

**T.C.**  
**TRAKYA ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İMAR PLANLARININ YAPI KALİTESİ ETKİSİNİN**  
**DQİ SİSTEMİ İLE ANALİZ EDİLMESİ: SABUNİ MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**OSMAN ÇİBİK**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**MİMARLIK**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hatice KIRAN ÇAKIR**

**EDİRNE-2025**

**OSMAN ÇİBİK'in** hazırladığı “**İMAR PLANLARININ YAPI KALİTESİ ETKİSİNİN DQİ SİSTEMİ İLE ANALİZ EDİLMESİ: SABUNİ MAHALLESİ ÖRNEĞİ**” başlıklı bu tez, tarafımızca okunmuş, kapsam ve niteliği açısından **Mimarlık Anabilim Dalında bir Yüksek Lisans** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Doç. Dr. Hatice KIRAN ÇAKIR

.....

Doç. Dr. M. Orkun ÖZÜER

.....

Dr. Öğr. Üyesi Selin ARABULAN

.....

Tez Savunma Tarihi: 11/04/2025

Bu tezin Yüksek Lisans olarak gerekli şartları sağladığını onaylarım.

Doç. Dr. Hatice KIRAN ÇAKIR

Tez Danışmanı

.....

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü onayı

.....  
Doç. Dr. Filiz UMAROĞULLARI

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

**T.Ü.FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**  
**DOĞRULUK BEYANI**

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında, tüm verilerin bilimsel ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini, kullanılan verilerde tahrifat yapılmadığını, tezin akademik ve etik kurallara uygun olarak yazıldığını, kullanılan tüm literatür bilgilerinin bilimsel normlara uygun bir şekilde kaynak gösterilerek ilgili tezde yer aldığını ve bu tezin tamamı ya da herhangi bir bölümünün daha önceden Trakya Üniversitesi ya da farklı bir üniversitede tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

11/04/2025

Osman ÇİBİK

Yüksek Lisans Tezi

İmar Planlarının Yapı Kalitesi Etkisinin DQI Sistemi İle Analiz Edilmesi: Sabuni Mahallesi Örneği

T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık

## ÖZET

Kentleşmenin hızla arttığı günümüzde, yapı kalitesi; yaşam konforu, çevresel sürdürülebilirlik ve kent estetiği açısından büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin hazırladığı imar planları, kentsel mekânların niteliğini doğrudan etkileyen temel araçlardır. Ancak bu planların, uygulanmadan önce yapı kalitesi üzerindeki olası etkileri çoğu zaman dikkate alınmamaktadır. Bu çalışmada, imar planlarının uygulanmadan ya da revize edilmeden önce yapı kalitesi üzerinde yaratacağı etkinin Tasarım Kalite Göstergesi (DQI) yöntemiyle ölçülmesinin mümkün olup olmadığı araştırılmıştır. Böylece, plan kararlarının yapısal kaliteye katkısı önceden analiz edilerek, hem planlama süreci hem de uygulama süreci daha rasyonel ve verimli şekilde yönetilebilecektir. Bu doğrultuda Edirne ili Merkez ilçesi Sabuni Mahallesi çalışma alanı olarak seçilmiş; bu bölgede yer alan bir yapı adası, hem mevcut durumu hem de öngörülen imar planı açısından DQI kriterleri ile değerlendirilmiştir. Analiz sonuçları, plan kararlarının yapı kalitesi üzerinde nasıl bir etki yarattığını ortaya koymakta ve planlama ile kalite arasında doğrudan bir ilişki kurmaktadır. Çalışmanın amacı, yerel yönetimlerin planlama süreçlerine kalite odaklı bir yaklaşım kazandırmak ve DQI gibi ölçülebilir araçların kentsel dönüşüm süreçlerinde nasıl stratejik fayda sağlayabileceğini göstermektir.

Yıl : 2025

Sayfa Sayısı : 112

Anahtar Kelimeler : Kentsel Dönüşüm, Yapı Kalitesi, Planlama, DQI

Master of Thesis

Analysis of the Impact of Zoning Plans on Building Quality Using the DQI System: The Case of Sabuni Neighborhood

Trakya University Institute of Natural Sciences

Architecture

## **ABSTRACT**

In today's world, where urbanization is rapidly increasing, building quality is of great importance in terms of living comfort, environmental sustainability, and urban aesthetics. In this context, zoning plans prepared by local governments are fundamental tools that directly affect the quality of urban spaces. However, the potential effects of these plans on building quality are often not taken into consideration before they are implemented. This study investigates whether it is possible to measure the impact of urban planning on building quality using the DQI method before the plans are implemented or revised. Thus, by analyzing the contribution of planning decisions to structural quality in advance, both the planning process and the implementation process can be managed in a more rational and efficient manner. In this context, the Sabuni Neighborhood in the Central District of Edirne Province was selected as the study area; a building block in this area was evaluated according to DQI criteria in terms of both its current status and the proposed zoning plan. The analysis results reveal how planning decisions affect building quality and establish a direct relationship between planning and quality. The aim of the study is to introduce a quality-focused approach to local government planning processes and to demonstrate how measurable tools such as DQI can provide strategic benefits in urban transformation processes.

Year : 2025

Number of Pages : 112

Keywords : Urban Transformation, Building Quality, Planning

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışması, yüksek lisans öğrenimim boyunca edindiğim bilgi, birikim ve deneyimlerin bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır. Akademik gelişim sürecimde bana yol gösteren, rehberliği ve sabrıyla her aşamada desteğini esirgemeyen, tezimin şekillenmesinde önemli katkılar sunan çok değerli danışmanım Doç. Dr. Hatice Kıran Çakır'a en içten şükranlarımı sunarım. Kendisi, sadece bilimsel anlamda değil, akademik etik ve duruş konusunda da bana örnek olmuş, tez sürecinde karşılaştığım her türlü sorunda yapıcı ve yönlendirici yaklaşımıyla bana büyük destek sağlamıştır.

Yüksek lisans eğitimim boyunca derslerinden faydalandığım, bilgi ve tecrübeleriyle bakış açımı geliştiren, akademik kariyerime önemli katkılarda bulunan tüm hocalarıma da teşekkür etmek isterim. Özellikle ders aldığım tüm hocalarımdan katkılarını minnetle anıyorum. Onların aktardığı bilgiler ve yönlendirmeler, bu çalışmanın temelini oluşturmuştur.

Bu yoğun süreçte her zaman yanımda olan, sabırla desteğini esirgemeyen ve bana güç veren aileme en derin teşekkürlerimi sunmak isterim. Başta sevgili eşim Tuba, kızım Mihrimah ve oğlum Mehmet Fatih; gösterdikleri anlayış, verdikleri moral ve sonsuz destekle bu zorlu akademik süreci aşmamda en büyük pay sahipleri olmuşlardır. Onların varlığı, bu sürecin manevi yükünü hafifletmiş ve bana her daim ilham kaynağı olmuştur. Ayrıca, duaları ve sevgileri ile her türlü desteklerini hissettiğim, hayatımın her noktasında bana yol açan annem Refiye ve babam Cengiz Çibik'e sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. Son olarak bu tez çalışmasının alanına mütevazı bir katkı sağlamasını ve bundan sonraki çalışmalara ve ileride yapılacak araştırmalara katkı sağlamasını temenni ederim.

Saygı ve teşekkürlerimle,

**Mimar Osman ÇİBİK**

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ.....	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	x
BÖLÜM 1.....	1
GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı.....	3
1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Özgün Değeri.....	4
1.3. Literatür Taraması.....	4
BÖLÜM 2.....	7
TEMEL KAVRAMLAR.....	7
2.1. Yerel Yönetim Kavramı.....	7
2.2. Planlama Kavramı.....	8
2.2.1. Mekânsal Strateji Planı.....	8
2.2.2. Çevre Düzeni Planı.....	9
2.2.3. Nazım İmar Planı.....	9
2.2.4. Uygulama İmar Planı.....	9
2.2.5. Revizyon İmar Planı.....	10
2.2.6. İlave İmar Planı.....	10
2.2.7. Koruma Amaçlı İmar Planı.....	10
2.3. İmar Planı Değişiklikleri.....	11
2.4. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	12
2.5. İmar Uygulamalarının Temel Terimleri ve Tanımları.....	13
BÖLÜM 3.....	15
YAPI KALİTESİ VE ÖNEMİ.....	15
3.1. Yapıda Kalite Kavramı.....	15
3.2. Yapı Kalitesinin Önemi.....	16
3.3. Tasarım Kalite Göstergesi (DQI).....	16

3.4. Tasarıml Kalite Göstergesi (DQI) Araştırma Alanları .....	18
3.5. DQI Değerlendirme Kriterleri .....	18
3.5.1. İşlevsellik (Functionality) .....	19
3.5.2. Etki (Impact).....	20
3.5.3. Yapı Kalitesi (Building Quality) .....	21
BÖLÜM 4.....	23
MATERYAL VE YÖNTEM.....	23
4.1. Materyal.....	23
4.2. Örnekleme Alanı .....	23
4.2.1. Sabuni Mahallesi Tarihçesi .....	24
4.2.2. Sabuni Mahallesi'nin Kentsel ve Yapısal Durumu .....	255
4.3. Araştırma Yöntemi .....	31
BÖLÜM 5.....	33
BULGULAR .....	33
5.1. Yapı Adasının Mevcut Durumunun Analizi.....	33
5.2. Yapı Adası İçin Öngörülen İmar Planının Analizi .....	62
BÖLÜM 6.....	91
DEğERLENDİRME .....	91
BÖLÜM 7.....	96
SONUÇLAR VE TARTIŞMA.....	96
KAYNAKÇA .....	98
ÖZGEÇMİŞ.....	101

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1. İmar Uygulamaları Terimleri	14
Çizelge 3.1. Yapı Değerlendirme Sistemleri	17
Çizelge 3.2. İşlevsellik Kriteri	20
Çizelge 3.3. Etki Kriteri	21
Çizelge 3.4. Yapı Kalitesi Kriteri	22
Çizelge 4.1. 413 Numaralı Adada Bulunan Yapı Tipleri	30
Çizelge 4.2. Yapı Sistemlerine Göre Parseller	31
Çizelge 4.3. DQI Analiz Form Örneği	32
Çizelge 5.1. Parsellerin Mevcut DQI Skorları	33
Çizelge 5.2. Parsellerin Dönüşüm Sonrası DQI Puanları	62

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1.	Edirne Mahalle Sınırları.....	25
Şekil 4.2.	Sabuni Mahallesi Kent İçi Konumu .....	26
Şekil 4.3.	Ulaşım Analizi.....	26
Şekil 4.4.	Sabuni Mahallesi Yapı Adaları ve 413 Numaralı Yapı Adası .....	27
Şekil 4.5.	413 Numaralı Ada Parselleri .....	28
Şekil 4.6.	413 Ada Yapı Analizi .....	29
Şekil 5.1.	413 Ada 43 Parsel DQI Analiz Formu.....	34
Şekil 5.2.	413 Ada 44 Parsel DQI Analiz Formu.....	36
Şekil 5.3.	413 Ada 45 Parsel DQI Analiz Formu.....	38
Şekil 5.4.	413 Ada 49-50 Parseller DQI Analiz Formu.....	40
Şekil 5.5.	413 Ada 51-77 Parsel DQI Analiz Formu.....	42
Şekil 5.6.	413 Ada 54/55 Parseller DQI Analiz Formu.....	44
Şekil 5.7.	413 Ada 67/68 Parseller DQI Analiz Formu.....	46
Şekil 5.8.	413 Ada 72 Parsel DQI Analiz Formu.....	48
Şekil 5.9.	413 Ada 75 Parsel DQI Analiz Formu.....	50
Şekil 5.10.	413 Ada 76 Parsel DQI Analiz Formu.....	52
Şekil 5.11.	413 Ada 78 Parsel DQI Analiz Formu.....	54
Şekil 5.12.	413 Ada 82 Parsel DQI Analiz Formu.....	56
Şekil 5.13.	413 Ada 84 Parsel DQI Analiz Formu.....	58
Şekil 5.14.	413 Ada 85 Parsel DQI Analiz Formu.....	61
Şekil 5.15.	413 Ada 43 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu..	63
Şekil 5.16.	413 Ada 43 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu..	65
Şekil 5.17.	413 Ada 45 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu..	67
Şekil 5.18.	413 Ada 51-77 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu.....	69
Şekil 5.19.	413 Ada 51-77 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu	71

Şekil 5.20.	413 Ada 54-55 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu	73
Şekil 5.21.	413 Ada 67-68 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu	75
Şekil 5.22.	413 Ada 72 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	77
Şekil 5.23.	413 Ada 75 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	79
Şekil 5.24.	413 Ada 76 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	81
Şekil 5.25.	413 Ada 78 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	83
Şekil 5.26.	413 Ada 82 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	85
Şekil 5.27.	413 Ada 84 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	87
Şekil 5.28.	413 Ada 85 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu....	89



# BÖLÜM 1

## GİRİŞ

Kentler tarih boyunca insanlara yaşamla ilgili çok sayıda imkân sağlayarak insanlar için odak noktası olmuş ve hızla büyüyerek gelişmeye ve doğal olarak değişmeye devam etmiştir. Ruşen Keleş (1993), kentleşmeyi dar anlamda; “*Kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun giderek artması olarak*” tanımlar ve geniş anlamda ise: “*Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran toplumsal yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecidir*” olarak ifade eder. Özellikle sanayi devrimi ile birlikte nüfusun yoğunlaştığı kentlerdeki değişim çok daha belirgindir. Geçmiş yıllarda yenileme, iyileştirme, koruma, canlandırma gibi tekil faaliyetlerle uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları günümüzde daha kapsamlı ve farklı boyutlarıyla ele alınmalı, kentle ilgili bütüncül planlamalar ve katılım sağlanarak dönüşüm gerçekleştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm, kentlerde var olmayan alanların planlanıp, geliştirilmesinden ziyade mevcuttaki kentsel alanların ve yapıları çevrenin planlanarak ve yönetimi ile ilişkilidir (Akkar, 2006). Kullanıcıların kentsel dönüşüm sonrasında nitelikli konutlar elde edebilmesi hem yapı stoğunun kalitesinin artması hem de kullanıcı konforunun sağlanması açısından önemlidir.

Günümüzde kentlerin hızlı büyümesi, nüfus yoğunluğundaki artış ve buna bağlı olarak gelişen mekânsal baskılar, sağlıklı, yaşanabilir ve sürdürülebilir kentsel çevrelerin oluşturulmasını her zamankinden daha fazla zorunlu hale getirmiştir. Bu süreçte kentsel mekânların planlanması ve yönetimi, sadece fiziksel büyümeye değil, aynı zamanda yapı kalitesi, estetik, işlevsellik ve yaşam konforuna yönelik yaklaşımları da içermek

durumundadır. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin üstlendiği rol, kentlerin biçimlenişi ve gelişiminde temel belirleyicilerden biri haline gelmiştir.

Türkiye’de Bölge Planları, Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları; arazi kullanımı ile mevcut durumun analiz edilerek sınıflandırılması, modern şehircilik ilkeleri doğrultusunda kent ve tarım alanlarının kamu yararına sürdürülebilir biçimde yönetilmesi açısından kritik öneme sahip planlama araçlarıdır (Çoruhlu, Uzun ve Yıldız, 2020, s.4). Bu planlar, yalnızca mekânsal gelişimi yönlendirmekle kalmayıp, aynı zamanda doğal kaynakların korunması, yaşam kalitesinin artırılması ve dengeli kentsel büyümenin sağlanması yönünde stratejik kararların alındığı temel mekanizmalardır. Yerel yönetimler, sahip oldukları planlama yetkisi çerçevesinde üst ve alt ölçekli planları hazırlamakta, bu planlar aracılığıyla kentsel alanların geleceğini yönlendirmektedir. Ancak, yapılan planlamaların sahada nasıl bir yapılaşma kalitesi doğurduğu ya da doğuracağı, çoğu zaman uygulama aşamasına geçildikten sonra değerlendirilebilmektedir. Oysa bu durum, planlama sürecinin öngörücü ve yönlendirici niteliğiyle çelişmekte, özellikle kentsel dönüşüm alanlarında ciddi ekonomik ve yapısal kayıplara yol açabilmektedir.

Zaman içinde planlanan alanların mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlara yeterince yanıt verememesi, kamu yararının zedelenmesi ya da bireysel mülkiyet haklarının ciddi şekilde zarar görmesi gibi durumlarda; imar planlarındaki kararların ve arsa kullanım fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesi gerekebilmektedir. Bu doğrultuda, plan değişiklikleri hem işlevsel hem de hukuki bir araç olarak kullanılmakta ve kentsel alanların güncel ihtiyaçlara göre yeniden şekillendirilmesine olanak tanımaktadır (Çolak ve Öngören, 2014). İmar planı değişiklikleri, yapılış gerekçeleri açısından analiz edildiğinde, çoğunlukla planlama ilkeleri ya da gerçek ihtiyaçlardan ziyade, mevcut koşulların yarattığı zorlayıcı sebepler doğrultusunda gerçekleştirildiği görülmektedir (Yavuz ve Sertyeşilşik, 2019). Bu durum, plan bütünlüğü ve kentsel doku açısından çeşitli olumsuzlukları beraberinde getirmektedir. Parsel özelinde plan değişiklikleri, çoğu zaman küçük ve zararsız müdahaleler olarak algılansa da, kamu yararı gözetilmeden ve yerel-politik gerekçelerle yapılmaları durumunda kentsel mekâna ve kent kimliğine zarar verebilecek etkiler doğurabilmektedir (Sesli ve Karadavut, 2009). Benzer şekilde, Ersoy (1997) da imar planı değişikliklerinin kentsel yaşam kalitesini artırmak yerine, plan bütünlüğünü zedeleyerek kentsel yapının sürdürülebilirliğini tehdit edebileceğine dikkat

çekmektedir. Bu bağlamda, plan kararlarının uygulanmadan önceki etkilerinin analiz edilebilmesi, planlamanın kalitesini arttırarak yapı kalitesi gibi mekânsal çıktılarda iyileştirme sağlayabilir. Bu ihtiyaca yanıt olarak uluslararası yapı kalitesi değerlendirme araçlarından biri olan Design Quality Indicator (DQI), yapıların tasarım kalitesini nesnel ölçütlerle değerlendirmeyi amaçlayan uluslararası kabul görmüş bir sistemdir. DQI; işlevsellik, yapı performansı ve estetik olmak üzere üç temel başlık altında çok boyutlu bir değerlendirme sunar.

