





On İkinci Kalkınma Planı'nın ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da Yapılan Değişikliğin Kentsel Dönüşüm Açısından Uyum ve Çelişkileri

Consistency and Contradictions of the Twelfth Development Plan and the Amendment in the Law on the Regeneration of Areas at Risk of Disaster in Terms of Urban Regeneration

Mert KAYALIK¹ , Özge ERBAŞ MELİS² 

öz

Türkiye'de 1950'lerde yükselişe geçen sanayileşmenin etkisiyle kırdan kente göç yoğun bir konut ihtiyacı doğurmuştur. Bu ihtiyaca istinaden her gelişmekte olan ülkede görüldüğü gibi kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma, ülkemizi de etkisi altına almıştır. Bu süreç, temel kentsel yaşam problemleri beraberinde getirmiştir. Ayrıca bahsedilen yasa dışı yapılaşma, Türkiye gibi %42'si birinci derece deprem kuşağında yer alan ülkeler için ekstra riskli bir durumdur. Gerek bahsedilen kentsel problemlerin aşılması gerekse deprem dirençli kentlerin oluşturulması adına geçmişten günümüze kentsel dönüşüm önemli bir araç olarak görülmüştür. Bu çalışmada ise Cumhuriyet'in 100'üncü yılında yayımlanan "On İkinci Kalkınma Planının (2024-2028)" ve "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Yapılan Değişikliğin" kentsel dönüşüm açısından uyum ve çelişkileri üzerinde durulmuştur. Bu sayede hem plan hem de yasal mevzuat adına daha uyumlu ve kapsayıcı kentsel dönüşüm düzenlemelerinin hazırlanmasına katkı sağlanması amaçlanmıştır. On İkinci Kalkınma Planında kentsel dönüşüm konusunun başlı başına yer alması olumlu karşılanmıştır. Ancak toplumu teşvik edecek programlar geliştirilmeden ve güncel taşınmaz değerleri belirlenmeden bu politikaların başarıya ulaşmasının zaman alacağı öngörülmektedir. Büyük oranda 6 Şubat, 2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş felaketinin ardından ortaya çıkan mülkiyet sorunlarını çözmeye yönelik 7471 sayılı Kanun kapsamında yayımlanan yeni düzenlemede ise "salt çoğunluk", "mali yardım" gibi önemli konular ele alınırken; "kiracı hakları", "yapıların güçlendirilmesi" gibi konulara değinilmediği görülmüştür. Sonuç olarak, tüm ülkenin gelişimine hizmet eden kalkınma planının ve mutlak afet riski altındaki alanların dönüşümü üzerine odaklanan yeni yasal düzenlemenin eş güdümlü olarak incelenmesi, daha sorunsuz kentsel dönüşüm düzenlemelerine ve uygulama süreçlerine katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kalkınma Planı, 6306 Sayılı Kanun, Yeni Yasal Düzenleme, Afet

ABSTRACT

The industrialization that began to rise in the 1950s in Türkiye due to its impact has led to a dense housing demand from rural to urban areas. As seen in every developing country, in response to this need, informal construction and slum development have also affected our country. This process has brought along fundamental urban living problems. Additionally, the mentioned illegal construction is an extra risky situation for countries like Turkey, which is located in 42% of the first-degree earthquake zone. Urban regeneration has been considered an important tool from the past to the present for overcoming the mentioned urban problems and creating earthquake-resistant cities. In this study, the focal point is the consistency and contradictions of the "Twelfth Development Plan (2024-2028)" which is published in the 100th year of the Republic and the amendments to the "Law on the Regeneration of Areas at Risk of Disaster" on the urban regeneration process. In this way, it is aimed to contribute to the preparation of more compatible and inclusive urban regeneration regulations in terms of both plans and legal

¹ **Corresponding Author | Yetkili Yazar:** (Arş. Gör.) İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, mert.kayalik@ikcu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-1666-2215

² **Author | Yazar:** (Öğr. Gör. Dr.) İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ozge.erbas@ikcu.edu.tr, ORCID: 0000-0003-3338-658X



legislation. The inclusion of the topic of urban regeneration in the Twelfth Development Plan has been positively received. However, it might take time for these policies to be successful without developing programs that will encourage society and determining current real estate values. In the new regulation published under Law No. 7471 aims to solve the property problems mainly arising after the Kahramanmaraş disaster on February 6, 2023. It also addresses “simple majority” and “financial aid”, while topics such as “tenant rights” and “strengthening of buildings” are not mentioned. As a result, it is believed that a harmonized examination of the development plan that serves the development of the country as a whole and the new legal regulation focusing on the regeneration of areas under absolute disaster risk might contribute to smoother urban regeneration regulations and implementation processes.

