi aynı işlevi üstlenmiştir. Ancak büyüklüklerine göre farklı isimler almışlardır. En büyük odaya baş oda denmiştir. Sofanın etrafına gelirken köşedeki odaya köşe oda denilmiştir. Ancak büyük evlerde belli ihtiyaçlar için ayrılmış odalar vardır. “Ev sahibinin sosyal ve politik fonksiyonuna göre arz veya divan odasına lüzum olur, bu oda adeta yakın odalarıyla resmi daire durumuna girerdi. Bu daireler selamlık bölümünde olur ve burası bir devlet kapısı vazifesini görürdü” [34].

Odaların girişinde seki altı bölümü yer alır. Seki altı bölümü adeta sofanın devamı gibidir aynı yüksekliktedirler. Burada ayakkabılar çıkarılır. Dışarının kiri bir bakıma bu bölümde bırakılmış olunur. “Esasında seki, yaşama alanına ulaşırken zemin seviyesinin peş peşe yükseltilmesiyle toz toprağın taşınmasını engelleyen bir araçtır [34].” Odanın asıl döşemesi seki üstüdür. Bu bölüm seki altından bir basamak üsttedir. Yükseltmeden ötürü oda göze daha vurgula hale gelmiştir. En çok odanın kullanılan bölümü bu bölümdür. Sedir ve ocak bu bölümde yer alır. Ayrıca seki altı

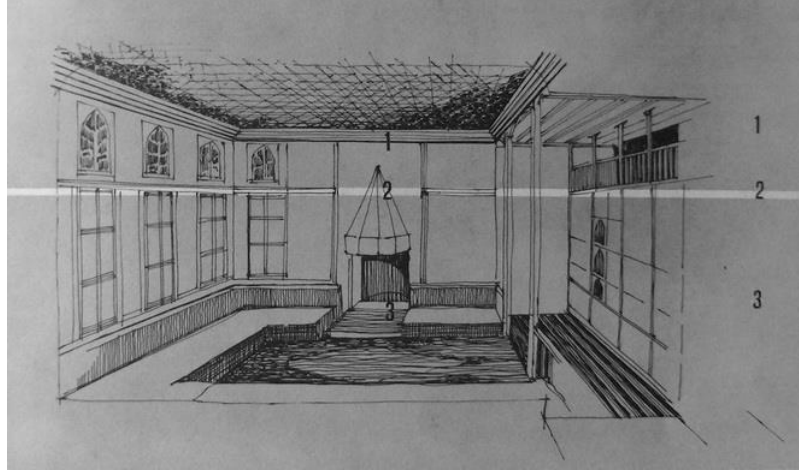
ve seki üstü bölümünü birbirinde ayırmak için kemerler, dikmeler, parmaklıklar gibi yapı öğeleri kullanılmıştır. Bunların taşıyıcı sisteme bir etkisi yoktur.

Odalarda mobilya kullanılmamıştır. Mobilyalar duvara bağlı veya gömülüdür. Evin alt örtüsünü oluşturan halılar oturma elemanı olan sediri de içine alarak yükselir. Sedirler duvar yanlarına konulmuştur. Orta alan çok amaçlı kullanmak için boş bırakılmıştır. Örneğin yemek yenilecekse sofraya kurulum ve daha sonra kaldırılıp dolaplara konulurdu. Dolapların bir veya ikisi yüklüktür. Yüklüklerde yataklar depolanırdı gece olunca sedirlere yayılarak yatılırdı. Duvarlarda dolaplar, raflar ve gusülhane vardır. Odanın dış dünyaya açılmasını sağlamak için sokağa veya bahçeye bakan pencereler bulunur. Bu pencereler alçaktır, mahremiyeti sağlamak için önünde kepenler olur.

Tavan, halı ve döşemeler odanın en gösterişli kısımlarıdır. Ahşap işçiliğinin en güzel örnekleri tavan ve dolap kapaklarında gösterilmiştir. Yere serilen halılarla aynı renklerde sedirlere örtüler serilirdi. Aynı şekilde odanın döşemesiyle aynı renk de seçilen perdeler bir bütünlük halindeydi. Orta düzeydeki rafların bulunduğu yere takılarak tüm duvarı örtmekteydi. Ayrıca kış aylarında kış odalarından soğuk gelmesin diye kapıların önüne de perde asılmaktaydı.

Odaların genişliği 5 metreyi aşmazdı. İnsanlar otururken karşısındakinin alçak sesle konuşmasını rahatça duyabilecek kadardır.

Önder Küçükerman'a göre Türk evi odasındaki temel ilke kullanma alanlarının insan boylarının üstüne çıkmaması gerekir. Şekil 3.8'de görüldüğü gibi oda üç yükseklikten oluşur. Kapı, pencere ve dolaplar en üst sınırı belirleyen yatay ahşaptır. Alt taraf günlük kullanım içindir. Üst kısım soyutlanmış üst çevre olarak kabul edilir. Odanın üst kısmı aynı zamanda terek olarak da adlandırılır. Kapı, pencereler, dolapların iç mekan öğeleri sınırın altındadır. Yatay öge 220m. yüksekliğindedir. Tepe pencereleri ve dolapların bazı kullanılmayan bölümleri bu yüksekliğin üstünde kalmıştır [41].



**Şekil 3.8:** Geleneksel Türk Evi oda

Sofalar odalar arasındaki ilişkinin sağlandığı bir ortak alandır. “Sergah, sergi, seyhan, çardak, divane, hatat” gibi isimler almıştır [41]. Sofalar eski dönemde yoktur. Daha sonra odaların arasındaki ortak alanı oluşturmuştur. Hem ev içi dolaşımın sağlandığı hem de toplanma alanı olarak kullanılmıştır. Evin tipini belirleyen sofa 3 tipten oluşur. Bunlar iç, dış ve merkezi sofadır. Zaman içinde bu alanın üstü örtülmüş, camekânlarla kapatılmıştır. Oturma alanı yaratılmıştır.

Geleneksel Türk evlerinde ıslak hacim olarak hamam ve helalar bulunmaktadır. Kanalizasyon sistemini kolay bağlamak için helalar evlerin dışına bağlanırdı. Daha sonraki yıllarda helalar hayatların bir köşesine veya merdiven sahanlıkların altına yapılmaya başlamıştır. İç sofalı evlerin artmasıyla beraber helalar merdivenlerin bir kenarına eyvanların içine yerleştirilmiştir [42]. Yıkama eylemi olarak kullanılan gusülhaneler odalardaki dolapların içinde yer almıştır. Su ısıtılarak bu alana alınır. Gusülhanenin zemini çinko kaplıdır.

Anadolu’da mutfak suya yakın olması ve yangın tehlikesinden dolayı iç avlu veya bahçede bulunmaktadır. Mutfakta uzun tezgah ve büyük küpler bulunur. Ana eleman olarak pişirme eyleminin gerçekleştiği ocak, evye, dolap ve sabit donatılar bulunur.

Kiler yiyeceklerin korunarak depolandığı alandır. Evin giriş cephesinin bulunduğu zemin kattadır. Zemin döşemesi aşağı kattadır. Soğutma zeminden geçen su ile sağlanmaktadır. Mekanın duvarları taştan yapılmıştır. Havalandırma amaçlı pencereler bulunmaktadır [40].

### 3.4.5. Geleneksel Türk Evi'nin donatı elemanları ve mekan öğeleri

Evin dış kapıları iki kanatlıdır ve büyüktür. Bahçe içine açılan dış kapıların üzerleri saçaklı yapılmıştır. Kapı kanatlar som veya aynalıdır. Araba kapısının yanında küçük bir kapı olur geçenerin dinlenmesi için akan bir çeşme olur [34]. Kapıların üzerlerinde farklı cinslerin kullanacağı, farklı ses çıkaran iki adet kapı tokmağı vardır. Böylece duyulan farklı sesle kapıyı çalanın bayan mı yoksa erkek mi olduğu anlaşılır.

Her odanın sofaya açılan tek iç kapısı vardır. İki odanın kapısının birbirine karşılıklı olamaz. Kapılar odanın gizliliğini bozamaz ve kapılar direk odalara açılmaz. İçerinin tamamen görülmemesi için kapı açıldığında önümüze yasmak duvarı çıkar ya da dolap karşılar. Böylece, kapının açılma sesinin duyulmasından, girenin oda içini görebileceği ana kadar geçen sürede, odada bulunanlar toparlanabilirler [40]. Kapıdan dolayı içeriye soğuk girmemesi ve odanın görünmemesi gerekir. Bundan dolayı kış aylarında kapıların içine asma perde dışına ise dolama perde konulur [34]. Odaların tek girişi vardır. Oda kapılarının kanatları odanın içine açılır. Tek kanatlıdır. Kapıların dış yüzeyleri çok sadedir. İç yüzeyleri odanın içi ile bir bütün halindedir. Büyük bir özen ve ustalıkla biçimlenmiştir. Kapının genişliği 80cm.kapı yüksekliği 1.5 m. geçmez [41]. Kapıların üst kısımlar düz yada kemer, kitabe, pervaz, taç şeklinde bir başlıkla yükseltilmiştir.

Kapı çevresinde yer alan dolap, yüklük gibi mobilyalarla bir bütün içindedir. Kapı kasasının üst kısmı raf ile alt başlığı ise alt yatay bağlantıyı sağlayarak oda girişinde bir eşik oluşturmaktadır.

Dolabın esas amacı belirli eşyaları korumaktır. Ortada bırakılmayacak eşyalar dolap veya yüklüklerde saklanırdı. Gündüz kaldırılan şilte, yorgan, yastıklar, yatak takımları saklanırdı. Alçak tavanlı odalardaki dolap tavan ile döşeme arasında devam eder. En sade şekildedir. Süsü yoktur, çok ucuzdur ve uygulaması kolaydır. Tavan yükselirse duvarın önündeki dolap kullanılacak yükseklik kadar çıkar üstü boş bırakılırdı [41].

Üstünün kullanılabilmesi için herhangi bir çözüm planlanmamıştır. Bazı çözümlerde ise dolabın üstünde kalan kısım açık bir dolap gibidir. Üst kısmında direkler bulunabilir. Bazı bölgelerde üst kısım dolap olarak düşünülmüştür. Oda yüksekliğince kapalı bir dolap elde edilmiştir. Şehirlerde ise kapaklarla veya



kafeslerle örtülmüştür. Dolaplar ilk zamanlarda bir işlev için kullanılırken zaman içinde özel vitrinler durumuna dönüşmüştür. Dolapların kuruluşu insan ölçüleri ve mekanla bağlantısı bakımından doğru değerlendirilmiştir.

Pencereler iki biçimindedir. Altteki pencereler açılıp kapanabilir, üstteki pencereler ise sadece mekanı aydınlatan sabit tepe pencereleridir. Pencereler 19.yy kadar iki kanatlı olarak yapılmıştır. Altteki pencereler açılır kapanır, üstteki pencereler hareketsizdir. Alt pencerenin genişliği 80 cm. yüksekliği 120 cm. ile 150 cm. arasındadır [34].Pencerelerin sayısı odalardaki ihtiyaca göre arttırılmıştır.

16.yy. da açılan camlı kanatlar nadirdir. Cam yerine som veya aynalı kapak kullanılmıştır [34]. Üst pencerenin cam yapılmasının sebebi küçük ebatta olmasıdır. Levha halinde camlar yapıldıktan sonra alt pencerelere cam ilave edilmiştir.

19.yy. kadar Anadolu'da pencereler camsız bırakılmış ve kapaklarla örtülmüştür. Kapaklar camlı çerçeve bulunmadığı zaman alt pencerenin kapatılması için kullanılırdı. Dışarıya açılır ve özel demir kollar yardımıyla kapanırdı. Kapanması durumunda iki söveyi birleştiren demir ile kilitlenirdi. Malzeme olarak som ağaçtan veya aynalı çerçeveden olurdu. Kapandığında oda üst pencereden ışık alırdı. Pencerelerin parmaklıkları da olurdu. Bunlar camlı çerçevenin dışında ve kapakların arkasındadır. Demir ve ahşaptan parmaklıklar yapılır. Parmaklıklar kimi zaman tüm cephede kullanılmaz sadece alt katlarda korkuluk durumunda kullanılır. “Kafesler dikdörtgen bir çerçeve içine iki ya da üç santimetre aralıklarla ya dikey ya da çapraz olarak çakılmış çıtalarla yapılır” [42].Selamlık pencerelerinin önünde kafesler yapılır.

Sürmeli pencereler düşey yönde kayarak çalışan kanatlardır. Düşey menteşeli kanatlar kasanın yanlarına taşıtılmaktadır. Hafif yapıdadır, kolay biçimlenir. Düşey hareket pencerelerde ise kanat kasadaki yan kanatlar boyunca aşağı ve yukarı çalışırlar. İnce duvarlı yapılarda oda mekanından yer kaybetmemek için bu tür pencereler kullanılmıştır [39]. Üst kanat sabittir. Alt kanat yukarıya hareket eder. Tepe pencereleri insanın elinin ulaşamadığı yüksekliktedir. Duvarın iç ve dış yüzünde bulunan alçıyla birleştirilmiş olan iki cam yüzeyi olarak biçimlenmiştir. Dış yüzeydeki cam beyaz veya renksizdir. İç yüzeydeki cam renklidir. İç yüzeyin en uygun şekilde ışıklanmasını ve dış etkenlerden korunmasını sağlar. Cam üretim boyutunun artması sonucu alt pencereler genişlemiştir üst pencerelerin boyutu küçülmüştür fakat üst pencerelerden vazgeçilmemiştir.

Tavanlar kare veya kareye yakın dik açılı biçimlerde yapılmıştır. Alçak olan seki altı bölümünün tavanı yükseltilmiştir Tavan çeşitleri ters tavan, düz tavan ve tekne tavadır. Odanın içinde en geniş ve görünebilen yüzeyi tavanıdır. Tavanlar ahşap kirişleme üzeri tahta kaplama olarak yapılır. En sade odalarda herhangi bir kaplama yapılmadan olduğu gibi bırakılmıştır. Uygulaması özenlidir. Daha özenli odalarda tavan kirşlerinin alt yüzü kaplanarak üst örtü kurulmuştur. Ucuz olmasından dolayı evlerin önemli olmayan mekanlarında uygulanmıştır. Boya veya cila ile korunmuştur. Yaygın olan bir kaplama ise tavan kirşlerinin altındaki kaplamaya çeşitli çıtalar uygulanmıştır. Çıtalar ile çeşitli geometrik şekiller oluşturulmuştur. Pahallı bir yöntem olarak kirşlerin alt yüzü kesintisiz bir malzeme kaplanmıştır. Kaplanan ahşaplara çeşitli el işleri, oyma, kakama, nakış ve benzeri teknikler uygulanmıştır. Boyanıp renklendirilmiştir.

Ocaklar evin ısınması için bazen de yemeğim odada pişirilmesi görevini almıştır. Kimi zamanda ısınmak için odalara mangallar kullanılmıştır. Rumeli evlerinde ocak yüklük duvarının bir parçası gibi yapılmıştır. Ocakların önünde sekilik devam etmiştir, kimi zamanda kesilip mermerden geniş bir eşiğe yerini vermiştir. Ocaklı duvar hücrelerle ve dolaplarla zenginleştirilmiştir. Ocak yüklüklerle bir arada bulunmadığı zaman sağında ve solunda hücreler olur. Alçı ile açık hücreler oluşturulur. Ateş yeri genişliği 1 m.'dir. Ocaklar özel olarak ısıtılacak odalarda yapılmıştır. Mekan içinde çıkıntı yapan tek yapı öğesi ocaklardır. Çok önemli olmayan odalarda ocak ateş yakılacak bölüm ve bacadan oluşurdu. Odanın içinde çıkıntı yapan davlumbaz bulunmazdı. Gerektiğinde önünü kapatmak için kapak da konulurdu.

Kış odalarında ocağın önü kapak yardımıyla kapatılırdı. Kapaklar iki yandaki kanatlar içinde düşey açılıp kapanırdı. Böylelikle hem ısı kaybı hem de baca tepmesi azalırdı.

Özenli ve gösterişli odalar da ocaklar davlumbaz beraber olur iç mekanda zenginleştirirdi.

Sedirler ev halkının toplandığı mekanın ana ürünüdür. Dinlenme, sohbet etme, çalışma, ısınma gibi birçok eylem sedirlerde gerçekleşir. Sedirler genellikle seki üstü denilen yerde konumlanır.

Merdivenler sofanın içinde veya tamamen dışarıdadır. 18.yy. kadar tek kollu ve çoğunlukla sahanlıksızdır. Dik merdivenlerdir. Basamaklar limon kirişlerin arasından geçmez. Merdiven kolları rıht tahtası çoğunlukla yoktur.18.yy.'dan sonra merdivenler daha geniş ve yayvan yapılmıştır.19. yy'da iki veya üç kollu merdivenler yapılmıştır. Merdivenler çift kollu olarak başlar ve sahanlıktan sonra tek kol haline dönüşür. Küpeşteler gayet geniş ve tırabzanlar da ahşap oymalıdır. Kat sahanlıkları eski şekillerin yerine balkonlar yerini almıştır.19. yy. ortalarına doğru merdivenler binanın ortasında planlanmıştır. Orta sahanlıklı üç kol arasında askıda olanları da yapılmıştır. Bunlara marifetli merdivenler denir.





## **4.DİYARBAKIR SURİÇİ BÖLGESİNİN İNCELENMESİ**

Diyarbakır Suriçi Bölgesi'nin tarihçesi, konumu, oluşumu, mimari özellikleri, mekan ilişkisine göre değişimi, Suriçi bölgesi planlama süreci, nazım imar planı ve kararları, Suriçi Bölgesi kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı uygulamaları, kentsel dönüşümde kurumların görevleri ve Suriçi geleneksel evlerinde kentsel dönüşüm uygulama örnekleri başlıkları altında incelenmiştir.

### **4.1.Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Tarihçesi**

Diyarbakır Şehri Türkiye'nin güney doğusunda, dağlık bölge ile düzlükler arasında çok önemli bir alanda kurulmuştur. Mezopotamya'nın üst kısmını kaplar. İki havza arasında yolların kavşak noktasıdır. Diyarbakır alüvyonlu bir ovaya hakimdir.

Suriçi bölgesi Diyarbakır'ın en eski yerleşim yeridir. Sur ilçesi Dicle Nehrinin dirsek teşkil ettiği bir noktada oturmuş, denizden 650 metre yükseklikte olan bir ovanın ucundan, Karacadağ'ın lavları üzerinde kurulmuştur. Suriçi bölgesi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. M.Ö 3000'lerde Hurri-Mitanniler'den sonra sırayla Asurlular, Aramiler, Urartular, İskitler, Medler, Persler, Makedonyalılar, Selevkoslar, Partlar, Büyük Tigran İdaresi, Romalılar, Sasaniler, Bizanslılar, Emeviler, Abbasiler, Şeyhoğulları, Hamdaniler, Mervaniler, Selçuklular, İnalıoğulları, Nisanoğulları, Artuklular, Eyyübler, Moğollar, Akkoyunlular, Safeviler ve Osmanlılar Diyarbakır'a egemen olmuştur. İlçeye egemen olan uygarlıkların bıraktığı çok sayıda tarihi eser günümüzde hala görülmektedir.

Türk kolları uzun bir çağ boyunca Asur orduları ile mücadele etmişlerdir. Amida – Amid Diyarbakır'ın eski ismidir. Bu ismin Eti boylarından Amatlardan kaldığı kabul edilir. Diyarbakır Eti boylarının yaşadıkları yerdir. Böylelikle diğer Eti şehirlerinde olduğu gibi kalın surlarla çevrilmiştir. Bugünkü surlar Eti sanatına dayanmaktadır [43].

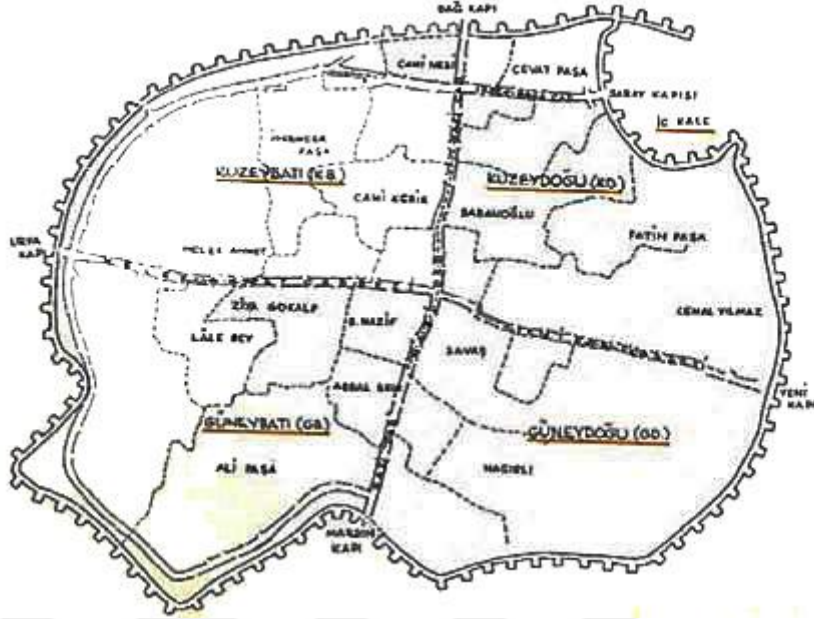
M.Ö. 84 yılında Yunan tarihçileri Hazar denizi kıyılarında var olduklarını haber verdikleri Derbik Türklerinden almıştır. M.Ö. 1114 yılında Komuk yurdu Asur

hâkimiyetine girmiştir. M.Ö. 625'te Saka Türkleri daha sonra Medler, Persler, Büyük İskender Partlar, Ermeniler, Sasaniler, Romalılar, Bizanslılar, Araplar, Selçuk Türkleri, Anadolu Selçukluları, İlhanlılar, Timur, Akkoyunlular, Karakoyunlular tekrar Akkoyunlular şehre hakim olmuştur. 1508-1516 yıllarında Şah İsmail şehre hakim olmuştur.1516 Çaldıran savaşında sonra Yavuz Sultan Selim Diyarbakır'ı devamlı Türk hakimiyetine almıştır.

Roma İmparatoru 2. Konstantin zamanında şehrin etrafı surlar ile çevrilmiştir. 1516 yılında Yavuz Sultan Selim, Bıyıklı Mehmet Paşa ile şehri İranlılardan aldıktan sonra emniyet sağlamak için surlar önemini korumuştur. Diyarbakır geceleri kapıları kapanan Ortaçağ şehri hayatını yaşamıştır [44]. Surların şekli meyilden dolayı güneye doğru alçalır. Platoyu güney batıda az derinlikte bir sel çukuru yarar. Batı ve Kuzeyde bazaltlı arazide hafif bir meyil vardır. Bu nedenden dolayı doğu ve güney doğuda kayalık bir korniş kenarında kurulmuş olan Sur şeklini almıştır [45]. Diyarbakır Surları kara bazalt taşından dış yüzeyleri kaplama ve arası yığma moloz olarak inşa edilmiştir. Asurların yaptığı tahribata rağmen sağlam kalması malzeme ve yapım tekniğinin ne kadar iyi ve güçlü olduğunun göstergesidir. Eti sanatına dayanan ve Asurlulara karşı şehri koruyan surlar, zaman zaman İran, Roma, Bizans, Arap ve Türkler tarafından yapılan tamir ve ilavelerle bugünkü şeklini almıştır [43].

Sur Bölgesi Diyarbakır'ın dört merkez ilçesinden biridir. Adını ilçe merkezi ile çevrili olan Diyarbakır Surlarından almıştır [Url-2].Surlar Diyarbakır'ın simgesi halindedir. Surlar dış dünya ile ilişkiyi keserek can ve mal güvenliğini sağlamıştır. Surlar, yaklaşık 5.5 km. uzunluğunda olup, eni doğudan batıya 1700 m'ye güneyden kuzeye 1300 m'ye yaklaşır [45]. Şekil 4.1'de görüldüğü gibi surların plandan görünüşü bir kalkan balığını andırır. Şehre giriş ve çıkışların sağlandığı dış kalenin dört kapısı vardır. Bunlar kuzeyde Dağ Kapı, güneyde Mardin Kapı, batıda Urfa Kapı ve doğuda Yeni Kapıdır. Yenikapı Dicle'ye inen kıvrımlı bir rampadır. Diğer kapılar 3 büyük yolun başlangıcıdır. İlk bakışta sokaklar muntazam değildir. Kuzey, güney ve batı, doğu yönünde iki ana cadde şehri dörde böler ve yolların birleştiği yerde bir meydan vardır. Şehrin en büyük camisi de meydanda bulunmaktadır. Diğer camiler, medreseler, hamamlar, kervansaraylar ve kiliseler şehrin içine dağılmıştır. Burçların yüksekliği 10-12 metre, kalınlıkları ise 3-4 metredir. Burçların üzerinde kitabeler vardır. Dış Kale'nin kuzeydoğu köşesinde ayrı bir sur ile çevrili iç kale

bulunmaktadır [Url-2]. İç kaleyi, kuzey doğuda dörtte bir daire şeklinde olan sur şehri ayırır [45].A. Gabriel'e göre İç kale bölgesi kentin ilk yerleşim alanıdır.



**Şekil 4.1:** Diyarbakır Suriçinin yol akları ve eski kente giriş kapıları

Cumhuriyet döneminden sonra Surların dışına kurulan yeni kent ile Suriçinde kalan eski kent arasında büyük farklılıklar ve kültürel dokuda bozulmalar vardır. Kentteki önemli tarihi yapılar Suriçi bölgesinde yer almaktadır.

#### 4.2.Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Konumu

Suriçi Bölgesi kentsel sit alanı olarak toplamda 158 hektardır. Alan toplamda 15 mahalleden oluşmaktadır, nüfusu 7100'dir [Url-3]. Kent nüfusunun tamamı 1945 yılına kadar Suriçi bölgesindeki geleneksel evlerde yaşamaktadır. Güneydoğu Anadolu bölgesinde yaşanan güvenlik sorunları nedeniyle kırsaldan kente göç başlamıştır [46]. Yoğun göçten dolayı sosyo-ekonomik yapıda ve kentinin dokusunda değişiklikler meydana gelmiştir. Şekil 4.2'de görüldüğü gibi gecekondulaşma artmaya başlamıştır ve surların dışına taşarak çarpık kentleşme oluşmuştur. Alt yapı hizmetleri yetersiz kalmıştır. Günümüzün ihtiyaçlarına cevap veremediği için terkedilen geleneksel evlerde kırsal yaşam kültürüyle karşı karşıya kalmıştır. Suriçi Bölgesi tarihi ve kültürel dokusunu inşa edilen yeni yapılarla kaybetmeye başlamıştır.



**Şekil 4.2:** Diyarbakır Suriçi

### **4.3. Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Oluşumu**

Diyarbakır Suriçi Bölgesinin oluşumunu sosyal hayat ve gelenekler, din, iklim ve coğrafi konum, malzeme ve sosyo ekonomik durum başlıkları altında incelenmiştir.

#### **4.3.1. Sosyal hayat ve gelenekler**

Geleneksel Evlerin şekillenmesinde sosyal hayatın önemli bir etkisi vardır. Suriçi bölgesi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Bundan dolayı kültürel bakımından zengin değerlere sahiptir. Diyarbakır tarihi boyunca birçok fikir ve sanat adamını yetiştirmiş ve kültür merkezi haline dönüşmüştür. Ortaçağın getirdiği tüm kültür ve ekonomik etkileri beraberinde yaşamıştır. Toplum örf, adet, gelenek ve göreneklerine bağlıdır. Anne, baba, çocuklar, gelinler ve damatlardan oluşan ataerkil aile yapısına sahiplerdir. Bundan dolayı geleneksel evlerde birçok sayıda odaya ihtiyaç duymuşlardır. Bu nedenle ortak alan olan avlu içerisinde yaşadıkları bir düzen oluşturmuşlardır. Diyarbakır Geleneksel Evlerinin yapı tarzı İran evlerinden etkilenecek oluşmuştur [47]. Geleneksel Evler Sur gibi kara taşlardan yapılmıştır ve üzeri damla örtülmüştür. Geleneksel evler geniş avlulu ve çok odalıdır. Her oda bağımsız bir birim olarak düşünülmüştür. Her evin avlusunda bir veya iki veya daha fazla havuz vardır. Konutun planlanmasını dini inanç ve mahremiyet duygusu hem içten, hem de dıştan olmak üzere etkilemiştir. İçte gizlilik kadınların ve erkeklerin yaşam alanlarını birbirinden ayırarak oluşmuştur. Kadınların yaşam alanlarına haremlik, erkeklerin yaşam alanlarına ise selamlık denir. Dışta gizlilik ise toplum kurallarından dolayı bahçe duvarları yüksek tutulmuş iç ve dış ortam birbirinden ayrılmıştır. “Osmanlılarda aile dışındaki yaşantılarında erkekler ile kadınlar



ayrılmakta, iki ayrı topluluk olarak görülmektedir. Kadın üretime yönelik çalışmaları, her türlü toplumsal faaliyetlerini ev içinde sürdürür, hayatını evde geçirirdi” [38].