Bu tez, yerel yönetimlerin planlama süreçlerinde kalite odaklı bir bakış açısını benimsemeleri gerektiğini savunmakta ve DQI gibi ölçülebilir sistemlerin bu süreçte rehberlik edebileceğini göstermeyi amaçlamaktadır. Aynı zamanda çalışma, kentsel dönüşüm süreçlerinde nitelikli ve sürdürülebilir yapılaşma hedeflerine ulaşabilmek için planlama kararlarının sadece mekânsal yönleriyle değil, yapı kalitesi üzerindeki etkileriyle de değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Zamanla dünyada ve ülkemizdeki kentlerin yaşadığı fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar, zamanla kentlerde ortaya çıkan sağlıksız ve köhnemiş yaşam alanları, yapıların deprem, su taşkını gibi afetlere karşı dayanıksız hale gelmesi, büyük kentlerde görülen yüksek nüfus yığılması gibi etkenler sonucunda kentsel dönüşüm projeleri birçok kentin gündeminde daha da önemli hale gelmiştir. Yapılması planlanan kentsel dönüşümlerin; bütüncül bir bakış açısıyla, kullanıcının sürece dâhil olduğu, bölgeye ait kriterlerin önemsendiği, yönetim sürecinin çok yönlü yürütüldüğü bir planlama ile gerçekleştirilmesi gerekmektedir (Pestil, 2015). Dönüşüm süreçlerinin bu gereklilikler dikkate alınarak gerçekleşmesi kentteki yaşamın sürdürülebilir olması açısından büyük önem taşımaktadır.

### **1.1. Çalışmanın Amacı**

Bu çalışmada, yapı kalitesi ölçüm sistemlerinden biri olan DQI ölçüm sistemi kullanılarak yerel yönetimlerin hazırladığı uygulama imar planlarının yapı kalitesini artırıp artırmadığının ortaya konması amaçlanmıştır. Bu amaçla belirlenen yapı adasında mevcut durum ve öngörülen durum analiz edilmiştir. Elde edilen veriler karşılaştırmalı olarak ortaya konarak öngörülen imar durumunun yapı kalitesini arttırmada bir etkisinin olup olmadığı ölçülmüştür. Çalışmada önerilen sistemle tüm imar planlarının sorgulanması ve sonuçlara göre gerekli değişikliklerin yapılarak uygulanması ve yapı kalitesinin artırılmasına katkı sağlanması da bu tez çalışmasının önemli bir amacıdır.

## 1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Özgün Değeri

Yerel yönetimlerin hazırladığı uygulama imar planlarının yapı kalitesi üzerindeki etkisi kuramsal ve uygulamalı olarak ele alınan bu tez çalışmasında ilk olarak, yerel yönetim ve planlama kavramları açıklanmakta, ardından Türkiye'deki üst ve alt ölçekli planlama türleri detaylandırılmaktadır. Daha sonra, yapı kalitesi kavramı ulusal ve uluslararası değerlendirme sistemleri çerçevesinde ele alınarak, DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) aracı ve değerlendirme kriterleri açıklanmaktadır.

Çalışmanın uygulama kısmında ise Edirne ili, Merkez ilçesinde yer alan Sabuni Mahallesi 413 numaralı yapı adası örnekleme alanı olarak belirlenmiştir. Yapı adasında mevcut durum ve mevcut imar planına göre öngörülen durum analiz edilmiş ve uygulandığı takdirde söz konusu yapı adasında yapı kalitesinin artıp artmadığı ölçülmüştür. Böyle bir değerlendirme aracı ile bir veya birkaç yapı adasında herhangi bir dönüşüm söz konusu olduğunda o bölge için hazırlanmış uygulama imar planının yeterli olup olmadığı, revizyon gerekip gerekmediği tespit edilebilecektir.

## 1.3. Literatür Taraması

Kaş (2014), *“Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği”* başlıklı doktora tezinde, Konya ili Hacı İsa Efendi ve Yenice mahallelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerini incelemiştir. Tez çalışmasında bu projelerin konut ve çevre niteliği üzerindeki etkilerini, bölge halkının projelere katılım ve destek davranışlarını bilimsel bakış açısıyla ortaya koyarak; buna uygun değerlendirme ve analizlerde bulunulmuştur. Konuya ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

Pestil (2015), *“Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi”* başlıklı yüksek lisans tezinde kentsel dönüşüm ve nitelikli yapı üretimi kavramlarını incelemiştir. Çalışmada dönüşüm sürecinde kullanıcı memnuniyetini etkileyen unsurlar ve parametreler belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretiminin nasıl gerçekleştirilebileceğine yönelik araştırma ve önerilerde bulunulan çalışmada seçilen dönüşüm örnekleri incelenmiş, bu örnekler analiz edilerek değerlendirmeler yapılmıştır.

Hanoğlu (2019), “*Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Risklerinin Aktörler Üzerinden Değerlendirilmesi: Bağdat Caddesi Örneği*” başlıklı yüksek lisans tezinde, yerinde yapılan dönüşüm projelerinin yapım süreçlerini inceleyerek proje risklerini belirlemiş, proje risklerinin yapım sürecinde yer alan aktörlere etkilerini irdelemiştir. Tez çalışmasında Kadıköy’de Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi alan çalışması için örnek olarak seçilmiştir. Alanın İstanbul içindeki konumunu, gelişimini, sosyo-ekonomik yapısını inceleyen Hanoğlu (2019), aktörler ile yapılan birebir görüşmelerden faydalanmış ve görüşmelerin değerlendirilmesi ile çalışma alanı için gerçekleşen tartışma ve önerilerini ortaya koymuştur.

İnceyol (2021), uygulama imar planı değişikliklerini analiz ettiği çalışmasında, plan değişikliklerinin çoğunlukla teknik zorunluluklardan değil, arazi sahiplerinin taleplerine yanıt olarak yapıldığını ortaya koymuştur. Çalışmada, kamu yararı ilkesinin büyük oranda ihmal edildiği, değişikliklerin önemli kısmının parsel bazlı olduğu ve plan bütünlüğünü zedeleyici etkiler taşıdığı vurgulanmaktadır. İnceyol’a göre, plan değişiklikleri ideal olarak yalnızca zorunlu durumlarda ve kamu yararı gözetilerek yapılmalıdır. Ancak pratikte, imar planlarının, bireysel çıkarları önceleyen esnek belgeler olarak yorumlanması, kentsel mekânın sağlıklı gelişimini tehdit etmektedir.

Çoruhlu, Uzun ve Yıldız (2020) tarafından yapılan çalışmada Türkiye’de yaygınlaşan “kamulaştırma olmadan el koyma” (legal confiscation without expropriation) uygulamaları incelenmiştir. Yazarlar, özellikle uygulama imar planlarında kamuya terk edilen alanların uzun yıllar fiilen kamusal kullanıma açılmaması durumunda mülkiyet hakkının ihlal edildiğini savunmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında yapılan değerlendirmede, planların uygulanmaması nedeniyle bireylerin taşınmazlarına dair tasarruf haklarını kullanamaması, ciddi mülkiyet ihlalleri olarak değerlendirilmektedir. Çalışma, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının etkin biçimde ve zamanında uygulanmamasının, kamusal yükümlülüklerin yerine getirilmediğini ve bunun da Anayasa ve uluslararası hukuk bağlamında hak ihlali oluşturduğunu belirtmektedir.

Gann, D., Salter, A., ve Whyte, J., "Design Quality Indicator as a Tool for Thinking" başlıklı çalışmasında DQI'nin geliştirilme sürecini ve bileşenlerini ayrıntılı

olarak ele almaktadır. Bu çalışma, DQI'nin tasarım sürecindeki paydaşların algılarını anlamak ve tartışmak için bir platform sunduğunu vurgulamaktadır.

Whyte, J., ve Gann, D. , "Design Quality Indicators: Work in Progress" başlıklı çalışmada, DQI'nin Birleşik Krallık'taki pilot uygulamalarını ve farklı projelerdeki kullanımını incelemektedir. Araştırmacılar, DQI'nin çeşitli projelerde nasıl uygulandığını ve elde edilen sonuçları tartışmaktadır.

Zemke, D. M., Zhong, Y. Y., v Raab, C., "A Building's Design Quality: Measuring the Esoteric" başlıklı çalışmada, DQI'nin otel endüstrisindeki uygulanabilirliğini araştırmaktadır. Araştırmacılar, iki tam pansiyon konaklama hizmeti veren otel markasının yaklaşık 5.000 misafirini inceleyerek, DQI'nin otel tasarım kalitesini ölçmek için nasıl kullanılabileceğini göstermektedir.

Hassanain, M. A.. "Development of a Design Quality Indicators Toolkit for Campus Facilities Using the Delphi Approach" başlıklı araştırmasında, üniversite kampüslerindeki tesislerin tasarım kalitesini değerlendirmek için standartlaştırılmış bir DQI araç seti geliştirmiştir. Delphi yöntemi kullanılarak, akademik, araştırma ve konaklama binaları için geçerli göstergeler belirlenmiştir.

"Design Quality in the Context of Healthcare Environments: A Scoping Review" başlıklı derleme çalışmada, sağlık hizmetleri ortamlarında tasarım kalitesinin nasıl değerlendirildiğini ve DQI'nin bu bağlamdaki rolünü incelemektedir. Çalışma, DQI'nin sağlık tesislerinin tasarım kalitesini artırmada nasıl kullanılabileceğini tartışmaktadır.

"Architectural Design Quality Indicators for Educational Built Environment in the Indian Context" başlıklı çalışmada, Hindistan'daki eğitim yapılarının tasarım kalitesini değerlendirmek için mimari tasarım kalite göstergelerini araştırmaktadır. DQI'nin eğitim ortamlarındaki uygulanabilirliği ele alınmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TEMEL KAVRAMLAR

#### 2.1. Yerel Yönetim Kavramı

Yerel yönetimler, merkezi yönetimden bağımsız olarak belirli bir bölgedeki bölümleri karşılamak için yerleşik idari birimlerdir. Demokratik sistemlerde yerel yönetimler, halkın yönetime katılmasını sağlar ve bölgesel ihtiyaçlara uygun hizmetler sunar.

Devletler kendi sınırları içerisinde yaşamını sürdüren halkın ortak yararlarını gözetir ve ihtiyaçlarını karşılamak için çalışır. Bu noktada iki esasa göre örgütlenir: merkezden yönetim ve yerinden yönetim. Hemen hemen tüm ülkelerin bu iki tip yönetim esasına göre örgütlendiği söylenebilir.

Parlak ve Ökmen yerel yönetimleri “belirli bir coğrafi alanda yaşayan yerel topluluğun bireyelerine, bir arada yaşamak nedeniyle kendilerini en çok ilgilendiren konularda hizmet üretmek amacı ile kurulan, karar organları yerel toplulukça seçilerek göreve getirilen, yasalarla belirlenmiş görevlere ve yetkilere, özel gelirlere, bütçeye ve personele sahip, üstlendiği hizmetler için kendi örgütsel yapısını kurabilen, merkez yönetimi ile ilişkilerinde idari özerklikten yararlanan kamu tüzel kişileridir” olarak tanımlamıştır (Parlak ve Ökmen, 2015:20).

Yerel yönetimler kamu hizmetlerinin etkisini arttırmayı, toplumda demokratik değerlerin üst düzeye ulaşmasını amaçlar ve yönetsel açıdan vazgeçilmez birer yönetim kademeleridir (Köseçik ve Özgür, 2005:1).

## **2.2. Planlama Kavramı**

Planlama kavramsal olarak en genel haliyle bir amaca ulaşmak için yapılması gerekenler ile ilgili düşünme süreci olarak tanımlayabiliriz. Planlamanın temel hedefi; ekonomik gelişmeyi desteklemek, kentleşme ve sanayileşme süreçlerini düzenlemek, konut ihtiyacına adil ve sürdürülebilir çözümler üretmek, insan yaşamına değer ve anlam kazandırmak ve mevcut değerlerin korunarak yönetilmesini sağlamak olmalıdır (Cansever, 1992). Kentsel yapılanma ya da imar süreçleri de belirli kademelerde olmak üzere üst kurumlar tarafından planlanmak zorundadır. Yerel ve merkezi yönetim işbirliği ile yapılan planlamalar ile kentlerde yapılaşmanın belirli bir düzen içerisinde ilerlemesi sağlanır. Planlama, kentlerin düzenli olmasını sağlar. Ulaşım ve altyapıyı geliştirir. Çevre kirliliğini önler ve doğal kaynakları korur. Sosyal hizmetlerin (hastane, okul, park vb.) genel durumunu sağlar.

Kentsel yapılaşmalar için bir çerçeve çizen planlama kademeleri, üst kademedен alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

İmar planları, kentleşmenin imar edilmesinde, fiziken ve işlevsel olarak biçimlenişinde önemli bir role sahiptir. Kentsel planlama açısından vazgeçilmez bir araçtır. İmar planları kentteki alanların ihtiyaçlar doğrultusunda belirlenmiş amaçlara yönelik tahsis edilmesini sağlayarak arazi kullanımını düzenler. İmar planları hassas bir denge kurarak, hem çevreyi ve mahallelerin yapısını korur hem de kentlerde yaşayan insanlar için yaşanabilirlik ve kalkınmayı teşvik eder (Çağlar Uzun, 2023:29). Günümüzde imar planı değişikliklerinin büyük bir bölümü parsel ölçeğinde yapılmakta ve çok sık kullanılan araçlara dönüşmüş durumdadır (İnceyol, 2021).

### **2.2.1. Mekânsal Strateji Planı**

Üst ölçekte bir plan olan bu plan, merkezi yönetim tarafından hazırlanır ve ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendirir. Mekansal Strateji Planı gerekli olan bölge ve ülkenin tamamı için hazırlanan plandır (Mekansal Strateji, par.1). Böylece mekânsal gelişmeyi yönlendirir. Grafik anlatım diline ve şematik gösterim tekniğine sahip bu planlar mekânsal gelişme stratejilerini içerir.

### **2.2.2. Çevre Düzeni Planı**

Çevre düzeni planları, benzer özelliklere sahip bölgeler için ya da en az bir il olmak üzere il düzeyinde hazırlanan, mekânsal strateji planlarında belirlenen hedefler ve stratejiler doğrultusunda oluşturulan planlardır. Bu planlar, bazı durumlarda birden fazla ili kapsayacak şekilde hazırlanabilirken, bazen yalnızca tek bir il ölçeğinde de hazırlanabilmektedir. Çevre düzeni planları, coğrafi verileri temel alarak, genel arazi kullanımı ve kullanım kararlarının üretildiği, kentsel ve kırsal alanlar, tarım alanları, ormanlık bölgeler ve su yatakları gibi unsurları içeren bir planlama yaklaşımını benimsemektedir. Aynı zamanda bu planlar, yapılaşmayı yönlendirecek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları için temel bir rehber niteliği taşımaktadır (Çevre Düzeni Planı, par. 6).

### **2.2.3. Nazım İmar Planı**

Bu plan, 3194 sayılı İmar Yasasına göre bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerinden hazırlanır. Kadastral durumu (varsa) işlenmiş olarak çizilir ve arazi parçalarına ait bir takım veriler gösterir. Bu veriler; genel kullanım biçimleri, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, nüfus yoğunlukları ve eşikleri, ulaşım sistemleridir. Nazım İmar Planları uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenir. Plan hükümleri ve raporuyla beraber bir bütündür (İmar Kanunu, par. 6).

### **2.2.4. Uygulama İmar Planı**

Bu plan, 3194 sayılı İmar Yasasına göre nazım imar planı esaslarına göre çizilir. Uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile içeren plan, çeşitli bölgelerin yapı adalarına, bunların yoğunluk ve düzenine ve yollara dair bilgileri de içermektedir (İmar Kanunu, par. 7).

### **2.2.5. Revizyon İmar Planı**

Bu plan, var olan Nazım ve Uygulama İmar Planları ihtiyacı karşılamadığı durumlarda ya da uygulamada problemler yaşanması durumunda, mevcut planın tamamı veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilir.

### **2.2.6. İlave İmar Planı**

İlave planlar, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap veremediği durumlarda hazırlanan, mevcut imar planı ile uyumlu bir biçimde oluşturulan planlardır. Bu planlar, mevcut imar planına bitişik olan alanları kapsamakta ve mevcut planın genel arazi kullanımını kararları ile ulaşım bütünlüğünü koruma ilkesine dayanarak hazırlanır.

İlave planlar, planlama sınırlarının yetersiz kaldığı, sınırları mevcut planlama sınırı ile bitişik olan alanlarda, esas plan kararları ile bütünleşmek koşuluyla 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçeklerinde oluşturulabilir. Bu planlar, mevcut imar planının sürekliliğini sağlayarak, kentsel gelişimin kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gerçekleşmesine olanak tanır.

