

ANKARA ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DOKTORA SEMİNERİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ İÇİN
MATEMATİKSEL MODEL DENEMELERİ**

Buğra Kağan ESEN

Danışman: Prof.Dr.Ayşegül MENGİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA

2011

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR VE SİMGELER DİZİNİ.....	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	v
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	vi
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Kentsel Dönüşüm Nedir?	1
1.1.1 Yeniden geliştirme.....	2
1.1.2 Rehabilitasyon/İyileştirme.....	2
1.1.3 Entegrasyon.....	3
1.1.4 Yeniden canlandırma	3
1.1.5 Kentsel koruma.....	3
1.1.6 Sağıkhlştırma.....	3
1.2 Kentsel Dönüşümün Tarihçesi.....	4
1.3 Kentsel Dönüşümün Kapsamına Giren Alanlar.....	5
1.4 Kentsel Dönüşümün Uygulanması İçin Gerekli Şartlar.....	6
1.5 Pratik: İdarelerin Kentsel Dönüşüme Başvurma Koşulları ve Diğer Olasılıklar.....	6
1.5.1 Kamulaştırma.....	6
1.5.2 Hamur kuralı.....	6
2. HUKUKİ BOYUT.....	7
2.1 Kentsel Dönüşümün Hukuki Yönü.....	7
2.2 Kentsel Dönüşüm Projelerini Doğrudan Tarif Eden Kanun: 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi.....	7
2.3 Kentsel Dönüşüm ile ilgili Diğerler Yasalar.....	11
2.3.1 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	11
2.3.2 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı Değiştirilmesi Hakkında Kanun.....	12
2.3.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun....	13
2.4 Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı.....	14
3. SOSYO-EKONOMİK BOYUT.....	16
3.1 Soylulaştırma ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi.....	16
3.2 Kentsel Rant	18

7.6 Gayrimenkul Sunum Katsayısı ve Programı.....	53
7.5 Matematiksel Model Üzerine Örnekler.....	52
7.4 Ulaşma Sürecinde Matematiksel Model.....	52
7.3 Kentel Dönüşümde Matematiksel Model Kavramı.....	59
7.2 Kentel Dönüşüm Süreci.....	58
7.1.4 Sac ayaklarının ilişkisi.....	58
7.1.3 Özel sektör.....	58
7.1.2 Kamu.....	57
7.1.1 Haksahibi vatandaşlar.....	57
7.1 Kentel Dönüşüm'ün Aktörleri.....	57
7. MATEMATİKSEL MODELLEME	57
6.1.5 Proje süreci.....	50
6.1.4 Problem gözme ve matematiksel model.....	45
6.1.3 Kıymet takdir çalışmalarları ve mülkiyet analizi.....	44
6.1.2 İş programı.....	42
6.1.1 Proje'nin tanıtımı.....	36
6.1 Örnek Proje: Bursa Doğanbey Kentel Dönüşüm Projesi.....	36
6. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM	36
5.2 Kentel Dönüşüm İş Programı ve İdarelerin İzleyeceği Yol.....	34
5.1.1 Birinci protokol.....	31
5.1.1 Birinci protokol.....	31
5.1 TOKİ	31
5. İDARI BOYUT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE YÖNETİMİ	31
4.2 Kararlık ve Siyasi Güç.....	29
4.1 Siyasi Projeler ve Siyasi Fizibilite.....	27
4. SİYASİ BOYUT	27
3.2.5 Kentel dönüşüm sonrası rant.....	25
3.2.4 Kentel dönüşüm için rant.....	24
3.2.3 İmar uygulamaları ve rant ilişkisi.....	23
3.2.2 Kentel rant tartışmaları.....	22
3.2.1.3 Mevki rantının ortaya çıkması.....	20
3.2.1.2 Ricardo ve Marx'ın rant yaklaşımları.....	19
3.2.1.1 Rant teorisi –tanımı.....	18
3.2.1 Ekonomik biliminde rant.....	18

7.7 Formülasyon Önerisi.....	64
8. GENEL DEĞERLENDİRME - SONUÇ VE DÜŞÜNCELER.....	65
KAYNAKLAR.....	67
EKLER.....	69