Diyarbakır halkı çok çeşitlidir. Türk, Arap, Ermeni, Yahudi, Geldani, Süryani, Yezidiler bulunmaktadır. Nüfusun çoğu Türklerden oluşmaktadır. Diyarbakır Bölgesinde Türk kültür, adet ve yaşam tarzı sosyal duruma hakimdir.

Çevre kentlerden yapılan göçler toplum yapısının değişmesine neden olmuştur. Değişen hayat şartlarından dolayı eski gelenek ve göreneklerin devam etmemesine ve yoğun nüfus artışı çarpık kentleşmeye neden olmuştur.

#### **4.3.2. Din**

Suriçi bölgesinde Müslümanlar ve Gayri Müslümler bir arada yaşamaktadır. Diyarbakır da halk birçok farklı din ve mezheplerden oluşmaktadır. Bu gruplar farklı, aynı, karışık mahallelerde yaşamışlardır. Günümüzde Gayrimüslimlerin sayısı azalmıştır. Bölgede kiliseler ve camiler yer almaktadır.

Dini inançları farklı olmasına rağmen Geleneksel evlerin fiziki görünüşünde fark yoktur. İslamiyet’in etkisiyle birlikte ev yaşantısında içe dönük bir yaşantı dış ilişkilerden kısıtlı bir ortam planlanmış ve dış duvarlar birinci kat seviyesine kadar yükseltilmiştir. Ayrıca kadınların ve erkeklerin ayrı oturduğu yaşam birimleri oluşturulmuştur. Bu alanlara haremlik ve selamlık denir. Her iki kısmın ayrı sokak kapısı vardır. Harem bölümü evin hususi kısmıdır, selamlık bölümü ise kabul kısmı olarak planlanmıştır. İki kısımda birbiriyle irtibat halindedir. Bu şekil Müslüman aile yapısının neticesidir. Günümüzde haremlik ve selamlık bölümleri kaldırıldığı için bu bölümler ayrı müstakil ev olarak kullanılmaktadır.

#### **4.3.3. İklim ve coğrafi konum**

Diyarbakır Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. Diyarbakır havzasının ortası çukur etrafı da dağlarla çevrili olduğundan, kuzey bölgesinin kapalı olmasından dolayı dağlık bölgede oluşan serin hava bölgeye giremez.

İklim bakımından hem karasal hem de tropikal iklim özellikleri görülmektedir. Diyarbakır’da yaz günleri Nisan ayı ortasında başlayıp, Ekim ayı sonlarına kadar devam etmektedir. Bitki örtüsü ise otsu bitkilerden ve antropojen bitkilerden oluşan bozkırlardır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk olur. Kış ayları rutubetli ve

soğuktur. Bazen sıfırın altında 24° ye düşen şiddetli soğuklar olur. Kuzeydoğudan esen rüzgarlar kar getirir ve birkaç gün içinde erir. İlkbaharda yağmurlar azdır, kuzeybatıdan esen Akdeniz rüzgarları oluşur. İlkbaharda her taraf yeşerir. Yaz ayları son derece kurak ve 46° ye yükselen sıcaklıklar ile Türkiye'nin en sıcak bölgesidir.

Surların dar sahasına sıkışıp yaşamak zorunda kalan halk, sıcaklarında etkisiyle evlerini birbirlerine yakın yapmışlardır. Binaların sokaklara gölge yapmasını planlamışlardır. Binaların çıkıntıları dar sokakların yüzünü diğer yüzündeki eve bağlayan köprülerle güneşe engel olmuştur.

Geleneksel evler iklim özelliklerine göre planlanmıştır. Sıcak ve soğuk iklimin konuta en büyük etkisi avlulardır. Suriçi bölgesinin eski konutları avluludur. Avlular yaz sıcağına ve soğuk kış günleri için en basit korunma yöntemidir. Avlu çevresindeki odaların diziliminde içe doğru yönelme görülür. Bu yönelme yazın kullanılan yazlık, kışın kullanılan kışlık odaların ayrı yönlere göre planlanmasından kaynaklanmaktadır. Kışlık ve yazlık odaların dışında mevsimlik odalarda planlanmıştır. Yazlık odalar geleneksel evlerin ana bölümünde yüksek tavanlı büyük odalardır. Yazlık odalar genellikle havuzlar ve büyük eyvanlardan oluşur. Yazlık alanlardaki eyvanlar çoğunlukla kuzeye bakarlar ve hiç güneş almazlar. Böylelikle yazları oturulacak serin gölge bir yer oluşmuş olur. Bazı evlerde kışlık ve mevsimlik odalar bulunmayabilir fakat yazlık odalar her evde mevcuttur. Kışlık odalar güneşe bakarlar ve bol pencereleri vardır, böylelikle içeriye güneş alırlar. Mevsimlik odalar ise doğuya veya batıya bakarlar [43].

Ayrıca Diyarbakır evlerinde bodrum katlarına yapılan havuzlu soğukluklarda sıcağın bir nedenidir. Eski Türk evlerinde serdaplar görülmemektedir. Bunlar Diyarbakır evlerinin iklimsel koşullarından ve yabancıların etkisi altında kalarak yapılmıştır. Evlerin yapımında malzeme olarak kullanılan bazalt taşı iklim koşulları düşünülerek kullanılmıştır. Evlerin damlarının topraklar örtülmüş olması da güneşten korumak için en basit yoldur. Günümüzde evler kiremitten yapılmaktadır ve cephelere evin havalanması için camlar eklenmektedir.

#### **4.3.4. Malzeme**

Geleneksel evlerin yapımında malzeme olarak bölgeye ait olan bazalt taşı kullanılmıştır. Şehirde iki çeşit bazalt taşı kullanılmıştır. Diyarbakır evleri kara bazalt taşından inşa edilmiştir. Bazalt taşı sert, sağlam ve siyah renkli bir volkanik taştır.

Halk arasında dişi taş adı verilen taş ise kolay işlenebilen, boşluklu ve daha hafiftir. Dişi taş genellikle duvar ve döşeme kaplamalarında kullanılır. Avlu döşemelerinde buharlaşmayı azaltmak için delikli olan dişi bazalt taşı kullanılmıştır. Boşluksuz ve sert olanı bazalt taşı, erkek taş olarak anılır ve daha az kullanılır. Genellikle tarihi surlar camileri, hanlar, dükkânları, parke ve bordürleri, sütun başlıklarında, havuzlarda ve duvarlarda kullanılmıştır. Kapı ve pencere kemerlerinde bazen duvarlarda sarımsı beyaz renkli kalker taşı kullanılmıştır. Kalker taşı şehrin 56 km. kuzey batısındaki Ergani ilçesinden çıkarılmakta ve nakliyesi zor olduğundan az kullanılmıştır.

#### **4.3.5. Sosyo- Ekonomik durum**

Diyarbakır başlıca ticaret yollarının kesiştiği noktada yer almaktadır. Dicle nehrinin birleştirdiği Diyarbakır, Süveyş kanalının açılmasına kadar çok zengin ve aktif bir iktisadi hayata sahip olmuştur. Zamanla popülerliğini kaybetmiştir. Aynı zamanda ziraat bölgesidir. Dicle kenarında kavun, karpuz, pirinç, ipek ve ipekçiliği, çiçekçilik, gül bahçeleri, güvercinlikleri meşhurdur [43].

Diyarbakır halkı tarım ve dokumacılıkla da uğraşmaktadır. Zengin kültürünün oluşmasının başlıca nedenlerinden biride el sanatlarıdır. Kuyumculuk, bakırcılık ve ipekçiliğin önemi büyüktür. Keçecilik, çömlekçilik, dericilik, peştamal, heybe dokumacılığı, halı ve kilim dokumacılığı gibi diğer el sanatları da zengin kültürel yapının parçasıdır. Ayrıca halk oyunları ve yemekleri bakımından da zengin bir kültüre sahiptir.

Günümüzde ataerkil aile yapısından çekirdek aile yapısına geçilmesi ile birlikte geleneksel evler kullanılmamaya başlamıştır. Kırsaldan kente yoğun göçün başlamasıyla birlikte ekonomik ve sosyal problemler oluşmaya başlamıştır. Tarım ve hayvancılık ile uğraşan halk şehir hayatında iş bulmakta zorlanmıştır.

#### **4.4. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Geleneksel Evlerin Mimari Özellikleri**

Diyarbakır Suriçi Geleneksel Evlerinin mimari özellikleri plan tipleri, cephe özellikleri, malzeme ve yapım tekniği ve mekan özellikleri başlıkları altında incelenmiştir.

#### 4.4.1. Plan tipleri

Diyarbakır Suriçi geleneksel evlerinde 5 çeşit plan tipi görülmüştür. U tipi plan, L tipi plan, I tipi plan, iç avlulu plan ve dış avlulu plan tipidir [48]. Genellikle avlu etrafına mekanların sıralanmasıyla plan tipi oluşmuştur. Avlu planları kare, dikdörtgen ve yamuk şeklindedir ve onu saran bina kütlesi bir, iki veya üç katlıdır. Ev sahibinin zenginliğine göre bina sayısı ve parsel büyüklüğü değişir. Zemin katta mutfak, tuvalet, ahır bazen banyo gibi servis mekanları eyvanlar ve havuzlar ve çok amaçlı kullanılan odalar bulunmaktadır. Üst katlarda odalar, eyvanlar, merdivenin ara veya üst sahanlığında bazen tuvaletler bulunmaktadır. Bodrum katı depo veya kiler olarak kullanılmaktadır. Merdivenler zemin kat ile üst katı birbirine bağlanmıştır. Bodrum kata ise bağlantı avludan inilen merdiven ile sağlanmıştır.

Diyarbakır'daki Geleneksel evlerin planlanmasındaki hususları şöyle sıralayabiliriz, A-Bina sokaktan görülmez. Sokakları araba geçmeyecek kadar dardır. Sokakların dar oluşunun nedenleri ise sıcaktan dolayı binalar birbirine yakın yapılarak gölgeler oluşturulmuştur, Surdan dolayı arazi darlığından ve emniyetin daha kolay sağlanmasındandır.

B-Sokaktan eve küçük bir kapıdan girilir. Bu kapı bir hole açılır. Hole açılan kapıdan da yine küçük olan ikinci bir kapıyla avluya girilir. Mahremiyet düşüncesinden dolayı dış kapıdan direk evin avlusu görülmemektedir.

C-Her evde mutlaka avlu bulunmaktadır. Avlu dışarıdan görülmez. Avlular Diyarbakır bölgesinde en çok bulunan Bazalt taşı ile döşenmiştir. Her evde mutlaka bulunan havuzlardan alınan su dışı bazalt taşı ile döşenmiş olan döşemeye dökülmekte ve yazın 40 dereceyi bulan sıcaklarda ortamı serinletmektedir. Dışı bazalt taşı deliklidir ve suyu içine çeker.

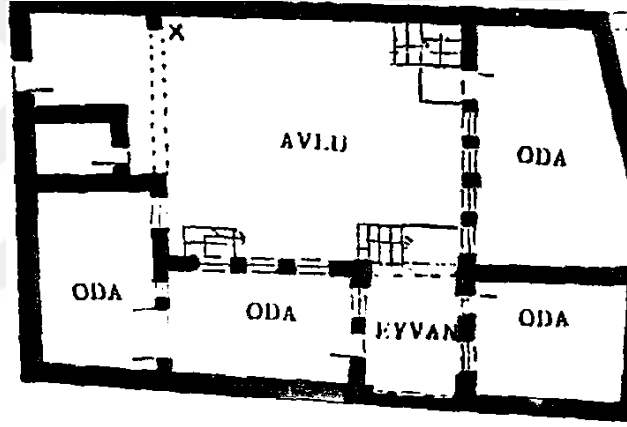
D-Diyarbakır evlerinde eyvanlar ve havuzlar vardır. Eyvanlar avlu seviyesinde veya birkaç basamak daha yukarıdadır. 3 tarafı pencere konmadan kapalı ve bir tarafı tamamen açıktır. Dışı bazalt taş ile döşenmiştir. Havuzlar avlu veya eyvanlarda olur.

E- Damlar ise toprak örtülüdür.

F- Avlu içindeki kütleler mevsim özelliklerine göre dizilmiştir. Avlunun güneyinde yazlık mekanlar bulunur. Bu mekânlardaki tüm açıklıklar kuzeye bakar. Avlu ve kuzeye bakan açıklıklardan mekanlar gün ışığını alır ve havalanır. Tavan pencereleri

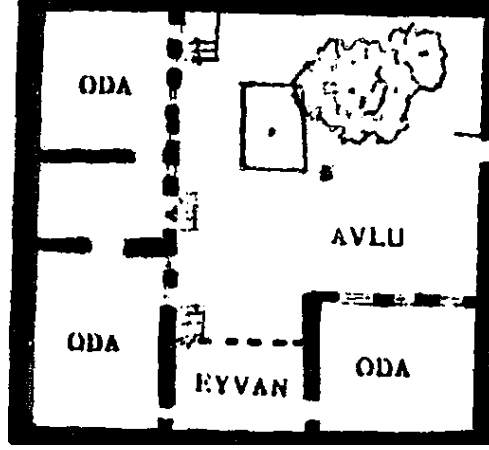
kullanılmıştır. Bu alanlarda tavan yüksekliği fazladır. Bu mekanlarda yer alan eyvanlar en gösterişli olanlarıdır. Avlunun kuzeyinde kışlık mekanlar yer alır. Bu mekanların tüm açıklıkları güneye bakar. Bazı evlerde baharlık odalarda yer alır bunlar ise avlunun batısında ve doğusunda bulunan mekanlardır. Plan tipleri Diyarbakır'daki yaşam biçimini yansıtır. Geniş ailelerin yaşayabileceği plan düzeni ve kadınların ev işleriyle uğraşabileceği alanlar plan şemasında düşünülmüştür. Servis mekanları ve ıslak mekanlar ev halkı tarafından ortak kullanılmıştır. Mahremiyet kavramı plan şemasından da anlaşılacağı gibi ön plandadır[43].

U tipi plan ekonomik durumu iyi olan ailelerin yaşadığı ev planıdır. Şekil 4.3'de görüldüğü gibi avlunun üç tarafı odalar ile çevrili olan plan tipidir. Avlunun bir duvarı ise sokağa bakmaktadır. Plan üzerinde yazlık ve kışlık odalara doğru yönlendirilmiştir[48].



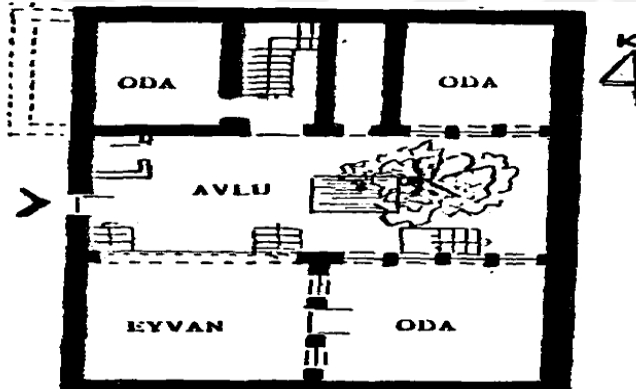
Şekil 4.3: U tipi plan

L tipi plan Şekil 4.4'de görüldüğü gibi avlunun komşu iki kenarı odalarla çevrilidir. Açıkta kalan duvarların önü bahçe olarak düzenlenmiştir. Yaygın olarak kullanılan plan tipidir[48].



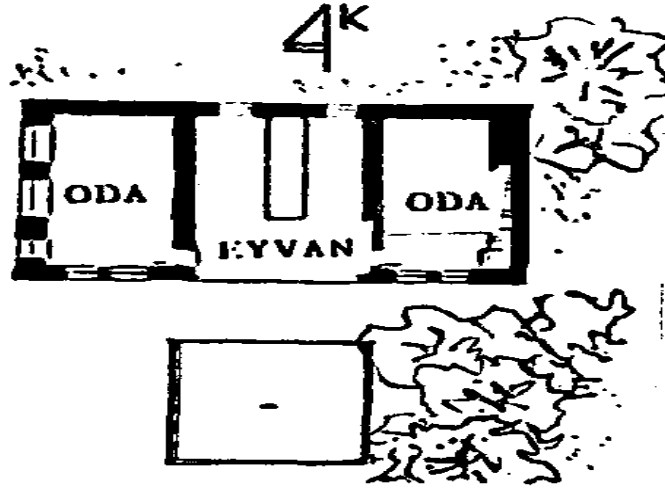
Şekil 4.4: L tipi plan

I tipi plan avlunun karşılıklı iki kenarına odalar dizilidir. Şekil 4.5 'de görüldüğü gibi Açıkta kalan diğer iki kenarlarda, bazen bahçe, bazen de giriş kapısı yer almaktadır.[48].



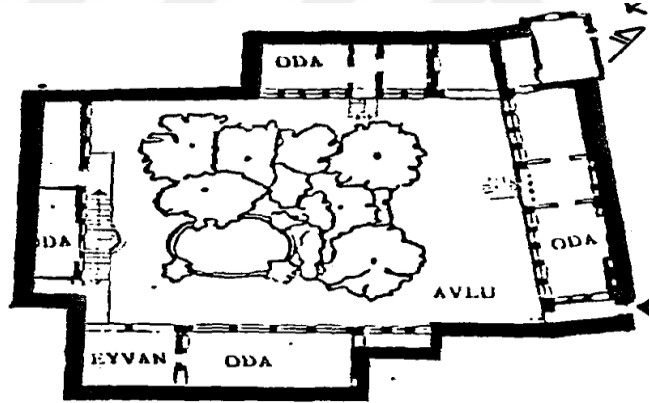
Şekil 4.5: I tipi plan

İç avlulu plan tipi Şekil 4.6'da görüldüğü gibi avlunun dört tarafı, odalarla çevrilidir. Bütün mevsimler için bölümler, bu tip planlarda mevcuttur. Ortada havuz bulunmaktadır. Diyarbakır evlerinin çoğu, bu tipte planlanmış, ancak bir kısmı plan olarak değişime uğramıştır.[48].



Şekil 4.6: İç avlulu plan tipi

Dış avlulu plan çok nadirdir. Şekil 4.7’de görüldüğü gibi bu plan tipi ilk plan tipi ilk plan tipinin deforme olmuş evlerin son halidir[48].



Şekil 4.7: Dış avlulu plan tipi

#### 4.4.2. Cephe özellikleri

Cephe özellikleri sokak cepheleri ve avlu cepheleri olarak incelenmiştir.

Sokak cephelerini oluşturan elemanlar avlu duvarları, sokak kapısı, üst kattan sokağa taşan cumbalar ve üst katın sokağa bakan pencereleridir. Şekil 4.8’de görüldüğü gibi sokak cepheleri oldukça sadedir. Dış cephede saçaklı basit bir kapı, küçük tepe pencereleri bazı evlerde cumbalar yer almaktadır. Sokağa bakan avlu duvarı moloz taş örgüyle biçimlendirilmiştir. Kapıda fon olarak kesme taş örgü kullanılmıştır. Giriş kapısının üzerinde iki taş konsola oturtulmuş şekilde saçaklık bulunur. Yağmurdan korunmak için saçak konulmuştur. Sokak kapısı ahır yoksa tek

kanatlıdır. Giriş kapısının üzerinde büyük kapı tokmakları vardır ve tokmaklar işlemelidir. Sokak kapısı küçük bir kapıdır içeriye baş eğilerek girilir. Sokak kapısından girilince bir geçitten geçilerek oldukça büyük dikdörtgen şeklinde avlu karşılar.

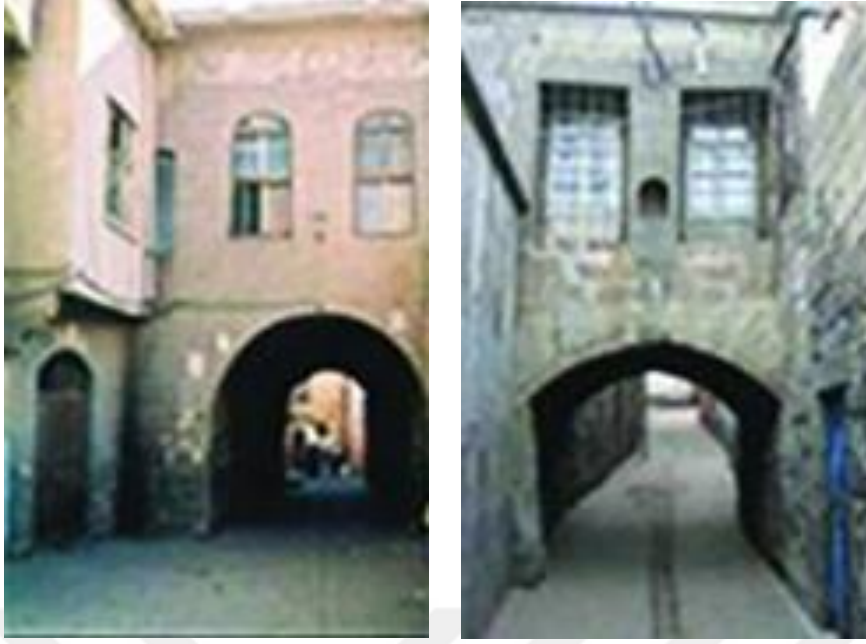


**Şekil 4.8:** Sokak cephesi

Dar sokaklara pencere açılmaz. Pencere açılması için önünde meydan da yoktur [47]. Saçaklarda taş konsollar üzerine insan ve hayvan başları sarkıt dilimli alın tahtası yer almıştır.

Cephede yer alan cumbalar plan şemasının genişlemesini sağlar. Sokakların dar olması ve mahremiyet duygusundan dolayı zemin katların duvarları sokağa taşmaz. Üst katlar sokağa taşmaktadır, bunlara şahniş denir. Bu katların pencereleri komşuyu rahatsız etmeyecek şekilde düzenlenmiştir. Avluya taşan örnekleri de vardır. Avluya taşan örneklerinde cephede yatay bir çizgi oluşturur. Diyarbakır'daki cumbaların duvarları çoğunlukla eklentiye hafif tutmak için ahşap karkastır [49]. Mevsim durumundan dolayı ahşap kirişlemelerin dar sokakta karşısındaki parsele geçerek üstte bir oda oluşturur buna kabalt denir. Şekil 4.9'de görüldüğü gibi kabalt sıcak havalarda sokakta gezinirken gölge alanlarda oluşturur. Bazı evlere ulaşmak için daha dar sokaklarda giriş kapıları yer almaktadır. Sokaklar çok dar olduğundan köşe duvarlar geçişlerin daha rahat yapılması için pahlanmıştır.





**Şekil 4.9:** Kabalt

Evin sokak cephesi ile avlu cephesi tam bir tezatlık içindedir. Avlu cepheleri süslü ve zengin bir mimariye sahiptir. Diyarbakir evlerinde Şekil 4.10'da görüldüğü gibi bir geçitten geçilerek avluya girilir. Avlu cephelerinde eyvanlar gibi ana mekanlar bulunur.



**Şekil 4.10:** Geçit

Avlu alanı oldukça gösterişlidir. Avlu cephesi porozitesi yüksek bazalt taşının ince yönünün işlenmesiyle yapılmıştır. Aralarına ise harç olarak cas kullanılmıştır. Avlu

duvarları sokaktan içerinin görülmesini engelleyecek Şekilde mahremiyet duygusu ön planda olduğundan yüksektir.

Genellikle evler iki katlıdır. Zemin katta depolar, ahırlar ve bazen oturma kısımları yer alır. Zemin kat yarı gömülü olan bodrum katının 80-85 cm. yüksek olarak başlar. Kat yüksekliliği 3.5- 4 m.'dir. Avluda yer alan eyvan, açık çıkma ve merdivenler sokakta ise kabaltı ve ŐahniŐinler kütleyi biçimlendirmektedir. Avlu cephelerinin en önemli elemanı eyvanlardır. Kolonların zerine oturtulmuş iki veya üç kırık kemerden meydana gelmiş olanları vardır. Damlar kara dam olarak anılan örtü biçimindedir.

Evlerin odaları geniş bir avlunun etrafına dizilmiştir. DıŐardan çok sade görünen evlerin iç kısımları oldukça ihtiŐamlıdır. Eskiden yapılmış evlerde avluya bakan cepheler bazalt veya kalker taşından yapılmıŐtir. Daha yenilerinde duvarlar tamamen bazalttır. Beyaz derz, friz, yıldız, rozas Őekillerinde süslerle koyu renk olan bazalt taşı canlandırılmıştır. Duvarlarında sanatlı oymalar ve nakıŐlarla iŐlenmiŐ olan örnekleri vardır. Kapı, pencere ve kemerlerinde süslemeler vardır. Cas harcıyla çeşitli bitki motifleri duvar yüzeyine yapılır. Kapı kemerlerinde geometrik ve bitkisel motifler vardır. ıkma ve merdiven korkulukları s kivrımlı bitki Őekilleri ile yapılmıŐtir. Avlu cephesinde yer alan tepe pencerelerinin st bölümünde süslemeler yapılmıŐtir. Tepe pencerelerinin arasına dilimli dairesel ve damla Şeklinde boŐluklar aılmıŐtir ve saksılı iekli motifler yer alır. Pencere veya eyvanlarda basık veya sivri kemerler yer alır. Pencereler hem sivri kemerlidir hem de düz lentolu olanları da vardır. Cephede yer alan pencereler büyüktür ve aynı sırada devam ederler.

Aile hayatı için düzenlenmiŐ olan iki katta bykl kkl odalar vardır. Daha fazla katlı evlere az rastlanmasının nedeni evlerin birbirini görmesi istenmediğinden kaynaklanır. Evler bitişik olarak inşa edilmiştir. Odaların bütün pencereleri avluya açılır.

Avlu ve sokak cephe elemanları kapılar (i kapılar ve dış sokak kapısı), pencereler (tepe pencereleri, orta ve bodrum pencereleri), cumba eyvan kemeri, stnlar, bingi taşları ve rtnlerdir.

Diyarbakır'daki evlerde cephelerin düzenlenmesinde ve duvar boşluklarının oluŐumlarında iklimin etkisi ve kullanılan bazalt taşının özellikleri göz önünde tutularak düzenlenmiştir.

Avlu kapıları tek kanatlı veya çift kanatlıdır. Kapıların genişliği 90-200 cm. arasında değişir. Mahremiyeti korumak düşüncesiyle bir kat yüksekliğindedir. Şekil 4.11’de görüldüğü gibi basık kemerli olarak yapılan avlu kapılarının üstünde işlemeli tokmaklar vardır.



Şekil 4.11: Avlu kapıları

Mahremiyet duygusunun ön planda olduğu için sözsüz iletişimi sağlamak amacıyla kapının üzerinde erkek ve kadın tarafından kullanılması için Şekil 4.12’de görüldüğü gibi iki çeşit tokmak bulunmaktadır. Tokmalara halk arasında şak şak denmektedir. Şekil olarak kuyruğunu kaldırmış akrebe benzer.



Şekil 4.12: Kapı tokmağı

Bazı evlerin dış kapılarının üstlerine evde yaşayanların hacı olduğunu belirtmek için alçıdan ayetler yazılmıştır.

Dış kapılara göre iç kapılar süslü ve gösterişlidir. Oda kapıları genellikle çift kanatlıdır. Oda kapılarının söveleri dişli, basık, yarım daire veya sivri kemerli kapılardır. Oda kapıları doğrudan avlu veya eyvanlara açılmaz. Dış çevre etkilerinden korunmak için çift kapı düzeni odalarda yapılmıştır. Ev ortası denilen bir yere açılır ve oradan da başka bir kapı ile eyvana açılır. Oda kapıları 85-90 cm. genişliğindedir. Yüksekliği ise 180- 200 cm.'dir.

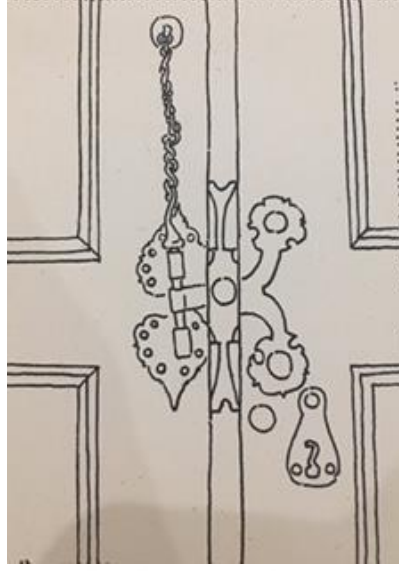
Odaların genişliği ve yüksekliği kullanım amaçlarına göre değişiklik göstermektedir. Yazlık odalarda havalandırılması için kapılar daha geniş ve yüksek tutulmuştur. Kışlık odalar ise ısı kaybını önlemek için kapılar küçültülmüştür.