İlave planların onama yetkisi, ilgili Belediye Meclisi'ne aittir. Hazırlık ve onay süreci, Uygulama İmar Planı süreci ile aynı prosedürleri izlemektedir. Bu süreç, planın yasal ve teknik uygunluğunun sağlanmasını ve yerel ihtiyaçlara göre değerlendirilmesini amaçlamaktadır. İlave planlar, mevcut imar planının temel ilkelerini koruyarak, yeni gelişim alanlarının entegrasyonunu sağlamada önemli bir araçtır.

### **2.2.7. Koruma Amaçlı İmar Planı**

Bu plan, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri tespit edilmiş olan SİT alanı ve tescil edilmiş olan alanlardaki yapılaşma koşullarının belirlenmesi için hazırlanır. Plan, alanın SİT olarak ilan edilmesinin ardında iki yıl içerisinde ilgili Belediye eliyle hazırlanır. Hazırlanan plan Bölge Koruma Kurulu'nun onayına sunulur. Süreç iki yıl içerisinde tamamlanmadığında ek süre tanınabilir. Hazırlık süre zarfında ilgili bölge için Koruma Kurulu'ndan da görüş alınarak 3 ay içerisinde belirlenmesi gereken "Geçici Yapı Koşulları" geçerlidir.

### 2.3. İmar Planı Değişiklikleri

İmar planları, belirli bir dönemin sosyo-ekonomik, demografik ve mekânsal koşullarına göre hazırlanmakta ve uygulamaya konulmaktadır. Ancak zaman içinde bu koşulların değişmesiyle birlikte, mevcut plan kararları yetersiz kalmakta ya da kamu yararı ilkesiyle çelişen sonuçlar doğurabilmektedir. Bu nedenle planların, değişen ihtiyaçlara göre esnek ve güncellenebilir olması, kentsel gelişimin sağlıklı bir şekilde sürdürülebilmesi açısından kritik önem taşımaktadır.

Çolak ve Öngören (2014), zaman içinde planlanan alanların ihtiyaçlara yeterince cevap verememesi, kamu yararının zedelenmesi ya da kişisel mülkiyet haklarının ciddi biçimde zarar görmesi durumunda, plan kararları ve arsa kullanım fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesinin gerekliliğini vurgulamaktadır. Bu bağlamda, imar planı değişiklikleri, kentsel alanların güncel ihtiyaçlara uygun biçimde yeniden şekillendirilmesine olanak tanıyan yasal ve işlevsel bir müdahale aracı olarak öne çıkmaktadır.

Bununla birlikte, imar planı değişikliklerinin yapılaşma gerekçeleri incelendiğinde, bu müdahalelerin çoğunlukla planlama ilkelerinden ziyade, mevcut koşulların dayattığı zorunluluklara dayanılarak gerçekleştirildiği görülmektedir (Yavuz ve Sertyeşilşik, 2019). Bu tür değişiklikler, kimi zaman plan bütünlüğünü zedeleyerek kentsel doku üzerinde olumsuz etkilere yol açabilmektedir. Özellikle parsel bazlı plan değişiklikleri, küçük ve zararsız görünse de, kamu yararı gözetilmeksizin ve politik ya da günlük gerekçelerle yapıldığında, kentsel kimliği ve bütüncül planlama anlayışını zedeleyebilmektedir (Sesli ve Karadavut, 2009).

Ersoy (1997) ise plan değişikliklerinin asıl amacının yaşam standartlarını yükseltmek olması gerekirken, pratikte bu değişikliklerin sıklıkla plan bütünlüğüne zarar verici nitelikte olduğunu belirtmektedir. Bu bağlamda, plan değişikliklerinin sıklığı, kapsamı ve gerekçeleri, planlama etiği ve kamu yararı ilkeleri açısından sorgulanması gereken önemli bir konudur.

İmar planı değişiklikleri bazı durumlarda kaçınılmaz olsa da, bu müdahalelerin bilimsel, nesnel ve kamu yararına dayalı gerekçelerle yapılması büyük önem taşımaktadır. Aksi takdirde, parçacı ve tepkisel planlama anlayışı, kentsel sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesini olumsuz yönde etkileyebilir.

## 2.4. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm, yapılı çevrenin sürdürülebilir ve yaşanabilir bir mekâna dönüştürülmesi için kritik bir araç olarak kabul edilebilir. Özellikle düzensiz kentleşme, riskli yapı stoku ve plansız alanların, dönüşüm projelerini gerekli kılmasının yanında kentsel dönüşüm projeleri kentlerin uzun vadeli gelişimi için stratejik bir fırsat haline getirmiştir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri genellikle konut yenileme ve yüksek gelir grubuna yönelik konut üretimi olarak algılanmaktadır. Ancak kentsel dönüşümün gerçek anlamda başarılı olabilmesi, yalnızca fiziksel müdahalelerle değil; bölge sakinlerinin yaşam koşullarında kalıcı iyileşmeler sağlanabilmesiyle mümkündür. Bu nedenle, kentsel alanların iyileştirilmesine yönelik müdahaleler yalnızca mevcut yapıların yenilenmesi veya yapısal olarak güçlendirilmesiyle sınırlı kalmamalıdır. Nitelikli sosyal yapılar ile kamusal alanların oluşturulması, fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların bütüncül bir yaklaşımla ele alınmasına katkı sağlamalıdır (Arabulan ve Oran, 2023).

Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel veya sosyal yönden köhneleşmiş, özellikle afet riski altındaki bölgelerin dönüştürülerek, kentle bütünleşmiş ve yaşanabilir bir yapılı çevre üretilmesini amaçlayan bir mekanizmadır (Arınç Akkuş, 2016).

Kentsel dönüşüm, kentlerin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan yeniden yapılandırılması sürecidir. Sanayileşme, hızlı nüfus artışı, çarpık kentleşme ve doğal afet riskleri gibi nedenlerle işlevsiz hale gelen kent alanlarının yeniden planlanarak çağdaş yaşam standartlarına uygun hâle getirilmesi, bu kavramın temelini oluşturur. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel yapıların yenilenmesiyle sınırlı kalmayıp, sosyal dokunun iyileştirilmesini ve yaşam kalitesinin artırılmasını da amaçlar (Karaman, 2013; Yılmaz, 2015).

Kentsel dönüşüm kavramı, zaman içinde farklı biçimlerde tanımlanmış olsa da, 1980 sonrası dönemde küreselleşme süreci ve sanayi kentlerinin dönüşümü, kavramın bugünkü anlamını önemli ölçüde şekillendirmiştir. Bu süreçte, dönüşüm uygulamaları devlet politikalarına entegre edilerek daha planlı ve sistematik biçimde yürütülmüş; hizmet sektörüne dayalı kent yapılarının oluşturulması ve arazi geliştirme süreçlerinde etkin bir araç haline gelmiştir (Duman ve Coşkun, 2015, s. 27). 1990'lı yıllardan itibaren

ise dönüşüm süreçleri daha bütüncül bir yaklaşımla, “kentsel yeniden yapılanma” (regeneration) kapsamında ele alınmaya başlanmıştır (Şahin, 2015, s. 58–59).

Literatürde farklı açılardan ele alınan Kentsel dönüşüm kavramı; Birleşmiş Milletler - Habitat’a göre kentsel dönüşüm, “sosyo-mekânsal bozulmaların giderilmesi amacıyla gerçekleştirilen sistematik müdahaleler” olarak tanımlanırken (UN-Habitat, 2009), Türkiye’de 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kentsel dönüşümü daha çok afet riski taşıyan yapıların yenilenmesi çerçevesinde ele almaktadır (Resmî Gazete, 2012).

Bu bağlamda kentsel dönüşüm:

- Eskiyen ve işlevini yitirmiş yapıların yenilenmesi,
- Riskli alanların güvenli hâle getirilmesi,
- Sosyal ve ekonomik açıdan dezavantajlı bölgelerin rehabilitasyonu,
- Kamusal alanların iyileştirilmesi gibi süreçleri kapsar (Uzun, 2010).

Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri şu şekilde özetlenebilir:

- Fiziksel yapıların modernleştirilmesi ve afet riskine karşı dayanıklılığın artırılması,
- Sosyal adaletin sağlanması ve kent içinde mekânsal eşitsizliklerin azaltılması,
- Ekonomik canlılığın teşvik edilmesi (özellikle merkez dışındaki bölgelerde),
- Çevresel sürdürülebilirlik ilkelerinin kent planlamasına entegrasyonu (Ergün, 2006; Alpopi ve Manole, 2013).

## **2.5. İmar Uygulamalarının Temel Terimleri ve Tanımları**

İmar uygulamalarında kullanılan terim kullanılan birtakım terimler söz konusudur. Bu alanda kullanılan terimler ve tanımlarına aşağıda yer alan Çizelge 2.1.’de yer verilmiştir.

## Çizelge 2.1. İmar Uygulamaları Terimleri

Kavram	Tanım
<b>İmar Durumu</b>	Bir parselin imar planlarına göre hangi amaçla kullanılacağını ve yapılaşma koşullarını belirten resmi belgedir.
<b>İfraz</b>	Bir taşınmazın birden fazla parçaya ayrılması işlemidir. Parsel bölünmesi anlamına gelir.
<b>Tevhit</b>	Birden fazla parselin birleştirilerek tek bir parsel haline getirilmesidir.
<b>Yola Terk</b>	İmar uygulamaları sırasında, bir parselin imar planında yol olarak belirlenen kısmının kamuya bırakılmasıdır.
<b>İmar Hakkı (Emsal / KAKS)</b>	Bir parselde inşa edilebilecek toplam inşaat alanını belirleyen katsayıdır. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) olarak da bilinir.
<b>TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı)</b>	Parselin yüzölçümüne göre binanın oturabileceği maksimum alan oranını gösterir.
<b>Kamu Ortaklık Payı (KOP)</b>	İmar uygulaması sırasında donatı alanları (yol, park, okul vb.) için ayrılan ve kamuya bırakılan parsel oranıdır.
<b>18. Madde Uygulaması</b>	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre, imar planına uygun parselasyon düzenlemesidir. Parseller düzenlenirken KOP oranında kesinti yapılabilir.
<b>Parselasyon Planı</b>	İmar planı doğrultusunda oluşturulan kadastro parsellerinin yapı adalarına dönüştürülmesini sağlayan plandır.
<b>Yapı Ruhsatı</b>	Bir yapının inşasına başlanabilmesi için ilgili belediyeden alınması gereken resmi izindir.
<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)</b>	Bir yapının tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için belediyeden alınması gereken izin belgesidir.

## BÖLÜM 3

### YAPI KALİTESİ VE ÖNEMİ

#### 3.1.Yapıda Kalite Kavramı

Kalite kavramı özü itibariyle müşteri memnuniyeti olarak tanımlanacak olursa ve memnuniyet kavramının temelinde beklentilerin karşılanması varsa bu noktada yapı inşaat kalitesi yapının müşterilerde oluşan ya da oluşturulan beklentileri karşılama derecesi tanımlanabilir (Bütüner ve Işık, 2020:129).

Yapılar birtakım bileşenlerden meydana gelmektedir. Yapıyı meydana getiren unsurların kalitesi yapının toplam kalitesini oluşturur. Bu bağlamda yapı kalitesi, bir yapının inşa edilme sürecinde kullanılan malzeme, işçilik, mühendislik çözümleri ve yapım süreçlerinin genel başarısını ifade eder. İyi bir yapı kalitesi, binanın uzun vadeli performansını artırır ve kullanıcılar için güvenli, konforlu bir ortam sağlar. Yaşam kalitesinin mekân ile beraber ele alınması ile kentlerde farklı mekânlarda ikamet eden toplum bireylerinin yaşam tecrübesinin kalitesinin ölçülmesi akademik araştırmalarda da yer bulmuştur (Salihoğlu ve Türkoğlu, 2019). Diğer yandan kentsel yaşam kalitesi kavramı da günümüzde araştırmalara konu olan bir kavram olmuştur (Van Kamp ve diğ. 2003; Marans 2012; Marans ve Stimson 2011).

Yapı kalitesi kullanıcı gereksinimleri, kalite ölçütleri, kalite elde etme eylemleri, kalitenin sürdürülebilirliği, yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisi gibi başlıklar altında değerlendirilmektedir (Utkutuğ, 2006:206). Bu temel alanlar göz önüne alındığında kalite kavramının kullanıcı gereksinimlerinden çevresel kaliteye uzanan düzlemde ele alındığı söylenebilir (Utkutuğ, 2006:206).

### **3.2. Yapı Kalitesinin Önemi**

Kaliteli bir yapılar kullanıcıya uzun ömürlü bir yapı, güvenlik, enerji verimliliği, sürdürülebilirlik ve konfor sağlar. Böylece yapılar daha uzun süre dayanır, bakım maliyetleri ve onarım ihtiyaçları azalmış olur. Doğal afetlere karşı daha dayanıklı olan bu yapılar kullanıcılar için tehlike arz etmez. Enerji verimliliği artan bu yapıların çevresel etkisi de azalarak sürdürülebilirlik sağlanır. Kaliteli yapılarda elde edilen iç mekân konforu kullanıcıların yaşam kalitesini de artırır. Konut ile kullanıcı, kullanıcı ile konut alanı arasındaki ilişkinin ne kadar güçlü ve tatmin edici düzeyde olması sağlanırsa, bu alanlarda yaşayan bireylerin sosyal açıdan huzurlu ve rahat bir yaşam sürmeleri de o ölçüde mümkün olacaktır (Kıran Çakır, 2018).

### **3.3. Tasarım Kalite Göstergesi (DQI)**

Yapı ve kalite konusu herkesin ortak bir kaniya varmasının güç olduğu bir konudur. Uluslararası alanda sektörel uygulamalar incelendiğinde bina veya konuta yönelik birtakım “kalite değerlendirme araçları” geliştirildiği görülmektedir. Bu araçlar; AEDET Evolution, BREEAM, BQA, DEEP, DQI, LEED ve konutlar için daha etkin olan HQS, HQI olarak sıralanır (Harputlugil vd., 2011). Bu değerlendirme araçlarının büyük oranda çıkış noktasını oluşturan ölçüm aracı ise Türkçe açılımı Tasarım Kalite Göstergesi olan DQI'dır.

DQI sistemi; AEDET Evolution, DEEP, BREEAM sistemlerini kapsayan bir yapıdadır. DQI kriterlerini sağlayan bir tasarımın BREEAM sertifikasını alması kolaylaşmaktadır. DQI; yatırım ve yaşam maliyetlerini düşürmeyi, paydaşların katılımını öncelemektedir. Sistem kullanıcıların geçmiş değerlendirmelerini de dikkate almaktadır. Aşağıda yer alan Çizelge 3.1'de yapı değerlendirme araçlarının temel özellikleri karşılaştırılmalı olarak gösterilmiştir.

**Çizelge 3.1. Yapı Değerlendirme Sistemleri**

Kriter / Sistem	DQI	BQA	LEED	BREEAM-HQM	HQS	HQI	AEDET	DEEP
<b>Menşei Ülke</b>	Birleşik Krallık	ABD	ABD	Birleşik Krallık	ABD	Birleşik Krallık	Birleşik Krallık	Birleşik Krallık
<b>Odak Noktası</b>	Tasarım kalitesi	İnşaat kalitesi	Sürdürülebilirlik	Konut çevre kalitesi	Konut yaşam standartları	Konut kalitesi	Sağlık yapılarında tasarım	Sağlık yapıları için ekonomik değerlendirme
<b>Değerlendirme Alanı</b>	İşlevsellik form, etki	Yapım süreci, güvenlik	Enerji, su, iç hava	Enerji, sağlık, sosyal etki	Donanım, güvenlik, sağlık	Konum, tasarım, yaşam kalitesi	Tasarım, erişilebilirlik, çevre	Maliyet, değer ve esneklik
<b>Kullanım Alanı</b>	Tüm yapılar	Ticari ve konut	Tüm yapılar	Yeni konutlar	Sosyal konutlar	Kamu konutları	Sağlık tesisleri	Sağlık yapıları
<b>Puanlama Sistemi</b>	Skor + uzman	Kriter bazlı	Puanlama sistemi	Puan + seviye	Minimum kriter	Gösterge puanlama	Skor kartı	Finansal analiz
<b>Kullanıcı Katılımı</b>	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Düşük	Orta	Orta	Düşük
<b>Sosyal Etki</b>	Orta	Sınırlı	Orta	Yüksek	Temel	Yüksek	Yüksek	Sınırlı
<b>İç Mekan Kalitesi</b>	Vurgulu	Değerlendirme	Önemli	Öncelikli	Minimum yeterlilik	Ayrıntılı	Vurgulu	İkincil
<b>Çevre Faktörleri</b>	Sınırlı	Sınırlı	Yüksek	Yüksek	Düşük	Orta	Orta	Sınırlı
<b>Hedef Kullanıcı</b>	Mimar, tasarımcı	Denetçiler	Geliştiriciler	Konut geliştiricileri	Devlet	Belediyeler	NHS, sağlık otoriteleri	Finansal planlamacılar

Yapı değerlendirme sistemleri genel özelliklerine göre karşılaştırıldığında öne çıkan farklılıkları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- **LEED & BREEAM:** Sürdürülebilirlik ve çevre odaklı sistemlerdir. LEED daha global, BREEAM ise Avrupa’da yaygındır.
- **DQI & AEDET:** Tasarım kalitesi değerlendirmelerinde kullanıcı ve fonksiyonellik analizini öne çıkarır.
- **DEEP:** Finansal açıdan değer, maliyet ve esneklik odaklıdır, özellikle sağlık sektöründe kullanılır.
- **BQA:** Yapım süreci ve denetim esaslı, genelde proje tamamlandıktan sonra uygulanır.

- **HQS & HQI:** Konut kalitesi ve sosyal uygunluk üzerine kamu standartlarını hedefler.