Keywords: Urban Regeneration, Development Plan, Law No. 6306, New Legal Regulation, Disaster

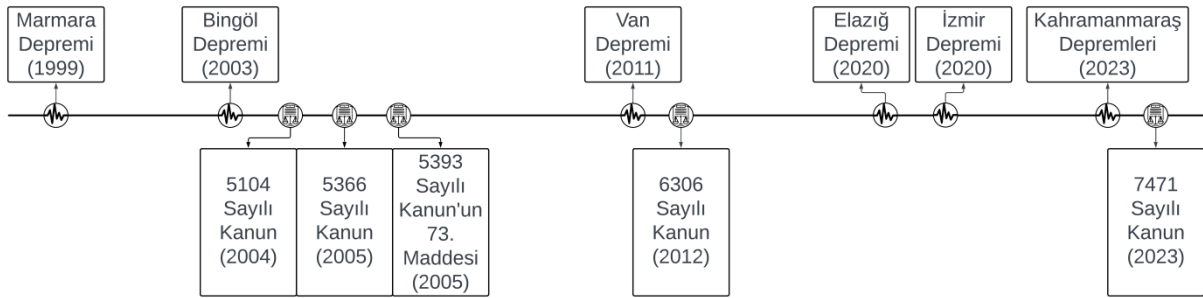
GİRİŞ:

Kentsel dönüşüm, hızlı kentleşme ve/veya doğal afetler (ör. deprem, taşkın, heyelan) sonucunda tahrip olmuş kentlere ilişkin ortaya çıkan bir kavramdır (Uslu ve Uzun, 2014). Kentsel dönüşümün ne olup ne olmadığına ilişkin anlaşılması, her yapının kentsel dönüşüm olarak nitelendirilmesini zorlayacaktır. Ancak böylesine geniş bir kavramın üzerinde tanım birliğine varılması zordur. Bu sebeple konuya ilişkin pek çok tanım mevcuttur. Türk Dil Kurumu’nun tanımı “şehrin imar planına uymayan veya güçsüz olan binalarının yıkılıp yerine yeni yerleşim alanlarının inşa edilmesi” şeklindedir. Köktürk ve Köktürk (2007) kentsel dönüşümü, planların uygulanmasını sağlayan en önemli araçlardan biri olarak kabul etmiştir. Candaş vd. (2016)’ya göre kentsel dönüşüm, vatandaşlar için yaşanabilir çevreler tasarlamak amacıyla yerel ve merkezi yönetimler tarafından uygulanan önemli bir planlama aracıdır. Çelik (2017) ise kentsel dönüşümü, afet risklerinin mümkün olduğunca azaltılabilmesi için yapılan planlı müdahaleler olarak tanımlamıştır. Yomralıoğlu (2020), kentsel dönüşüm faaliyetini çok fonksiyonlu bir imar uygulaması olarak nitelendirirken; Tanış (2023), tehlikeli yapılar karşısında insanların aldığı ilk refleks olarak tanımlamıştır. En yaygın tanımıyla kentsel dönüşüm; değişime uğramış kentsel alanlarda fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan kalıcı çözümler getirme vizyonu ve eylemidir. Her ne kadar tanımda fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel anlamda bütüncül çözümlerden bahsedilse de Türkiye’deki uygulamaların bahsedildiği gibi olmadığı karşılaştığımız bir gerçektir. Özellikle 2000 sonrası örneklerde kentsel dönüşüm, yapılı çevrenin yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumudur. Halbuki kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik yönüne ek olarak gelecekte en çok tartışılacak kavramlardan iklim değişikliği olgusuyla birlikte dikkate alınması gerektiği Sütçüoğlu ve Önaç (2022) tarafından belirtilmiştir.