Bodrum katına eşyaların rahat girebilmesi için genişlikleri 90-100 cm.'dir. İç yüzde ise lento yer alır. Şekil 4.13'de görüldüğü gibi oda kapıları geçmeli, aynalı ve çift kanatlıdır.



**Şekil 4.13:** İç kapı

Oda kapılarında kilitler bulunmaktadır. Şekil 4.14'de görüldüğü gibi kapılar sadece dışarıdan kilitlenmektedir.



**Şekil 4.14:** İç Kapı kilit detayı

Diyarbakır evlerinde pencere boşlukları görünmeden görme, güneşten rahatsız olmadan aydınlanma ve güneşlenme, sıcaktan ve soğuktan rahatsız olmadan hava alma, dış mekana güvenlik içinde bağlanma sağlayan çözümler düşünerek planlanmıştır [50]. Pencere boşluklarının oluşturulmasında evlerin bulunduğu ortam, bölümlerin nitelikleri ve konumları, boyutları, doğrama türü, cam özellikleri ve diğer koruyucular önemli katkıda bulunmuştur [50]. Bu detaylar incelenerek konu irdelenmiştir.

Evlerin bulunduğu ortam iklim koşullarından dolayı ve mahremiyet duygusudan dolayı evin pencereleri avlulara açılmıştır. Evleri oluşturan yazlık, kışlık, mevsimlik odaların içinde açılan pencereler ortamın bölümleri ve niteliklerine göre konumlandırılmıştır. Yazlık odalar kuzeye bakmaktadır. Pencerelerin sayısı ve boyutları arttırılmıştır. Kışlık odalar ise güneyde yer almaktadır. Pencere boyutları ve sayısı azaltılmıştır.

Pencerelerin boyutları ise basık kemerli, yarım daire kemerli, sivri kemerli, üç dilimli ve beş dilimli kemerli, düz lento ile örülmüştür. Şekil 4.15’de pencere örnekleri görüldüğü gibi yatayda ve düşeyde pencere doğramalarını ikiye bölmüştür. İki kanat olarak açılır. Genişlikleri 90- 115 cm. arasındadır.



**Şekil 4.15:** Pencere örnekleri

Bina cephelerinde doğramalar önemsizdir. Doğramalar taş duvarların iç yüzeyine, dış yüzeyine veya ortasına yerleştirilmiştir. Kışlık odalarda doğramalar duvarların ortasında veya dışındadır. Kanatlar içe açılır. Yazlık odalarda ise doğramalar duvar kalınlığının iç yüzünde olacak şekilde yerleştirilmiştir. Kanatlar dışa doğru açılmaktadır. Doğramalar ahşaptan yapılmıştır. Pencerelelerin orta kısımlarında sabit yatay kısım bulunur ve pencereyi alt, üst olmak üzere ikiye böler. Alt ve üst kısım olmak üzere bölümler her bölüm iki kanatlı olarak açılır. Kanatların ortasında yatak kayıt vardır. Ceviz doğramalar geçmeli veya tahta çivilidir. Pencere kasaları taş duvarlara çengeller yardımıyla bağlanmıştır.

Cam türü olarak mevsim özelliğinden ve tavanların çok yüksek olmasından dolayı gerekli aydınlık sağlanamamıştır böylelikle tepe pencereleri kullanılmıştır. Şekil 4.16'da görüldüğü gibi tepe pencereleri sabittir, açılan kanadı yoktur. Alt pencerelere göre daha kısadır. Basık kemerli, kare, dikdörtgen, sivri kemerli, su damlası, daire, sekiz dilimli daire şeklinde olanları vardır. Renkli camlı ve alçıdandır. Tepe pencerelerinin boyutları farklılık gösterir. Genişlikleri ise 50- 90 cm. arasındadır.



**Şekil 4.16:** Tepe penceresi

Pencerelerini korumak amacıyla önüne parmaklıklar konulmuştur. Parmaklıklar hem cephenin hareketlendirilmesi için hem de güvenliğin sağlanması için kullanılmıştır. İklim koşullarından dolayı ahşap kapaklar ve perdeler konulmuştur.

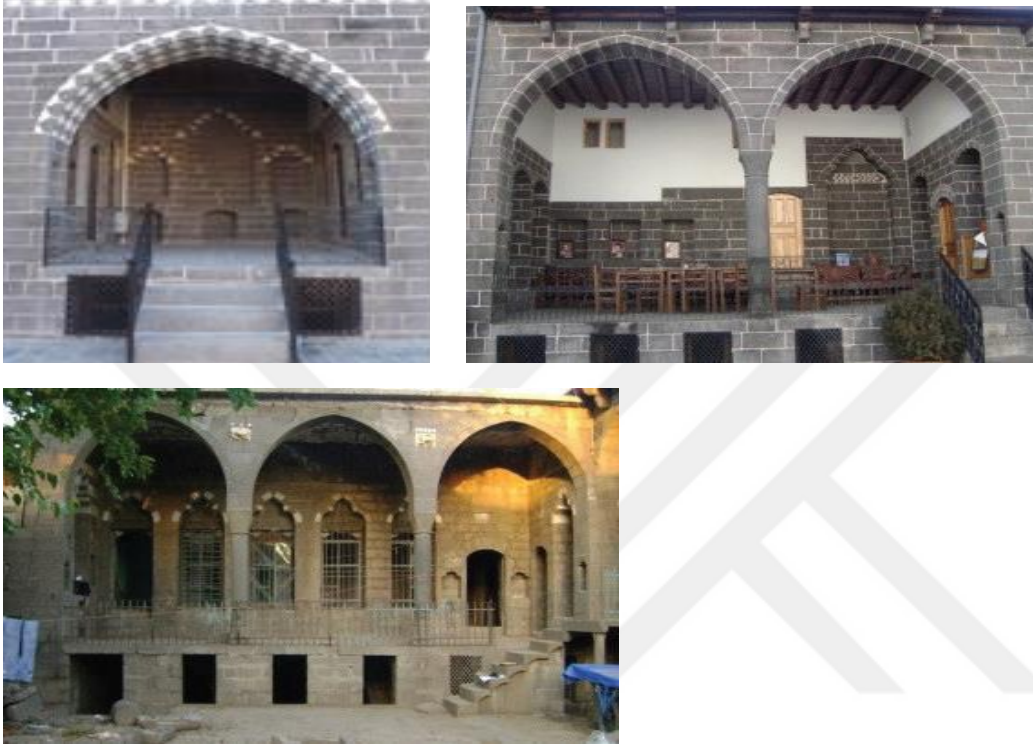
Bodrum katlarındaki pencerelerin doğraması yoktur sadece parmaklık konulmuştur. Bodrum katlarındaki pencereler üst katların pencereleri ile aynı aksı takip eder. Basık kemer, kaş kemer, kare veya dikdörtgen formlardadır.

Diyarbakır Evlerinde kullanılan siyah rengi bazalt taşının zarif parmaklıklar sayesinde görüntüsü güçlendirilmiştir. Pencerelerdeki parmaklıklar taş duvarla aynı yüzde yapılmasıyla taşımayı da hafifletmiştir. Şekil 4.17’de görüldüğü gibi merdiven ve gezemelerde de parmaklıklar kullanılmıştır. Parmaklıklar kurşunla sıkıştırılarak bazalt taş ile birleştirilmiştir.



**Şekil 4.17:** Parmaklık detayı

Eyvanlar avlu ile odaların arasında geçişi sağlayan yarı açık mekanlardır. Yazlık bölümlerin en önemli açık mekanıdır. Şekil 4.18’de görüldüğü gibi eyvanlar 3 çeşittir. Tek, iki veya üç gözlü ve sivri kemerlidir. Eyvanlar yazın ev halkının yaşamını geçirdiği mekandır.



**Şekil 4.18:** Eyvan çeşitleri

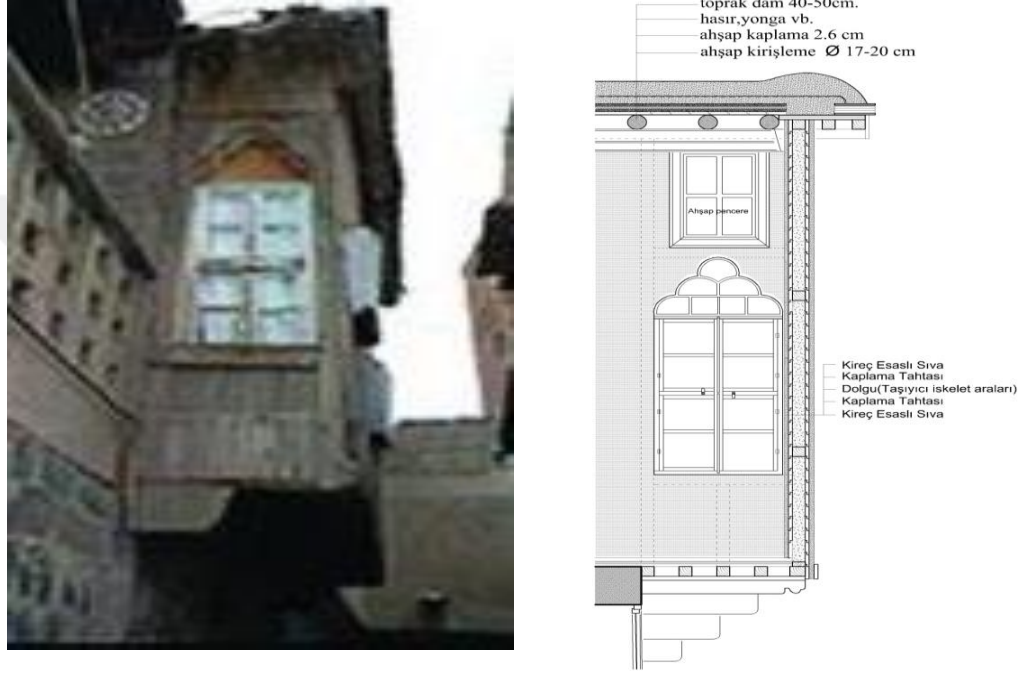
Şekil 4.19’da görüldüğü gibi eyvanlar sütunlara otururlar. Yuvarlak veya dilimli yuvarlak şekilli olanları vardır. Eyvan açıklığına göre kalınlığı ve yüksekliği değişir. Bazı sütunların başlıkları ve altlıkları vardır.



**Şekil 4.19:** Sütunlar



Çıkmalar avluda olduğu gibi dış cephede de görülebilir. Cumbalar odaları geniş tutmak için sokağa taşarak yapılmıştır. Şekil 4.20'deki gibi cumbalar sayesinde zemin kata göre mekan dışarı taşmıştır, üst kat genişlemiştir. Cumbalar evin en aydınlık ve en serin kısmıdır. Sokak cephesinde dışarıya çıkan cumbalar mahremiyet duygusundan dolayı komşunun cephesini görmeyecek şekilde pencere boşlukları bırakılmıştır. Cumbaların önüne sedirler konulmuştur. Parapet yüksekliği sedirler ve arka yastıkları kadardır. Malzeme olarak yapıyı hafifletmek amacıyla ahşap karkastır.



Şekil 4.20: Cumba

Eyvan ve odaların önünde yer alan çıkmalara gezemek denir. Taş konsolların üzerine taş plakaların yerleşmesiyle oluşur.

Bingi taşları balkon, gezemek, cumba ve saçakları taşımaktadır. Bazalt taşından veya ahşaptan değişik formlarda yapılmıştır.

#### 4.4.3. Malzeme ve yapım tekniği

Diyarbakır Suriçi bölgesindeki geleneksel evlerin yapımında kullanılan malzeme bazalt taşıdır. Bazalt taşı siyah renk, sert, sağlam bir volkanik taşıdır. Bazalt taşı iki çeşittir. Bunlar dişi ve erkek bazalttır. Dişi taş deliklidir ve daha hafiftir. Dişi taş kolay işlendiği için daha fazla kullanılan bir malzemedir. Genellikle duvar ve döşeme kaplamalarında kullanılır. Avlu döşemelerinde dişi bazalt taş kullanılmıştır. Dişi bazalt taş delikli olmasından ve iklim şartlarından dolayı kullanılmıştır. Diyarbakır

da yazlar çok sıcak yaşandığı için havuzdan alınan su avlu ve eyvanlara dökülür. Bazalt taşı gözeneklerinde suyu tutar böylelikle avlu ve eyvanda serinlik yaratır. Erkek bazalt taşı ise daha sert, boşluksuz ve daha ağırdır. Erkek taş daha az kullanılan bir malzemedir. Sütun ve sütun başlıklarında, havuzlarda ve duvarlarda kullanılır.

Kalker taşı sarımsı beyaz renklidir. Kalker taşı Ergani ilçesinden getirilir ve temin edilmesi zordur. Kalker taşın bulunamadığı zamanlarda bazalt taşının ön yüzü beyazlatılarak aynı etki verilmeye çalışılır. Kalker taşının mukavemeti bazalt taşına göre daha azdır. Diyarbakır da duvarlarda bir sıra siyah bir sıra beyaz ve sütun gövdelerinde, kemer taşlarında kullanılmıştır.

Kireç bazalt malzemesinin ana gereçidir. Kireç kaymağına dere kumu ve taş tozu katılarak elde edilir. Siyah bazaltlı duvarlara beyaz derzler yapılmıştır. Kara Bazalt taşının arasına yapılan beyaz motifler görüntüyü yumuşatmaktadır. Bu motifler Diyarbakır evlerine özgüdür. Derzler avlu kısmına bakan cephelerde siyah kesme taşlarına derz veya motif olarak kullanılmaktadır. Derzler 5-6 mm. genişlikte muntazam olarak yapılmaktadır. Sönmüş kireçten yapılmış olan beyaz renkli bezemelere cas adı verilir [49]. Cas kireç kaymağı, yumurta akı alçı ve külün karışmasıyla yapılır. Evlerin döşemelerinde karataş, toprak veya cas kullanılmıştır. Oda duvarlarında sıva yapılacak yerlere alçı sıva yapılmıştır. Fakir evlerde samanlı çamur sıvada yapılmıştır.

Tuğlalar eski binalarda kubbe, tonoz inşaatında ve döşeme kaplamalarında kullanılmıştır.

Kerpiç tali duvarlarında ahşabın taş duvarla temas ettiği yerlerde çürümeye engel olmak için kullanılmıştır.

Bazı evlerin duvarlarında çiniler işlidir. Zamanla bu çiniler sökülüştür. Günümüzde camii ve türbelerde örneklerine rastlanmaktadır.

Pencere ve gezemekler de demir parmaklık mimarinin tamamlayıcı öğesidir. İnce bir demir işçiliği yapılmıştır. Renkli camlar tepe pencerelerinde kullanılmıştır.

Ceviz kapı, pencere ve dolap doğramalarında kullanılmıştır. Kavak tavan ve döşeme kirişlerinde kullanılmıştır. Genellikle 3 ile 6 metre uzunluğunda kullanılmıştır. Damlar kavak ağaçları üzerine örtülerek yapılmıştır. Döşemelerin altına da toprak

sıkıştırılmıştır. Bazı binaların saçak kenarlarında ve çatılarında kiremitler kullanılmıştır.

Diyarbakır Evlerinin yapım sistemi temel ve duvarlar, döşeme ve üst örtü olarak incelenmiştir.

Diyarbakır Geleneksel evlerinin yapımında yığma yapım tekniği uygulanmıştır. Duvarların yapımında ana malzeme olarak siyah bazalt taşı kullanılmıştır. Siyah bazalt taşının görüntüsünü yumuşatmak için beyaz taş aralarda kullanılmıştır. Yatay taşıyıcılar dam, döşeme, temeller ve kemerlerdir. Düşey taşıyıcı ise duvarlar ve sütunlardır.

Temeller bodrum kat döşemesinden daha derin değildir çünkü Suriçi bölgesi bazalt platoda yer aldığı için kayaya rastlanılmaktadır. Yığma sıralı moloz taş olarak temeller yapılmıştır. Yükseklikleri aynı olacak şekilde ayarlanmıştır. Moloz taşlar 60 cm'den büyük konulmamıştır. Enleri temel örgüsünde karşılıklı olarak konulmuştur. Aralarına kırma taşlar ve kireç doldurularak yapılmıştır.

Duvarlar ise taşıyıcı ve bölücü olarak konulmuştur. Avluya ve arkaya bakan odaların duvarları taşıyıcıdır. Kalınlıkları 40- 70 cm olarak değişir. Ara duvarlar ise incedir. Kalınlıkları 25-40 cm.'dir. Bölme duvarlar bazalt taşından yapılmıştır. Duvarlar tek sıra veya iki yüzü ince yonu ya da moloz örgülü olabilir. Avlu tarafında duvarlar ince yönü ile sokak cephesinde ise moloz örgülü olarak yapılmıştır. Arka ve yan yüzleri ise sıralı moloz örgülüdür. İnce yönü duvarlarda taş yüksekliği 20- 35 cm, taş uzunluğu 35-65 cm. kalınlıkları ise 15-25 cm. arasındadır. Derzler taşlar birbirine yakın yapılması için ince tutulmuştur. Bazı evlerde kerpiç örgü tepe penceresi koduna kadar yapılmıştır. İnce yonu taş örgüsü özenli evlerde saçak altına kadar sürdürülmüştür. Diyarbakır evlerinde sütunlar merdiven sahanlığını ve kemerleri desteklemek için kullanılmıştır. Sütunlar yuvarlak şekildedir ve bazalt ile kalker taşı beraber kullanılmıştır.

Döşeme olarak avlularda gözenekli bazalt taşı kullanılmıştır. Su döküldüğünde gözeneklerinde suyu hapis ederek doğal serinlik yaratmaktadır. Servis kısımları, hamamlar, odalar, tuvalet gibi hijyen gerektiren mekanlarda ise gözeneksiz bazalt taşı uygulanmıştır. Odalarda ahşap kirişlerin üzerine tahta kaplama yapılmıştır. Hasır, toprak ve yonga üzerine serilmiştir. Horasan döşemesinin üzerine 2- 3 cm. kireç, kum, keçi kılı karışımı dökülmektedir. Karışım döküldükten sonra kuruması

bir gün bekletilir ve kireç, yumurta akı, kühül sürülerek parlatılır. Üzerine geniş tahtalar konularak üzerinde yürünür. Bodrum katlarının döşemesi moloz taş veya horosan harcıdır. Gezemek döşemeleri uzun taşlardır, konsol taşlarının üzerine yerleştirilirler. Eyvan döşemeleri ise taştır, basık kemerlere oturtulur.

Tavan ve döşeme kirişlerinde kavak ağacı kullanılmıştır. Odanın boyutunu kullanan kavağın uzunluğu belirlemiştir. Kavak Ağacı çevre bölgelerden gelmektedir. Ceviz ağacı ise kapı, pencere ve dolap doğramalarında kullanılmıştır.

Kemerler Diyarbakır geleneksel evlerinde kullanılan taş mimarinin taşıyıcı sistemidir. Sivri, yarım daire, Bursa tipi, basık olarak düzenlenmiştir. Eyvan kemerleri ise tek, iki veya üç açıklı olarak uygulanmıştır. Dış kapı ve avluya giriş sağlayan sokak aralığı kemerlidir. Mutfakların kemerleri ise ahşap kafesle dekoratif hale gelen Bursa tipi kemerdir. 15 cm. kalınlığın da kemer taşları bir bordür oluşturur. Yuvarlak, tek veya çok parçalı kalker bazalt sütunlara oturur. Kapılar basık kemerli yapılmıştır. Pencereler ise basık, sivri, yarım daire kemerli olarak yapılmıştır.

Damlarda ahşap kirişler, yastık kirişlerin üzerine oturtulur. Kireç harç ile direk başları duvar içine oturtulur. Ahşap kirişlerin üzeri tahta ile kaplanır ve üzerine ince ve kana yonga ya da saz örtülür. Damların yapımında killi toprak ve kullanılır. Bu toprak hem evi sıcaktan korur. Toprak yağmurdan sonra tokmakla dövülür ve daha sonra taş merdanelerle düzeltilir [43]. Damlardaki akıntının önüne geçilerek çökmesi engellenir. Sular oluklara veya çörtlenlere akar. İki çeşit saçak yapılmıştır taş ve ahşap saçaklardır. Damların kenarında çıkıntı yapan taş saçaklar ayı başı adı verilen konsol taşlarına oturtulur. Ahşap saçakların ise ahşap direkler uzatılarak ahşap kaplama yapılır.

#### **4.4.4. Mekansal özellikler**

Diyarbakır Evleri Mimari özelliklerine göre açık mekanlar, yarı açık mekanlar, kapalı mekanlar, ıslak hacimler ve servis mekanları olarak incelenmiştir.

##### **4.4.4.1. Açık mekanlar**

Geleneksel Diyarbakır Evlerinde iklim koşullarından dolayı hayat avluda geçer. Ailenin yaşantısını gizli tutmak için avlu duvarları yüksektir. Sokaktan harem kısmına genişliği iki metreyi geçmeyen dış kapıdan içeriye girilir, geçitten geçilir ve

sonra avluya ulaşılır. Selamlık kısmının girişi daha geniş ve yüksektir. Avlu duvarlarında pacalar ve selamlık kısmına yemek vermek için servis pencereleri yer alır.

Şekil 4.21’de görüldüğü gibi avlu evin merkezi şeklindedir. Binanın en önemli yerinde avlu vardır. Avluya bağlantılı birimler ıslak hacimler, yarı kapalı, kapalı alanlar ve merdivenlerdir [49].

Avlularda havuz, kuyu, su kanalları, çiçekler ve ağaçlardan oluşan yeşil alanlar ve su öğeleri bulunmaktadır. Avlular yaz aylarında sabahları oturulabilen geceleri ise uyunabilen tepesi açık oda şeklindedir.



**Şekil 4.21:** Avludan görünüm

Avlu ve damlarda Şekil 4.22’de görülen taht adı verilen yüksek ahşap karyolalarda yazın uyunmaktadır. Tahtlara cibinlik örtüldüğü için kimse birbirini görmez. Yüksek yerlerde uyunmasının diğer bir sebebi ise akreplerin olmasıdır [51]. Günümüzde akrepler azalmıştır. Ayrıca damlar gündüzleri sıcak olduğundan kışlık için hazırlanan yiyecekler burada kurutulurdu.



**Şekil 4.22:** Taht

Kadınlar günlük hayatlarını avluda geçirirler. Avlularda çamaşır yıkarlar, bulaşık yıkarlar ve yemek hazırlarlar. Aynı zamanda avlular davet ve yas gibi eylemlerin gerçekleştiği mekandır. Avluların döşemesi dişi taş adı verilen bazalt taşıdır. Bundan dolayı zemin sulandığında delikli bazalt taşı serin etki yaratmaktadır. Diyarbakır evlerinde büyük, küçük, bir, iki veya daha fazla sayıda avlusunda havuz vardır. Hamarat suyu geldikten sonra dört yüzden fazla eve havuz yapılmıştır [47]. Havuzlar avlu ve eyvanlarda yer almaktadır. Diyarbakır evlerinin su vazgeçilmez unsurudur. Havuzların amacı yazın sıcak havasında serinlik yaratmaktır. Havuzlar derin değildir. Şekil 4.23’de görüldüğü gibi kare, dikdörtgen, altı ve sekiz köşeli, yuvarlak şeklindedir.



**Şekil 4.23:** Havuz örnekleri

Orta kısımda fiskiye bulunur su buradan akar. Su tek veya iki kadehten akar 4 kenarın ortasına veya kısa kenarın ortasına yerleştirilir. Çanağı çukur ve havuza doğru kanallı olurlar. Su hafif kaynar ve az ses yaparak havuza dökülür, belli bir serinlik sağlar. Havuzların kenarı döşemeden daha yüksektedir. Dış kenarı dışbükey, iç kenarı düşeydir 3-4 cm. kadar çukur, 12- 16 cm. eninde taşma kanalı çevreler ve bir yerden düşeye dönüşerek rögar kanala karışır [49]. Diyarbakır’a Hamravat suyu Gözeli’den Kanuni Sultan Süleyman’ın emri ile getirilmiştir. Suriçi’nde pöhrenklerle dağıtılan su ağı vardır. Havuzlar onlarla beslenmektedir. Basıncı fazla olmadığından dolayı fiskiyeler yerine su çanakları kullanılmıştır. Temiz işlere su kullanılıyor diğer işlemler için kuyu suyu kullanılıyordu. Havuzun etrafına erkek bazalt taş döşenmiştir. Havuzların sekiz köşeli yuvarlak ve ufak olanlarına şadırvan denir. Ortalarında boru ile çıkıp taşanları da vardır. Bu havuzlarda yazın yıkanmakta mümkündür [43].

Diyarbakır evlerinin odak noktası avlulardır. Avluların odak noktası ise bahçelerdir. Diyarbakır'daki bütün evlerin avlusunda bahçesi vardır. Bahçelerde goncalar, güller, asma yapraklar yer alır. Bahçe avlu alanında neresi uygunsa orada yer alır. Avlunun ortasında yer alacak diye bir kural yoktur. Çiçekler saksıya ekilerek bahçeye konmuştur. Ayrıca yetiştirilen bitkiler yazın gölgede oluşturmaktadır.

Gezemekler üst katlarda mekanlar arasında bağlantıyı sağlar. Şekil 4.24.'deki gibi balkonlara benzeyen açık bir çıkmadır. Taşıyıcı sistemleri bingi taşlarıdır. Döşemesi şal taşıdır. Ön kısımlarında demir korkuluklar vardır.



Şekil 4.24: Gezemek

Balkonlar Şekil 4.25'de görüldüğü gibi serinlemek amaçlı kullanılmıştır. Avlu ve eyvanlar da balkon olarak kullanıldığından balkon örnekleri azdır. Balkonlar avlulara yönelmiştir.



Şekil 4.25: Balkon görünüşü

#### 4.4.4.2. Yarı açık mekanlar

Diyarbakır geleneksel evlerinin odağı avlulardır. Avluların en önemli ögesi ise eyvanlardır. Diyarbakır evleri sıcak iklimten dolayı avlu ve eyvan olmadan düşünülemez. Eyvanlar yarı açık alan görevi yapmaktadır [49]. Eyvanlar ve avlular Ortadoğu kaynaklıdır [40]. Eyvanlar Türkistan, Mısır, İran, Afganistan geleneksel evlerinde görülmektedir. İklim ve kültürün etkisi sonucunda yazlık mekan olarak eyvanlar kullanılmıştır [52]. Eyvanların enine doğru genişlemesi 'hayat' tanımı olarak geleneksel evlere girer. Eyvanlar Anadolu Selçuklu camilerindeki son cemaat yerlerinde yer alan ahşap dikmelerden görüntü olarak aynıdır [49].

Eyvan yazın en fazla zaman geçirildiği üç tarafı kapalı, tavanı örtülü ve bir tarafı kemerle avluya açılan, yön olarak mevsime bağlı, avludan serin, kış için korunaklı gölgelikli bir mekandır. Eyvanların yan ya da arka tarafından odalara geçilir. Önündeki açıklıktan ise avluya geçilir.

Eyvanlar güney bölümde yer alır ve kuzeye bakarlar güneş almazlar. Şekil 4.26'da görüldüğü gibi avlu ile birleşerek serin mekanlardır. Eyvanlarda havuzda vardır. Yükseklikleri 5.5-6.5 m.'dir.



Şekil 4.26: Eyvandan görünüm

Eyvanlar zeminden birkaç basamak üstte veya birinci kat seviyesinde yer alırlar. Birinci katta yer alan eyvanlara merdivenler ile ulaşılır.



Birinci katta bulunan eyvanların önünde gezemek vardır. İkinci katta bulunan eyvanlar odaların açıldığı sofaya dönüşür. Yükseltelen eyvanların altında genellikle bodrum olduğundan dolayı bodrum katının havalandırılması ve aydınlatılması düşünülerek yerden yükseltilmiştir. Bodrum katı olmayanların yerden yükseltilmesinin tek nedeni temizlik yapmak içindir.

Yaz aylarının sıcak olmasından dolayı güneşin etkisini azaltmak için eyvana bakan oda pencerelerinin altına veya üstüne taş yüzey açık bırakılmıştır ve kireç boya ile kapatılmıştır. Eyvanlar ev sahibinin maddi durumuna göre ve arazinin genişliğine göre bir, iki veya üç gözlüdür. Zemin katta genellikle tek gözlü eyvanlar yer alırlar. Daha az sayıda kullanılan iki ve üç gözlü olan eyvanlar altlı ve üstlü olarak güney kanatta yer alırlar. Eyvanlar kemerleri kırık veya basık kemerlidir. Eyvanların genişliği ve yüksekliğine göre kemer taşlarının yüksekliği ince şerit bordür şeklinde kalmaktadır. Geniş eyvan kemerlerinde gergi demirleri kullanılmamıştır. Eyvanlardaki kemerlerinin tavan kirişlerine kadar yükselen örnekleri de vardır. Sütun başlıkları basit bir formdadır. Döşeme ve iç duvarları dişi bazalt taşından yapılmıştır.