### **3.4. Tasarım Kalite Göstergesi (DQI) Araştırma Alanları**

Akademik çalışmalar incelendiğinde, DQI'nin farklı sektörlerdeki uygulamaları ve etkinliği dikkat çekmektedir. DQI; özellikle okul binaları, hastaneler, konutlar ve kamu yapılarının tasarım süreçlerinde etkin biçimde uygulanmıştır. Ölçüm aracı, tasarımın kullanıcı memnuniyeti, erişilebilirlik, esneklik ve çevresel sürdürülebilirlik gibi bileşenler üzerindeki etkisini değerlendirmek üzere kullanılmakta; böylece hem mevcut yapılar hem de tasarım aşamasındaki projeler için karşılaştırmalı analizler yapılabilmektedir.

Çalışmalar, DQI'nin proje öncesinde, sırasında ve sonrasında uygulanabilir olduğunu; bu özelliği sayesinde karar alma süreçlerinde saydamlık ve katılımçılık sağladığını vurgulamaktadır. Bu bağlamda DQI, yalnızca değerlendirme değil, aynı zamanda bir tasarım geliştirme ve karar verme aracıdır. Ayrıca imar planı önerilerinin yapı kalitesi üzerindeki etkisini analiz etmekte de kullanılabilmesi, planlama disiplini için önemli bir potansiyel sunmaktadır.

Türkiye'de ise DQI'nin henüz yaygın kullanımı bulunmamakla birlikte, uluslararası örneklerden elde edilen bulgular, bu tür araçların planlama ve dönüşüm süreçlerine entegre edilmesinin kentsel kaliteyi artıracığına işaret etmektedir.

### **3.5. DQI Değerlendirme Kriterleri**

DQI (Tasarım Kalite Göstergesi), binaların tasarım kalitesini değerlendirmek için öncü bir araçtır. Tüm yapıları çevre paydaşlarının binaların tasarımından daha fazla değer kazanmasına yardımcı olmak ve binaların kalitesinin artırılmasına yardımcı olmak için geliştirilen sistem, kamu ve özel müşteriler, geliştiriciler, finansörler, tasarım firmaları, müteahhitler, bina yöneticileri ve sakinleri de dâhil olmak üzere binaların üretimi ve kullanımına dâhil olan tüm paydaşlar tarafından kolaylıkla kullanılacak bir sistemdir. Bu değerlendirme sistemi, bir yapının gelişiminin herhangi bir aşamasıyla ilgili soruları kapsar ve yapının ömrü boyunca tekrar gözden geçirilebilir ve yeniden kullanılabilir.

DQI (**Tasarım Kalite Göstergesi**), binaların işlevselliğine, inşaat kalitesine ve etkisine bakarak tüm paydaşların görüşlerini toplayan kısa, basit, yapıların tasarım kalitesini çok boyutlu bir yaklaşımla değerlendirmek üzere geliştirilmiş yapı kalitesi ölçüm aracıdır.

DQI, tasarım kalitesini üç ana başlık altında toplam on kriter ile ele alır: İşlevsellik (Functionality), Etki (Impact) ve Yapısal Kalite (Build Quality). Her bir kriter, hem kullanıcı ihtiyaçlarını hem de yapının teknik, estetik ve sosyal değerlerini kapsamaktadır (CIC, 2006).

### 3.5.1. İşlevsellik (Functionality)

İşlevsellik, bir yapının kullanıcı ihtiyaçlarına ne derece yanıt verdiğini değerlendirir. Bu kategori üç alt başlıktan oluşur:

- **Kullanılabilirlik (Use):** Yapının kullanıcılar için ne derece fonksiyonel olduğu, mekânların ihtiyaçlara uygunluğu ve kullanıcı memnuniyeti ile ilişkilidir. Etkili yerleşim planları, mekânsal organizasyon ve kullanım kolaylığı bu başlık altında değerlendirilir (Gann vd., 2003).

- **Erişilebilirlik (Access):** Yapıya ulaşımın tüm kullanıcı grupları için ne derece mümkün olduğuna odaklanır. Engelli erişimi, yönlendirme sistemleri ve ulaşım ağlarıyla olan bağlantılar dikkate alınır (CABE, 2003).

- **Mekân (Space):** Yapının mekânsal organizasyonunun esneklik ve gelecekteki kullanıma uyum sağlayabilirlik düzeyi ile ilgilidir. Bu bağlamda değişen kullanıcı ihtiyaçlarına göre dönüşebilirlik önemli bir ölçüttür (Prasad, 2004).

Aşağıda yer alan Çizelge 3.2’de işlevsellik kriteri ve açıklamaları tablo halinde sunulmaktadır.

**Çizelge 3.2. İşlevsellik Kriteri**

1. İŞLEVSELLİK (Functionality)			
Kriter		Değerlendirme Açıklamaları	PUAN (1-5)
Kullanım	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi Alanların ve işlevlerin uyumu, farklı kullanıcı tiplerine uygunluk.	Kullanıcı ihtiyaçlarını karşılamıyor, düzensiz işlev dağılımı	1 puan
		Sınırlı işlevsellik, bazı kullanıcı grupları için yetersiz	2 puan
		Temel kullanıcı ihtiyaçlarını karşılıyor, genel uyum sağlanmış	3 puan
		İşlevler arası uyum iyi, farklı kullanıcı tipleri düşünülmüş	4 puan
		Yüksek işlevsellik, çok yönlü kullanıcı uyumluluğu ve etkin kullanım	5 puan
Erişim	Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı, engelli erişimi, ulaşılabilirlik.	Erişim çok kısıtlı, engelli bireyler için uygun değil	1 puan
		Kısmen erişilebilir, bazı alanlara ulaşımında zorluk var	2 puan
		Genel erişim kabul edilebilir düzeyde	3 puan
		Çoğu alana kolay erişim, engelli erişimi düşünülmüş	4 puan
		Tüm alanlarda erişim kolaylığı, kapsayıcı ve engelsiz tasarım	5 puan
Mekân	Alanın verimli kullanımı, iç mekân düzenlemeleri ve işlevsel yerleşim.	Alan kullanımı düzensiz, işlevsellik düşük	1 puan
		Mekânsal düzen sınırlı, bazı alanlar verimsiz	2 puan
		Mekânlar genel olarak işlevsel yerleşime sahip	3 puan
		Etkin alan kullanımı, kullanıcıyı yönlendiren mekânsal organizasyon	4 puan
		Maksimum verimlilik, işlevsel, ergonomik ve iyi planlanmış iç mekânlar	5 puan
<b>Toplam İşlevsellik Puanı: .../15</b>			

### 3.5.2. Etki (Impact)

Etki başlığı, bir yapının çevresiyle ve kullanıcılarıyla olan fiziksel, duygusal ve toplumsal etkileşimini ifade eder:

- **Karakter & Yenilik:** Yapının mimari estetiği, yaratıcı tasarım unsurları ve kimlik kazandırıcı nitelikleri değerlendirilir. Bu özellikler, yapının ikonik değerini artırabilir (CABE, 2006).

- **Biçim ve Malzeme:** Yapının biçimsel özellikleri, çevresel bağlamla uyumu ve malzeme seçimleri gibi görsel ve dokunsal unsurları kapsar. Mimari kimlik oluşturma açısından önemli bir kriterdir (Lawson, 2001).

- **İç Mekân Çevresi:** Doğal ışık, hava kalitesi, termal konfor ve akustik özellikler gibi iç mekân koşulları kullanıcı deneyimi açısından değerlendirilir (Leaman ve Bordass, 2001).

- **Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum:** Yapının toplumsal yaşam üzerindeki etkisi, kamusal alanlarla kurduğu ilişki ve sosyal bütünleşmeye olan katkısı bu başlık altında ele

alınır. Toplumsal kabul ve yerel kimlik ile bütünleşme burada belirleyicidir (Carmona vd., 2010). Aşağıda yer alan Çizelge 3.3’de Etki kriteri ve açıklamaları tablo halinde sunulmaktadır.

**Çizelge 3.3. Etki Kriteri**

<b>2. ETKİ (Impact)</b>			
<b>Kriter</b>		<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>PUAN (1-5)</b>
<b>Karakter ve Yenilik</b>	Tasarımın özgünlüğü, yenilikçi özellikler, tasarımın karakteri.	Hiçbir özgünlük veya yenilik taşımıyor	1 puan
		Kısmen özgün, ancak genel tasarıma yansımamış	2 puan
		Orta düzeyde karakter ve özgünlük içeriyor	3 puan
		Belirgin tasarım karakteri ve bazı yenilikçi unsurlar içeriyor	4 puan
		Yüksek derecede özgün, yenilikçi ve etkileyici tasarım karakterine sahip	5 puan
<b>Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumu.	Düşük kaliteli malzeme, estetik açıdan yetersiz	1 puan
		Malzeme kullanımı işlevsel ancak görsel bütünlük zayıf	2 puan
		Kabul edilebilir estetik ve işlevsellik	3 puan
		Estetik ve fonksiyonel açıdan güçlü uyum	4 puan
		Estetik, işlevsellik ve çevresel uyumda üst düzey başarı	5 puan
<b>İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer.	Konforsuz, zayıf aydınlatma ve hava kalitesi	1 puan
		Temel konfor şartları sağlanmış ancak eksiklikler mevcut	2 puan
		Orta düzey konfor ve atmosfer	3 puan
		Yüksek konfor düzeyi, nitelikli iç mekân atmosferi	4 puan
		Mükemmel iç mekân kalitesi, bütüncül kullanıcı konforu	5 puan
<b>Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu.	Çevreye uyumsuz, bağlamdan kopuk	1 puan
		Kısmen uyumlu ancak genel bütünlükten uzak	2 puan
		Ortalama uyum, kentsel dokuya kısmen entegre	3 puan
		Kentsel çevreyle uyumlu, yerel dokuyla ilişkili	4 puan
		Kente değer katan, çevreyle yüksek entegrasyonlu tasarım	5 puan
<b>Toplam İşlevsellik Puanı: ..../20</b>			

### 3.5.3. Yapı Kalitesi (Building Quality)

Yapısal kalite, yapı elemanlarının teknik performansı ve inşaa kalitesi ile ilgilidir:

- **Performans:** Yapının güvenlik, enerji verimliliği, akustik ve çevresel performans gibi mühendislik yönlerini kapsar. Aynı zamanda bina fiziği, yapısal güvenlik ve enerji etkinliği gibi teknik kriterleri içerir (CIC, 2006).

• **Mühendislik Sistemleri:** Yapım sürecinde kullanılan malzemelerin kalitesi, detay çözümleri ve işçilik niteliği değerlendirilir. Bu unsurların birleşimi, yapının bütünsel kalite algısını etkiler.

• **Yapım Sistemleri:** Yapının zamanla göstereceği dayanıklılık ve bakım kolaylığı bu alt başlıkta ele alınır. Uzun ömürlü yapılar, sürdürülebilirlik açısından da daha yüksek performans gösterir (BSI, 2005).

Aşağıda yer alan Çizelge 3.4’de Yapı Kalitesi kriteri ve açıklamaları tablo halinde sunulmaktadır.

**Çizelge 3.4. Yapı Kalitesi Kriteri**

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>			
<b>Kriter</b>		<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>PUAN (1-5)</b>
<b>Performans</b>	Yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılık, kullanım ömrü ve bakım gereksinimleri.	Çok düşük performans, sık bakım ihtiyacı, kısa ömür	1 puan
		Düşük dayanıklılık, temel performans sorunları	2 puan
		Ortalama dayanıklılık, kabul edilebilir teknik performans	3 puan
		İyi performans, az bakım gereksinimi	4 puan
		Yüksek dayanıklılık, uzun ömür, üstün teknik ve işlevsel performans	5 puan
<b>Mühendislik Sistemleri</b>	Yapının elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemlerinin verimliliği, uyumu ve güvenliği.	Sistemler uyumsuz, düşük güvenlik, sık arıza	1 puan
		Yetersiz verimlilik, bazı güvenlik riskleri	2 puan
		Standart düzeyde sistem uyumu ve güvenlik	3 puan
		Verimli çalışan, güvenli ve uyumlu sistemler	4 puan
		Yüksek verimli, tam güvenli ve ileri teknoloji sistem entegrasyonu	5 puan
<b>Yapım Sistemleri</b>	Yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri, inşa edilebilirlik ve maliyet verimliliği.	Düşük kaliteli malzeme, verimsiz yöntem	1 puan
		Uygulama zorluğu, yüksek maliyet	2 puan
		Kabul edilebilir uygulama ve maliyet düzeyi	3 puan
		Etkin inşa süreçleri, iyi maliyet kontrolü	4 puan
		Modern, sürdürülebilir, kolay uygulanabilir ve ekonomik sistemler	5 puan
<b>Toplam İşlevsellik Puanı: .../15</b>			

## BÖLÜM 4

### MATERYAL VE YÖNTEM

#### 4.1. Materyal

Araştırma, belirlenen yapı adasındaki mevcut yapı kalitesini ve öngörülen imar planı uygulaması sonrasındaki yapı kalitesini karşılaştırmalı olarak tespit etmeyi amaçlamaktadır.

Bu kapsamda araştırmada kullanılacak materyalleri aşağıdaki sıralamak mümkündür:

- Edirne İli İmar Plan Notları
- Sabuni Mahallesi 1/1000 Uygulama İmar Planı
- Çalışma Alanına Ait Uydu Ve Hava Fotoğrafları
- Yerinde Yapılan Tespit Ve Gözlemler
- Tük Nüfus Verileri
- 413 Ada Yüz Ölçümü Verileri
- İlgili Yönetmelikler

#### 4.2. Örneklem Alanı

Örneklem alanı Edirne ili Merkez ilçesi Sabuni Mahallesinde bulunan 413 numaralı yapı adası olarak belirlenmiştir.

Çalışma alanı belirlenirken, yapı adasının sahip olduğu yapılaşma şartları dikkate alınmıştır. Yapıların niteliği, yapılaşma şartları, kat adedi, dolu- boş parseller, yollar ve yapı adasının kent içindeki konumu belirleyici kriterler arasında yer almaktadır. Alana dair mevcut yaşam standartları, sosyo-ekonomik duruma ilişkin bilgiler ve demografik değerler dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Yerinde yapılan tespit ve gözlemler sonucunda yapı adasının; tescilli yapıların yer aldığı bir alan olması, yerleşik konut alanlarının bulunması, dönüştürülmesi gereken yapı stoğunun fazla olması, kent dokusu içerisindeki iki önemli ulaşım aksı olan Atatürk bulvarı ve eski İstanbul caddesi arasında bulunması, ticaret alanlarına, kamu hizmeti alanlarına, rekreasyon alanlarına, tarihi ve turistik alanlara yakın olması öne çıkan özellikler olarak sayılabilir.

Sabuni Mahallesi 413 adada konut dışında başka bir yapı türünün olmaması, nüfus yoğunluğunun bulunması, imar durumuna bağlı olarak yeni yapılmış çok sayıda yapı olmaması araştırmanın günümüz yapı inşaa süreçlerini analiz etme fırsatı sağlayacaktır.

Yapı adasında bulunan yapıların büyük kısmının strüktürel durumunun yenilenmesinin gerekmesi, ada dâhilinde bulunan dönüştürülecek yapıların kat adedi ve bağımsız bölüm sayısının düşük olması ile oluşturulacak yeni bağımsız bölümler sayesinde finansman yönteminin uygulanabilirliği, mevcut ve öneri imar hakları üzerinden gelir ve giderin dengeli dağılımının sağlanabilecek olması da uygulama alanı olarak belirlenmesinde ön plana çıkmaktadır.

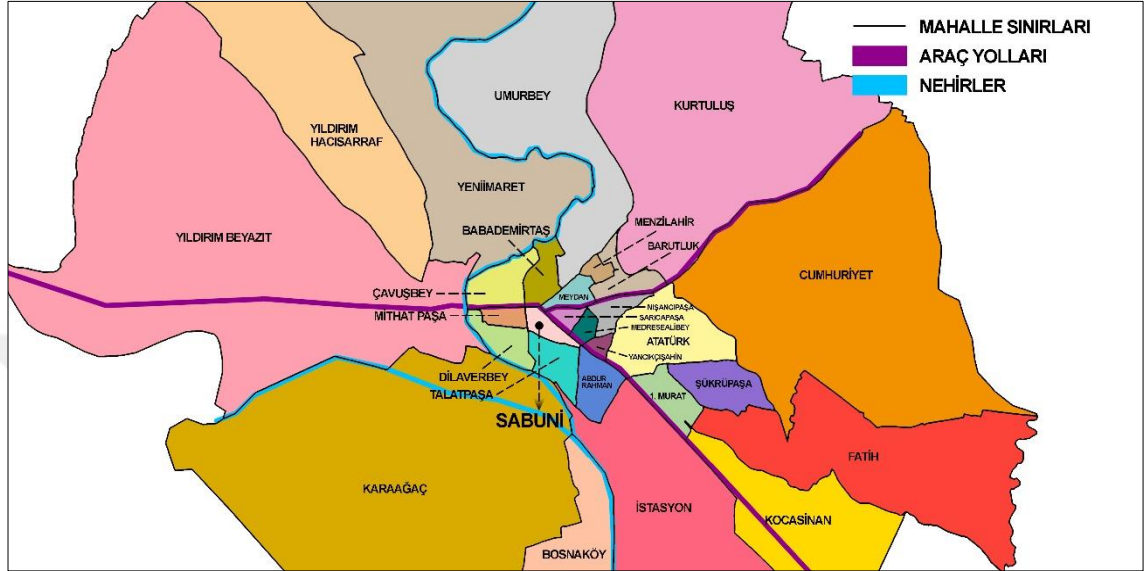
#### **4.2.1. Sabuni Mahallesi Tarihçesi**

Edirne, tarih boyunca pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmış ve medeniyetlerin izlerini günümüze taşıyan, dünyanın en köklü kentlerinden biridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Yunanistan ve Bulgaristan ile sınır komşusu olan bu kent, Meriç, Tunca ve Arda nehirlerinin birleşim noktası yakınında, stratejik bir konumda yer almaktadır.