Dünya’da İkinci Dünya savaşının ardından, Türkiye’de ise 1980’li yıllardan sonra ıslah imar planları ile önem kazanmaya başlayan kentsel dönüşümün ülkemizdeki uygulama süreçlerini, dört dönemde özetleyebiliriz. İlk örnekleri, Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden düzenlenmesine dayanmaktadır (Tıgılı, 2021). Bu uygulamaları kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde, kentsel sitlere yönelik yapılan çalışmalar izlemiştir (Genç, 2008). Bu çalışmaları ise illegal ve yaşam kalitesi görece düşük kentsel bölgelerin yasallaştırılması gibi dönüşüm uygulamaları takip etmiştir (Görgülü vd., 2006; İlçin, 2018). Maalesef bu yasallaştırma için ıslah imar planları kullanılmış ve gecekondular için yasallaştırmaya dönük düzenlemeler yapılmıştır (Akipek Öcal ve İhtiyaroğlu, 2020; Çelikle ve Öztürk, 2017; Demirtaş, 2019; Mutlu, 2019). Siyasi kaygılar yüzünden atılan bu adımlarla gecekonduların alınması, müteahhitlere verilmesinin, altyapı gibi birçok ihtiyacının karşılanmasının, hatta kat artışları ile apartmanlara dönüştürülmesinin önü açılmıştır (İlçin, 2018; Seydioğulları, 2016; Yolcu, 2021). Son dönemlerde ise afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine yönelik uygulamaların kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıktığı görülmektedir (ör. Kadıköy ilçesi Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Beykoz ilçesi Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Pendik ilçesi Dumlupınar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Kağıthane ilçesi Yahya Kemal Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Üsküdar ilçesi Kirazlıtepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi) (Köse vd., 2023). Ancak söz konusu uygulamalar zaman zaman imar aflarıyla (ör. 2805 sayılı Kanun, 2981 sayılı Kanun, 3414 sayılı Kanun) sektöre uğratılmaktadır. Bu aflardan günümüze en yakın olanı, kamuoyunda “İmar Barışı” olarak da bilinen 2018 tarih ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılanması ile Bazı

Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanundur (Demirtaş, 2019; Polat, 2019; Yolcu, 2019). Bu kanunun 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici 16. maddesi eklenmiş, 31.12.2017 öncesinde yapılan ruhsatsız ve/veya ruhsat eklerine aykırı olarak inşa edilmiş her türlü yapının yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınması sağlanmıştır. Akademik camiadaki kentsel dönüşüm tartışmaları ise TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından 2003 yılında düzenlenen kentsel dönüşüm sempozyumunda başlamıştır. Uluslararası örnekler ve somut çözüm önerileri ise bir yıl sonra, TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesi tarafından düzenlenen sempozyumda tartışılmıştır (Genç, 2008).

Dünyada mimarlık, tasarım pratiği ve planlama merkezli öne çıkan kentsel dönüşüm, ülkemizde afetlerle ilişkilendirilen ve kentsel alanların dirençliliğini güçlendirmek amacıyla başvuru bir yöntem dönüşmüştür (Gülümser vd., 2023). Türkiye'de meydana gelen Marmara depremi (1999), Bingöl depremi (2003), Van depremi (2011), Elazığ depremi (2020), İzmir depremi (2020) ve yakın geçmişte yaşadığımız 50.000'den fazla yurttaşımızı kaybettiğimiz, 500.000'den fazla konutun maddi hasara uğradığı Kahramanmaraş depremleri (2023) (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023a), etkiledikleri alan ve neden oldukları can ve mal kayıpları nedeniyle kentsel dönüşüm çalışmaları açısından dönüm noktası olmuşlardır. Bu depremlerin ardından kentsel dönüşüm gündemi derinden etkilenmiş, mevzuat değişikliklerinin afet riski altındaki kentsel yerleşmeler üzerine odaklanması gerektiği yönünde tutum alınmıştır (İlçin, 2018; Yenice, 2014). Bu tutum; özellikle 2004 sonrası çıkarılmış kanun, kanun tasarıları ve yönetmeliklerle sağlamıştır (İnam ve Salalı, 2021). Depremlerin ve yasal düzenlemelerin bahsedilen ilişkisi Şekil 1'de paylaşılmıştır. Görüldüğü üzere her bir deprem bir önceki yasal düzenlemenin tartışmaya açılmasına sebep olurken, yeni bir yasal düzenlemenin de habercisi durumundadır.