Bahar ve yaz mevsimlerinde oturma, yatma, yemek hazırlama, misafir ağırlama gibi işlerin görüldüğü alandır. Eyvan duvarlarında bulunan kapaksız dolaplara paça denir. Paça dolapları zeminden bir metre yukarıda ve kesme taştan yapılmıştır.

#### **4.4.4.3. Kapalı mekanlar**

Kapalı mekan olan odaların iç düzenlemesi belli kurallara göre planlanmıştır. Odalar kare ve kareye yakın dikdörtgen şeklindedir. Oturma, uyuma, yemek yeme, çalışma, dinlenme gibi her türlü ihtiyaç odalarda giderilmiştir. Odaların hepsi aynı işlevi üstlenmiştir. Ataerkil aile yapısından dolayı anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile ayrı bir odada yaşarlardı. Büyük olan evlerden çocuklar uyumak için ayrı oda kullanırlardı. İklim özelliklerinden dolayı aynı yapı üzerinde kışlık, yazlık ve baharlık odalar planlanmıştır.

Kışlık odalar zemin katta yer alır. Avlunun güneyinde konumlanır, güneye bakan pencere açıklıkları vardır. Odanın boyutu kolay ısınması için küçük tutulmuştur. Isınmak için mangallar kullanılmıştır[49]. Kışlık odalarda döşemenin üzerine hasır onunda üzerine halı veya kilim serilmiştir [53].Kışlık odaların döşemesi horasan harcıdır. Yalıtımın sağlanması için 40 cm. kesme bazalt taşı kullanılmıştır. Taşıyıcı

olan duvarlar bazalt taşıdır. Ara duvarlar ise taş veya ahşap karkas arası kerpiç dolgudur.

Yazlık odalar kuzeye bakar, güneş ışığı odalara girmez. Avludan güneş ışığı sağlanır. Bölgede sıcaklık 45-50 derece iken yazlık odalarda sıcaklık 20-25 dereceye düşer. Yazlık odaların döşemesi salt taşıdır. Duvarlar delikli bazalt taşından yapılmıştır. Yazlık odaların tavanları yüksektir. Yazlık odalarda dolap, yüklük ve ocak bulunmamaktadır. Kapaklı veya kapaksız nişler odada bulunur. Sıcaklık arttıkça damlarda veya avluda yatılır. Odaların genişlikleri kavak ağaçlarıyla bağlantılıdır. Odaların kısa kenarları 3-4 m.'dir. Uzun kenarları ise 5-7 m.'dir. Tavan yükseklikleri 4- 4.5 m. arasında değişmektedir.

Bodrum katında Şekil 4.27'de görüldüğü gibi yazın sıcak günlerinde oturmak için serdap odaları vardır. Odalar yön olarak kuzeye bakmaktadır. Serdap odalarında küçük havuzda bulunur. Avluya bakan pencerelerinde şelale düzeni olan selsebil vardır. Su üsttü mermer ve çinili üst kanaldan açılan delikten aşağıya akar ve alt kanat deliklerden tekrar çıkarak havuza akmaktadır [43]. Cereyan oluşturan pencereler avluya açılır ve odayı soğutur. Geleneksel Türk evlerinde serdap odaları yoktur, başka kültürlerin etkisi altında kalarak yapılmıştır.



**Şekil 4.27:** Serdap odaları

Haremlik ve selamlık adında odalarda bayanlar ve erkekler ayrı olarak oturmaktadır. Aile reisinin kışın misafirlerini kabul ettiği odaya Baş Oda denilirdi. Baş oda diğer odalara göre daha büyük, duvarlarda aynalı ve süslü nişler, işlemeli ahşap dolaplar yer alırdı. Hizmet alanı ile kullanım alanı kot farkı ile yükseltilmişti. Sedirler oldukça düzenlidir ve dokuma üzerine minder konulan örnekleri vardır. Bu odaları birbirine

bağlayan odaya ‘Mabeyn’ odası denir. Evin beyi bu odadan harem bölümüne geçer. Harem bölümünü pencereden görebilir.

Birinci kattaki odalarda cumbalar vardır. Cumba pencereleri cephede yer almaz. Sokaklar dar olduğu için ve de karşı komşunun evini görmemek için mahremiyet duygusundan dolayı cepheye açılmamıştır. Karşı tarafı müsait olanlarına pencere açılmıştır. Tepe pencereleri vardır ve mevcut pencereler yan taraflarda bulunur ve sokağı görürler. Oda pencereleri genellikle avlulara ve eyvanlara açılır. Sokak cephesine açılan pencerelerin önü kafesli veya kapalıdır.

Odaların girişinde ayakkabıların çıkarıldığı seki altı bölümü vardır. “Esasında seki, yaşama alanına ulaşırken zemin seviyesinin peş peşe yükseltilmesiyle toz toprağın taşınmasını engelleyen bir araçtır [41]. Odanın asıl döşemesi olan seki üstü seki altından bir basamak üsttedir. Şekil 4.28’de görüldüğü gibi odalarda mobilya kullanılmamıştır. Odadaki eşyalar duvar dibine çekilerek orta alan boş bırakılmıştır. Oturmak için kullanılan sedirler bu bölümde yer alır. Yere halı, kilim serilir ve üzerine minder konularak oturulur. Oturma birimi olarak sedirler kullanılır. Sedirlere bağdaş kurularak oturulur. Sedir yüksekliğinden sonra pencereler açılır.



**Şekil 4.28:** Oda örnekleri

Odanın bir köşesinde sandık, diğer köşesinde boydan boya konulmuş tahtadan yapılmış sedir bulunurdu. Minderlerle kaplı olan sedirin arkasına kadife veya ince hasırdan yapılmış yastıklar konulmuştur [53]. Ceviz sandıkların içine ya da duvar içindeki nişlere yazlık veya kışlık giysiler konulmuştur.

Odalar aydınlık ve çok pencerelidir. Bazı pencereler renkli camlıdır. Kapı ve pencerelerin üstü kemerlidir. Gün içinde oturulan oda gece yatmak için düzenlenir. Gece yüklüklerden çıkarılan yatak ve yorganlar yere serilir, sabah yine toplanıp yerine bırakılmıştır.

Şekil 4.29'da görüldüğü gibi odaların duvarlarında dolaplar, yüklükler ve nişler vardır. Yüklüğün içindeki eşyaların görünmemesi için önüne perde asılır [54]. Bazı duvarlarda da alçı süslü girintiler vardır. Odaların duvarlarına 'paca' adı verilen kapaksız dolaplar yapılmıştır.



Şekil 4.29: Niş örnekleri

Kışın odalarda yazın eyvanlarda yemek yenilir. Yemek yenilirken ortaya yaygı serilir, hamur tahtası veya sini konur yemek bittikten sonra dolaplara yer sofrası kaldırılırdı.

Müslüman yada gayrimüslimlerin evinde bazı farklılıklar bulunurdu. Müslümanlara ait odanın kible duvarında mihraba benzer bir niş olurdu. Gayrimüslimlerin evinde ise kendi kiblelerinin olduğu yerde niş içinde haç bulunurdu [53].

Odanın uygun bir duvarında ısınmak için ocak bulunmaktadır. Ocağın çıkıntılarında yaralanarak duvarlarda nişler bulunmaktadır. Yüklüğün alt kısmı yıkanmak için ayrılmış gusülhane bulunmaktadır. Gusül abdesti alma eylemi odalarda gerçekleşmektedir.

#### 4.4.4.4. Islak hacimler ve servis mekanları

Mutfak avluya açılan bir mekandır ve kemer ile avludan ayrılmıştır. Mutfağa avludan düzayakla geçilir. Zemini taşlarla döşenmiştir. Evin harem bölümünde mutfak yer

alır. Yemek hazırlığı avluda yapılır. Kış aylarında hava soğuk olduğu için hazırlık odalarda yapılırdı. Yangın, mahremiyet, havalandırma gibi nedenlerden mutfak evin içine alınmamıştır. Şekil 4.30'da görüldüğü gibi mutfağın içinde ocaklar vardır. Yemek ocaklarda pişirilir. Yalnızca pişirme amaçlı olarak mutfağa girilir. Tek ocak mutfaktadır. Mutfaklarda bulunan ocak birimi altın yaldız, alçı bazen de diğer renklerle bezenmiştir.



**Şekil 4.30:** Mutfak ve ocak görünüşü

Isıtma ve su tesisatı mutfak içinde planlanmamıştır. Mutfağa yakın yerde yemek hazırlığı yaparlar. Mutfağın içinde yemeğin pişirildiği yere “maltız”adı verilirdi. Maltızların içinde kömür ateşi yakılırdı. Mutfağın içinde yer alan bacalara tütmekten gelen “tütünlük” adı verilirdi. Çamur ve sıvalı olan bacaların yanında yemek pişirmede kullanılan kazan, kepeçe, bakraç vb. mutfak eşyaları yer alır, bu araç ve gereçler ve günlük artan yemekler tel dolaplara konulurdu [54]. Mutfak duvarlarında kapakları olmayan gömme dolaplar vardır [49].Evlerde buzdolabı olmadığı için yemekler günlük pişirilirdi. Ayrıca kuruyemiş gibi yiyecekler kışlık odalarda odanın içinden üç dört basamakla çıkılan “sandık odası” veya “meyve odası” olarak adlandırılan odalara konulurdu. Yemekler mevsime bağlı olarak sıcak günlerde avlu veya eyvanlarda soğuk olduğunda alt kattaki büyüklerin odasında yere halının üzerine serilen sofra bezinin alçak bir sehpa üzerine sini konularak bağdaş kurarak veya yere çömelerek yer sofrasında yenilirdi.

Yiyecekler kilerde veya tel dolaplarda saklanır. Şekil 4.31'de görüldüğü gibi yiyecekler bozulmasın diye küplere konulur. Kilerler bodrum katında yer alır. Kiler kısmı diğer depolar gibi “zerzembe” adı verilen bodrum katına alınmıştır. Bol pencereli olan bu kısımlar, depolama ve kiler için gerekli koşulları taşımaktadır [54].

Bodrum katları serindir ve küçük pencerelerin yardımı ile aydınlatılır ve havalandırılır.



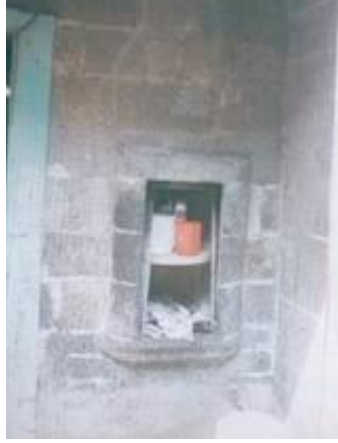
**Şekil 4.31:** Kiler odaları

Mutfakta su bağlantısı yoktur. Avluda bulunan kuyu veya Şekil 4.32’de görülen tulumbalardan su temin edilir. Kol kuvvetiyle tulumbadan su çekilir. Fazlası bahçeye dökülür.



**Şekil 4.32:** Avluda tulumba örneği

Haremlik ve selamlık bölümü olan evlerde pişirilen yemek Şekil 4.33’de görüldüğü gibi döner dolap ile selamlık bölümüne gönderilir. Tahtaya vurularak yemeğin hazır olduğu haber verilir. Selamlık bölümünde yemeğin servisi evin erkekleri tarafından yapılır. Harem bölümünde ise kadınlar yemek yerler.



**Şekil 4.33: Döner dolap**

Diyarbakır Suriçi geleneksel evlerinde helalar zemin kat avlusunda yer alır. Şekil 4.34’de görüldüğü gibi sokağa yakın olarak konumlandırılır. Amacı kanalizasyon boyunu kısa tutup, kuyudan uzak tutmaktır. Helalar taşıma su ile kullanılır.



**Şekil 4.34: Hela görünümü**



**Şekil 4.35: Hamam**

Diyarbakır Geleneksel evlerinde hamamlar çok az sayıdadır. Şekil 4.35 ‘de görülen hamamlar daha çok zengin evlerinde olur.

#### **4.5.Diyarbakır Suriçi Bölgesi Geleneksel Evlerinin Mekan İlişkisine Göre Değişimi**

Diyarbakır Suriçi bölgesindeki geleneksel evlerdeki mekan ilişkisinin değişimini sosyal, kültürel ve teknolojik değişimler etkilemiştir.

#### 4.5.1. Sosyal ve kültürel yönden değişim

Her insanın hayatını sürdürebilmesi için çeşitli ihtiyaçları vardır. Nefes almak, uyumak, yemek yemek gibi ihtiyaçlarını gidermek, kendini dış etkenlerden korumak için barınmaya ihtiyaç duyar. Geleneksel evlerin tasarım sürecinde insanın ihtiyaçları mekanların oluşmasında etkindir. Mekanlar insanlar arasındaki ilişkiyi düzenler [55]. Bir konutun plan özelliği o konutun sosyal yapısının göstergesidir [56]. Konutun oluşumunda aile yapısı, inanç, toplum kimliği, kültür, sosyal durum, eğitim durumu, yörenin iklimi, coğrafyası etkindir. Maslow insanların buldukları çevrede sosyalleşmesini, barınmadan sonraki ihtiyaç olarak belirtir, aynı maddeye mahremiyet olgusunu da yerleştirmiştir. Mahremiyetin tanımı ve derecesi bireyin kültürel durumuyla ortaya çıkar. Geleneksel konutun her detayında kültür, çevre ve davranış yer almaktadır. Kültür çevreyi şekillendirir. Çevre ise kültürü gelecek nesillere iletir. Kültürel açıdan farklılık gösterebilecek uyuma, oturma, yıkanma ve yeme ihtiyaçların mekânda işlevlenmesinde belirleyicidir. Mekânların değişimini, yaşam tarzlarının değişimi etkiler.

Geleneksel Diyarbakır Evlerinde ataerkil aile yapısına uygun olarak çok odalı yapılardır. Geleneksel Evlerin plan şemalarının oluşumu kültür kaynaklıdır. Mobilya yapıya bağlı olarak çözümlenmiştir. İklim koşulları göz önünde bulundurularak planlar oluşmuştur. Ataerkil aile yapısına sahiplerdir. Her aile uyuma, dinlenme, sohbet etme, yemek yeme gibi ihtiyaçlarını odada gerçekleştirir. Mahremiyet gereksinimi üst seviyedir. Avlu duvarları yüksek tutulmuştur. Erkekler çoğunlukla dışarıda olurdu. Kadınlar yaşamlarını avluda geçirirdi. Kadınlar avluda komşuluk ilişkileri, sosyalleşmeyi ve ev işlerini yaparlardı. Eğitim durumu da sosyo-kültürel durumu etkilenmiştir. Eğitim seviyesi düşük olan ailelerde çocuk sayısı da çok olurdu. Diyarbakır Suriçi geleneksel evlerinde yaşayan halk gelenek ve göreneklerine bağlıdır. Düğün, sünnet düğünü, ölüm gibi olayları avluda gerçekleştirmişlerdir.

Günümüzde aile yapısı farklılaşmıştır. Ataerkil aile yapısından çekirdek aile yapısına geçilmiştir. Kadının toplumdaki yeri ve eğitim seviyesi değişmiştir. Eğitimli olan genç nesil daha az sayıda çocuk yapmıştır. Geleneksel konutlar günümüzdeki ihtiyaçlarını karşılamamaya başlamıştır. Konutlar terk edilmiş veya birkaç aile tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Bundan dolayı mekan sayılarında farklılıklar ve istenmeyen durumların olmasına neden olmuştur.



#### **4.5.2. Ekonomik yönden değişim**

Farklı kültüre, ekonomik duruma, dini inanca sahip olan halk bir arada yaşamıştır. Sınıf farklılıklarından dolayı geleneksel evler de farklı planların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Gayrimüslimler genellikle kuyumculukla uğraşmışlardır. Zenginliklerinin yansıması olarak büyük evler yapmışlardır. Ailenin reisi olan babanın kazancı ne kadar çoksa yaşam düzeyi o kadar iyi olur, küpler, kilerler dolup taşardı. Farklı gelir gruplarına sahip olan bireyler farklı mahallelerde toplanmışlardır. Geçmiş de evin reisi demircilik, kalaycılık, duvarcılık, taşçılık, sobacılık, nalbantlık, marangozluk, yemenicilik gibi işlerle uğraşır. Göç ile gelen grup günlük işlerde çalışmaktadır. Geleneksel Diyarbakır Suriçi evlerinde alt gelir grubu kışlık yiyeceklerini günümüzde hala evinde hazırlamaktadır. Günümüzde ekonomik durumlarına göre bazı evlerde oturma odası, yatak odası mobilyalı olarak kullanılırken bazı evlerde sedirde oturmak, yatak yaparak uyumak gibi eylemlere devam edilmektedir.

Günümüzde geleneksel konutlara gerekli özenin gösterilmemesinin en önemli sebeplerinden birisi de ekonomik durumdur. Kırdan kente farklı sosyo-ekonomik durumlara sahip insanların göç etmesi dokunun bozulmasının en etkin sebebidir. Geleneksel evlerin özgün sahipleri bu evleri terk etmiş veya alt gelir grubuna kiraya vererek çağdaş konutlara geçmişlerdir. Ekonomik geliri düşük olan yeni kullanıcılar geleneksel evlerin kültürümüzün bir parçası olduğundan habersiz olmalarından dolayı evlere zarar vermişlerdir. Konutlar özgün dokularını yapılan değişikliklerle kaybetmiştir.

#### **4.5.3. Fiziki yapıdan değişimin incelenmesi**

Zaman içinde ev kavramı fiziksel olarak değişime uğramıştır. İnsanların değer ve görüşlerinde farklılıklar oluşmuştur veya toplum ve aile kavramları arasında oluşan farklılıklar fiziki yapıdaki değişimi etkilemiştir. Kullanıcıların ihtiyaçlarındaki değişim dönüşüme neden olur. Algının farklılaşmasından fiziksel değişim gerçekleşmiştir. Evlerin fiziksel değişimi davranış şekline, evin sokakla ilişkisine odaların birbiriyle olan ilişkisine ve kontrol edilebilirliğine yansımıştır [55]. Alt yapının yetersizliği, eskime ve kullanım zorlukları ile kişilerin yeni ve modern yapılarda yaşama isteğinden kaynaklanan nedenlerle geleneksel evlerdeki ev sahiplerinin giderek azalmıştır ya da kiracılar tarafından kullanımında yapının

korunmasına özen gösterilmemiştir [57].Fiziksel çevre mahremiyet duygusu ön planda olarak planlanmıştır.

#### 4.5.4. Mekansal özelliklerine ve donatı elemanlarına göre değişim

Aile yapısının değişmesiyle geleneksel evlerde bölünme, eklenme, kaldırılma gibi durumlar meydana gelmiştir. Yeni mekanların kaldırılması veya eklenmesi mekânsal organizasyonu etkilemiştir. Büyük evlerde bölünmeler avlulara eklenen duvarlarla oluşmuştur. Konutlar birkaç aile tarafından kullanılacak hale dönüştürülmüştür. Haremlik ve selamlık bölümleri kaldırılmıştır. Bazı aileler ise herhangi bir ayırıcı kullanmadan ortak avluda hayatını sürdürmüştür. Yarı açık mekan olan eyvanlar kapalı hale getirilmiştir. Kışın içerisini sıcak tutmak için camekânlar eklenmiş yada duvarlar örülmüştür. Şekil 4.36'da görüldüğü gibi kat yüksekliklerinden yararlanılarak ara katlar eklenmiştir. Plan tipleri bozulmuştur.



**Şekil 4.36:** Avluda eklenti

Yeni eklemeler tuğla malzeme ile yapılmıştır. Şekil 4.37'de görüldüğü gibi renk ve kullanım tekniği doku ile farklılık göstermiştir. Çıkılan ek katlar banyo ve tuvalet eklentisi yapıdaki yük dağılımını taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkilemiştir. Duvarlarda ve avlularda çatlamalara neden olmuştur. Yüzeyde hatalı onarımlar yapılarak kapatılmaya çalışılmıştır.



**Şekil 4.37:** Cepheleri boyanmış eyvan örneği

Yapı elemanları olan kapı ve pencereler genişletilmiş veya kapatılmıştır. Sokakla bağlantı sağlayan yeni kapılar yapılmıştır.

Aile yapısının çekirdek aile olarak değişmesi ile birlikte büyük metre karelere ihtiyaç duyulmamaya başlanmıştır. Evler birden fazla kullanıcı tarafından kullanılabilir hale gelmiştir. Geleneksel Diyarbakır Suriçi bölgesindeki konutlarda birçok işlevin gerçekleştiği oda düzeni değişmiştir. Her odaya ayrı bir fonksiyon verilmiştir. Salon, yatak odası, mutfak, banyo gibi mekanlar oluşmuştur. Odalardaki mekânsal öğelerde de değişimler oluşmuştur. Oturmak için kullanılan sedirler yerini salonlar da koltuk ve kanepelere, orta masalara, iskemlelere, sehpalara bırakmıştır. Yer yatakları yerine yatak odalarında yataklar kullanılmıştır. Yer sofralarının yerine yemek odalarındaki yemek masaları ve sandalyeler kullanılmıştır. Her odada bulunan yükler kaldırılmıştır. Odalarda yer alan gusülhane ihtiyaç kalmamıştır. Banyo kültürü konutların içinde yer almaya başlamıştır. Avlu kenarındaki tuvaletler kaldırılmıştır. Bazı evlere ek tuvaletler yapılmıştır. Bahçe içinde yer alan mutfaklar konutların içinde yerini almıştır. “Giderek buzdolabı, çamaşır makinesi, televizyon ve daha sayısız ev araç, gereçleri de geleneksel konutun mekan düzenleme ilkeleri içinde yer almadığından dolayı, mutfak ve banyo gibi ıslak mekanların işlevsel düzenlerinin çağdaş beklentilerin gerisinde kalmaktadır [58]. Kullanılan yeni teknolojik araçlardan dolayı elektrik birçok alanda kullanılmaya başlamıştır.

#### 4.6. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Planlama Süreci

Diyarbakır Suriçi Bölgesi planlama süreci ilk olarak 1865 yılında Kurt İsmail Paşa'nın talimatı ile başlamıştır. Diyarbakır Suriçi Bölgesinde ilk mekânsal gelişme başlamıştır. 1930 yılına kadar kent Suriçi Bölgesinde gelişmeye devam etmiştir. 1936 yılından sonra yerleşim Sur dışına çıkmaya başlamıştır. 1950- 1980 yılları arasında yerleşim Sur dışına taşarak çok katlı yapılar yapılmaya başlanmıştır. Suriçi Bölgesinde oturanların modern konutlara geçmesiyle geleneksel evlerde oturmaya başlayan yeni kitle bilinçsizce evlere eklemeler yapmıştır. Yoğun nüfus artışından dolayı kaçak yapılar yapılmaya başlanmıştır. Koruma problemi oluşmuştur. Kenti korumaya yönelik planlar oluşturulmasına karar verilmiştir.

##### 4.6.1. 1865-1916 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması

1865-1875 yılları arasında Kurt İsmail Paşanın talimatıyla askeri amaçlı olarak Şekil 4.38'de görüldüğü gibi Sur dışına kışla ve mülkiye dairesi inşa edilmiştir. Bölgede nüfusun artmasıyla beraber kent dışına çalışma alanlarının yapılması kararı verilmiştir. İmar durumundan dolayı 1-2 katlı yapılar yapılmıştır.



Şekil 4.38: Kışla-Mülkiye Dairesi

1916 yılında Vali İzzet Paşa zamanında Şekil 4.39'de görüldüğü gibi caddenin yapılmasıyla İmar planlaması başlamıştır. Elazığ caddesine açılan Dağ Kapı ve kalenin yıkılması dönemin Dağ Kapı ile Urfa Kapı arasındaki İnönü Caddesinin açılmasıyla ticaretin bu akslarda oluşmasına ve ikinci imar planlamasına neden olmuştur. İş merkezleri bu alana yayılmaya başlamıştır[59].

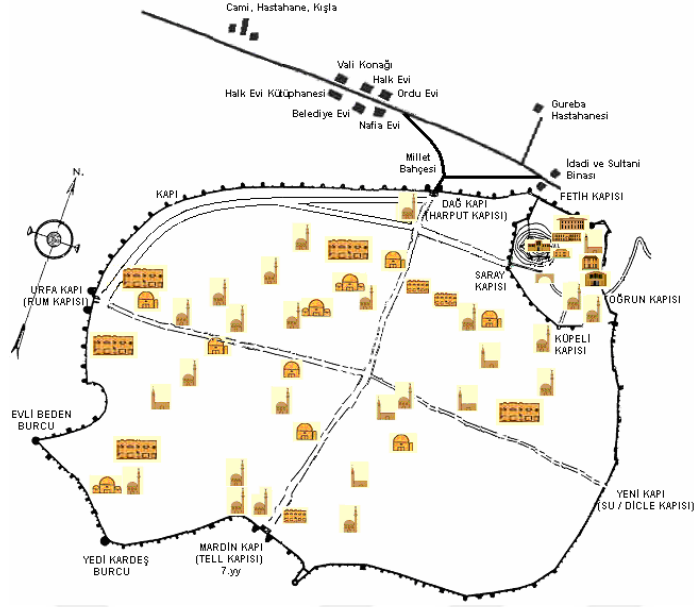


**Şekil 4.39:** Vali İzzet Paşa Caddesi

#### **4.6.2. 1930-1950 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması**

1930 yılında yeni bir planlama ve yasal düzenlemeye başlanmıştır [60]. Diyarbakır Surlarının Suriçi yerleşim ile yeni oluşturulacak olan sur dışı yerleşiminin birbirine bağlanması için engel olarak görülmüştür. 1931 yılında surların yıkılmasına karar verilmiştir. Sur duvarları kısmen yıkılıp yollar genişletilerek Sur dışına bağlanmıştır. 1932 yılında Dağ kapsındaki burçların bir bölümü ve burç aralıkları yıkılarak şehir çıkış yoluna 50 metre genişliğinde bir cadde oluşturulmuştur [61]. Mardin Kapının sağ ve solunda bulunan iki burç yıkılmıştır. Urfa Kapı girişine iki yeni kapı açılmıştır.

1932 yılında ilk planlama yürürlüğe girmiştir. Plana göre Suriçi'ne sıkıştırılan şehiri Sur dışına çıkararak yeni bir şehir kurulması hedeflenmiştir. Belediye tarafından yeni kent için öngörülen alan istimlak edilmiştir. Devlet planlarına ve umumi yerlere ait kısımlar ayrılarak diğer alanlar ucuz fiyatlara halka satılmıştır ve plan uygulanmaya başlanmıştır [62]. Şekil 4.40'da görüldüğü gibi sur dışına yeni kamu binaları yapılmıştır. Dağ Kapı çıkışına ise Halkevi Binası, Ordu Evi, Halkevi Kütüphanesi, Vali Konağı, Nafia Binası, Belediye Evi ve özel bir ev yapılmıştır [63].



**Şekil 4.40:** Kentte eklenen yeni yollar ve kamu binaları

1932 yılında İzzet Paşa Caddesi tizerine 4 otel, 30 dükkan, 15 ev yapılmasına karar verilen imar planı hazırlanmıştır. Bu cadde iş merkezi haline gelmiştir. Suriçi bölgesine de 100 adet konut, dükkan ve otel yapılmıştır [63]. Bu imar planı modern yapıların yapılmasına yöneliktir. Suriçi'ne sıkıştırılan yaşam alanlarının Sur dışına kurulması hedeflenmiştir.

1937 yılında Sur dışına modern yapılar yapılmasına yönelik yeni bir plan yapılmıştır. Bölgenin planlanmasında kamu, eğitim, sağlık, park ve spor alanları ayrılmıştır. Konut alanlarında ise bahçeli konut sayısı az tutulmuştur.

1940'lı yıllarda Diyarbakır'ın nüfusu 66103'dür. Nüfusun tamamı Suriçi bölgesinde yaşamaktadır. Konut alanlarında etnik grupların oluşturduğu mahalle düzeni, fiziki mekan olarak geleneksel karakteri korumuŐlardır.