Edirne'nin tarihi, ilk yerleşimcileri olarak kabul edilen Traklar ile başlamaktadır. Orta Asya'dan Avrupa'ya göç eden bu topluluk, Edirne'yi coğrafi avantajları ve stratejik önemi dolayısıyla dikkate değer bir yerleşim alanı haline getirmiştir. Bu bağlamda, Edirne, yalnızca tarihsel değil, aynı zamanda jeopolitik ve kültürel anlamda da önemli bir merkez olarak öne çıkmaktadır. Edirne'nin öneminin artması Makedonya Kralı Büyük İskender'in bölgeyi fethetmesiyle başlamıştır. Bu fetihle Edirne, antik dünyanın geniş coğrafyasında tanınan bir kent haline gelmiştir.

I. Murat tarafından 1361 yılında fethedilen Edirne, İstanbul'un fethine kadar Osmanlı Devleti'nin başkenti olmuştur. Edirne, uzun yıllar süren başkentlik yıllarında ve sonrasında mimari açıdan oldukça önemli eserlerle imar edilmiştir.

Edirne'nin başkent olmasından sonra o dönemde nüfusun yoğun bir şekilde bulunduğu Kaleiçi bölgesi dışında da yeni mahalleler oluşturulmuş ve kent fiziki olarak gelişmeye başlamıştır (Darkot, 1993). Aşağıda yer alan Şekil 4.1'de Edirne mahalle sınırları gösterilmiştir.



**Şekil 4.1. Edirne Mahalle Sınırları**

Günümüzde birçok tarihi yapıya ev sahipliği yapan Sabuni Mahallesi de Edirne'nin en önemli ve eski mahallelerinden biridir. Eski İstanbul Caddesi ve Atatürk Bulvarı'nın çevrelediği aksların arasında bulunan Sabuni Mahallesi Osmanlı Edirne'sinin organik kent dokusundan izler taşımaktadır. Mahallede birçok tescilli eser farklı işlevlerle kullanılmaya devam edilmektedir.

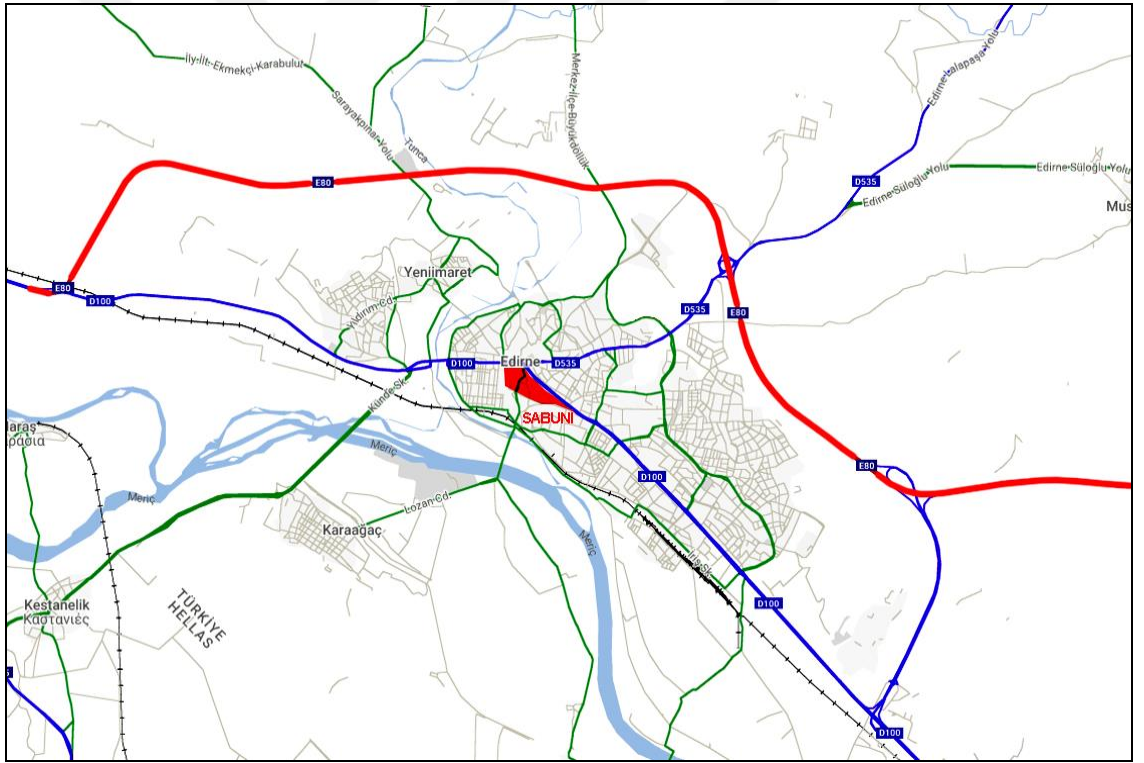
Sabuni Mahallesi yapı stoğu konut, ticaret, ticaret+konut, tescilli eserler, dini yapılar ve kamu yapılarının bir arada bulunduğu, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi Türkiye'sinin çeşitli sosyo kültürel izlerini taşıyan yapı gruplarından oluşmaktadır.

#### **4.2.2. Sabuni Mahallesi'nin Kentsel ve Yapısal Durumu**

Sabuni Mahallesi Edirne kent dokusu içerisinde iki önemli ulaşım aksı olan Atatürk Bulvarı ve Eski İstanbul Caddesi arasında yer almaktadır. Sabuni Mahallesi'nin konumu ve yollar ile olan ilişkisi aşağıda yer alan Şekil 4.2 ve 4.3'de gösterilmiştir.



**Şekil 4.2.** Sabuni Mahallesi Kent İçi Konumu



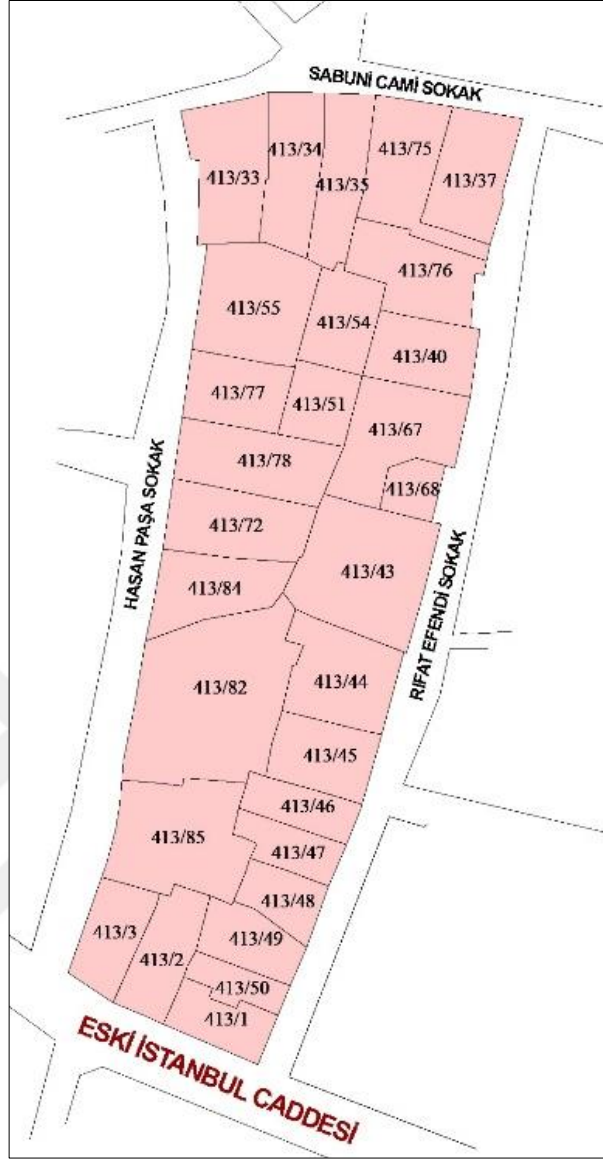
**Şekil 4.3.** Ulaşım Analizi

Sabuni Mahallesi sınırları içerisinde 35 yapı adası bulunmaktadır. Mahallenin yapı adaları ve uygulama alanı olarak belirlenen 413 numaralı yapı adası aşağıda yer alan Şekil 4.4’de gösterilmiştir.



**Şekil 4.4.** Sabuni Mahallesi Yapı Adaları ve 413 Numaralı Yapı Adası

Sabuni Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve çalışma alanı olarak belirlenen 413 numaralı yapı adasında 29 adet parsel olduğu tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan Şekil 4.5’de parseller gösterilmiştir.



**Şekil 4.5.** 413 Numaralı Ada Parselleri

Sabuni Mahallesi'nde yer alan ve çalışma alanı olarak belirlenen 413 numaralı yapı adasında parsel bazında yapılan dolu-boş analizi sonucunda 24 parselde yapı olduğu tespit edilmiştir. Yapı adasının yapı analizi aşağıda yer alan Şekil 4.6'da gösterilmiştir.



Şekil 4.6. 413 Ada Yapı Analizi

Sabuni mahallesinde yer alan ve çalışma alanı olarak belirlenen 413 numaralı yapı adasında parsel bazında yapılan analizler sonucunda adada boş arazi, boş tescilli arazi, konut ve tescilli yapı olduğu tespit edilmiştir. Tablo haline getirilen sonuçlar aşağıda yer alan Çizelge 4.1’de verilmiştir.

**Çizelge 4.1.** 413 Numaralı Adada Bulunan Yapı Tipleri

Ada/Parsel No	Boş Arazi	Konut	Tescilli Arazi	Tescilli Yapı
413/1				
413/2				
413/3				
413/33				
413/34				
413/35				
413/37				
413/40				
413/43				
413/44				
413/45				
413/46				
413/47				
413/48				
413/49				
413/50				
413/51				
413/54				
413/55				
413/67				
413/68				
413/72				
413/75				
413/76				
413/77				
413/78				
413/82				
413/84				
413/85				

Sabuni Mahallesi'nde yer alan ve çalışma alanı olarak belirlenen 413 numaralı yapı adasında yer alan yapıların yapım tekniği analizi sonucunda adada yığma, ahşap ve betonarme sistemde yapılar olduğu tespit edilmiştir. Tablo haline getirilen sonuçlar aşağıda yer alan Çizelge 4.2'de verilmiştir.

**Çizelge 4.2. Yapı Sistemlerine Göre Parseller**

Ada/Parsel No	Yığıma	Betonarme	Ahşap
413/2			
413/3			
413/33			
413/34			
413/35			
413/40			
413/43			
413/44			
413/45			
413/46			
413/47			
413/48			
413/49			
413/50			
413/55			
413/67			
413/68			
413/72			
413/75			
413/77			
413/78			
413/84			

### 4.3. Araştırma Yöntemi

Araştırmada ilk olarak, uygulama alanı olarak seçilen 413 numaralı yapı adasının mevcut yapısal durumu harita ve görselleştirmeler ile ortaya konmuştur. Yapılan analizler sonucunda yapı adasında bulunan dönüşecek 18 parselin mevcut ve gelecek durumları DQI değerlendirme sistemi ile sorgulanmış ve her bir parsel için analiz formu oluşturulmuştur.

Kullanılan ölçme sisteminin hedef kullanıcısı mimarlar ve tasarımcılardır. Bu durumda mimari gözlem, saha araştırması ve kullanıcı görüşleri değerlendirme formunda verilen puanlar açısından belirleyici olmuştur.

413 numaralı yapı adasında yer alan parsellerin değerlendirilmesi için DQI sisteminin kriterlerinden oluşan analiz formları oluşturulmuştur. Her parsel için iki adet oluşturulan formlarda; yapı bilgilerine, yapının vaziyet planına, yapı fotoğraflarına ve

değerlendirme bölümlerine yer verilmiştir. Aşağıda yer alan Çizelge 4.3’de örnek analiz formu yer almaktadır.

**Çizelge 4.3. DQI Analiz Form Örneği**

<b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b> Parsel no: Yapı Tipi: Yapım Yılı: Kat Adeti: Bağımsız Bölüm Adeti:	<b>Şekil 1. İmar Durumu</b>															
<b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b>																
<table border="1"><thead><tr><th>Kriter</th><th>Değerlendirme Açıklamaları</th><th>Puan (1-5)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kullanım</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Erişim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Mekan</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)	Kullanım			Erişim			Mekan						
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)														
Kullanım																
Erişim																
Mekan																
<b>Toplam İşlevsellik Puanı:</b>																
<b>2. ETKİ (Impact)</b>																
<table border="1"><thead><tr><th>Kriter</th><th>Değerlendirme Açıklamaları</th><th>Puan (1-5)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2.1. Karakter ve Yenilik</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.2. Biçim ve Malzeme</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.3. İç Mekan Çevresi</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)	2.1. Karakter ve Yenilik			2.2. Biçim ve Malzeme			2.3. İç Mekan Çevresi			2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum			
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)														
2.1. Karakter ve Yenilik																
2.2. Biçim ve Malzeme																
2.3. İç Mekan Çevresi																
2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum																
<b>Toplam Etki Puanı:</b>																
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>																
<table border="1"><thead><tr><th>Kriter</th><th>Değerlendirme Açıklamaları</th><th>Puan (1-5)</th></tr></thead><tbody><tr><td>3.1. Performans</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3.2. Mühendislik Sistemleri</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3.3. Yapım Sistemleri</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)	3.1. Performans			3.2. Mühendislik Sistemleri			3.3. Yapım Sistemleri						
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)														
3.1. Performans																
3.2. Mühendislik Sistemleri																
3.3. Yapım Sistemleri																
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı:</b>																
<b>Genel DQI Skoru</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• İşlevsellik Puanı:</li><li>• Etki Puanı:</li><li>• Yapı Kalitesi Puanı:</li></ul>																
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi)</b>																

## BÖLÜM 5

### BULGULAR

#### 5.1. Yapı Adasının Mevcut Durumunun Analizi

Araştırmanın uygulama alanı olan Sabuni Mahallesi 413 numaralı yapı adasında yer alan 18 parsel DQI sistemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Her bir parsel için analiz formu doldurularak 3 ana başlık ve 10 alt başlıkta yapı kalitesi ölçülmüştür. Çizelge 5.1’de verilen genel tabloda parsellerin değerlendirme sonucu aldığı puanlara yer verilmiştir.

**Çizelge 5.1.** Parsellerin Mevcut DQI Skorları

Parsel No	Mevcut DQI Skoru
413 Ada 43 Parsel	16
413 Ada 44 Parsel	16
413 Ada 45 Parsel	11
413 Ada 49-50 Parsel	12
413 Ada 51-77 Parsel	15
413 Ada 54-55 Parsel	20
413 Ada 67-68 Parsel	10
413 Ada 72 Parsel	14
413 Ada 75 Parsel	14
413 Ada 76 Parsel	10
413 Ada 78 Parsel	12
413 Ada 82 Parsel	10
413 Ada 84 Parsel	15
413 Ada 85 Parsel	10

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 43
- Yapı Tipi: Betonarme
- Kat Adeti: 2
- Bağımsız Bölüm Adeti: 4



Şekil 5.1.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.1.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.1.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	2
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 6 / 15**

Şekil 5.1. 413 Ada 43 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	2
<b>Toplam Etki Puanı: 5 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında Betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	2
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 6 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 5 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 16 / 50</b>		

Şekil 5.1. 413 Ada 43 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 44
- Yapı Tipi: Yığma
- Kat Adeti: 2
- Bağımsız Bölüm Adeti: 2



Şekil 5.2.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.2.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.2.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15**

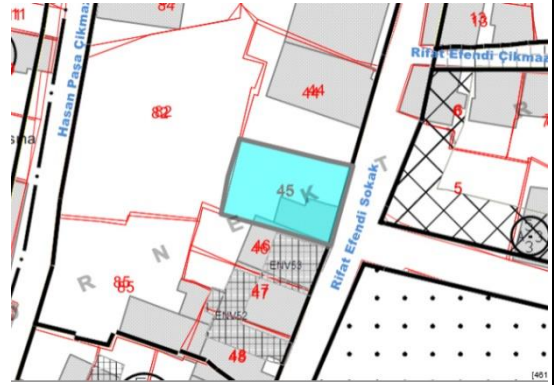
Şekil 5.2. 413 Ada 44 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	2
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	2
<b>Toplam Etki Puanı: 6 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında Betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir.	2
Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.		
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 6 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 16 / 50</b>		

Şekil 5.2. 413 Ada 44 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 45
- Yapı Tipi: Yığma
- Kat Adeti: 1
- Bağımsız Bölüm Adeti: 1



Şekil 5.3.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.3.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.3.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verememektedir.	1
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir.	2
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	1

**Toplam İşlevsellik Puanı: 4 / 15**

Şekil 5.3. 413 Ada 45 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yığma yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ve işlevsellik yoktur. Isı/ses yalıtımı yoktur.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı yoktur. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu yoktur. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumundan söz edilemez.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yığma yapılar dayanım açısından sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	1
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında yığma yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir.	1
<b>Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.</b>		
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 4 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 11 / 50</b>		