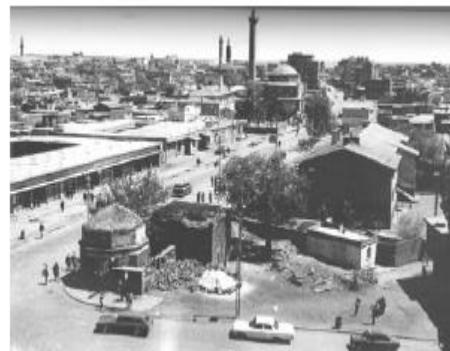
1945 yılından sonra tarımın hareketlenmesiyle, toprak getiriminin yükselmesi ve tüketimin artması, ticaretin canlanmasıyla yeni bir oluŐum başlamıştır. Ticaretin yoğun olduğu Suriçi bölgesinden yerli aileler taŐınmaya başlamıştır. Alt gelirli kesimin ise bölgeye yerleŐmeleri artmıştır. Bölgedeki konut dokusu artan nüfus karşısındaki ihtiyaçları karşılamamaya başlamıştır. Suriçi'ndeki boş alanlara Diyarbakır Geleneksel Evlerine benzetilmeye çalıŐılan avlulu evler yapılmaya başlanmıştır.

#### 4.6.3. 1950-1980 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması

1951 yılında Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar yüksek kurulu kurulmuştur. Kentsel sitler hakkında karar alınmadığı için Surların bulunduğu alanlar korunamamıştır. Şekil 4.41’de görüldüğü gibi Gazi Caddesi ve Şekil 4.42’de görüldüğü gibi Melik Ahmet Caddesi, İzzet Paşa Caddeleri kamulaştırılarak genişletilmiştir. Yapılaşma kararıyla birçok geleneksel ev yıkılmıştır, kat yükseklikleri artmıştır. Nüfusun yoğunluğu iş merkezlerinin etrafında oluşmaya başlamıştır.



Şekil 4.41: Gazi Caddesinin görünüşü 1930 ve 1960 yılında



Şekil 4.42: Melik Ahmet Paşa Caddesinin görünüşü 1930-1954 yılında

1954 yılında 6217 sayılı yasa kapsamında kat mülkiyetine olanak tanınmıştır. Bu yasa kapsamında geleneksel evler yıkılmaya başlamıştır, yerine yüksek katlı apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. 1-2 katlı geleneksel evler ile imarlı modern iş merkezleri bir aradadır. Geleneksel evlerin yerine konut ve iş yerleri yapılmaya başlanmıştır. Konut alanları ticaret alanları olarak kullanılmıştır. Merkeze yakın olan arsalar değerlendirilmiştir. Tarihi yapılarda satış veya kiralama düşük olduğu için ticari kullanıma uygun olarak yıkılıp yeniden yapma isteği ortaya çıkmıştır. Fiziki doku

değişmiştir. Bu alanlardaki konut kiralari düşük olduğu için alt gelir grubu yaşam alanı olarak tercih etmektedir.

1955 yılında Sur'a bitişik olarak avlu tipli köy evleri yapılmaya başlanmıştır [64].1959 yılında 1/5000 ölçekli ilk Nazım İmar planı yapılmıştır. İmar planının amacı Suriçi'ndeki yolların genişletilmesi ve Sur dışındaki yollar ile bağlantının sağlanmasıdır. Surlara dayanarak yapılan yapıların durdurulması planlanmıştır.

1965-1967 yılları arasında 1/1000 ölçekli imar planı kararlarına göre kentin gelişimi sağlanmıştır. Tarihi yapılar yolların genişlemesinden dolayı yıkılmaya başlamıştır. Ticari bölgelerde ana yollar üzerine yüksek katlı yapılar yapılmıştır. Sur'a bitişik yapılan yapılar önlenmeye çalışılmıştır. Suriçi bölgesi İmar planı kararına göre yönetildiği için sit alanı kararı alınmadığından bölge korunamamıştır. Anıtsal ve sivil yapılar tescillenmiştir.

#### **4.6.4. 1980-2000 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesinin planlanması**

1980 yılında Diyarbakır Suriçi'nde anıtsal yapı 115'ten 84'e düşmüştür. 102 adet sivil yapıda tescillenmiştir.1984 yılında yeni Nazım İmar planı hazırlanmıştır. Urfa Kapısına giden yol çift şeritli olmuştur. Batı Kapısı ve Kuzey Kapısına kavşak yapılmıştır. 1916 yılındaki imar planının çok katlı yapılaşma kararına göre yapılmaya devam etmiştir. Suriçi bölgesindeki geleneksel evler çöküntü alan hali gelmiştir. Anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri ve sokak dokusu zarar görmeye başlamıştır. Uygulamalı İmar planı hazırlanmıştır. Suriçi'ndeki yapılaşmalar kontrolsüz olarak gelişmektedir. Suriçi bölgesine yapılan göçlerden dolayı nüfus artışından dolayı kentsel koruma gerçekleştirilememiştir. 1984 yılı Nazım İmar planının korumacı yönü vardır. 1985 yılı uygulama planı ile Suriçi'ne herhangi bir planlama kararı geliştirilmemiştir. 1965 yılı İmar planı kararlarına göre uygulamalar devam etmiştir. Belediye ve kamu kuruluşları arazi kullanımında yeterli özen gösterilmemiştir. Yapılaşma kontrol edilmemiştir. Suriçi bölgesinde kaçak yapılaşma başlamıştır.

1988 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. 1989 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Diyarbakır bürosunu kurmuştur. 3386 sayılı kanunun 6. Maddesine göre Diyarbakır Belediyesi tarafından bir yıl içinde Koruma Amaçlı İmar planı hazırlanarak kurula iletilmesi için geçici dönem yapılanma kararları uygulanmıştır [59]. Suriçi yapılaşma konusu kısıtlanmıştır. Geçiş dönemi yapılanma kararları ile korunmaya başlanmıştır.



1990 yılında Suriçi bölgesinin korunmasına yönelik yasal yaptırımlar başlamıştır. Koruma planı kapsamında yeni yapılaşmalar yapılmaya başlanmıştır. Koruma amaçlı imar planı kararlarına göre kale içi, konut, ticaret ve özel planlama alanları işlev alanına göre ele alınacaktır [59]. Planlamada konut alanları geleneksel dokunun yoğun olduğu alanlar ve geleneksel dokunun az olduğu alanlar olarak ikiye ayrılmıştır. Geleneksel dokunun yoğun olduğu bölgelerde kat yüksekliği 2, geleneksel dokunun az olduğu, anıtsal yapıların, sivil mimarlık örneklerinin dağınık ve seyrek olduğu bölümlerde 4 kat, ticari yapıların ve geleneksel dokunun bir arada olduğu bölgelerde 3 kat, geleneksel dokunun tahrip olduğu yerlerde 5 kat yüksekliği, 6 kat yüksekliği ise turizm konaklama, eğlence, büro ve anıtsal yapıların uzak olduğu alanlarda izin verilmiştir. Ulaşım alanları geleneksel dokunun yoğun olduğu bölgelerde dokuyu bozmayacak şekilde planlanmıştır. Ticari alanlarda tek yönlü yollar yapılmıştır. Park sorunu katlı otoparklarla çözülmüştür.

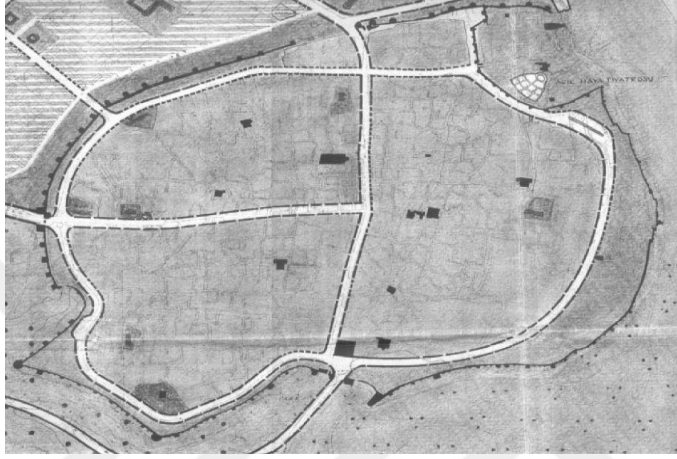
161 anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri tescil için önerilmiştir. Koruma amaçlı imar planı Diyarbakır kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu tarafından 14 anıtsal, 58 sivil mimari yapı olarak toplamda 72 yapıdır. 1992 yılında korunması gereken yapı sayısı 267 olmuştur.

#### **4.7. Diyarbakır Suriçi Bölgesi Planlama Kararları**

Diyarbakır Suriçi Bölgesinde ilk Nazım İmar planı 1959 yılında hazırlanmıştır. Bu planlamanın amacı sağlıklı kentleşme ve niteliksiz yapılaşmanın önüne geçmektir. 1965 yılı imar planı kararlarına göre yollar genişletilmiştir. Yolların genişletildiği alanlara yüksek katlı iş merkezleri yapılmıştır. 1984 yılındaki Nazım İmar planı kararı ile ana yollar genişletilmiştir. 1985 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı hazırlanmıştır yoğun göç olduğu için kaçak yapılar yapılmıştır. Suriçi bölgesindeki tarihi dokunun korunması için 1988 yılında kentsel sit alanı ilan edilmiştir. 1990 yılında Koruma amaçlı imar planına göre alanlar işlevlerine göre kale içi, konut, ticaret ve özel planlama alanları olarak ayrılmıştır. 2006 yılında mekânsal büyümeyi göstermek, kentsel gelişme alanları oluşturmak ve kararlar almak için 1/25000 Nazım imar planı hazırlanmıştır. Koruma amaçlı imar planına sadık kalınmadığı için kentsel dönüşüm hareketleri başlamıştır.

#### 4.7.1. 1959 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları

1959 yılında hazırlanan Nazım İmar planının amacı Şekil 4.43'de görüldüğü gibi Suriçi'nde genişletilen yolların Sur dışına bağlanmasıdır. Bu dönemde Sur dışına yapılan yüksek katlı binalar Sur'a yapışık olarak yapılmakta ve geleneksel yapıların dokusunu bozmaktadır. Suriçi'ndeki yollar genişletilmeye çalışılırken birçok geleneksel yapı yıkılmaya başlamıştır. Yolların etrafına yüksek katlı iş merkezleri ve konutlar yapılarak tarihi doku tahrip edilmiştir [59].



Şekil 4.43: 1959 yılı Suriçi Nazım İmar Planı

1962 yılında 1/1000 ölçekli Diyarbakır Suriçi'ni ve dışını kapsayan İmar planı hazırlanmıştır. İmar planı İller Bankası Şehircilik Dairesi tarafından hazırlanmıştır. 1962 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından kabul edilmiştir.

#### 4.7.2. 1965-1985 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları

1965 yılındaki Şekil 4.44'de görüldüğü gibi İmar planı kararı ile yollar genişletilmiştir. Yolların genişletildiği akslara yüksek katlı iş merkezleri yasal olarak yapılması kararı ortaya çıkmıştır. Tarihi yapıların bilerek yıpratılması, sosyal alt yapının yetersiz kalması ve çevrenin bozulmasını hızlandırmıştır.



**Şekil 4.44:** 1965 yılı Suriçi Nazım İmar Planı

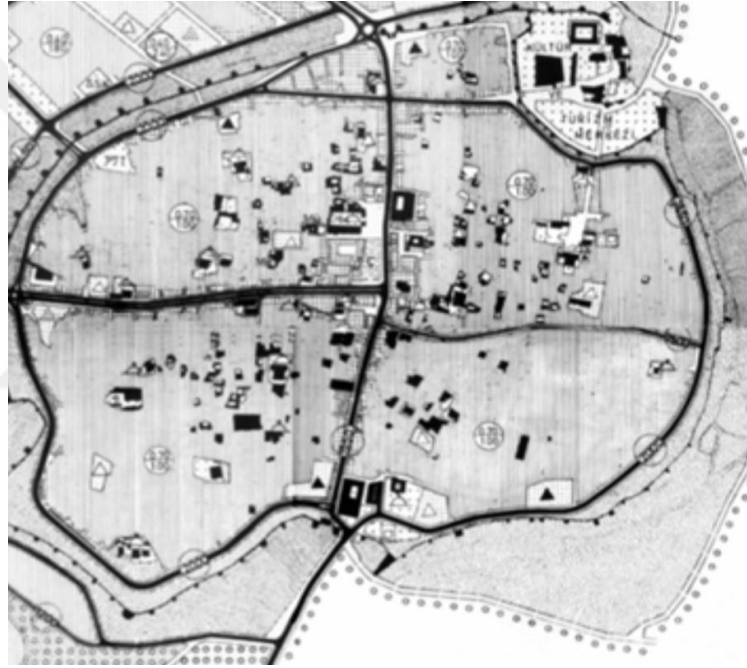
1965- 1967 yılları arasında Suriçi ve Sur dışını birbirine bağlayan imar planları hazırlanmıştır. Bu planlamalar Suriçi'ne yüksek katlı betonarme bina yapılmasını ve Sur dışına yerleşimi yasal olarak sağlamıştır. Diyarbakır Suriçi'nde küçük üretim faaliyeti süren iş yerleri merkez çevresinde yer almaya başlamıştır. Suriçi'nde yoğun yapılaşma başlamıştır. Bu durum yeni İmar planı hazırlanmasına neden olmuştur. Yeni yapılan planlama kentsel korumayı sağlayacak mevzuatta değildir. Plan uygulanamamıştır. Askeri alan olarak Seyranteppe, sanayi alanları askeri havaalanı olmuştur. Yoğun göç ve nüfus artışından ortaya çıkan kaçak yapılaşmanın önüne geçilememiştir.

Yolların genişletilmesi için Dağ kapıdan başlayarak Balıkçılar başına kadar olan bölüm ile Melik Ahmet Caddesi üzerinde kamulaştırma yapılarak uygulanmasına karar verilmiştir. Konut dokusu muhafaza edilmiştir fakat koruma yönü sağlanmamıştır. Tarihi dokudaki eski yapılar yıkılmıştır, cepheler tahrip olmuş ve yolların karakteri değişmiştir. Dağ kapı çıkışındaki meydana yeşil alan uygulanmıştır. Tarihi ve kültürel eserlerin bilerek tahrip edilmesi ve bakımsız bırakılması, sosyal alt yapının yetersiz kalması ve çevrenini bozulması gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu plan 1984 yılına kadar yürürlükte kalmıştır.

1710 sayılı yasa ile 1973 yılında anıtsal yapıların dışında sivil yapıların korunması kararı alınmıştır. 1710 sayılı eski eserler yasası ile tarihi eserlerin korunması kararı alınmıştır. Diyarbakır Suriçi bölgesinde kentsel sit koruma kararı yoktur. Diyarbakır

Suriçi'ndeki GEEAYK 1980 yılında tescilli yapıların yeniden listelenmesi için karar almıştır.1980 yılında Suriçi'ndeki sivil ve tescilli yapılar listelenmiştir [59]. 115 anıtsal yapı sayısı 83'e düşmüştür. 103 sivil yapı tescillenmiştir. Bazı müdahaleler yapılmasına rağmen tescilli olan 160 evin 108 tanesi korunmuş olup 22 tanesi tamamen yıkılmıştır.

1984 yılında Şekil 4.45'de görüldüğü gibi Nazım İmar Planı kararı ile ana yollar genişletilmiştir, tescilli anıtsal ve sivil mimari yapılar işaretlenmiştir. Yapıların kat sayılarının arttırılması ve gelişme alanı plan tekniğinin kullanılması kararı alınmıştır.1985 yılında yoğun göç gerçekleştiğinden kaçak yapılar yapılmaya başlanmıştır.



Şekil 4.45: 1984 yılı Suriçi Nazım İmar Planı

#### 4.7.3. 1985-1990 yılları arasında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları

1965 yılında yapılan İmar planına uyulmaya çalışılmıştır. Şekil 4.46'da görüldüğü gibi 1985 yılında yeni İmar planı hazırlanmıştır. 1985 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı uygulanmaya başlanmıştır.



**Şekil 4.46:** 1985 yılı Suriçi Nazım İmar Planı

1985 yılında hazırlanan Nazım İmar planında nüfusun 2003 yılında 750.000 kişi olması hedeflenmiştir. Toplu konut alanları Kayapınar, Silbe bölgeleri ve Urfa yolunun güneyindedir. Elazığ ve Urfa yolunun güneyinde ticaret alanları yer alır. Dicle Üniversitesinin kampüsü de bu alanda yer alır. İmar uygulamaları ve denetim sorunları yaşanmıştır. Diyarbakır Suriçi Bölgesinin sit alanı ilan edilmesi beklenmiştir. 1985 Nazım İmar planına göre ticari fonksiyonlar Gazi Caddesi, Melik Ahmet Paşa, İzzet Paşa Caddesi dışında İnönü Caddesi üzerine yayılmaya başlamıştır. Konutlar ise 1965 yılındaki İmar planına göre yapılaşmayı sürdürmüştür. Geleneksel dokuya uygun olan yapılar korunmuştur. Melik Ahmet Paşa caddesinin çift şeritli yapılmasına ve Urfa Kapı ile Dağ Kapıya kavşak yapılmasına ve Surların etrafının yeşil alan yapılmasına ve tek kapının yaya yolu olarak sur dışına bağlanmasına karar verilmiştir.

1988 yılında Diyarbakır Suriçi Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir. 1988 yılında 2863 sayılı yasa kapsamında Diyarbakır'ın en önemli tarihi yapıtlarının bulunduğu Suriçi bölgesindeki tarihi dokunun korunabilmesi için sit alanı ilan edilmiştir.

1990 yılında zorunlu göçten Suriçi'nde yerleşim artmıştır. Geleneksel evlerin tahribinin en fazla arttığı yıllardır. Surun dışına bitişik barakalar yapılarak surlara zarar verilmiştir. 1990 yılında Suriçi bölgesindeki konut dokusu zarar görmüştür. Geleneksel evlerin sayıları azalmıştır. Ticari alanlar bölgede önemini korumuştur. Sur dışında yapılaşma ise kontrolsüz olarak devam etmektedir. Suriçi bölgesinde yer

alan tarihi yapıların korunması, eski kent dokusunun muhafaza edilmesi için kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilmesi için Diyarbakır Kentsel Sit alanı ilan edilmiştir. Koruma Amaçlı İmar planı uygulanmaya başlanmıştır.

#### **4.7.4. 1990 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi kentsel sit alanında koruma amaçlı imar planı kararları**

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre koruma amaçlı imar planı yasaldır. Koruma amaçlı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununa göre taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları sosyal, kültürel, ekonomi, din, mimari açıdan ve kent kalıntıları tarihi olayları anlatan yerlerin tespiti yapılmış özellikleri ile korunmasını sağlamaktır. Bu korumanın yapılması için hazırlanmış imar planı bulunmalıdır.

Diyarbakır Suriçi Bölgesinde geleneksel dokuyu tamamen bozarak bazılarını yıkıp tamamen ortadan kaldırarak yollar açmak için imar adı altında yanlış planlamalar yapılmıştır. Geleneksel yapılar yıkılarak yerine çevreyle alakasız çok katlı yeni yapılar yapılmıştır. Tarihi dokunun korunmasına yönelik çalışmaların yetersiz olması köhneleşme ve terk edilmelerin yaşanmasına neden olmuştur. Geleneksel evlerin mülk sahipleri tarafından terk edilmesi gecekondulaşmaya ve sosyal çöküntünün ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kırsaldan kente hızlı nüfus artışı geleneksel dokunun üzerinde olumsuz etki etmiştir.

1990 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından Kentsel Sit Alanı olan Suriçi Bölgesi Şekil 4.47’de görüldüğü gibi Koruma planı onaylanmıştır. Bu karara göre işlevlerine göre alanlar ele alınacaktır. Kale içi, konut, ticaret ve özel planlama alanları olarak üç gruba ayrılacaktır. Geleneksel evlerin olduğu bölgelerde kat yüksekliği iki, geleneksel evlerin yoğunluğunun az olduğu alanlarda ise dört kat olarak belirlenmiştir. İş merkezlerinin yapıldığı alanlarda geleneksel evler varsa yükseklik 3 geleneksel dokunun zarar gördüğü bölgelerde bitişik nizamda 4-5 katlı betonarme bina yapılmasına izin verilmiştir. Turizm yönelik yapılarda 6 kata kadar izin verilmiştir. Yollar Sur etrafında geleneksel dokuyu bozmayacak şekilde ticaretin yoğun olduğu yerlerde ise tek yönlü olarak planlanmıştır. Suriçi’ne katlı otoparklar yapılarak park sorunu çözülmeye çalışılmıştır.



**Şekil 4.47:** 1990 yılı Diyarbakır Suriçi Koruma Amaçlı İmar Planı

Yapılan imar planına ek olarak tescilli olmayan bazı geleneksel yapılarda tescillenerek koruma altına alınmıştır. Böylece yapılacak olan kentsel dönüşümü halk da kabul edecektir. Ancak bu plan imar planı sorununu çözmeye yetersiz kalmıştır. Plan sosyo- ekonomik boyutu içermemektedir.

#### **4.7.5. 2006 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi Nazım İmar planı ve kararları**

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Nazım İmar Planı 2004 yılında hazırlanmaya başlanmıştır ve 2006 yılında tamamlanmıştır. Bu planlamanın amacı mekânsal büyümeyi göstermek, kentsel gelişme alanları oluşturmak ve yeni kararlar almaktır.

Kentsel Dönüşüm projesiyle artan nüfus artışından dolayı ihtiyaç olan konutlar yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca işlev değiştirilen yapılardan dolayı yerleşik alanlarda nüfus azalacaktır. Suriçi koruma ve canlandırma projeleri kapsamında bazı yapılar konuttan iş merkezlerine dönüştürülmüştür. Nazım imar planı ile bazı bölgelerde yoğunlaşan nüfusu dengelemek hedeflenmiştir.

Nazım imar planı 110.000 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1/5000 ve 1 /1000 ölçekli imar planlarının kararlarındaki hataları düzenlemek, yeni ihtiyaçlara göre 1/25000 nazım imar planı hazırlanmıştır. Birinci öneri Elazığ ve Şanlıurfa Bulvarı üzerine sanayi alanlarının planlanmasıdır. İkinci öneri Elazığ ve Şanlıurfa sanayi alanları ile

konut alanlarının bir arada olmasıdır. Üçüncü öneri ise birinci önerinin daha doğrusal bir yayılımı göstermektedir.

#### **4.7.6. 2010 yılında Diyarbakır Suriçi Bölgesi kentsel sit alanında koruma amaçlı imar planı revizyonu**

1990 yılında yapılan Koruma Amaçlı İmar Planına sadık kalınmayıp kaçak yapılaşmanın önüne geçilememiştir. Koruma bilinci topluma da verilmelidir. Koruma Amaçlı İmar Planı Kentsel Dönüşüm hareketini meydana getirmiştir. 2010 yılında Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, Diyarbakır Sur Belediyesi, KUDEB tarafından Sit Koruma Amaçlı İmar Planı revizyonu yapılmıştır. Bunun amacı Suriçi Bölgesi Kentsel Sit Alanlarındaki kültür değerlerinin korunması, yaşatılması ve az zararlı olup mevcut plana uymayanların değiştirilmesi hedeflenmiştir. Geleneksel dokuya uyumlu yapılar yapılmasıdır. Yapıların sağlamlaştırılması nitelikli olmalıdır. Yapılan yanlış müdahaleler ilk haline döndürülmelidir. Sokak dokusu korunmalıdır. Avlu duvarları ve sokak taşları geleneksel dokuya uygun olmalıdır Suriçi Kentsel Sit alanı 158 hektardır. 15 mahalleden oluşmaktadır. Anıtsal Yapı 147, Sivil mimarlık 439'dur [Url-3].

Toplumsal yönden halkın yaşadığı alanlarda mutlu olması tarihi yapıları koruma bilincinin oluştuğu kitle yaratmak ve yaşam koşullarını iyileştirmektir. Ekonomik yönden ise bölgeye gelen ziyaretçilerin daha fazla vakit geçirmeleri için turizm potansiyelini ortaya çıkarmaktır.

#### **4.8. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Kentsel Dönüşümde Kurumların Görevleri**

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi çalışmasını 2004 yılında başlattığı 2006 yılında konan yeni bir nazım imar planıyla kentsel planlamaya dönük çalışmalara devam etmektedir. Kentte yapılan yoğun göç nedeniyle düşük gelirli halk gecekondu tarzında barınmalarda yaşamaya başlamışlardır. Bunun sonucunda kent çöküntü olmaya başlamıştır. Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi gecekondu ve çöküntü alanlarını yerinde dönüşüm yöntemini kullanarak projeler üretmiş ve bu doğrultuda çalışmalarını sürdürmüştür. Diyarbakır'daki diğer kentsel dönüşüm çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Diyarbakır Valiliği Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Sur İlçesi Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.



Toki Kentsel Dönüşüm Projeleri Valilik ve Diyarbakır Büyükşehir Belediyesiyle 4.10.2009 yılında yapılan protokolle 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çerçevesinde Alipaşa, Lalebey, Fatihpaşa ve Cevatpaşa mahallelerinde başlatılmıştır [Url-2]. Çölgüzeli mevkiinde 21 hazine arazisinde 1272 konut, 1 okul, 1 sağlık ocağı, 1 camii, 1 karakol, 1 ticaret merkezi tamamlanarak hak sahiplerine 725 konut kentsel dönüşüm çerçevesinde verilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bağlar, Sur ve Yenişehir ilçelerinde yaşayan vatandaşların kentsel dönüşüm ihtiyaçlarında kullanılmak üzere yaklaşık 30.000 konut ihtiyacı olduğu belirlenmiştir [65]. Bu çalışmalar 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli Yapılar, Riskli Alanlar, Rezerv Alanlar başlıkları altında incelenmiştir.

6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli yapı sayısı 49,564 hanedir. Yıkılan 12 yapı, 128 hanedir. Riskli ilan edilen alan 1'dir. Diyarbakır'da kentsel dönüşüm çerçevesinde 588 yapı yıkılmıştır [65].

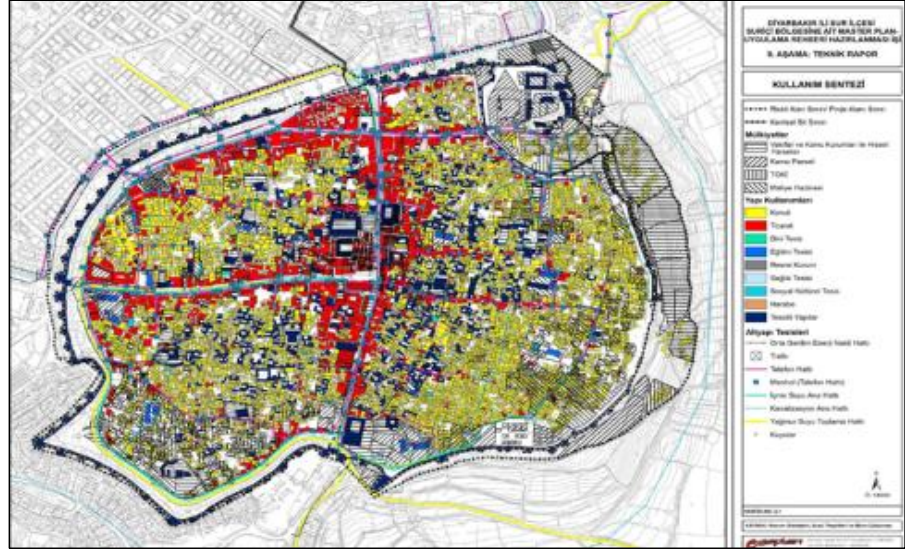
Riskli Yapılar yıkılma ve ağır hasar görme riski taşıdığı incelenip ekonomik ömrünü tamamlamış yapılardır [65].

Riskli Alanlar zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan Bakanlık veya idare tarafından afet ve acil durum yönetimi başkanlığının da görüşü alınarak Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlardır [65].

Rezerv Alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ'nin veya Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlarca belirlenen alanları ifade eder [58]. Diyarbakır'daki kentsel dönüşümü karşılamak için en az 3000 rezerv alana ihtiyaç vardır. Sur ilçesi sınırlarındaki Küçükkadıköy bölgesinde 1000 hanelik alan rezerv alan ilan edilmek üzere Bakanlığa teklif verilmiştir. Yenişehir ve Kayapınar ilçeleri sınırlarında farklı taşınmazlarda bulunan 94000 hane alanı tekli edilmiştir.

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi tarafından dönüşüm yenileme ve taşınılacak alanların belirlenmesi, riskli yapıları belirlemek, düzenleme ve değerlendirme işlemlerinin yapılması görevini üstlenmişlerdir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında arabuluculuk, hak sahipliği, kamulaştırma, gayrimenkuller için değer tespiti yapma ve ilgili bakanlıklar tarafından belirtilen unsurlar doğrultusunda anlaşmalar yapmaktır. Diyarbakır Büyükşehir belediyesi tarafından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki yasa kapsamında riskli yapılar, riskli alanlar, rezerv alanların olma gibi özellikleri incelenmiştir. Büyükşehir





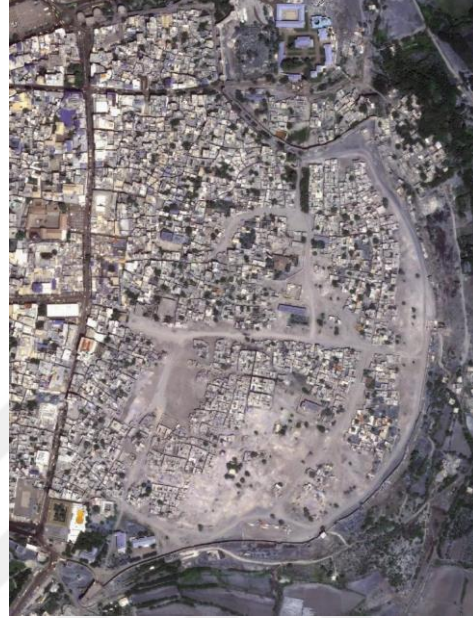
**Şekil 4.49:** Kentsel dönüşüm uygulama projesi

Kentin ilk yerleşim alanı olan Diyarbakır Kent surları ile çevrili olan Suriçi bölgesini üzerindeki yapılaşma nedeniyle 'Riskli Alan' ilan edilen Suriçi Bölgesinin üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan arındırarak, tarihi ve kültürel değerlerinin yeniden gün yüzüne çıkarılması ve turizm potansiyelini ortaya çıkarıp güvenli yaşam alanı haline getirilmesine yönelik çalışmalar hedeflenmiştir. Suriçi'nde var olan yapılar, alanın kentsel sit niteliği taşıyor olması ve koruma amaçlı imar planı ile hukuksal durumlar, yapım yılları, yapım özellikleri, kültürel değerleri göz önünde bulundurularak 5 farklı yapı grubu belirlenmiştir. Bunlar;

- 1- Ruhsatlı Yapılar
- 2-Ruhsatsız Yapılar
- 3-Anıtsal Kültür Varlığı Yapılar
- 4-Sivil Mimarlık Örneği Yapılar
- 5-Geleneksel Yapılardır.

22.10.2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 3900 sayılı Bakanlar Kurulu ile riskli alanlar ilan edilmiş ve 28457 sayılı Resmi Gazetede 04.11.2012 yılında yayınlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Diyarbakır ili, Sur ilçesi, Suriçi bölgesine yönelik risk taşıyan yapıların kamulaştırılarak yıkılıp yenilenmesine, tarihi yapıların korunmasına yönelik master plan tamamlanmıştır.

Diyarbakır Suriçi Bölgesinde 2015 yılında yaşanan terör saldırısı olaylarından sonra birçok yapı zarar görmüştür. Mayıs 2016 tarihinde Şekil 4.50’de uydu fotoğrafından görüldüğü gibi 10 hektarlık alan yıkılmıştır.



**Şekil 4.50:** Uydu görüntüsü mayıs 2016 **Şekil 4.51:** Uydu görüntüsü Ağustos2016

Şekil 4.51’de görüldüğü gibi Ağustos 2016 yılında ise 20 hektarlık alanda yıkım yapılmıştır. Suriçi bölgesinde 1519 yapı tamamen yıkılmıştır. Şekil 4.52’de görüldüğü gibi çatışma belli bölgelerde ağır tahribatlar yaratmıştır.



**Şekil 4.52:** Yaşanan olaylardan sonra Suriçi

Ancak sonrasında Şekil 4.53’de görüldüğü gibi temel izlerini bırakmayacak şekilde yıkımlar geri dönüşümü yapılamayacak şekilde dönüşmüştür. Tescilli ve tescilli olmayan binlerce yapının yıkılmasıyla alan düz bir araziye dönüşmüştür. Sokak, parsel, ada sınırları silinmiştir.

21 Mart 2016 tarihinde Suriçinde bulunan 7714 parselden 6292 parsel için 2942 sayılı yasa kapsamında Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesine göre kamulaştırma kararı Bakanlar kurulu tarafından alınmıştır. Bu karar doğrultusunda Suriçi bölgesinin %82’si kamulaştırılmıştır [66].



**Şekil 4.53:** Yıkım sonrası Suriçi

Suriçi bölgesinde güvenlik nedeniyle sokağa çıkma yasağı ilan edilmiştir. Halk yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamakta zorlanmaya başlamıştır. Alipaşa ve Lalebey mahallerinde birçok evde elektrik ve su kesintileri yaşanmaktadır. Su kesintilerinden dolayı salgın hastalıkların oluşmasından endişe duyulmuştur. Çatışmaların yaşandığı dört mahalle tamamen boşaltılmıştır. Şekil 4.54’de görüldüğü gibi bu mahallelerde yaşayan halk göç etmek ve evlerini boşaltmak zorunda kalmışlardır. Yaşayan halkın ekonomik yönü güçlü değildir. Valilik tarafından bölgede yaşayan halka altı aylık kira ve taşınmaları için nakliye yardımı yapılmıştır. Geleneksel evlerde kirada oturanlar aylık 150-200 tl. kira ödemektedirler. Kentsel Dönüşüm tamamlandıktan sonra yeni yapılan evlerde ekonomik durumlarından ötürü oturma şansları yoktur. Bundan ötürü halk kentsel dönüşüm yerine yerinde dönüşüm yapılmasını talep etmiştir.

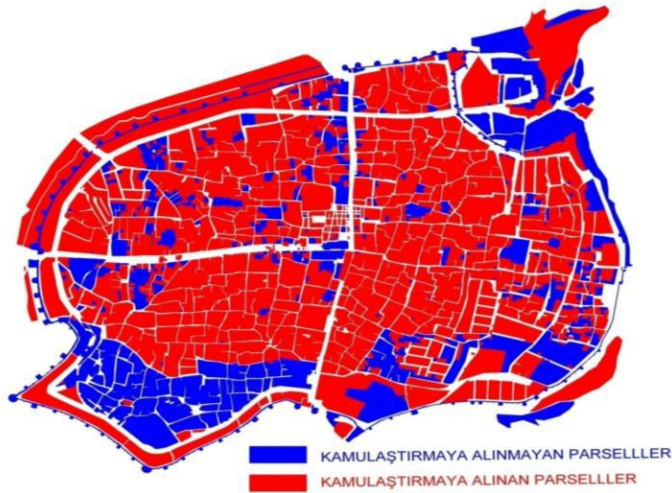


**Şekil 4.54:** Göç fotoğrafı

Alanın tamamı yıkılmaya başlamıştır. Sadece Cevatpaşa ve Abdaldede Mahallesinde yaşayanlar evlerine geri dönmüşlerdir.

#### **4.9. Diyarbakır Suriçi Bölgesindeki Geleneksel Evlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Örneklerin İncelenmesi**

Diyarbakır Suriçi bölgesinde yaşanan terör olayları sonucunda geleneksel evler ve birçok yapı zarar görmüştür. Sur ilçesinin 15 mahallesi 368 adadaki 6 bin 300 parsel 21 Mart 2016'da Bakanlar Kurulunun kararı ile riskli alan olarak ilan edilerek, Şekil 4.55'de kırmızı ile işaretlenmiş alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırma kararı alınarak boşaltılmıştır.



**Şekil 4.55:** Suriçi Bölgesi kamulaştırılan alanlar

Cemal Yılmaz, Hasırlı, Fatihpaşa ve Savaş mahallesinde birçok ev kamulaştırılarak yıkılmıştır. Daha önceden Kentsel dönüşüm kararı ile yıkılmaya başlayan Alipaşa ve Lalebey mahallerindeki evlerin kalanı da kamulaştırılarak yıkılmasına karar verilmiştir. Toplamda 1012 ev sahibinin evi yıkılacaktır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak düz araziye dönüştürülen alana ilk etap olarak Şekil 4.56'da görüldüğü gibi KİPTAŞ tarafından 44 adet Geleneksel Diyarbakır Evi yapılmaya başlanmıştır. Proje 13 bin metrekarelik alanı kapsamaktadır. Proje dört adadan oluşmaktadır. Geleneksel Evler Hasırlı Mahallesi sınırlarında yapılmaya başlanmıştır. Sur bölgesi ve yapımı devam eden evlerin alanına girmek hala yasaktır.



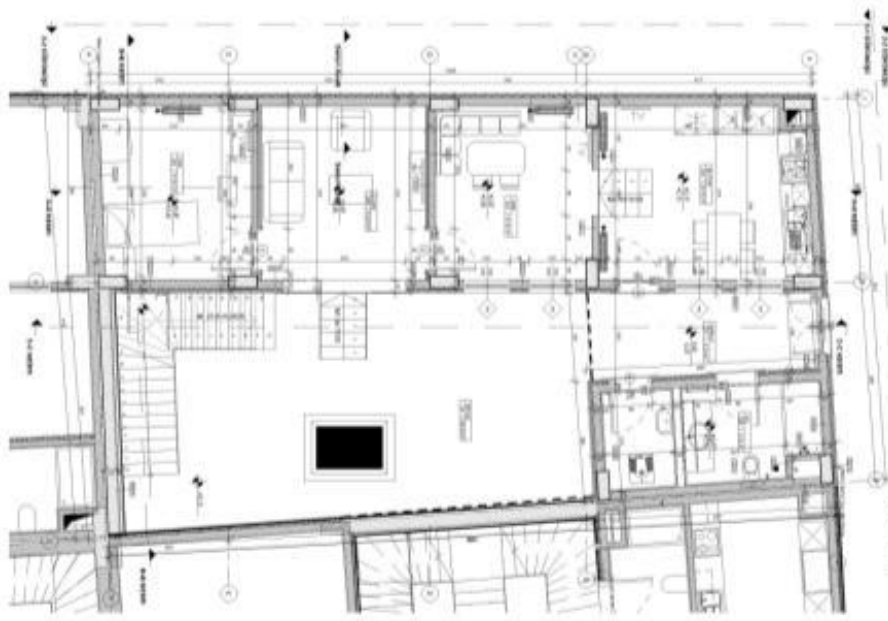
Şekil 4.56: KİPTAŞ tarafından yapılan geleneksel evler vaziyet planı

Yeni yapılan 44 adet Geleneksel Evlerin hepsinin plan şemaları birbirinden farklıdır. Ataerkil aile yapısından çekirdek aile yapısına geçildiği için yeni yapılan geleneksel evler metrekare olarak küçük tutulmuştur. Şekil 4.57'de görüldüğü gibi Betonarme olarak inşa edilmiştir. Malzeme olarak iklim koşulları düşünülmeden malzeme kullanılmıştır.



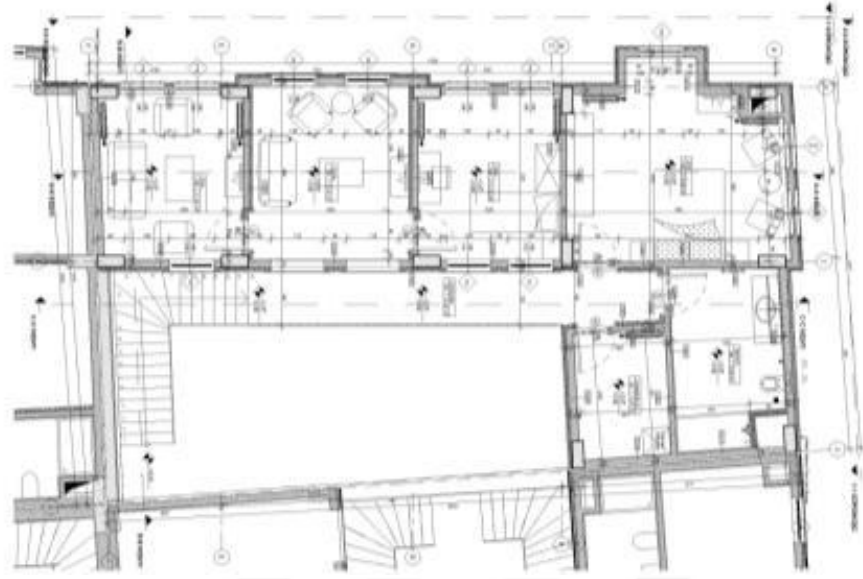
**Şekil 4.57:** KİPTAŞ tarafından yapılan geleneksel evler

İki katlı olarak yapılan evlerin zemin katında Şekil 4.58’de görüldüğü gibi mutfak, banyo ve salon yer almaktadır. Birinci katında ise Şekil 4.59’da görüldüğü gibi yatak odaları ve banyolar yer almaktadır. Şekil 4.60 görüldüğü gibi bodrum katları depo olarak planlanmıştır.

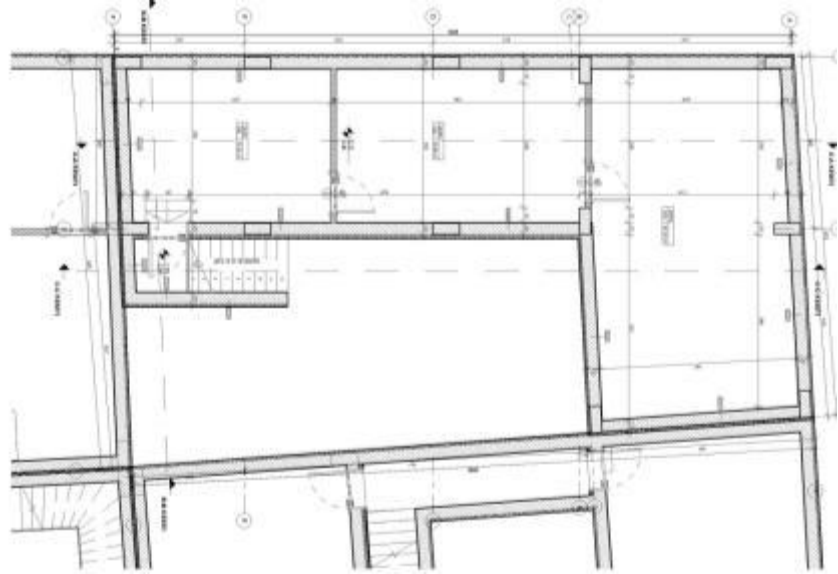


**Şekil 4.58:** Zemin kat plan şeması





**Şekil 4.59:** 1. Kat planı



**Şekil 4.60:** Bodrum kat planı

Diyarbakır Geleneksel Evlerinin yapımında mahremiyet duygusu ön planda olarak yapılmıştır. Duvar yüksek tutulup evin avlusunun görülmesi sokak cephesi ve komşu cephelerden engellenmiştir. Cumbaların olduğu alana pencereler karşı komşuyu görmeyecek şekilde cumbaların sağ ve soluna küçük pencereler açılmıştır. Ancak cumbalara yeni yapılan evlerde karşı komşunun avlusunu ve sokağı görecek şekilde büyük pencereler açılmıştır.

Pencerelerin kemerlerinde kenet taşları yapılırdı. Yeni yapılan evlerde kaplama yapılmıştır. Şekil 4.61’de görüldüğü gibi avlu kapılarının üstlerine konulan saçaklar yapılmamıştır. Geleneksel Evlerin cephelerinde kullanılan bazalt taşı yerine ince bazalt plakalarla evler kaplanmıştır.



**Şekil 4.61:** Avlu kapısı

Eski evler geniş avludur. Yeni yapılanlarında ise avlular küçük tutulmuştur. Avlu bahçesinde yer alan tulumbarlar kaldırılmıştır. Şekil 4.62’de görüldüğü gibi küçük havuzlar konulmuştur. Avlu cephe elemanları olarak pencereler, kapılar, eyvanlar, merdivenler, demir parmaklıklar, gezemekler yer almıştır. Ancak eski ihtişamı yoktur. Cephede yer alan yazıtlar ve süslemeler yapılmamıştır.



**Şekil 4.62:** Avludaki havuzlar

Eski Diyarbakır Geleneksel Evlerinde iklimsel özellikleri göz önünde tutularak planlanmıştır. İklim koşullarından ötürü yazlık ve kışlık odalara yön verilmiştir. Yeni yapılan konutlarda bu özellik düşünülmemiştir. Yazın hem odayı serinletmek hem de mahremiyet duygusundan yapılan tepe pencereleri Şekil 4.63 'de kaldırılmıştır. Pencere parapet yüksekliği eski geleneksel evlerde olduğu gibi yapılmıştır. Oda kapıları çok sadedir.



**Şekil 4.63:** Pencere görünüşü

Eski Diyarbakır evlerinde yazın avluların serin tutulması için döşeme olarak dişi bazalt taş döşenmiştir ve havuzlardan dökülen su dişi bazalt taşının delikli dokusunda kalarak serin etki yaratmaktaydı. Yeni yapılan evlerin avlularına dişi bazalt taş döşenmemiştir. Eski Diyarbakır evlerinde damlar topraktan yapılmaktaydı. Yeni yapılan betonarme yapıda damlarda parapet yapılmıştır. Şekil 4.64 'de görüldüğü gibi Eyvanlar küçültülmüştür ve tek gözlü olarak yapılmıştır. Eyvanların olduğu alanlara havuzlar konulmamıştır. Yüksek tavanlı olan eyvanların yerine alçak tavanlı yapılmıştır. Eyvanlardan odalara geçiş sağlanmıştır. Eski Diyarbakır evlerinde olduğu gibi bazı örneklerinde bodrum katının üstünde planlanmıştır.



**Şekil 4.64: Eyvanlar**

Yapının üst katlarına merdivenler ile geçiş sağlanmıştır. Evin cehesinde ince demir işçiliğiyle yapılmış korkulukların yerini Şekil 4.65 'de görüldüğü gibi sade demir korkuluklar kullanılmıştır.



**Şekil 4.65: Merdiven ve korkuluklar**

Odalara günümüzün ihtiyaçlarına uygun olarak Şekil 4.66'da görüldüğü gibi ısınma sistemi yapılmıştır. Odaların duvarlarına nişler konulmamıştır. Tavan detayları

betonarmedir. Yer döşemesi olarak odalara parke döşenmiştir. Her bir oda farklı bir birim olarak dşnlmştir. Oturma odaları, yatak odaları, mutfaklar ve banyolar planlanmıştır.



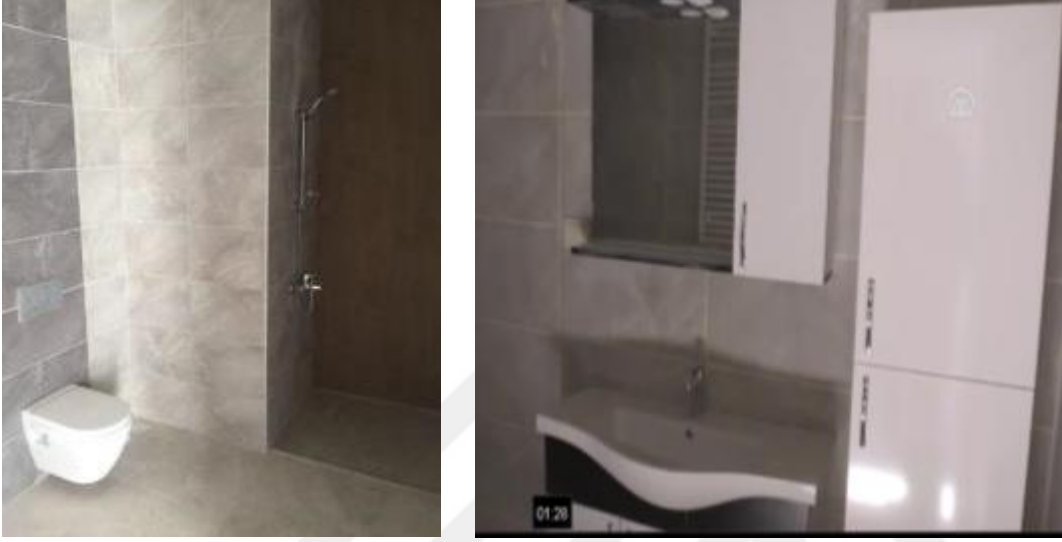
**şekil 4.66: Odalar**

Islak mekan olan banyo ve mutfaklar yapılmıştır. şekil 4.67’de görüldüğü gibi mutfak ve banyolar yapı içinde zlmştir. Mutfaklar avlunun kenarında tutulmayıp ev içinde planlanmıştır.



**şekil 4.67: Mutfak**

Yapılan mutfak ve banyo tefrişleri günümüze uygun olarak yapılmasına rağmen tefrişinde geleneksel dokunun izleri düşünülerek planlanabilirdi. Şekil 4.68’de grldğu gibi banyoların içine duşlar konulmuştur. Odaların içinde yer alan gslhaneler kaldırılmıştır. Yeni yapılan evlerin banyoları odaya açılmayıp avluya açılmaktadır. Kanalizasyon alt yapısı yenilenmiştir.



**Şekil 4.68:** Banyolar

## 5.SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel Dönüşüm kavramı kentin sorunlu alanlarının yıkılarak yeniden yapılması, canlandırılması, sağlamlaştırılması veya proje üretilip uygulanmasıdır. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yenileme, soylulaştırma olarak sınıflandırılmaktadır. Kentsel dönüşümün uygulama yöntemleri farklı olsa da amaç toplum yararına sağlıklı ve planlı kentleşmedir. Kentsel dönüşümün kent bünyesinde işlevini kaybetmiş olan yerleşim yerlerinin yeniden kullanılabilir hale getirmek, belirli bir plan dahilinde plansız, düzensiz ve kaçak yapılanmaları ortadan kaldırarak yeni yerleşkeler oluşturmak, afetlerden etkilenmiş veya etkilenebilecek alanların can ve mal güvenliğini tehdit eden yapıları ortadan kaldırmak veya farklı amaçlarla kullanılmasını sağlamak, kente dair tüm işlerin planlı bir şekilde işlenmesini sağlayabilmeyi hedefler. Kentsel dönüşüm uygulama alanları; gecekondular alanlarında kentsel dönüşüm, kent merkezlerinde kentsel dönüşüm, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan kentsel dönüşüm, afet zararlarını ve kent risklerini azaltmak için kentsel dönüşüm olarak dört sınıfta incelenmiştir.

Savaş ve doğal afetler sonrasında fiziksel yıkım ve ekonomik çöküntüye uğramış kentsel alanlar dönüşüm projeleri kapsamında yenilenmektedir. Bu bölgelerde yapılacak olan çalışmalarda ekonomik ve kültürel profilin tanınması gerekir. Gelişim hedefleri tespit edilmeli ve hedefe ulaşmayı sağlayacak yenileme ve dönüşüm projeleri hazırlanmalıdır. Yeni yapılacak olan yapılaşmanın kriterleri belirlenmeli, altyapı güçlendirilmeli gerektiğinde, kamulaştırma, kiralama ve satın alma gibi uygulamalarda kullanılmalıdır.

Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm hareketleri yasal dayanaklara göre uygulanmıştır. II. Dünya Savaşından sonra kent planları daha fazla önem kazanmıştır. Avrupa’da yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi, ıslah edilmesi ve canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Almanya Nürnberg Bölgesi II. Dünya Savaşında büyük zarar görmüştür. Proje kapsamında Ortaçağdan kalan binalar eskisi gibi inşa edilmiştir ve alan savaş öncesi görünümünü geri kazanmıştır. Japonya

Hiroşima Dandara Kentine atom bombası atılmıştır. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında dünya barışına hizmet edecek yeşil alanlar, nehirler ve kültürlerini yansıtan geleneksel dokuyu koruyarak yerleşim alanları planlamışlardır. Almanya Koblez kenti surlarla çevrilidir. Geçirdiği tahribatlardan dolayı Surlar günümüzde yok olmuştur. II. Dünya Savaşında zarar görmesine rağmen savaştan sonra önemli tarihi yapılar restore edilmiştir. Kentin alt yapısı yenilenmiştir, özgün sokak dokusuna sadık kalınarak yeni ihtiyaçlara göre modernize edilmiştir. Eski dokuyla uyumlu olarak yeni yapılar inşa edilmiştir. Rodos Adası Avrupa'nın en iyi şekilde korunmuş Helenistik, Bizans, Ortaçağ ve Osmanlı anıtlarına sahip, surlarla çevrili bir şehirdir. Unesco tarafından ada koruma altına alınmıştır.1986 yılında Rodos'un Antik kenti Mimar Renzo Piano tarafından restore edilmiştir. Malzeme, inşaat tekniği ve proje özellikleri aynı tutularak kent restore edilmiştir ve turizm potansiyeli ortaya çıkarılmıştır. Avrupa Birliği; Urban I, Urban II, Urbact ile ülkelerin sürdürülebilir kentsel gelişimini sağlamak ve krizdeki kentlerin yeniden canlanması için programlar hazırlamıştır. Kentsel dönüşüm modellerini gerçekleştirmek için Sure, HerO, Nodus, MILE, OPACT, MY Generation gibi modeller kullanmıştır. HerO modelinin amacı kentlerin tarihsel ve kültürel mirasını korumak ve geleceğe yönelik sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı sağlayarak, kentlerin çekiciliğini ve rekabet gücünü arttırmaktır. HerO kentsel dönüşümün 4 hedefi vardır. Kültürel mirasa çok önem verirler. Katılım kitlesi geniş tabanlıdır ve kullanıcıların beklentileri dikkate alınır ve zaman içinde değişen ihtiyaçlara cevap verecek özelliklerdedir.

Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm örnekleri olarak Sulukule'de var olan avlulu evler yıkılarak yerine tarih ve kültüründen tamamen kopuk yeni bir proje yapılmıştır. Sulukule halkı evlerini satmış veya kiraya verip başka yerlere taşınmışlardır.1000 yıllık kültür ve sit alanı yok edilmiştir. Unesco tarafından koruma altına alınan Bursa Cumalıkızık Bölgesinde ise tarihi ve kültürel mirasa sadık kalınarak evler yenilenmiştir. Koruma Amaçlı İmar planı dönüşüm projesi tamamlanmıştır. Dünyaya ve gelecek nesillere tarihi dokuya sadık kalınarak aktarılmaktadır.

Türkler dış etkenlerden kendilerini korumak için çadırları kullanmışlardır. Türkler Anadolu'da sosyal hayat ve gelenekleri, iklim ve coğrafi konum, bölgede bulunan malzeme ve ekonomik durumlarını göz önünde bulundurarak Geleneksel Türk Evi planlarını oluşturmuşlardır. Cepheyi çıkımlar, cumbalar, saçaklar ve pencereler



hareketlendirmiştir. Geleneksel Türk evleri malzeme olarak bölgeye göre farklılıklar gösterse de evin planlanma şekli aynıdır. Mekansal özelliklerini oluşturan odaların düşünce kaynağı çadırlardır. Odalar kendi başına bir yaşam alanıdır. Oturma, uyuma, dinlenme, yemek yeme, çalışma gibi birçok ihtiyaç odalarda çözümlenmiştir. Odalarda mobilya kullanılmamıştır. Mobilyalar duvara bağlı veya gömülüdür. Oturma birimi olan sedirler duvar yanlarını kaplamıştır. Orta alan çok amaçlı kullanılmak için boş bırakılmıştır. Yemek yenmesi için ortaya yer sofrası kurulur ve daha sonra sofraya kaldırılıp duvarlarda bulunan dolaplara konulurdu. Dolaplar yüklük olarak kullanılmaktadır. Yataklar yüklükte depolanır gece olunca sedirlere yayılarak yatılırdı. Duvarlar gusülhane, dolaplar ve raflar ile duvarlar kaplıdır. Islak hacim ve servis mekanları olarak hamam, helal, kiler ve mutfak kullanılmaktadır. Donatı elemanları ve mekan öğeleri olarak kapılar, pencereler, tavanlar, merdivenler dolap ve yüklükler, sedirler, ocaklar kullanılmıştır.