Şekil 5.3. 413 Ada 45 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 49-50</li> <li>• Yapı Tipi: Yığıma</li> <li>• Kat Adeti: 1</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 2</li> </ul> <p><b>*49 ve 50 nolu parseller tevhit edilecektir</b></p>	 <p><b>Şekil 5.4.a. Mevcut İmar Durumu</b></p>	
 <p><b>Şekil 5.4.b. Ön Cephe (2000 öncesi)</b></p>	 <p><b>Şekil 5.4.c. Ön Cephe (2024)</b></p>	
<p><b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>Kullanım</b></p>	<p>49 nolu parselde bulunan yapı günümüzde kullanılmaktadır. 50 parselde bulunan yapı kullanılmamaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.</p>	<p>1</p>
<p><b>Erişim</b></p>	<p>50 nolu parselde bulunan yapı kullanılmamaktadır. 49 nolu parselde giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.</p>	<p>2</p>
<p><b>Mekan</b></p>	<p>Her iki yapının da iç mekân organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.</p>	<p>1</p>
<p><b>Toplam İşlevsellik Puanı: 4 / 15</b></p>		

**Şekil 5.4. 413 Ada 49-50 Parseller DQI Analiz Formu**

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme ve yığma karma yapı karakteristiği taşlılar. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı yoktur.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	50 parsel yerel dokuya uyum göstermemektedir. 49 parsel yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	50 parselde bulunan yapı taşıyıcı sisteminin dayanımı yok denecek kadar azdır. 49 nolu parselde bulunan yapının inşa edildiği dönem ele alındığında yapının dayanımı günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	50 parselde bulunan yapı metruk bir haldedir. 49 parselde bulunan yapı genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptirler. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapıların inşa edildiği dönem ele alındığında yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 4 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 12 / 50</b>		

Şekil 5.4. 413 Ada 49-50 Parseller DQI Analiz Formu

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parsel no: 51-77</b></li> <li>• <b>Yapı Tipi: Betonarme</b></li> <li>• <b>Kat Adeti: 2</b></li> <li>• <b>Bağımsız Bölüm Adeti: 2</b></li> </ul> <p><b>*51 ve 77 nolu parseller tevhit edilecektir.</b></p>	 <p><b>Şekil 5.5.a. Mevcut İmar Durumu</b></p>	
 <p><b>Şekil 5.5.b. Ön Cephe (2000 öncesi)</b></p>	 <p><b>Şekil 5.5.c. Ön Cephe (2024)</b></p>	
<p><b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>Kullanım</b></p>	<p>51 nolu parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 77 nolu parselde bulunan yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.</p>	<p>2</p>
<p><b>Erişim</b></p>	<p>Giriş zemin seviyesinden yüksekte olduğundan erişim fiziksel olarak zordur. Engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.</p>	<p>1</p>
<p><b>Mekan</b></p>	<p>İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.</p>	<p>2</p>
<p><b>Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15</b></p>		

**Şekil 5.5. 413 Ada 51-77 Parsel DQI Analiz Formu**

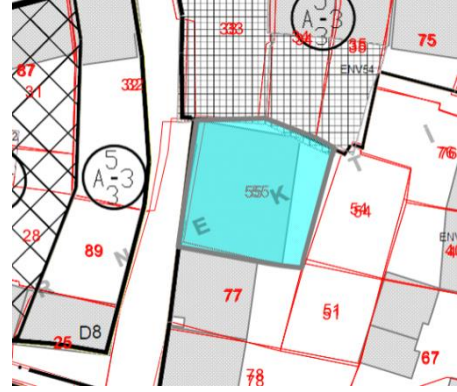
2. ETKİ (Impact)		
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
2.1. Karakter ve Yenilik	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
2.2. Biçim ve Malzeme	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
2.3. İç Mekan Çevresi	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	2
2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	2
<b>Toplam Etki Puanı: 6 / 20</b>		
3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)		
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
3.1. Performans	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
3.2. Mühendislik Sistemleri	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
3.3. Yapım Sistemleri	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 6 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 15 / 50</b>		

Şekil 5.5. 413 Ada 51-77 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

**Parselde Bulunan Yapı Bilgileri**

- **Parsel no: 54-55**
- **Yapı Tipi: Betonarme**
- **Kat Adeti: 3**
- **Bağımsız Bölüm Adeti: 6**

**\*54 ve 55 parsellerde tevhit işlemi uygulanacaktır.**



**Şekil 5.6.a. Mevcut İmar Durumu**



**Şekil 5.6.b. Ön Cephe (2000 öncesi)**



**Şekil 5.6.c. Ön Cephe (2024)**

**1. İŞLEVSELLİK (Functionality)**

<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>Kullanım</b>	54 parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 55 parselde bulunan yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15**

**Şekil 5.6. 413 Ada 54/55 Parseller DQI Analiz Formu**

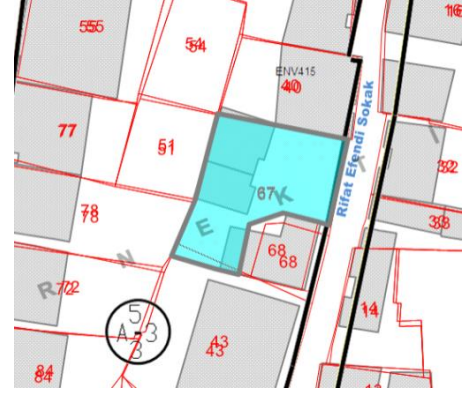
<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	2
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	2
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 6 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında söz konusu betonarme yapı dayanım açısından günümüz standartlarına göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	3
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	3
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	3
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 9 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 6 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 9 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 20 / 50</b>		

Şekil 5.6. 413 Ada 54/55 Parseller DQI Analiz Formu (devamı)

**Parselde Bulunan Yapı Bilgileri**

- **Parsel no: 67-68**
- **Yapı Tipi: Yığma/Kerpiç**
- **Kat Adeti: 1**
- **Bağımsız Bölüm Adeti: 1**

**\*67 ve 68 parsel tevhit edilecektir.**



**Şekil 5.7.a. Mevcut İmar Durumu**



**Şekil 5.7.b. Ön cephe (2000 öncesi)**



**Şekil 5.7.c. Ön cephe (2024)**

**1. İŞLEVSELLİK (Functionality)**

<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>Kullanım</b>	Her iki parselde de bulunan yapılar günümüzde kullanılmamaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verememektedir. Yapılar metruk bir haldedir.	1
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak yapı kullanılmaz durumda olduğundan kullanıcı erişimi ve iç ve dış alanlara ulaşımdan söz edilemez.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Yapının kullanıldığı dönemlerde alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	1

**Toplam İşlevsellik Puanı: 3 / 15**

**Şekil 5.7. 413 Ada 67/68 Parseller DQI Analiz Formu**

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Kerpiç ve yığma karma sistemli yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı yoktur.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersizdir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi günümüzde temel ihtiyaçlara cevap verememektedir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı yoktur. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu yoktur. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Deprem dayanıklılığı yoktur.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Herhangi bir tesisat sisteminden söz edilemez. Temel ihtiyaçlara cevap verememektedir.	1
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapım sistemi teknik ve malzeme olarak günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir.	1
Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.		
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 3 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 10 / 50</b>		

Şekil 5.7. 413 Ada 67-68 Parseller DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 72
- Yapı Tipi: Betonarme
- Kat Adeti: 3
- Bağımsız Bölüm Adeti: 3



Şekil 5.8.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.8.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.8.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15**

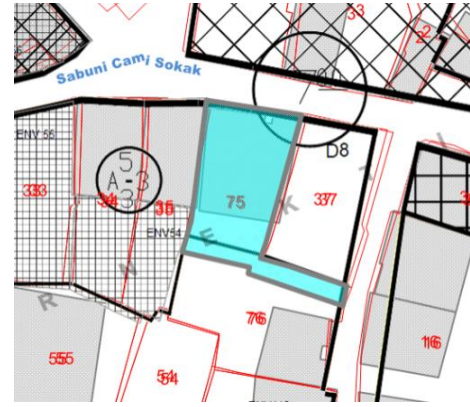
Şekil 5.8. 413 Ada 72 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	2
<b>Toplam Etki Puanı: 5 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında Betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 5 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 14 / 50</b>		

Şekil 5.8. 413 Ada 72 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 75
- Yapı Tipi: Betonarme
- Kat Adeti: 3
- Bağımsız Bölüm Adeti: 6



Şekil 5.9.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.9.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.9.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15**

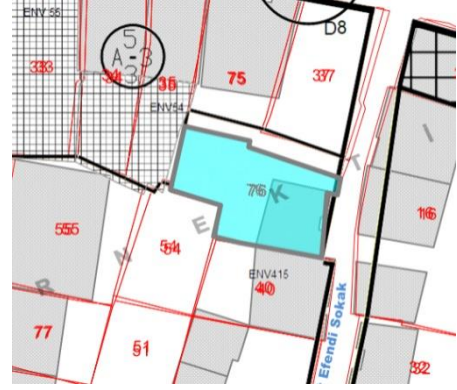
Şekil 5.9. 413 Ada 75 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında Betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	2
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 5 / 15</li> <li>•</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 14 / 50</b>		

Şekil 5.9. 413 Ada 75 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 76
- Yapı Tipi: Arsa
- Kat Adeti: -
- Bağımsız Bölüm Adeti: -



Şekil 5.10.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.10.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.10.c. Ön Cephe (2024)

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi. Alanların ve işlevlerin uyumu, farklı kullanıcı tiplerine uygunluk.	1
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı, engelli erişimi, ulaşılabilirlik.	1
<b>Mekan</b>	Alanın verimli kullanımı, iç mekân düzenlemeleri ve işlevsel yerleşim.	1

**Toplam İşlevsellik Puanı: 3 / 15**

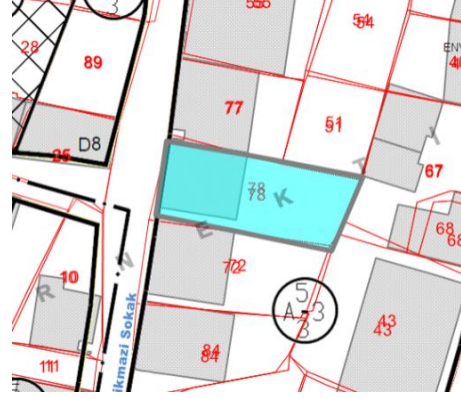
Şekil 5.10. 413 Ada 76 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Tasarımın özgünlüğü, yenilikçi özellikler, tasarımın karakteri.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumu.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	İç mekanın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılık, kullanım ömrü ve bakım gereksinimleri.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapının elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemlerinin verimliliği, uyumu ve güvenliği.	1
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri, inşa edilebilirlik ve maliyet verimliliği.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 3 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</li> <li>•</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 10 / 50</b>		

Şekil 5.10. 413 Ada 76 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 78
- Yapı Tipi: Betonarme
- Kat Adeti: 3
- Bağımsız Bölüm Adeti: 3



Şekil 5.11.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.11.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.11.c. Ön Cephe (2024)

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	1

**Toplam İşlevsellik Puanı: 4 / 15**

Şekil 5.11. 413 Ada 78 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında Betonarme yapılar dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 4 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</li> <li>•</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 12 / 50</b>		

Şekil 5.11. 413 Ada 78 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)



<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Tasarımın özgünlüğü, yenilikçi özellikler, tasarımın karakteri.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumu.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	İç mekanın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılık, kullanım ömrü ve bakım gereksinimleri.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapının elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemlerinin verimliliği, uyumu ve güvenliği.	1
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri, inşa edilebilirlik ve maliyet verimliliği.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 3 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 10 / 50</b>		

Şekil 5.12. 413 Ada 82 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

### Parselde Bulunan Yapı Bilgileri

- Parsel no: 84
- Yapı Tipi: Betonarme
- Kat Adeti: 2
- Bağımsız Bölüm Adeti: 2



Şekil 5.13.a. Mevcut İmar Durumu



Şekil 5.13.b. Ön Cephe (2000 öncesi)



Şekil 5.13.c. Ön Cephe (2024)

## 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

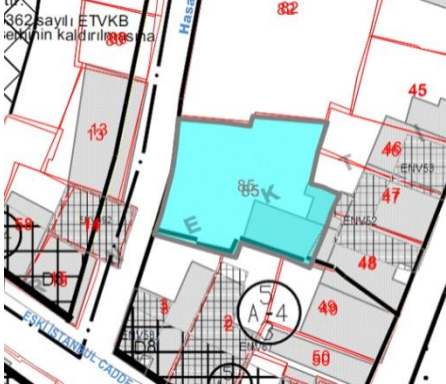
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Yapı günümüzde kullanılmaktadır. Alanların ve işlevlerin uyumu günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Temel ihtiyaçlara cevap verebilse de farklı kullanıcı gruplarına (ör. çocuk, yaşlı, engelli vb.) uygunluk düşüktür.	2
<b>Erişim</b>	Giriş zemine yakın olduğu için erişim fiziksel olarak kolaydır. Ancak engelli kullanıcılar için rampa, tutunma elemanları gibi erişilebilirlik önlemleri mevcut değildir. Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı yeterli düzeyde değildir.	1
<b>Mekan</b>	İç mekan organizasyonu oldukça basit ve sınırlıdır. Alan verimliliği düşüktür; tek işlevli kullanım düşünülmüştür (konut amaçlı kullanılmaktadır). Esnek kullanım imkânı yoktur.	2

**Toplam İşlevsellik Puanı: 5 / 15**

Şekil 5.13. 413 Ada 84 Parsel DQI Analiz Formu

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Betonarme yapı karakteristiği taşır. Yenilikçi bir tasarım ya da özgünlük söz konusu değildir.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumundan söz edilemez. Estetikten ziyade işlevsellik ön plandadır. Isı/ses yalıtımı düşüktür.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	Aydınlatma genellikle doğal ışıkla sınırlı, havalandırma yetersiz olabilir. Akustik konfor da düşük düzeydedir. İç mekan kalitesi ancak temel ihtiyaçların bir bölümüne cevap verebilir.	2
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yerel dokuya uyum gösterebilir ancak kent bütününe katkısı sınırlıdır. Çevresiyle fiziksel entegrasyonu zayıftır. Çevresinde bulunan tescilli yapılarla uyumu yoktur.	2
<b>Toplam Etki Puanı: 6 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında sözkonusu yapının betonarme sistemi ve kullanılan malzemeler dayanım açısından günümüze göre sınırlıdır. Deprem dayanıklılığı düşüktür. Zamanla bakım ihtiyacı artar.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Genellikle basit düzeyde tesisat sistemlerine sahiptir. Temel ihtiyaçlara cevap verebilmektedir.	2
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapının inşa edildiği dönem ele alındığında betonarme yapıların yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri günümüz yapım sistemleri açısından eksiktir. Yapısal sistem modifikasyona kapalıdır.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 5 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 6 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 4 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 15 / 50</b>		

Şekil 5.13. 413 Ada 84 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 85</li> <li>• Yapı Tipi: Arsa</li> <li>• Kat Adeti: -</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: -</li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.14.a. Mevcut İmar Durumu</b></p>
---	---

 <p><b>Şekil 5.14.b. Ön Cephe (2000 öncesi)</b></p>	 <p><b>Şekil 5.14.c. Ön Cephe (2024)</b></p>
---	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi. Alanların ve işlevlerin uyumu, farklı kullanıcı tiplerine uygunluk.	1
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişimin kolaylığı, engelli erişimi, ulaşılabilirlik.	1
<b>Mekan</b>	Alanın verimli kullanımı, iç mekân düzenlemeleri ve işlevsel yerleşim.	1

**Toplam İşlevsellik Puanı: 3 / 15**

**Şekil 5.14. 413 Ada 85 Parsel DQI Analiz Formu**

<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Tasarımın özgünlüğü, yenilikçi özellikler, tasarımın karakteri.	1
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Kullanılan malzemelerin estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumu.	1
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	İç mekanın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer.	1
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu.	1
<b>Toplam Etki Puanı: 4 / 20</b>		
<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılık, kullanım ömrü ve bakım gereksinimleri.	1
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapının elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemlerinin verimliliği, uyumu ve güvenliği.	1
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Yapım sürecinde kullanılan teknik ve inşaat sistemleri, inşa edilebilirlik ve maliyet verimliliği.	1
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 3 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 4 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 3 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 10 / 50</b>		

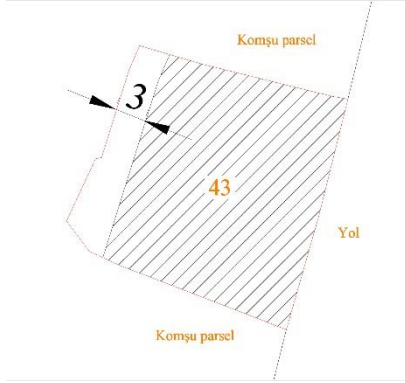
Şekil 5.14. 413 Ada 85 Parsel DQI Analiz Formu (devamı)

## 5.2. Yapı Adası İçin Öngörülen İmar Planının Analizi

Araştırmanın uygulama alanı olan Sabuni Mahallesi 413 numaralı yapı adasında yer alan 18 parselin alan için öngörülen imar planı doğrultusunda yeni durumda inşa edilecek yeni yapılar DQI sistemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Her bir parsel için analiz formu doldurularak 3 ana başlık ve 10 alt başlıkta yapı kalitesi ölçülmüştür. Çizelge 5.2’de verilen genel tabloda parsellerin değerlendirme sonucu aldığı puanlara yer verilmiştir.