Tez kapsamında İncelenen Diyarbakır Suriçi Bölgesi birçok medeniyete ve kültüre ev sahipliği yapmıştır. Suriçi bölgesi Diyarbakır'ın dört merkez ilçesinden biridir. Bölge adını dünya ile ilişkiyi keserek can ve mal güvenliğini sağlayan Diyarbakır Surlarından almaktadır. Surların plandan görünüşü kalkan balığını andırır. Şehre giriş ve çıkışın yapılması için dış kalenin dört kapısı vardır. Cumhuriyet döneminden sonra Surların dışına kurulan yeni kent ile Suriçi'nde kalan eski kent arasında farklılıklar ve kültürel dokuda bozulmalar meydana gelmeye başlamıştır. Suriçi bölgesinde birçok geleneksel ev bulunmaktadır. Geleneksel evler bu bölgede yaşayan halkın sosyal yapı ve gelenekleri, dini inançları, iklim ve coğrafi konu, ekonomik durumları düşünülerek oluşturulmuştur. Anne, baba, çocuklar ve gelinlerden oluşan ataerkil aile yapısına sahiplerdir. Örf, adet, gelenek ve göreneklerine bağlılardır. İslamiyet'in etkisinden dolayı ev yaşantısı içe dönük bir yaşantıdır. Dış dünyadan kısıtlı bir ortam planlanmıştır. Sokak duvarları birinci kat seviyesine kadar yükseltilmiştir. Kadınların ve erkeklerin ayrı oturduğu haremlik ve selamlık odaları yapılmıştır. İklim bakımından hem karasal hem de tropikal iklim özellikleri görülmektedir. Geleneksel evlerin planlanmasında iklim özellikleri göz önünde bulundurularak yazlık ve kışlık odalar planlanmıştır. Geleneksel evlerin yapımında bölgede en çok bulunan bazalt taşı kullanılmıştır. Müslümanlar ve gayrimüslimler bir arada yaşamışlardır. Avlu etrafına odaların sıralanmasıyla plan tipi oluşmaktadır. Cephe özellikleri sokak cepheleri ve avlu cepheleri olarak incelenmiştir. Sokak

cepheleri çok sadedir ve yüksek duvarlıdır. Cumba ve çıkıntılarının olduğu sokak cepheleri karşı komşuyu göreceksa mahremiyet duygusundan dolayı pencere açılmazdı. Diyarbakır Suriçi'nin sokakları surlarında etkisiyle dardır. Dar olan sokaklarda kabalt vardır. Kabaltlar sıcak havalarda sokakta gezinirken gölge alanlar oluşturur. Sokaktan içeriye üstünde saçağı olan küçük kapıdan girilir. Avlunun görülmemesi için bir geçitten geçilir. Avlu cepheleri süslü ve zengin bir mimariye sahiptir ve bazalt taşından yapılmıştır. Avlu cephelerinde eyvanlar, kemer boşlukları, merdivenler, pencere, kapı, süslemeli korkuluklar, balkonlar, gezemekler, silmeler ve yazıtlar yer alır. Avlularda havuzlar ve tulumbalar bulunmaktadır. Odalar avlunun etrafına dizilmiştir. Avlular bazalt taşıyla döşenmiştir. Yazın sıcak havalarda havuzlardan alınan su döşemeye dökülür. Suyu deliklerinde tutan bazalt taşı doğal bir serinlik yaratır.

Genellikle evler iki katlıdır. Zemin katı yarı gömülü olun bodrum katının üstünde olur. Bodrum katta depolar, ahırlar ve bazen oturma kısımları vardır. Zemin katta odalar, hela ve mutfak yer alır Toprak dam ile örtülüdür. Yapım sistemi temel, duvar, döşeme ve üst örtüden oluşan yığma yapılarıdır.

Diyarbakır Suriçi geleneksel evleri açık mekanlar olan avlu ve damlar, yarı açık mekan olan eyvanlar, gezemekler ve balkonlar, kapalı mekan olan yazlık, kışlık, baharlık odalar, serdap odaları, servis mekanı ve ıslak hacim olarak mutfak, hela, hamam, kiler ve ahırlardan oluşmaktadır.

Diyarbakır Suriçi Bölgesinde sosyal, kültürel ve teknolojik değişimler mekan ilişkilerinin de değişimine neden olmuştur. Ataerkil aile yapısından çekirdek aile yapısına geçilmiştir. Geleneksel evler terk edilmeye ya da birkaç aile tarafından kiralanmaya başlanmıştır. Kırdan kente farklı ekonomik durumlara sahip insanların göç etmesiyle kentsel doku bozulmaya başlamıştır. Mekan sayıları fazla olduğundan dolayı istenmeyen müdahaleler yapılmıştır. Geleneksel evler de bölünmeler, ekleme ve kaldırma gibi bilinçsiz müdahaleler yapılmıştır. Avlulara eklenen duvarlarla bölünmeler yapılmıştır. Haremlik ve selamlık bölümleri kaldırılmıştır. Yarı açık mekan olan eyvanlar kapatılmıştır. Ara katlar eklenmiştir. Yeni eklemeler farklı malzemeler ile yapılmıştır, yapılan eklemeler taşıyıcı sistemi olumsuz etkilemiştir. Geleneksel evlerde bütün fonksiyonların aynı odada çözümlendiği düzen değişmiştir. Her odaya farklı bir fonksiyon verilmiştir. Salon, yatak odası, mutfak, banyo gibi mekanlar oluşmuştur. Oturmak için kullanılan sedirlerin yerine salonlarda koltuk ve

kanepeler, orta masalar, iskemleler ve sehpalara kullanılmıştır. Yer yataklarının yerine yatak odalarında yataklar kullanılmıştır. Yer sofralarının yerine yemek odalarındaki yemek masaları ve sandalyeler kullanılmıştır. Odaların içinde yer alan gusülhanelere ihtiyaç kalmamıştır ve banyo kültürü konutların içinde yer almaya başlamıştır. Avlu kenarındaki tuvaletler kaldırılmıştır. Bahçe içinde yer alan mutfaklar konut içine alınmıştır. Teknolojik araçlar mutfak ve banyolara eklenmiştir.

Diyarbakır Suriçi bölgesine 1959 yılında hazırlanan Nazım imar planı ile yoğun göç yapılmasından dolayı kent dışına yüksek katlı binalar yapılmaya başlanmıştır. Sura yapışık olarak gelişmesi kentin geleneksel dokusunu bozmaya yöneliktir. Sur duvarları kısmen yıkılarak yollar genişletilmiştir ve iş merkezleri bu alanlara yapılmıştır. 6217 sayılı kanunla kat mülk olarak tanınmasıyla geleneksel evler yıkılarak yerlerine konut ve iş yerleri yapılmıştır. 1950 ile 1980'li yıllarda Suriçi'nde oturan kitlenin değişmesiyle kaçak yapılar yapılmaya başlanmıştır. Modernleşme amacıyla Sur dışına çok katlı yüksek binalar yapılmaya devam etmiştir. Kenti korumaya yönelik planlama ortaya çıkmıştır. 1984 yılında yapılan Nazım İmar planı kararı ile ana yolların genişletilmiş, tescilli, anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri işaretlenmiş, yapıların kat sayılarının arttırılması kararı alınmıştır. 1988 yılında Suriçi bölgesindeki tarihi dokunun korunabilmesi için kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Suriçi Kentsel Sit alanı 158 hektardır. 1992 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından kentsel sit alanı olan Suriçi Bölgesi koruma planı onaylanmıştır. Ancak bu plan imar planı sorununu çözmeye yetersiz kalmıştır. Koruma Amaçlı İmar Planı 2010 yılında yenilenmiştir. Diyarbakır Suriçi bölgesinde yoğun nüfus artışı ve bilinçsiz kullanıcı müdahalesiyle Geleneksel evler ve sokak dokusu özgün halini kaybetmeye başlamıştır. 2004 yılında başlatılan ve 2006 yılında tamamlanan yeni Nazım İmar planı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi ve Suriçi Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm hareketi başlatılmıştır.

Suriçi bölgesi üzerindeki sağlıksız yapılaşma nedeniyle 'Riskli Alan' ilan edilen yapılaşmadan arındırılacak, tarihi ve kültürel değerlerinin yeniden gün yüzüne çıkarılması ve turizm potansiyelini ortaya çıkarıp güvenli yaşam alanı haline getirilmesine yönelik çalışmalar hedeflenmiştir. Suriçi'nde var olan yapılar, alanın kentsel sit niteliği taşıyor olması ve koruma amaçlı imar planı ile hukuksal durumlar, yapım yılları, yapım özellikleri, kültürel değerleri göz önünde bulundurularak 5

farklı yapı grubu belirlenmiştir. Bunlar Ruhsatlı Yapılar, Ruhsatsız Yapılar, Anıtsal Kültür Varlığı Yapılar, Sivil Mimarlık Örneği Yapılar, Geleneksel Yapılardır. 22.10.2012 yılında 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında 3900 sayılı Bakanlar Kurulu ile riskli alanlar ilan edilmiş ve 28457 sayılı Resmi Gazetede 04.11.2012 yılında yayınlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Diyarbakır ili, Sur ilçesi, Suriçi bölgesine yönelik risk taşıyan yapıların kamulaştırılarak yıkılıp yenilenmesine, tarihi yapıların korunmasına yönelik master plan tamamlanmıştır.

2016 yılında yaşanan terör saldırısı sonrasında Diyarbakır Suriçi bölgesinde birçok tescilli yapı ve geleneksel evler zarar görmüştür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan ilan edilmiştir. 21 Mart 2016 tarihinde Suriçi'nde bulunan 7714 parselden 6292 parsel için 2942 sayılı yasa kapsamında Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesine göre kamulaştırma kararı Bakanlar kurulu tarafından alınmıştır. Bu karar doğrultusunda Suriçi bölgesinin %82'si kamulaştırılmıştır. Halk zorunlu olarak göçe zorlanmıştır. Kentsel Sit alanı Suriçi bölgesinde sokak dokusu ve ada-parcel bütünlüğü geri dönüşü olmayacak şekilde tamamen yok edilmiştir.

Hasırlı Mahallesi sınırlarında KİPTAŞ tarafından 44 adet Geleneksel ev yapılmaktadır. Proje 13 bin metrekarelik alanı kapsamaktadır. Yapımı devam eden Geleneksel Evlerin olduğu alana girmek hala yasaktır. Yeni yapılan geleneksel evlerin 44 konutunda plan şemaları farklıdır. Betonarme olarak evler yapılmıştır. Sokak cephesinde mahremiyet duygusundan dolayı evin duvarları yüksek tutulmuştur ancak cumbaların her yönüne pencere konmuştur. Sokak cephelerinden karşı komşu görünmektedir. Evin sokak kapısı üzerine saçak konulmamıştır. Evlere geçitten geçilerek girilmektedir. Avlu cepheleri ince bazalt plakalar ile kaplanmıştır. Avlular küçük tutulmuştur. Bahçede yer alan tulumbar kaldırılmıştır. Küçük havuzlar konulmuştur. Yazın havuzdan dökülen su ile avlunun doğal yönden serin tutulması sağlanıyordu ancak yeni evlerde dışı bazalt taş döşenmemiştir. Avlu cephelerinde eyvanlar, kapılar, pencereler, merdivenler, korkuluklar, gezemekler bulunmaktadır. Cephede yer alan süslemeler ve yazıtlar yoktur. Eyvanlar çok küçük yapılmıştır. İklim özellikleri düşünülerek mekanlara yön verilmemiştir. İklimden dolayı kullanılan tepe pencereleri kullanılmamıştır. Pencerelerin kenarlarına kenet taşları yapılmamıştır. Evler iki katlı olarak yapılmıştır. Yarım gömülü olan bodrum katının üzerine zemin katı konulmuştur. Üst kata çıkmak için merdivenler

kullanılmıştır. Ancak camlarda ve merdiven korkuluklarında ince demir işçiliği yoktur yerine sade demir korkuluklar kullanılmıştır. İklim özelliklerinden dolayı yapılan yazlık, kışlık ve baharlık odalar kaldırılmıştır. Oturma odası, yatak odası, mutfak ve banyo olarak mekanlar oluşturulmuştur. Mutfak ve banyo yapının içinde çözülmüştür. Teknolojik araçlar mutfak ve banyolara eklenmiştir. Ancak yapılan tefrişleri geleneksel dokunun yanında modern kalmıştır. Odalara günümüzün ihtiyaçlarına uygun olarak ısınma sistemi yapılmıştır. Döşeme olarak parke döşenmiştir. Oda kapıları tek kanatlı ve sadedir.

Kültürel yönden sosyal hayat ve geleneklerinin yok edilmemesi için halkta kentsel dönüşüm projesinde yer almalıdır. Yapılan kentsel dönüşüm sonrası yaşayan halk toplu konutlara yerleştirilerek kültürlerinden uzaklaştırılmamalıdır. Kentsel dönüşüm projesinde katılımcı kitlesi göz ardı edilmiştir. Sosyal yönden mekanlar halkın kültürünü destekleyecek şekilde geliştirilmelidir.

Ekonomik bakımdan düşük gelirlili olan halkın yeni evlere geçmeleri için değer farkını ödemeleri gerekir. Dar gelirlili ailelerin bu farkı ödemesi zordur. Dar gelirlili ailelerinde kiralayabileceği veya oturabilecekleri alanlar yaratılmalıdır.

Fiziksel olarak tarihi ve kültürel mirasa sahip çıkılarak geleneksel doku korunarak dönüşüm projeleri hazırlanmalıdır. Yapının malzemeleri yazları çok sıcak geçen Diyarbakır bölgesinin iklimsel özellikleri düşünülerek seçilmelidir. Tüm geleneksel evler yıkılarak dümdüz edilen arazide geleneksel sokak dokusu ve yeni mimari yapı Diyarbakır Geleneksel Evlerine fazla benzememektedir. Kentsel Sit alanı olan Diyarbakır Suriçi bölgesine ait sokak ve parsel dokusunun geri dönüşü mümkün olmayacak şekilde yok edildiği görülmektedir. Dünyada yapılan kentsel dönüşüm örnekleri gibi geleneksel evlerin özgün sokak dokusu, proje özelliği ve malzeme türü korunarak yeni ihtiyaçlara göre yaşanan terör olaylarından zarar görmemiş gibi eski görünümüyle projelendirilmelidir.

Geleneksel evlerde günümüzdeki teknolojik, sosyal, kültürel ve ekonomik yönler düşünülerek kentsel dönüşüm projeleri düzenlenmelidir. Projelendirme aşamasına halkın da katılması kentsel dönüşümü olumlu yönde etkileyecektir. Diyarbakır Suriçi bölgesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında yaşayan insanların kültürel özelliklerini yitirmeden, mekan ilişkisi çağın gereksinimlerini karşılayacak özellikte planlanmalıdır.



## KAYNAKÇA

- [1] **GÜL, Üstün.** *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu.* İstanbul : On İki Levha Yayınları, 2009.
- [2] **KUZU, Salih.** *Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm.* İstanbul : Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, 2004. 267-269.
- [3] **KOCAMEMİ, Gaye Nurengin.** *Kentsel Dönüşüm Süreci: Kazlıçeşme Örneği.* İstanbul : Mimar Sinan Fakültesi Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006.
- [4] **POLAT, Sibel.** *Kentsel Dönüşüm Tanımlar Nedenler,Uygulamalar.*Bursa Kentsel Dönüşüm Dergisi, 2008. s.53-61.
- [5] **DEMİRSOY, Mustafa Sami.** *Kentsel Dönüşümün Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi.* s.l. : Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi,Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006.
- [6] **KELEŞ, Ruşen.** *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü.* Ankara : İmge Kitapevi, 1998.
- [7] **CİRAOĞLU, A ve İSLAM, Tolga.** *Soylulaştırma ve İstanbul.* İstanbul : , 2006.
- [8] **UZUN, N.C.** *Yeni Yasal Düzenlemeler Ve Kentsel Dönüşüme Etkileri.* s.l. : Planlama Dergisi, 2006. s. 32/49-53.
- [9] **KONGAR, Emre.** *Kentleşen Gecekondu Gecekondulaşan Kent. Kentsel Bütünleşme, Türk Sosyal Bilimler Derneği Ve Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Ortak Semineri.* Ankara : Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, 1982. 23-54.
- [10] **EKİNCİ, Oktay.** *Beijing'den İstanbul'a Anımsatmalar.* İstanbul : Mimarİst, 2005. 53-55.
- [11] **MUTLU, Selcen.** *Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği.* Ankara : Ankara Üniversitesi Sosyal BilimlerEnstitüsü Yatınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007.
- [12] **KARAASLAN, Şahin.** *Gecekondu Dönüşüm.* s.l. : Nobel Dağıtım, 2005. Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20.Yıl Anısı, Ed.Çalgüner T..
- [13] **ŞENYAPIL, Tansı.** *Değişen Mekan,Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış :1923-2003.* [dü.] A.Eraydın. Ankara : Dost Kitapevi Yayınları, 2006. s. 84-122.
- [14] **ÖZTAŞ, Nihan.** *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme.* İstanbul : Mimar Sinan Güzel Sanatla Fakültesi Fen Bilimleri Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2005.

- [15] **ÖZDEN, Pınar Pelin.** *Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği Doktora Tezi.* İstanbul : İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2002.
- [16] **ÖZDEN, Pelin Pınar.** *Kentsel Yenileme.* İstanbul : İmge Yayınevi, 2008.
- [17] **CARMON, N.** *Three Generations of Urban Renewal Policies: Analysis and Policy Implications.* s.l. : Geoforum, 1999. s. 145-158.
- [18] **AKKAR, Müge.** *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye.* Ankara : TMMOB Şehir Plancılar Odası Yayını, 2006.
- [19] **ÖZDEMİR, Dilek.** *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları.* Ankara : Nobel Yayın, 2010.
- [20] **UYAN, Ashhan;** *Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm Projesi Örneği.* Ankara : Gazi Üniversitesi , Fen Bilimleri Enstitüsü , Yüksek Lisans Tezi, 2008.
- [21] **KURTULUŞ, Hatice.** *Kentsel Dönüşümde Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinde Bakmak.* Ankara , 2006. 36, s. s.7-11.
- [22] **EREN, Fatih.** *Kentsel Dönüşümlerde Kamu- Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümündeki Varlığı: Konya Örneği.* s.l. : Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006.
- [23] **ŞAHİN, Soner ve DARBY, Dilek.** *Tarihi Kent Merkezlerinin Yaya Eksenli Olarak Yeniden Canlandırılması: Almanya Koblenz Örneği.* İstanbul : Mimarlık dergisi , 2014.
- [24] **SARI, Halil İbrahim.** *Yunanistan Ekonomisinde Turizmin Yeri Ve Önemi.* İstanbul : Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı Yayınlanmamış Tez, 2017.
- [25] **Anonim REGENSBURG, Stadt.** *HerO The Road to Success.* Germany : Integra, 2011.
- [26] **TEKELİ, İlhan.** *Açılış Bildirisi, Kentleri Dönüşüm Mekanı olarak Düşünmek Kentsel Dönüşüm Sempozyumu.* İstanbul : YTÜ Basın Yayın Merkezi MATbaası, 11-12-13 Haziran 2003. s. 2-7.
- [27] **ŞİŞMAN, Aziz ve KİBAROĞLU, Didem.** *Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.* Ankara : TMMOB Harita ve Kadastro Mühendislikleri Odası 12. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında Sunulan Bildiri, 2009. 11-15 Mayıs.
- [28] **SEKMEN, Seçil.** *Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir -Ferahlı Mahallesi Örneği.* İzmir : Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007.
- [29] **ATAÖV, Anlı ve OSMAY, Sevin.** *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım.* Ankara : ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2007. Cilt 24, 2, s. 57-82.
- [30] **ERZENE, Şafak İlca.** *Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı.* İstanbul : İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2013.



- [31] **ÖZDEMİR Sönmez, N.** Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. 2006, 2, s. 121-127.
- [32] **KIYAK İngin, Aslı ve İSLAM, Tolga.** Bir Roman Mahallesinin Yeniden Tanzim Edilmesi. *Müstesna Şehrin İstisna Hali*. İstanbul : Sel Yayıncılık, 2013, s. 167-179.
- [33] **AKINCITÜRK, Nilüfer.** 700 Yıllık Cumalıkızık Köyü Yapısal Sorunlarının Fiziksel Boyutu. Bursa : Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2002. Cilt 7.
- [34] **ELDEM, Sedat Hakkı.** *Türk Evi Osmanlı Dönemi III*. İstanbul : Güzel Sanatlar Matbaası A.Ş., 1987.
- [35] **DOĞAN, Kuban.** *Sanat Tarihimizin Sorunları*. İstanbul : Çağdaş Yayınları, 1976.
- [36] **KARPUZ, Haşim.** *Türk İslam Mesken Mimarisinde Erzurum Evleri*. Ankara : Kültür Turizm Bakanlığı Yayınları, 1984.
- [37] **ARSEVER, Celal Esad.** *Türk Sanatı*. İstanbul : Cem Yayınevi, 1975.
- [38] **ARSEVER, Celal Esad.** *Türk Sanat Tarihi*. İstanbul : Maarif Basımevi, 1956.
- [39] **ELDEM, Sedat Hakkı.** *Türk Evi Plan Tipleri*. İstanbul : İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, 1968.
- [40] **KUBAN, Doğan.** *100 Soruda Türkiye Sanatı Tarihi*. İstanbul : Gerçek Yayınevi, 1978.
- [41] **KÜÇÜKERMEN, Önder.** *Anadolu Mirasında Türk Evleri*. İstanbul : Aksoy Grafik Dizgi Matbaacılık Anonim Şirketi, 1995.
- [42] **KUBAN, Doğan.** *Hayatlı Türk Evi*. İstanbul : Eren Yayıncılık, 1995.
- [43] **ERGİNBAŞ, Doğan.** *Diyarbakır Evleri*. İstanbul : Pulhan matbaası, 1953.
- [44] **UYANIK, Muvaffak.** *Diyarbakır Evleri. Realite Dergi*. 1945.
- [45] **GABRİELI, Albert.** *Voyages Archeologique Dans La Turquie Orientale*. 1940.
- [46] **ARSLAN, Rıfkı.** *Diyarbakır Tarihi Kentsel Kesimde Toplumsal-Ekonomik ve Mekansal Yapı Özellikleri*. Ankara : Ziya Gökalp Derneği, 1991. s. 99.
- [47] **KONYAR, Basri.** *Diyarbakır Yıllığı Cilt III*. Ankara : Ulus Basımevi, 1936.
- [48] **SİS, Mine.** Eski Diyarbakır Suriçi Konutlarında İklimin Tasarıma Etkisi Üzerine Etkisi. s.l. : Dicle Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1993.
- [49] **TUNCER, Orhan Cezmi.** *Diyarbakır Evleri*. Diyarbakır : Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Kültür ve Sanat Yayınları, 1999.
- [50] **UTARİT, İzgi.** *Pencere*. İstanbul : D.G.S.A, 1975.
- [51] **MARGOSYAN, Mıgırdıç.** *Gavur Mahallesi*. İstanbul : Aras Yayıncılık, 1996.
- [52] **BEKLEYEN, Ayhan, YILDIRIM, Mücahit ve SARIGÖL, Hasan.** Güneydoğu Anadolu'da Eyvanlı Ev Geleneği: Diyarbakır Köşkleri. İstanbul : Yem Yayınları, 2004. 275, s. 89-94.
- [53] **KORKUSUZ, Şefik.** *Bir Zamanları Diyarbakır, Zamanlar, Mekanlar, İnsanlar*. İstanbul : Şefik Korkusuz, 2007.

- [54] **BARAN, Mine.** Tarihi Diyarbakır Evlerinden Eşyanın Kimliği. Diyarbakır : Tarım Bakanlığı Yayınları, 2013.
- [55] **HİLLIER , Bill ve HANSON, Julianne.** *The Social Logic of Space.* İngiltere : Cambridge University Press, 1984.
- [56] **RAPOPORT, Amos.** *History and Precedent in Enviromental Design.* New York : Plenium Press, 1990.
- [57] **ÜSTÜN, Alsaç, MADRAN, Emre ve ÖZGÖNÜL, Nimet.** *Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması ve Onarılması Konularında Kaynakça.* Ankara : Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü, 1990.
- [58] **EYÜCE, Ahmet.** *Geleneksel Yapılar ve Mekanlar.* İstanbul : Birsen Yayınevi, 2005.
- [59] **KEJANLI , Türkan ve DİNÇER, İclal.** *Diyarbakır Kale Kenti'nde Koruma ve Planlama Sorunları.* İstanbul : Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 2011. Cilt 6.
- [60] **DİNÇER, İclal ve AKIN, Can Tuncay.** *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kapsamında Koruma Planı ve İdari Yapısı.* İstanbul : 2. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulama Kolokyumu, 1994. s. 127-131.
- [61] **ÖZSEZGİN, Kaya.** *Diyarbakır Surları.* Ankara : Diyarbakır Tanıtma, Kültür ve Yardımlaşma Vakfı Yayını :4, 1993.
- [62] **KONYAR, Hasan Basri.** *Diyarbakır Yıllığı.* Ankara : Ulus Basınevi, 1936. Cilt 3.
- [63] **Cumhuriyetin 15. Yılında Diyarbakır.** 1935.
- [64] **ARSLAN, Rıfki.** *Diyarbakır Kentinin Tarihi ve Bugünkü Konumu.* İstanbul : Diyarbakır:Müze Şehir, Yapı Kredi Yayınları, 1999. s. 80-107.
- [65] **T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI,** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği
- [66] **T.C ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI,** 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Uygulama Yönetmeliği

#### **İnternet Kaynakları:**

- [Url-1] <<http://unesdoc.unesco.org>> Erişim Tarihi:10.01.2018
- [Url-2] < <http://www.sur.gov.tr>> Erişim Tarihi:20.09.2016
- [Url-3] < <http://www.diyarbakir.bel.tr>> Erişim Tarihi:20.09.2016. 2016

## **EKLER**

**EK A :** 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği

**EK B :** Kamulaştırma Kanunu





## **EK A: 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

Amaç ve kapsam

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

#### **Dayanak**

**MADDE 2 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)**

(1) Bu Yönetmelik, 6306 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

#### **Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- c) İlgili kurum: Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ç) Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- d) Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,
- e) Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
- f) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- g) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,
- ğ) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü

maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,

h) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

ı) Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı,

ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti Rezerv**

#### **yapı alanının tespiti**

**MADDE 4 – (1)** Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) (Ek:RG-27/10/2016-29870) Alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) (Ek:RG-27/10/2016-29870) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(3) Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

(4) (Ek:RG-2/7/2013-28695) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama,

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

#### **Riskli alanın tespiti**

**MADDE 5 – (1)**

Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) (Mülga:RG-28/7/2017-30137)

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(2) (**Değişik:RG-27/10/2016-29870**) Bakanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(3) (**Değişik:RG-27/10/2016-29870**) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) (**Değişik:RG-27/10/2016-29870**) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### **Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar**

**MADDE 6 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Riskli yapılar;

a) Bakanlıkça,

b) İdarece,

c) Bakanlıkça lisanslandırılan,

1) Kamu kurum ve kuruluşları,

2) Üniversiteler,

3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,

4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,

5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,

6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar,

tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın Ülke genelinde riskli yapı tespiti yapılabilir.

(2) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin, ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça veya Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak başarı belgesi almış olmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekir. Lisanslandırma talebinde bulunan üniversite adına riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin öğretim üyesi olması durumunda bu fıkrada belirtilen şartlar aranmaz.

(3) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespiti için en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi mecburidir. İhtiyaca göre birden fazla inşaat mühendisi ile jeoloji veya jeofizik mühendisi de görevlendirilebilir. Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendisler, aynı anda birden fazla lisanslı kuruluşta görev alamaz ve ortak olamazlar.

(4) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırma için;

a) Lisanslandırma talebini içeren dilekçe,

b) Talepte bulunan kurum veya kuruluşa göre güncel tarihli ve onaylı olarak; ilgili meslek odasından alınmış işyeri tescil belgesi veya **(Mülga ibare:RG-28/7/2017-30137)** (...) faaliyet gösterdiği konuya ilişkin belge veya 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan alınan izin belgesinin örneği,

c) Kurum veya kuruluşun ortaklarının ve yöneticilerinin adını, soyadını ve T.C. kimlik numarasını gösteren ticaret sicil müdürlüğünden alınmış firma genel durum belgesi ve kurum veya kuruluşun en son durumunu gösteren ticaret sicil gazetesinin aslı veya onaylı bir sureti,

ç) Kuruluşça yetkilendirilen şirket müdürü ve ortaklarının noter tasdikli imza



sirküleri,

d) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerle ilişkin;

1) İlgili meslek odasına üyeliklerinin devam ettiğine dair güncel tarihli oda kayıt belgesi,

2) Mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalıştıklarına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak belgeler,

3) Noter tasdikli imza beyanı,

4) İnşaat mühendislerinin Bakanlıkça düzenlenen eğitim programlarına katılarak aldıkları başarı belgesi,

e) Ek-3'te yer alan taahhüname,

f) Lisans belgesi ücretinin yatırıldığına dair dekont,

ile birlikte Bakanlığa müracaatta bulunulur. Müracaatın uygun görülmesi hâlinde, B-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine ve Ek-1'deki şekil ve muhtevada Lisans belgesi düzenlenir. 4708 sayılı Kanun kapsamındaki yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşlarının lisanslandırılmasında, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendis olarak denetçi belgesine sahip bir mühendisin bildirilmesi durumunda, (d) bendinin (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerinde sayılan belgeler aranmaz.

(5) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin mesleki deneyimleri;

a) Herhangi bir kamu kuruluşunda çalışmış olan mühendisler için, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak belgeler,

b) Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendisler için, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belgeler veya çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan, ilgilinin görevini, unvanını ve çalışma süresini belirten, firma yetkilisince imzalanmış, firmanın sigorta sicil numarasının da yazıldığı belgeler,

ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmalarını teyit etmek üzere ilgili sosyal güvenlik kurumundan alınan belgelerin ibrazı gerekir.

(6) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar; ortaklarında, ortaklarının ve kuruluşun adında ve adreslerinde yapılan değişikliği, değişikliğin ticaret sicil gazetesinde yayımlandığı tarihten itibaren; riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerinde yapılan değişikliği ise, görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgeler ile birlikte değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde yazılı olarak Bakanlığa bildirmek zorundadır.

(7) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.”

(8) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslı kurum ve kuruluşlara;

a) Aşağıda belirtilen hallerde elektronik yazılım sistemi üzerinden, yeni riskli yapı tespiti için yapı kaydı oluşturmaları ve işlem yapmaları izni verilmez:

1) Riskli yapı tespiti yapmak üzere en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmemiş olması halinde görevlendirme yapılmıncaya kadar.

2) Ortaklarında, mühendislerinde, ortaklarının ve kuruluşun adında ve tebligat adresi ve benzeri bilgilerinde yapılan değişikliklerin süresi içinde Bakanlığa bildirilmemiş olması halinde bildirinceye kadar.

3) 4708 sayılı Kanuna göre yeni iş almaktan men cezası alınmış olması

halinde ceza süresi bitinceye kadar.

4) Ortakları, yöneticileri veya mühendisleri hakkında ilgili meslek odasının faaliyetten geçici men nevinden ceza verilmiş olması halinde ceza süresinin sonuna kadar.

5) Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik olması durumunda, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren 6 ay içerisinde yapılacak olan eğitimlerden birine katılmaması durumunda eğitime katılınca kadar.

b) Aşağıda belirtilen fiil ve hallerin tespit edilmesi halinde yazılı olarak uyarı cezası verilir:

1) İncelenen yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak riskli yapı tespiti yapılması.

2) Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden tespit edilen eksikliklerin 7 nci maddenin dördüncü fıkrasındaki süre içerisinde düzeltilmemesi.

3) Yapı maliki olmayan birinin talebine istinaden riskli yapı tespiti yapılması.

4) Daha önce riskli yapı tespiti yapılmış bir yapı hakkında ikinci kez riskli yapı tespiti yapılması.

c) Aşağıda belirtilen fiil ve hallerin tespit edilmesi halinde lisans iptali cezası verilir:

1) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi.

2) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi.

3) Risksiz bir yapının riskli veya riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilmesi.

4) Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması.

5) Daha önce iki kez yazılı olarak uyarı cezası alınmış olması.

6) Lisansı iptal edilmiş bir kuruluşun cezalı ortağının veya lisans iptaline sebep olan mühendisinin ortak veya riskli yapı tespiti yapacak mühendis olarak görevlendirildiğinin tespit edilmesi ve bu durumun lisanslı kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren 15 gün içinde ortadan kaldırılmamış olması.

(9) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar için beş yıl süre ile yeni bir lisanslandırma yapılmaz. Lisansı iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretseler dahi, beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, riskli yapı tespitinde görev alamazlar ve bu ortakların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendis beş yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev almaz, başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamaz ve bu mühendisin kurduğu kuruluşa lisans verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendisin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendis hakkında kendi mevzuatına göre işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.

(10) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarda tespit edilen eksiklikleri tamamlayınca kadar faaliyetlerine devam edebilirler.

(11) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Yazılı olarak uyarı ve lisans iptali cezaları, cezayı gerektiren fiillerin tespit edilmesini müteakip lisanslı kurum veya kuruluşun savunması alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir.

(12) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslı kuruluşun; lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen ortakları ve yöneticileri, gerçeğe aykırı

olarak riskli yapı tespiti yapan veya mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisi ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(13) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav Bakanlığın belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp başarı belgesi almayan inşaat mühendisleri riskli yapı tespitinde görev alamaz. Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik olması durumunda, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren 6 ay içerisinde yapılacak olan eğitimlerden birine katılması zorunludur.

(14) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Kanun ve Kanun uyarınca yürürlüğe konulmuş olan yönetmeliklere göre yapılacak iş ve işlemler Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar elektronik ortamda da yapılabilir.

### **Riskli yapıların tespiti ve itiraz**

#### **MADDE 7 – (Değişik:RG-27/10/2016-29870)**

(1) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

(3) İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden rapor tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasdi bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay

içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde tespit başvurusunda bulunan malikin talebi üzerine oluşturulan yapı kaydı elektronik yazılım sisteminden silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespiti konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye gönderilir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Müdürlüğe sunulması zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir.

(5) İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsî hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(6) Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince yapıp yapılmadığı Müdürlükçe kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

(7) Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespiti ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(8) Riskli yapı tespiti neticesinin, itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(9) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

### **Riskli yapıların yıktırılması**

#### **MADDE 8 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)**

(1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) İdarece;

a) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır.

b) Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde verilen bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.

ç) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** (a) ve (c) bentlerinde belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetleri durdurması zorunludur.

(3) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Maliklere verilen süreler içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır.

(4) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin

teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(6) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.

### **Teknik heyetlerin teşkili**

**MADDE 9** – (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir.

(4) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Bakanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

### **Teknik heyetin çalışma usul ve esasları**

**MADDE 10** – (1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. **(Değişik cümle:RG-27/10/2016-29870)** Toplantının yeri, günü ve saati Müdürlükçe en az üç gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve

kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) (**Değişik:RG-27/10/2016-29870**) Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Bakanlığa ve tespiti yapan veya yaptıran İdareye tüm kararlar itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz.

(8) (**Değişik:RG-27/10/2016-29870**) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde sekiz veya üst üste üç toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Üyeliği sona eren üyenin yerine yeni üye görevlendirilir. Başkanın üyeliğinin sona ermesi durumlarında üyeler kendi aralarından birini yeni başkan olarak seçer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

#### **Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi**

**MADDE 11** – (1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.

(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği**

#### **Taşınmazların değerinin tespiti**

**MADDE 12** – (1) (**Değişik:RG-2/7/2013-28695**) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak

suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

#### **Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri**

**MADDE 13 – (1)** Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağı konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verilecekler müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir.

(6) Bakanlık, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılât karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat



yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkilidir.

(7) Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

(8) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

#### **Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi**

**MADDE 14 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071)** İlgili kurumca, uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

#### **Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar**

##### **MADDE 15 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-2/7/2013-28695)**

(1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.

(2) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında

paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

(3) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(4) (Mülga:RG-25/7/2014-29071)

(5) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

(6) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(7) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(8) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı-belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri re'sen yapılır veya yaptırılır.

(9) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071) (Değişik cümle:RG-27/10/2016-29870)** Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhid mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhiden sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(10) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece sözkonusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.

(11) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir.

(12) Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanununun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

(13) **(Ek:RG-27/10/2016-29870)** Arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden

bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

#### **Açık artırma usulü ile satış**

#### **MADDE 15/A – (Ek:RG-2/7/2013-28695) (Değişik:RG-27/10/2016-29870)**

(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için onbeş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ç) Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, arsa payı satılacak malikler ile üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır.

(4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir.

Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

(6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışı çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Bu çerçevede, satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Açık artırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışı çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışı katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışı katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler artırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti artırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, pey süren diğer maliklere sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılır.

(9) Açık artırma ile satışı iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe gönderilir ve Müdürlükçe payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

(11) Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını beyan etmeleri halinde Satış Komisyonunca kendilerine süre verilir. İhale artırma tutanağı bu maliklerce de imzalanır. Komisyonca verilen süre içerisinde sözleşmenin ve diğer belgelerin anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalanarak Müdürlüğe verilmesi halinde, satış işlemi geçersiz sayılır. Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan gün içerisinde, satış günü üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılma iradesi gösteren paydaşlarca yeniden anlaşmama iradesi gösterilmesi veya daha evvel imzalanan belgelerin iptal edilmesi halinde yeniden satış işlemi yapılmasına gerek olmadan en yüksek bedeli teklif etmiş olan paydaşa, bu paydaşın kabul etmemesi halinde sonraki en yüksek bedeli teklif etmiş olan diğer paydaşlara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılmış sayılır.

Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan günden fazla süre geçmesinden sonra yeniden anlaşmama iradesi gösteren paydaşların hisseleri için

ise yeniden satış işlemi yapılması gerekir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Yapılacak Yardımlar ve Tahliye Kira yardımı ve diğer yardımlar**

**MADDE 16 – (1) (Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli alanlarda (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

kira yardımı yapılabilir.

(3) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmaz anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır.

Kanunun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

(5) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kira yardımları;

a) Riskli alan veya rezerv yapı alanlarında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Riskli alan dışındaki riskli yapılarda talebin Müdürlükçe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdarece uygun görülmesi ve onaylanması üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına, yapılır.

(6) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** **(Değişik ibare:RG-25/7/2014-29071)** Kanun uyarınca;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce **(Değişik ibare:RG- 27/10/2016-29870)** alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Uygulama alanında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerin, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunması halinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç) **(Ek:RG-25/7/2014-29071)**<sup>(2)</sup> İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yapıları;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce **(Değişik ibare:RG- 27/10/2016-29870)** ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların **(Değişik ibare:RG-27/10/2016- 29870)** ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması **(Ek ibare:RG-27/10/2016-29870)** veya ipotek tesis edilmesi işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

6) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

## **Tahliye**

### **MADDE 17 – (Değişik:RG-27/10/2016-29870)**

(1) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya maliklerle yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye teslim edilmesi gerekir. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda İlgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.



## Planlama süreci

### ALTINCI BÖLÜM Planlama

**MADDE 18** – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve **(Değişik ibare:RG-27/10/2016- 29870)**kentsel tasarım projesi hazırlamaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. **(Ek ibare:RG-2/7/2013-28695)** Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.

(6) (Mülga:RG-25/7/2014-29071)

### Planların değerlendirilmesi

**MADDE 19** – (1) Bakanlık, uygulama alanının özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır.

## **YEDİNCİ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler Yürürlükten kaldırılan yönetmelik**

**MADDE 20** – (1) 4/8/2012 tarihli ve 28374 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

### **Geçiş hükmü**

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Bakanlığa iletilmiş ve fakat henüz Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulmamış olan riskli alan olarak ilân etme talebi işlemleri ile rezerv yapı alanı olarak belirleme işlemleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre tamamlanır.

### **Riskli yapıların tespitinde geçici uygulama**

#### **GEÇİCİ MADDE 2 – (Ek:RG-2/7/2013-28695)**

(1) Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay süre ile hem anılan Esaslarla ve hem de 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre riskli yapı tespiti yapılabilir. Altı ayın sonunda riskli yapı tespitleri sadece Ek-2’de yer alan Esaslara göre yapılabilir.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporu hazırlanmasında görev yapan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde Bakanlıkça açılacak eğitim programlarına katılarak en az bir katılım belgesi almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

### **Katılım belgesi olan mühendislerin sınava girmesi**

#### **GEÇİCİ MADDE 3 –(Ek:RG-25/7/2014-29071)**

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev almak üzere katılım belgesi alan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde düzenlenecek yazılı sınava katılarak yüz üzerinden en az yetmiş puan almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

### **Kira yardımında geçici uygulama**

#### **GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-27/10/2016-29870)(3)**

(1) Diyarbakır İli Sur İlçesinde 22/10/2012 tarihli ve 3900 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen riskli alan ile Şırnak İli Silopi İlçesinde 16/02/2016 tarihli ve 8538 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen riskli alanda, 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre; gecekondü sahiplerine 16 ncı maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinin (3) numaralı alt bendi uyarınca kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

### **Yürürlük**

**MADDE 21** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

**MADDE 22 – (1)** Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

(1) *Bu yönetmeliğin adı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” iken 25/7/2014 tarihli ve 29071 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.*

(2) *Aynı fıkraya (c) bendinden sonra gelmek üzere (ç) bendi eklenmiş ve diğer bent buna göre teselsül ettirilmiştir.*

(3) *27/10/2016 tarihli ve 29870 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile Yönetmeliğe eklenen geçici 4 üncü maddesi 1/1/2016 tarihinden itibaren yürürlüğe girer.*

<b>Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin</b>	
<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
15/12/2012	28498
<b>Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin</b>	
<b>Tarihi</b>	<b>Sayısı</b>
1. 2/7/2013	28695
2. 25/7/2014	29071
3. 27/10/2016	29870
4. 28/7/2017	30137



## EK B: KAMULAŞTIRMA KANUNU

**Kanun Numarası** : 2942  
**Kabul Tarihi** : 4/11/1983  
**Yayımlandığı R.Gazete** : **Tarih** : 8/11/1983 **Sayı** : 18215  
**Yayımlandığı Düstur** : **Tertip** : 5 **Cilt** : 22 **Sayfa** : 843

### BİRİNCİ KISIM

#### *Genel Hükümler*

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### *Amaç, Kapsam ve Tanımlar*

##### *Amaç ve kapsam*

**Madde 1** – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

##### *Tanımlar*

**Madde 2** – Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,
- b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi, ifade eder.

### İKİNCİ BÖLÜM

#### *Kamulaştırmanın Oluşturulması*

##### *Kamulaştırma şartları*

**Madde 3** – İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek

üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

**(Ek : 24/4/2001 - 4650/1 md.)** İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

*İrtifak hakkı kurulması*

**Madde 4** – Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

**(Ek fıkra : 10/9/2014 - 6552/99 md.)** Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. **(İptal üçüncü cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile.) (...)** Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınmaz.(1)

*Kamu yararı kararı verecek merciler*

**Madde 5** – Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

*Onay mercii*

**Madde 6** – Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

(1) 27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkrada yer alan "raylı taşıma sistemleri" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile tünel" ibaresi eklenmiştir.

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

*Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh*

**Madde 7** – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

*Satın alma usulü*

**Madde 8** – **(Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)**

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve

mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

**(Değişik beşinci fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.)** Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

**(Değişik altıncı fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.)** İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkenden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

*Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi*

**Madde 9 –** İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.



## İKİNCİ KISIM

*Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler (1)*

### BİRİNCİ BÖLÜM

*Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil, Bedelin Tespiti Esasları (2)*

*Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili (3)*

#### **Madde 10 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.)**

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

---

(1) Bu kısım başlığı; "Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; "Kamulaştırma Bedelinin Tespiti" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri komisyonları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkrının ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

**(Ek fıkra: 11/4/2013-6459/6 md.)** Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır. Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir. 14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır. Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

*Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları: (1)*

**Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)**

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) (2) mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini. (2)
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...) (3) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynağa meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

*Kısmen kamulaştırma*

**Madde 12 – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;**

- a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

(1) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri esasları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanununun 6 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bentte yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir

(3) Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde;kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köyİşleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23 üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM  
*Dava Hakkı ve Bilirkişiler (1)*

*Tebligat*

**Madde 13 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)**

---

*(1) Bu bölüm başlığı; "Tebliğ İşlemleri, Dava Hakkı ve Bilirkişiler" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

*Dava hakkı*

**Madde 14 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.)**

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

*Bilirkişiler*

**Madde 15 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/8 md.)**

**(Değişik birinci cümle: 16/5/2012-6306/12 md.)**

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile birmilyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu birmilyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

Valilikçe onanan listelerden, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir.

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği gözönüne alınarak, bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil, kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkansız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskan, Tarım ve Köyişleri ve Orman Bakanlıklarının taşra birimleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa bu fıkra da belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

**(Değişik sekizinci fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.)** Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkra da belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Hakim, bilirkişilere yemin ettirir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 ve 12 nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu onbeş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

**(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/12 md.)** Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.

### ÜÇÜNCÜ KISIM

*Aynın İhtilaflı Bulunması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz*

*Malın Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve*

*Zilyedin Hakları (1)*

#### BİRİNCİ BÖLÜM

*Elkoyma*

*Acele işlerde elkoyma ve tescil*

**Madde 16 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)**

#### İKİNCİ BÖLÜM

*Aynın İhtilaflı Olması ve Tescil (2)*

*Tapulu taşınmaz mallarda tescil*

**Madde 17 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)**

*Aynın ihtilaflı bulunması (3)*

**Madde 18 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/10 md.)**

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrusu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

*(1) Bu kısım başlığı; "Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

*(2) Bu bölüm başlığı; "Tescil Aynın Çekişmeli Olması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

*(3) Bu madde başlığı; "Aynın çekişmeli bulunması" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

*Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları*

**Madde 19 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)**

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğu tespit edildiğinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
- b) Zilyedin kimliği,
- c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,

Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde



mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

**(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.)** Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

## DÖRDÜNCÜ KISIM

### *Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma*

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### *Boşaltma*

###### *Taşınmaz malın boşaltılması*

**Madde 20 – (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/12 md.)** Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. (1)

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

## İKİNCİ BÖLÜM

### *Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma*

###### *İdarenin tek taraflı vazgeçmesi*

**Madde 21 –** İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

###### *Vazgeçme, iade ve devir (2)*

**Madde 22 – (Değişik birinci fıkra: 24/4/2001 - 4650/13 md.)** Kamulaştırmanın (...) (3) kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu

hükümlerine göre duyurulur. **(Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.)** Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçuları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. **(Mülga dördüncü cümle: 10/9/2014-6552/100 md.)**

**(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.)** Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

**(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.)** Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebei Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır.

*Mal sahibinin geri alma hakkı*

**Madde 23** – Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.(4)

(1) *Bu fıkroda yer alan; "16, 17 ve 19 uncu maddelere dayanılarak" ibaresi, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 12 nci maddesiyle "Bu Kanun uyarınca" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.*

(2) *Bu madde başlığı "Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir"iken, 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 26 nci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

(3) *10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkroda yer alan; "ve bedelinin" ibaresi metinden çıkarılmıştır.*

(4) *10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkroda yer alan; "ikinci" ibaresi "dördüncü" şeklinde değiştirilmiştir.*

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

**(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.)** Birinci ve ikinci fıkroda belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçuları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

## BEŞİNCİ KISIM

### *Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma*

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### *Hasar*

##### *Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar*

**Madde 24** – 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmiş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

#### İKİNCİ BÖLÜM

##### *Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar*

##### *Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi*

##### **Madde 25 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/14 md.)**

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

**(Ek fıkra: 12/7/2013-6495/27 md.)** Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez.

#### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

##### *Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma*

##### *Trampa yolu ile kamulaştırma*

**Madde 26** – Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.

##### *Acele kamulaştırma*

**Madde 27** – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o

taşınmaz malın (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.**) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.**) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. (1)

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

**ALTINCI KISIM**  
*Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve*  
*İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri*  
**BİRİNCİ BÖLÜM**

*Bedelsiz Kullanma ve Giderler*

*Bedelsiz kullanma yetkisi*

**Madde 28** – Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

*Giderlerin ödenmesi*

**Madde 29 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/16 md.)**

10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

**İKİNCİ BÖLÜM**

*Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri*  
*Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri*

**Madde 30 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/17 md.)**

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

---

(1) Bu fıkroda yer alan; sırasıyla, "11 ve 12 nci" ve "milli bir bankaya" ibareleri; "10 uncu" ve "10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya" şeklinde 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

**(Ek fıkra: 20/8/2016-6745/32 md.)** İçişleri Bakanlığının güvenlik gerekçesiyle ihtiyaç duyduğu, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve il özel idareleri dâhil mahalli idareler ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynak veya irtifak hakları, Bakanlar Kurulu kararıyla resen Hazine adına tescil ve İçişleri Bakanlığına tahsis edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen kriterler de dikkate alınmak suretiyle valiliklerce resen tespit edilir. Bedele ilişkin itirazlar Danıştaya yapılır. İtirazlar tescil işlemini durdurmaz. Mahkemelerce ihtiyati tedbir ve yürütmenin durdurulması kararları verilemez, 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu taşınmazlara ilişkin olarak ihtiyaç duyulan imar planı değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen yapılır veya yaptırılır.

## YEDİNCİ KISIM

### *Yasak İşler ve Ceza Hükümleri*

## BİRİNCİ BÖLÜM

### *Yasak İşler*

#### *Yasak işler ve eylemler*

#### **Madde 31 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)**

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

a) 15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,

b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.

c) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.

d) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi.

e) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağının kararlaştırılması.

f)Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

## İKİNCİ BÖLÜM

### *Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri*

#### *Görevli kişilerin suçları*

**Madde 32** – Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

#### *Cezalar*

#### **Madde 33 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/19 md.)**

Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu Kanunun 31 inci maddesinin (a) bendine aykırı hareket edenler iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar; (d), (e) ve (f) bentlerine aykırı hareket edenler ise, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve beşyüz milyon liradan bir milyar liraya kadar ağır para cezasıyla, (b) ve (c) bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve ikiyüz milyon liradan dört yüz milyon liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. Bu maddedeki para cezaları her yıl 1/3/1926 tarihli ve 765 sayılı TürkCeza Kanununun ek 2 nci maddesi hükümleri uyarınca artırılır.

## SEKİZİNCİ KISIM

### *Çeşitli Hükümler*

#### *Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı*

**Madde 34** – Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

#### *İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler:*

**Madde 35** – İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinın muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

#### *Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali*

**Madde 36** – Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlanıp tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerinin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

#### *Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü*

**Madde 37** – Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

#### *Hak düşürücü süre*

**Madde 38 – (İptal:Ana.Mah.`nin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile)**

*Vergilendirme*

**Madde 39 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.)**

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır.

*Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler*

**Madde 40** – 31/8/1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8/7/1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5 inci maddesi ile 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7/3/1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15/4/1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalıçarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

*İstimlak Kanununa yapılan atıflar*

**Madde 41** – Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

**Ek Madde 1- (Ek: 20/8/2016-6745/33 md.)**

Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir.

Birinci fıkra uyarınca dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılacak dava ve takiplerde, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılan ancak henüz karara bağlanmayan veya kararı kesinleşmeyen davalara bu madde hükümleri, kesinleşen ancak henüz ödemesi yapılmayan kararlar hakkında ise geçici 6 ncı maddenin üçüncü, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ayrılması gereken yüzde iki oranındaki ödenekler, yüzde dört olarak ayrılır. İlave olarak ayrılan yüzde iki oranındaki ödenekler, münhasıran bu ek madde ile geçici 11 inci ve geçici 12 nci maddeler kapsamında yapılacak ödemelerde kullanılır. Yapılacak ödemelerin toplam

tutarının ilave olarak ayrılan ödeneğin toplamını aşması hâlinde, ödemeler, en fazla on yılda ve geçici 6 ncı maddenin sekizinci fıkrası hükmüne göre yapılır.

**Geçici Madde 1** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

**Geçici Madde 2** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

**Geçici Madde 3** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

**Geçici Madde 4** – 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

**Geçici Madde 5** – (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti(1)

**Geçici Madde 6** – (Ek: 18/6/2010-5999/1 md.; Değişik: 24/5/2013-6487/ 21 md.)

Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.



*(1) 24/52013 tarihli ve 6487 sayılı Kanununun 21 inci maddesi ile bu maddenin başlığı "Kamulaştırmazsız el koyma sebebiyle tazmin" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullanılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir.

Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez. Uzlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.

Uzlaşılan bedel, bütçe imkanlarıdâhilinde sonraki yıllara sâri olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir.

Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması hâlinde, merkezi yönetim bütçesine dâhil idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerinin (Milli Savunma Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bütçelerinin güvenlik ve savunmaya yönelik mal ve hizmet alımları ile yapım giderleri için ayrılan ödeneklerin) yüzde ikisi, belediye ve il özel idareleri ile bağlı idareleri için en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının, diğer idareler için en son kesinleşmiş bütçe giderleri toplamının en az yüzde ikisi oranında yılı bütçelerinde pay ayrılır. Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödeneğin toplam tutarını aşması hâlinde, ödemeler, sonraki yıllara sâri olacak şekilde, garameten ve taksitlerle gerçekleştirilir. Taksitlendirmede, bütçe imkanları ile alacakların tutarları dikkate alınır. Taksitli ödeme süresince, 3095 sayılı Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir. İdare tarafından, mahkeme kararı gereğince nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları da teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Bu maddenin bedele ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmazsız el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkında da

uygulanır. Evvelce açtıkları davalar sonunda tazminat almaya hak kazanmış veya süre dışındaki sebeplerden dolayı davaları reddedilmiş olanlar hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak, gerek iç hukuka ve gerekse milletlerarası hukuka göre evvelce açtıkları davalar sonunda hak kazanmış oldukları tazminat henüz ödenmemiş olanlara, idare tarafından nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmaz el koymadan dolayı bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce tazmin talebiyle dava açmış olanlar; bu madde hükümlerine göre uzlaşma yoluna gitmeyi isteyip istemediklerini bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içinde idareye ve mahkemeye verecekleri dilekçeler ile bildirebilirler. Uzlaşma talebi üzerine, uzlaşma görüşmelerinin neticesine kadar dava bekletilir; uzlaşamaması hâlinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir. **(Mülga üçüncü cümle: 20/8/2016-6745/34 md.)** Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır. Kararı kesinleşen davalara ise, bu maddenin yalnızca sekizinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.

**(İptal onikinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)**

**(İptal onüçüncü fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)**

**Geçici Madde 7 – (Ek: 24/5/2013-6487/ 22 md.; İptal; Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile) (1)**

**Geçici Madde 8 – (Ek: 12/7/2013-6495/28 md.)**

Bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi hükmü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmazların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır.

**Geçici Madde 9 – (Ek: 10/9/2014-6552/101 md.) (2)**

Bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen veya eklenen bu Kanunun (...) (2) 23 üncü maddesinin üçüncü fıkrası hükmü; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmaz malların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmaz malların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır. Bu maddenin uygulanması nedeniyle reddedilen davaların yargılama giderleri davalı idare tarafından ödenir. (2)

*(1) Söz konusu İptal Kararı Resmi Gazete`de yayımlandığı 13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmiştir.*

*(2) Bu maddenin birinci cümlesinde yer alan "...22 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkra hükümleri ile..." ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.*

**Geçici Madde 10 – (Ek: 4/4/2015-6645/12 md.)**

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma nedeniyle idarece ödenmiş olan ancak kesinleşen yargı kararları gereği geri ödenmesi gereken

kamulaştırma bedelinin; borçlusuna bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce idarece tebliğ edilmiş olması hâlinde bu Kanunun yayımını izleyen aydan başlamak üzere altı ay içinde, tebliğ edilmemiş olması hâlinde ilgisine tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi şartıyla kamulaştırma bedeliyle birlikte ödenmesi gereken faizin tahsilinden vazgeçilir. Şu kadar ki, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak tebligatlarda ödeme için verilen üç aylık sürenin bu maddede yer alan altı aylık sürenin içinde kalması hâlinde üç aylık süre altı aylık sürenin bitim tarihine kadar uzar. Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır, icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

**Geçici Madde 11- (Ek: 20/8/2016-6745/34 md.)**

Bu Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında kalan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında aynı fıkroda belirtilen süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlar.

Bu Kanunun ek 1 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü, bu madde kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin dava ve takipler hakkında da uygulanır.

**Geçici Madde 12- (Ek: 20/8/2016-6745/35 md.)**

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkrası hükümleri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır.

**Madde 42** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde 43** – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**4/11/1983 TARİHLİ VE 2942 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER**

*1 – 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun hükmüdür:*

**Geçici Madde 1** – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.

**2942 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN  
VEYA ANAYASA MAHKEMESİ TARAFINDAN İPTAL EDİLEN  
HÜKÜMLERİN YÜRÜRLÜĞE  
GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE**

<b>Değiştiren Kanunun/ İptal Eden Anayasa Mahkemesinin Kararının Numarası</b>	<b>2942 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri</b>	<b>Yürürlüğe Giriş Tarihi</b>
4650	–	5/5/2001
5177	19	5/6/2004
5999	Geçici Madde 6	30/6/2010
6306	15	31/5/2012
Anayasa Mahkemesi'nin 1/11/2012 tarihli ve E.: 2010/83, K.: 2012/169 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	22/2/2013
6427	22	1/3/2013
6459	10	30/4/2013
6487	Geçici Madde 6 ve 7	11/6/2013
6495	22, 25, Geçici Madde 8	2/8/2013
6552	4, 22, 23, Geçici Madde 9	11/9/2014
Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı	Geçici Madde 6  Geçici Madde 7	13/3/2015  13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra (13/9/2015)
6639	4	15/4/2015
6645	Geçici Madde 10	23/4/2015
Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı	4, Geçici Madde 9	11/6/2015

## ÖZGEÇMİŞ



1983 yılında İstanbul'da doğdum. İstek Özel Acıbadem İlkokulunu (1994), İstek Özel Acıbadem Ortaokulunu (1998),İstek Özel Acıbadem Lisesini (2001),Yeditepe Üniversitesi İç Mimarlık Bölümünü (2006)bitirdim.

2007-2011 yılları arasında İKEA Ümraniye mağazasında iç mekan tasarımı uzmanı olarak çalıştım.2006 yılında Karaca İnşaatta çalıştım.

Evliyim ve iki çocuk annesiyim. İyi derecede İngilizce, başlangıç seviyesinde Almanca biliyorum. İyi derecede Autocad, Windows NT programlarını kullanabiliyorum.