**Çizelge 5.2.** Parsellerin Dönüşüm Sonrası DQI Puanları

Parsel No	Dönüşüm Sonrası DQI Skoru
413 Ada 43 Parsel	43
413 Ada 44 Parsel	45
413 Ada 45 Parsel	47
413 Ada 49-50 Parsel	48
413 Ada 51-77 Parsel	48
413 Ada 54-55 Parsel	48
413 Ada 67-68 Parsel	48
413 Ada 72 Parsel	46
413 Ada 75 Parsel	47
413 Ada 76 Parsel	46
413 Ada 78 Parsel	45
413 Ada 82 Parsel	48
413 Ada 84 Parsel	46
413 Ada 85 Parsel	48

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 43</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 6</li> </ul>	
<p><b>Şekil 5.15.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>	

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4

**Toplam İşlevsellik Puanı: 14 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

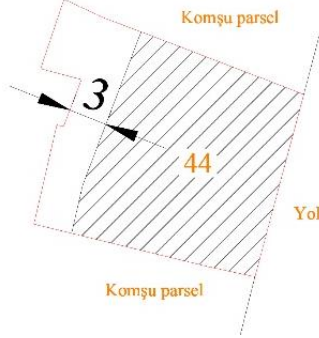
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	3
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	3
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 15 / 20**

**Şekil 5.15. 413 Ada 43 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu**

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	4
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 14 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 13 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 15 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 14 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 43 / 50</b>		

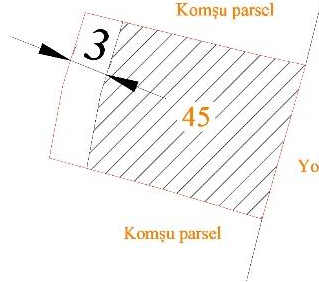
**Şekil 5.15.** 413 Ada 43 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 44</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 3</li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.16.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>	
<p><b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>Kullanım</b></p>	<p>Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.</p>	<p>4</p>
<p><b>Erişim</b></p>	<p>Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.</p>	<p>5</p>
<p><b>Mekan</b></p>	<p>Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.</p>	<p>4</p>
<p><b>Toplam İşlevsellik Puanı: 13 / 15</b></p>		
<p><b>2. ETKİ (Impact)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>2.1. Karakter ve Yenilik</b></p>	<p>Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.</p>	<p>4</p>
<p><b>2.2. Biçim ve Malzeme</b></p>	<p>Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.</p>	<p>4</p>
<p><b>2.3. İç Mekân Çevresi</b></p>	<p>İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.</p>	<p>4</p>
<p><b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b></p>	<p>Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.</p>	<p>5</p>
<p><b>Toplam Etki Puanı: 17 / 20</b></p>		

Şekil 5.16. 413 Ada 44 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşaa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 13 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 17 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 45 / 50</b>		

Şekil 5.16. 413 Ada 44 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 45</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 3</li> </ul>	 <p>Şekil 5.17.a. Öngörülen İmar Durumu</p>	
<b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekân</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4
<b>Toplam İşlevsellik Puanı: 14 / 15</b>		
<b>2. ETKİ (Impact)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	5
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5
<b>Toplam Etki Puanı: 18 / 20</b>		

Şekil 5.17. 413 Ada 45 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 14 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 47 / 50</b>		

**Şekil 5.17.** 413 Ada 45 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parsel no: 49-50</b></li> <li>• <b>Yapı Tipi: Betonarme</b></li> <li>• <b>Kat Adeti: 3</b></li> <li>• <b>Bağımsız Bölüm Adeti: 3</b></li> </ul> <p><b>*49 ve 50 nolu parseller tevhit edilecektir</b></p>	<p><b>Şekil 5.18.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
---	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	5
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekan Çevresi</b>	İç mekanın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18 / 20**

**Şekil 5.18.** 413 Ada 49-50 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 46 / 50</b>		

**Şekil 5.18.** 413 Ada 49-50 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 51-77</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 6</li> </ul> <p><b>*51 ve 77 nolu parseller tevhit edilecektir</b></p>	<p><b>Şekil 5.19.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
---	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	5
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18 / 20**

**Şekil 5.19.** 413 Ada 51-77 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 48 / 50</b>		

**Şekil 5.19.** 413 Ada 51-77 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 54-55</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 12</li> </ul> <p><b>*54 ve 55 nolu parseller tevhit edilecektir</b></p>	<p><b>Şekil 5.20.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
--	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	5
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18 / 20**

**Şekil 5.20.** 413 Ada 54-55 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 48 / 50</b>		

**Şekil 5.20.** 413 Ada 54-55 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 67-68</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 6</li> </ul> <p><b>*67 ve 68 nolu parseller tevhit edilecektir.</b></p>	 <p><b>Şekil 5.21.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
--	--

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

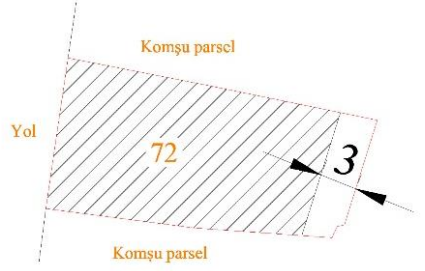
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	5
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18 / 20**

**Şekil 5.21.** 413 Ada 67-68 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 48 / 50</b>		

**Şekil 5.21.** 413 Ada 67-68 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 72</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 3</li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.22.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
--	--

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	4
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4

**Toplam İşlevsellik Puanı: 13/ 15**

### 2. ETKİ (Impact)

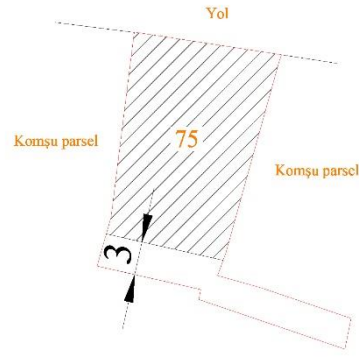
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	5
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18/ 20**

Şekil 5.22. 413 Ada 72 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 13 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 46 / 50</b>		

**Şekil 5.22.** 413 Ada 72 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parsel no: 75</b></li> <li>• <b>Yapı Tipi: Betonarme</b></li> <li>• <b>Kat Adeti: 3</b></li> <li>• <b>Bağımsız Bölüm Adeti: 6</b></li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.23.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
--	--

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

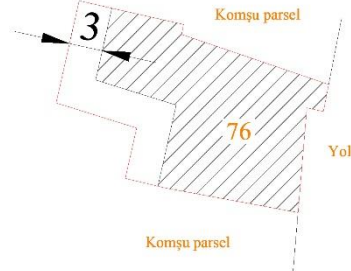
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 17 / 20**

**Şekil 5.23.** 413 Ada 75 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 17 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 47 / 50</b>		

**Şekil 5.23.** 413 Ada 75 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 76</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 6</li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.24.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
--	--

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4

**Toplam İşlevsellik Puanı: 14 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

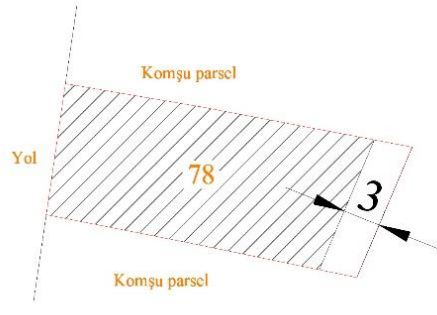
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 17 / 20**

**Şekil 5.24.** 413 Ada 76 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 14 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 17 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 46 / 50</b>		

**Şekil 5.24.** 413 Ada 76 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 78</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 3</li> </ul>	 <p>Şekil 5.25.a. Öngörülen İmar Durumu</p>
--	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	4
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekân</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4

**Toplam İşlevsellik Puanı: 13 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

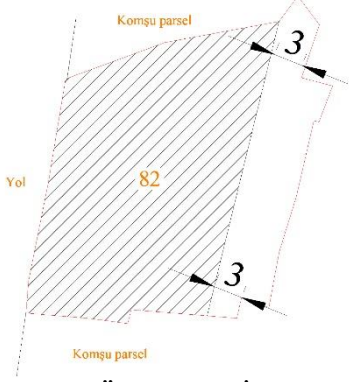
Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 17 / 20**

Şekil 5.25. 413 Ada 78 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşaa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 13 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 17 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 45 / 50</b>		

Şekil 5.25. 413 Ada 78 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parsel no: 82</li> <li>• Yapı Tipi: Betonarme</li> <li>• Kat Adeti: 3</li> <li>• Bağımsız Bölüm Adeti: 12</li> </ul>	 <p><b>Şekil 5.26.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>	
<p><b>1. İŞLEVSELLİK (Functionality)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>Kullanım</b></p>	<p>Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.</p>	<p>5</p>
<p><b>Erişim</b></p>	<p>Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.</p>	<p>5</p>
<p><b>Mekân</b></p>	<p>Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.</p>	<p>5</p>
<p><b>Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15</b></p>		
<p><b>2. ETKİ (Impact)</b></p>		
<p><b>Kriter</b></p>	<p><b>Değerlendirme Açıklamaları</b></p>	<p><b>Puan (1-5)</b></p>
<p><b>2.1. Karakter ve Yenilik</b></p>	<p>Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.</p>	<p>4</p>
<p><b>2.2. Biçim ve Malzeme</b></p>	<p>Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.</p>	<p>5</p>
<p><b>2.3. İç Mekân Çevresi</b></p>	<p>İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.</p>	<p>4</p>
<p><b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b></p>	<p>Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.</p>	<p>5</p>
<p><b>Toplam Etki Puanı: 18 / 20</b></p>		

**Şekil 5.26.** 413 Ada 82 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 48 / 50</b>		

**Şekil 5.26.** 413 Ada 82 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parsel no: 84</b></li> <li>• <b>Yapı Tipi: Betonarme</b></li> <li>• <b>Kat Adeti: 3</b></li> <li>• <b>Bağımsız Bölüm Adeti: 3</b></li> </ul>	
--	--

**Şekil 5.27.a. Öngörülen İmar Durumu**

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekân</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	4

**Toplam İşlevsellik Puanı: 14 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	4
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 17 / 20**

**Şekil 5.27. 413 Ada 84 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu**

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 14 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 17 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 46 / 50</b>		

**Şekil 5.27.** 413 Ada 84 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

<p><b>Parselde Bulunan Yapı Bilgileri</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parsel no: 85</b></li> <li>• <b>Yapı Tipi: Betonarme</b></li> <li>• <b>Kat Adeti: 3</b></li> <li>• <b>Bağımsız Bölüm Adeti: 12</b></li> </ul>	<p><b>Şekil 5.28.a. Öngörülen İmar Durumu</b></p>
---	---

### 1. İŞLEVSELLİK (Functionality)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>Kullanım</b>	Kullanıcı gereksinimlerini karşılama derecesi yükselecektir. Alan ve işlevler uyumlu hale gelecek ve yapılar farklı kullanıcı tiplerine hitap edecektir.	5
<b>Erişim</b>	Yapının iç ve dış alanlarına erişim kolaylaşacak ve engelli erişimi sağlanacaktır.	5
<b>Mekan</b>	Alan daha verimli kullanılarak daha işlevsel iç çözümler geliştirilecektir.	5

**Toplam İşlevsellik Puanı: 15 / 15**

### 2. ETKİ (Impact)

Kriter	Değerlendirme Açıklamaları	Puan (1-5)
<b>2.1. Karakter ve Yenilik</b>	Yeniden ele alınacak tasarım, daha planlı, yenilikçi ve özgün bir karaktere sahip olacaktır.	4
<b>2.2. Biçim ve Malzeme</b>	Estetik, fonksiyonel ve çevresel açıdan uyumlu malzemeler kullanılacaktır.	5
<b>2.3. İç Mekân Çevresi</b>	İç mekânın estetik kalitesi, aydınlatma, hava kalitesi, akustik ve genel atmosfer iyileştirilecektir.	4
<b>2.4. Kente ve Fiziksel Çevreye Uyum</b>	Yeni bir tasarım ile yapının çevreyle uyumu, yerel mimarilere ve kentsel çevreye entegrasyonu sağlanacaktır.	5

**Toplam Etki Puanı: 18 / 20**

**Şekil 5.28.** 413 Ada 85 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu

<b>3. YAPI KALİTESİ (Building Quality)</b>		
<b>Kriter</b>	<b>Değerlendirme Açıklamaları</b>	<b>Puan (1-5)</b>
<b>3.1. Performans</b>	Yeni bir tasarım ve inşa süreci sonrası yapının işlevsel ve teknik performansı, dayanıklılığı artacak ve kullanım ömrü uzayacaktır.	5
<b>3.2. Mühendislik Sistemleri</b>	Yapıda kullanılacak yeni elektriksel, mekanik ve su tesisatı sistemleri daha efektif, çevre ile uyumlu ve güvenli olacaktır.	5
<b>3.3. Yapım Sistemleri</b>	Gelişen teknolojiden de yararlanılarak daha sürdürülebilir inşaat teknikleri kullanılacak ve yapım maliyetleri en aza indirilecektir.	5
<b>Toplam Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</b>		
<b>Genel DQI Skoru</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İşlevsellik Puanı: 15 / 15</li> <li>• Etki Puanı: 18 / 20</li> <li>• Yapı Kalitesi Puanı: 15 / 15</li> </ul>		
<b>Toplam DQI Skoru: (İşlevsellik + Etki + Yapı Kalitesi) = 48 / 50</b>		

**Şekil 5.28.** 413 Ada 85 Parselde Öngörülen Durum için DQI Analiz Formu (devamı)

## BÖLÜM 6

### DEĞERLENDİRME

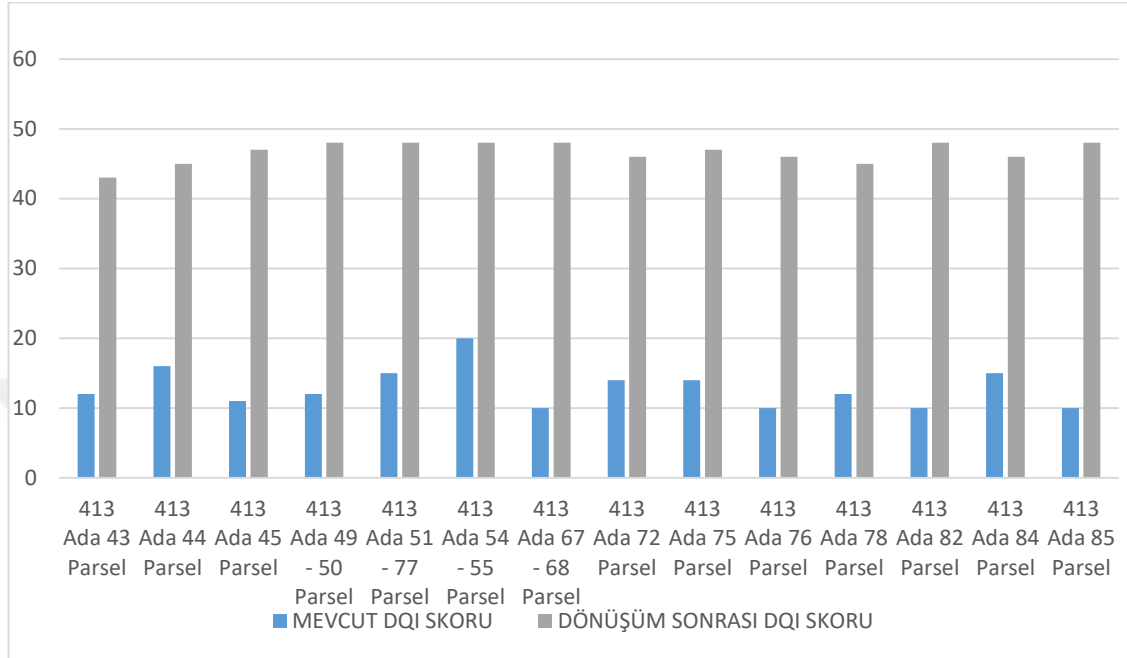
Çalışma alanı olarak belirlenen 413 yapı adasında bulunan yapıların DQI kriterlerine göre analizi yapılmış ve formlar oluşturulmuştur. Parsellerdeki hem mevcut durum hem de mevcut imar planında öngörülen durum analiz edilmiştir. Yapı adasında bulunan parsellerin mevcut durumda aldığı puanlar ve dönüşüm sonrası aldığı puanlar aşağıda yer alan Çizelge 6.1’de tablo olarak sunulmaktadır.

**Çizelge 6.1. Parsellerin DQI Puanları**

Parsel No	Mevcut DQI Skoru	Dönüşüm Sonrası DQI Skoru
413 Ada 43 Parsel	16	43
413 Ada 44 Parsel	16	45
413 Ada 45 Parsel	11	47
413 Ada 49-50 Parsel	12	48
413 Ada 51-77 Parsel	15	48
413 Ada 54-55 Parsel	20	48
413 Ada 67-68 Parsel	10	48
413 Ada 72 Parsel	14	46
413 Ada 75 Parsel	14	47
413 Ada 76 Parsel	10	46
413 Ada 78 Parsel	12	45
413 Ada 82 Parsel	10	48
413 Ada 84 Parsel	15	46
413 Ada 85 Parsel	10	48

Parsellerin DQI Kriterlerine mevcut durumda ve öngörülen durumda aldıkları toplam puanlar karşılaştırılarak grafik haline getirilmiş ve Çizelge 6.2’de sunulmaktadır.

**Çizelge 6.2.** Parsellerin toplam DQI Skorlarının Karşılaştırılması



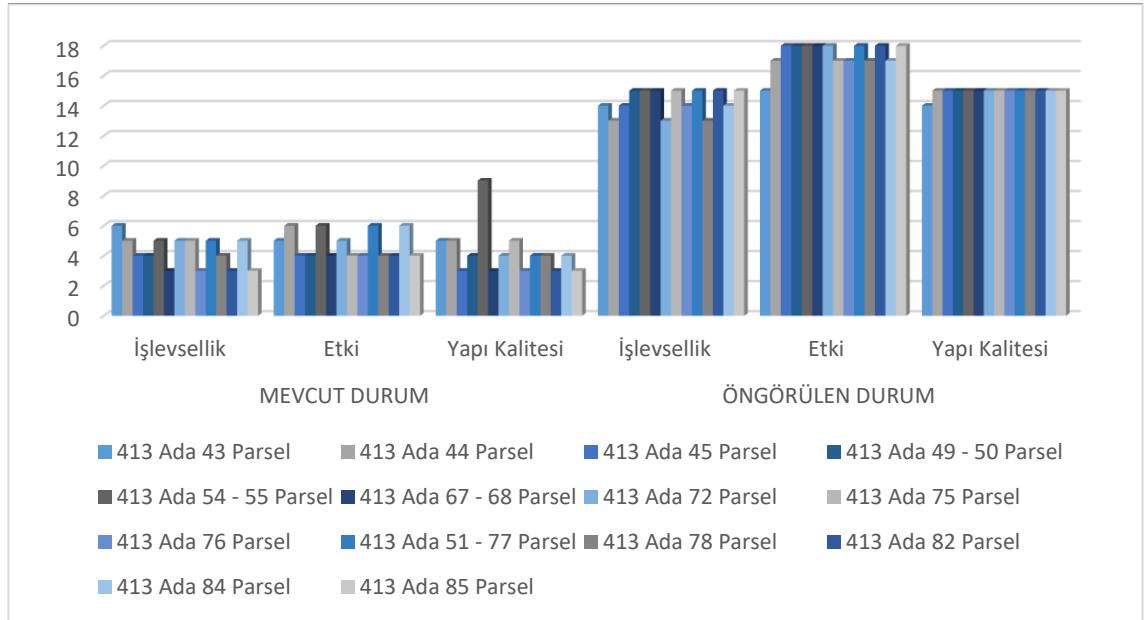
Yapı adasında bulunan parsellerin DQI Formlarındaki kriterlere göre puanlaması yapılmış ve mevcut durumda kriterlere göre aldığı puanlar ile dönüşüm sonrası aldığı puanlar aşağıda yer alan Çizelge 6.3’de tablo olarak sunulmaktadır.

Yapı adasında bulunan parsellerin DQI Formlarındaki kriterlere göre puanları karşılaştırılarak bir grafik halinde Çizelge 6.4’de sunulmaktadır.

**Çizelge 6.3.** Parsellerin DQI Kriterlerinde aldıkları puanlar

Parsel No	Mevcut Durum			Öngörülen Durum		
	İşlevsellik	Etki	Yapı Kalitesi	İşlevsellik	Etki	Yapı Kalitesi
413 Ada 43 Parsel	6	5	5	14	15	14
413 Ada 44 Parsel	5	6	5	13	17	15
413 Ada 45 Parsel	4	4	3	14	18	15
413 Ada 49-50 Parsel	4	4	4	15	18	15
413 Ada 51-77 Parsel	5	6	4	15	18	15
413 Ada 54-55 Parsel	5	6	9	15	18	15
413 Ada 67-68 Parsel	3	4	3	15	18	15
413 Ada 72 Parsel	5	5	4	13	18	15
413 Ada 75 Parsel	5	4	5	15	17	15
413 Ada 76 Parsel	3	4	3	14	17	15
413 Ada 78 Parsel	4	4	4	13	17	15
413 Ada 82 Parsel	3	4	3	15	18	15
413 Ada 84 Parsel	5	6	4	14	17	15
413 Ada 85 Parsel	3	4	3	15	18	15

**Çizelge 6.4.** DQI Skorlarının Kriterlere göre Karşılaştırılması



Mevcut durum ve öngörülen duruma ait DQI formları incelendiğinde, her bir kriterdeki toplam puanların tavan puanlara göre:

- Dönüştürülmesi gereken yapıların DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **işlevsellik performansının %28,57** olduğu,
- Yapıların günümüz imar kanunu ve mevcut imar durumuna göre yeniden yapılaşması durumunda DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **işlevsellik performansının %95,23** olduğu,
- Dönüştürülmesi gereken yapıların DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **etki performansının %23,57** olduğu,
- Yapıların günümüz imar kanunu ve mevcut imar durumuna göre yeniden yapılaşması durumunda DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **etki performansının %87,14** olduğu,
- Dönüştürülmesi gereken yapıların DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **yapı kalitesi performansının %28,10** olduğu,
- Yapıların günümüz imar kanunu ve mevcut imar durumuna göre yeniden yapılaşması durumunda DQI (Tasarım Kalite Göstergesi) puanlama sisteminde **yapı kalitesi performansının %99,52** olduğu **tespit edilmiştir.**

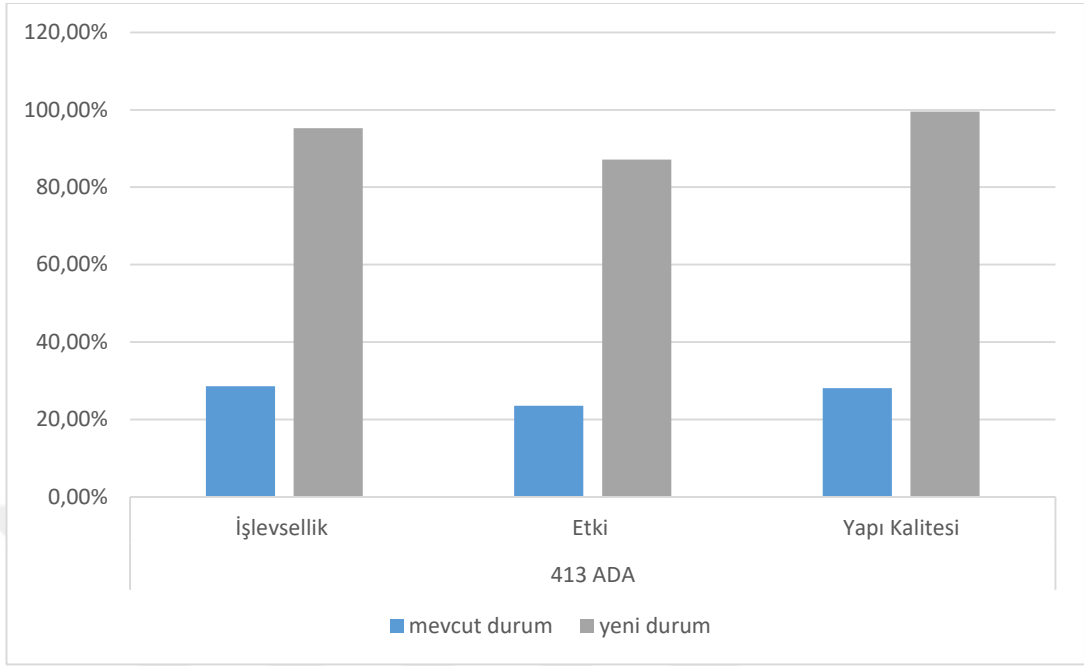
Parsellerin DQI skorlarındaki artış oranları çizelge haline getirilerek Çizelge 6.1’de sunulmaktadır.

**Çizelge 6.1.** Parsellerin DQI Skorlarındaki artışı

<b>413 ADA</b>			
	<b>İşlevsellik (%)</b>	<b>Etki (%)</b>	<b>Yapı Kalitesi (%)</b>
<b>Mevcut durum</b>	28,57	23,57	28,10
<b>Dönüşüm sonrası</b>	95,23	87,14	99,52

Parsellerin DQI Skorlarındaki artışı karşılaştırılarak grafik haline getirilmiş ve Çizelge 6.2’de sunulmaktadır.

**Çizelge 6.2. Kriter Puanlarının Artış Oranlarının Karşılaştırılması**



## BÖLÜM 7

### SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Tasarım Kalite Göstergesi (DQI) sistemi, yapıları geniş kapsamlı, objektif, ölçülebilir bir biçimde değerlendirmeyi amaçlayan kapsamlı bir araçtır. Günümüz tasarım dünyasında, dönüşümün yanı sıra sürdürülebilirlik, verimlilik ve kullanıcı memnuniyeti gibi birçok faktör yapının inşasında kritik unsurlar arasında yer almaktadır.

DQI, dönüşümü yapılacak olan ve dönüşüm tamamlandığında yapıların analiz edilmesi için tasarlanmış bir sistem olarak önemli bir yol gösterici olmaya devam etmektedir. Bu sistem, tasarımın farklı aşamalarındaki güçlü ve zayıf yönleri belirlemeye olanak tanırken, tasarım sürecinin her aşamasında ölçülebilme olanağı sağlamaktadır.

DQI sistemi HQI, AEDET, DEEP, BREEAM, BQA gibi ölçme ve değerlendirme sistemlerinin temelini oluşturmaktadır. Çoğu değerlendirme sistemi DQI sisteminin ana soruları baz alınarak geliştirilmiştir. DQI sistemi ile çalışma alanının yapısal verilerini analiz ederek yapının kalitesine dair güçlü ve zayıf noktalar belirlenebilir, bu da yapının güncel durumu ya da kullanım sonrası tasarımın nesnel bir şekilde değerlendirilmesini sağlar.

Tez çalışması kapsamında DQI sisteminin en temel sorularından yola çıkılarak bir puanlama formu oluşturulmuştur. Bu formda bulunan puanlama sistemi ile yapı adasında bulunan binaların performansı puanlanarak günümüz yasa ve imar durumunun uygulanıp uygulanamayacağı ölçülmüştür. Aynı zamanda uygulama yapıldığında da ortaya çıkacak yeni binalar ile ilgili performans analizi yapılmıştır.

Analiz verileri karşılaştırıldığında yapı adasındaki parsellerde hali hazırda bulunan yapıların büyük çoğunluğunun DQI değerlendirme kriterlerinden işlevsellik, etki ve yapı kalitesi puanının düşük olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda yapılan analizlerde

görülmüştür ki; Sabuni mahallesi 413 adada hâlihazırda bulunan tüm yapıların dönüşmesi gerekmektedir. Halihazırda bulunan binaların DQI sistemi ile ölçülmesi sonucunda İşlevsellik, Etki ve Yapı Kalitesi ortalaması %25,85 iken, günümüz imar kanunu ve imar durumu uygulandığında dönüşümü yapılması gereken bu yapı adasının işlevsellik, etki ve yapı kalitesi ortalama %92'ye çıkacaktır.

Mevcut yapılar ve imar durumuna göre yapılacak bir dönüşüm sonrası inşa edilecek yapıların DQI Ölçüm sistemi ile elde edilen puanları karşılaştırıldığında bu yapı adasında yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde mevcut imar planlarının uygulanması birçok yönden avantaj sağlayacaktır. Bunları kısaca aşağıdaki şekilde saymak mümkündür:

- Yerinde dönüşüm,
- Tarihi dokunun ve çevresinin bozulmadan dönüşmesi,
- Katılımcı planlama ile kullanıcı memnuniyetinin artması,
- Estetik, işlevsellik ve yapı kalitesinin birlikte geliştirilmesi,
- Yerel yönetimler için örnek teşkil edecek bir uygulama olması.

Tez çalışması kapsamında kullanılan bu yöntem ile diğer yapı adalarının performans düzeylerinin ölçülmesi de mümkündür. Elde edilen veriler doğrultusunda, mevcut durumun iyileştirilmesine yönelik müdahalelerin belirlenmesi veya yeni imar planlarının gerekliliğinin değerlendirilmesi, yerel yönetimlerin karar süreçlerine katkı sağlayacaktır.

## KAYNAKÇA

- Akkar, Z. M. (2006). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye*. Planlama, 2006/2, s.29-38.
- Arabulan, S., ve Oran, E. (2023). Yaşam Kalitesinin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Sorgulanması - Sütlüce Mahallesi Örneği. *Kalite Ve Strateji Yönetimi Dergisi*, 3(2), 89-118. <https://doi.org/10.56682/ksydergi.1303003>.
- Aydın Gök, S.F. (2019). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konut Kalitesi Değerlendirme Modeli Önerisi* (Yayımlanmamış doktora tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Best, R., Valence, G., Langston, C., (2003). *Workplace Strategies and Facilities Management*, 1st Published, Butterworth Heinemann, Burlington.
- Bütüner, O. ve Işık G. 2020. "Yapı İnşaat Sektöründe Kalite Kavramı Üzerine Nitel Bir Araştırma: Düzce İli Örneği". *İş Dünyası Metaforları: Akademik Değerlendirmeler* / edited by Assoc. Prof. Ömer Kürşad Tüfekci 1st Edition.
- Cansever, T. (1992). *Şehir ve Mimari Üzerine Düşünceler*. İstanbul: Ağaç Yayıncılık.
- Çağlar Uzun, A. (2023). *Açık Yeşil Alanların İmar Planlarındaki Durumu Ve Mevcut Durum Değerlendirilmesi: Aydın İli Efeler İlçesi Kent Merkezi Örneği*, (Yayımlanmamış doktora tezi). Aydın Adnan Menderes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Aydın.
- Çolak, N. İ. ve Öngören, G. (2014). *İmar planları, imar uygulamaları ve iptal davaları* (2. Baskı). İstanbul: Öngören Hukuk Yayınlar.
- Çoruhlu Y.E., Uzun B. ve Yıldız O. (2020). "Zoning plan-based legal confiscation without expropriation in Turkey in light of ECHR decisions". *Land Use Policy*.
- Darkot, B., 1993, "Edirne Coğrafi Giriş", Edirne'nin 600. Fethi Yıldönümü Armağan Kitabı, 2. Baskı, s.1-12, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.
- Ersoy, M. (1997), İmar planı değişiklikleri ve yargı denetimi, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, (17:1-2), 53-73.

- Hanoğlu, G. (2019). *Parsel Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Projelerinde Proje Risklerinin Aktörler Üzerinden Değerlendirilmesi: Bağdat Caddesi Örneği* (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Harputlugil, T., Prins, M., Gültekin, T., Topcu, İ., (2011). “Conceptual Framework For Potential Implementations Of Multi Criteria Decision Making (MCDM) Methods For Design Quality Assessment”, *Management and Innovation for a Sustainable Built Environment*, 20-23 June 2011, Amsterdam, The Netherlands.
- Kaş, M. (2014). *Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği* (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı, Ağustos 2019, İstanbul.
- Keleş, R. (1993). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Kıran Çakır H. (2018). Konut Alanlarının Oluşumunda ve Kullanımında SosyoEkonomik Faktörlerin İrdelenmesi: Edirne-Binevler. *Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi* 2 (4), 52-64
- Kösecik, M. ve Özgür, H. (2005). Yerel Yönetimlerde Reform: Geleneksel Modelin Değişim Süreci. (Ed.: H.Özgür ve M. Kösecik), *Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar-I*. Ankara: Nobel Yay. Dağ. s. 1-20.
- Marans, R.W. (2012). Quality of Urban Life Studies: An Overview and Implications for Environment-Behaviour Research. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 35, 9–22.
- Marans, R.W. & Stimson R. J. (Eds.), *Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research series* (Vol. 44, pp. 209–232). New York: Springer
- Parlak, B. ve Ökmen, M. (2015), *Yerel Yönetimler Kuram Ve Uygulamada Küresel Ve Ulusal Konular ve Sorunlar*, Ekin Yayınları, Bursa, 4. Baskı
- Pestil, M.Z. (2015). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, Bursa.
- Salihoğlu, T. ve Türkoğlu, H. (2019). Konut Çevresi ve Kentsel Yaşam Kalitesi, *Megaron* 2019;14(Suppl. 1):203-217, Doi: 10.5505/Megaron.2018.06977.

Sesli, F. A. ve Karadavut, E. (2009). İmar planı değişikliklerinin plan bütünlüğüne etkilerinin incelenmesi, TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi (02-06 Kasım), İzmir.

Utkutuğ Z. “Konutta Kalite Kavramı Ve Yapı Hasarları” , *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*. Cilt 21, No 2, 2006.

Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & Hollander, A. (2003). Urban environmental quality and human well-being. Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and Urban Planning*, 65, 5–18.

Yavuz, U. ve Sertyeşilşik, B. (2019). Mekânsal alanlarda plan değişikliklerinin gayrimenkul üretim/arz eğilimlerine etkileri, *International Journal of Political Science & Urban Studies*, 7(2), 543-567. <https://doi.org/10.14782/ipsus.623466>

### İnternet Kaynakları

<https://mekansalstrateji.csb.gov.tr/mek-nsal-strateji-plani-nedir-i-89080#:~:text=%E2%80%9CMek%C3%A2nsal%20Strateji%20Plan%C4%B1%20ekonomik%2C%20sosyal,raporu%20ile%20b%C3%BCt%C3%BCn%20olan%20pland%C4%B1r.%E2%80%9D>

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3194&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=19788&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

[http://www.wales.nhs.uk/sites3/documents/254/aedet\\_evolution\\_documentation\\_v100605.pdf](http://www.wales.nhs.uk/sites3/documents/254/aedet_evolution_documentation_v100605.pdf), 1 Kasım 2024

<https://www.usgbc.org/leed>

[https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_35620.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_35620.PDF), 1 November 2018.

<https://www.gov.uk/guidance/housing-quality-indicators>

[www.dqi.org.uk](http://www.dqi.org.uk)

## ÖZGEÇMİŞ

Osman Çibik, İlk ve orta öğrenimini Bursa'da tamamlayan Çibik, lisans eğitimini Beykent Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nde tamamlamıştır. Mezuniyetinin ardından inşaat sektöründe hem kamu kurumlarında hem de özel şirketlerde çeşitli görevler üstlenmiş, edindiği saha ve ofis tecrübeleri sayesinde proje yönetimi, uygulama süreçleri ve ekip koordinasyonu konularında yetkinlik kazanmıştır. Daha sonra kendi mimarlık ofisini kuran Osman Çibik, birçok mimari projede müelliflik deneyimine sahiptir. Halen kurduğu inşaat firması çatısı altında hem mimari proje tasarımlarını sürdürmekte hem de geliştirdiği projelerin inşaat süreçlerini yöneterek hayata geçirmektedir.