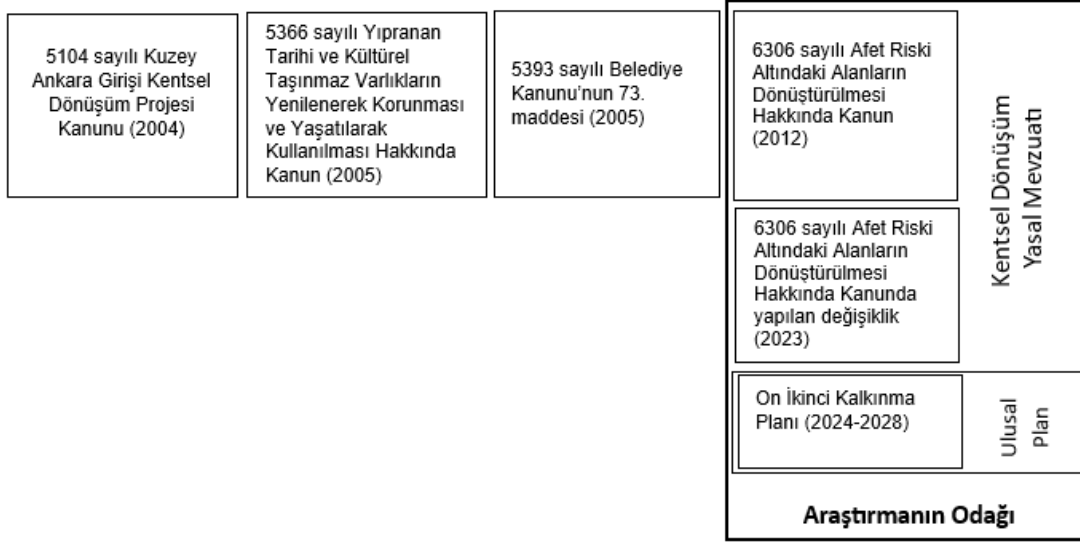
Şekil 1. Ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Depremle Olan İlişkisi* (Yazarlar Tarafından Hazırlanmıştır.)

*7471 Sayılı Kanun (2023), çalışmanın devamında "Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunda yapılan değişiklik" olarak bahsedilmiştir.

2. Yöntem

Kanunlar ve hükümetler tarafından yayımlanan belgeler yorumdan oluşmaz ve birincil kaynaklar olarak kabul edilmektedirler (Chatterjee, 2000). Birincil kaynaklar, hukuk özelinde yapılan araştırmaların özünü oluşturmaktadır. Birincil kaynaklar, birincil verilerden farklıdır ancak her ikisi de kimse tarafından yorumlanmamıştır (Chatterjee, 2000). Günümüze kadar kentsel dönüşüm ile ilgili doğrudan dört kanun çıkarılmıştır (Bilke, 2018; Gülümser vd., 2023). Bu kanunların en son yürürlüğü gireni, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur". Günümüzdeki uygulamaların güncel dayanağı konumundaki Kanun, bugüne kadar on bir kez değişikliğe uğramıştır (İPA, 2023). Bahsedilen değişikliklerin on ikincisi olan 7471 sayılı Kanun, mevcut çalışmanın birincil kaynaklarından. Kentsel dönüşüm mevzuatının, stratejik ve kalkınma planlarından bağımsız düşünülmemesi gerektiğinden hareketle (Aydın ve Turan, 2012; Kundak, 2023), On İkinci Kalkınma Planının (2024-2028) kentsel

dönüşümü ele alan politika ve tedbirleri de çalışmanın birincil kaynaklarına dahil edilmiştir. Bu durumda, kentsel dönüşümün yasal mevzuatı ve ulusal plan ölçeği araştırmanın odak noktası olmuştur (Şekil 2) ve bir sonraki paragrafta detaylandırılacak nitel araştırma deseni ile planlama ve hukuk çerçevesinde disiplinler arası bir çalışma yürütülmüştür.



Şekil 2. Birincil Kaynaklar (Yazarlar Tarafından Hazırlanmıştır.)

Söz konusu birincil kaynakların (ör. Yasal mevzuat, Ulusal plan); literatür taraması, doküman analizi ve içerik analizleriyle ele alınacağı, benzer kaynakları nitel araştırma yöntemleriyle ele alan çalışmalardan (Genç, 2008; İnam ve Salalı, 2021; Yolcu, 2021) hareketle belirlenmiştir. Bu sayede kentsel dönüşümü sadece yasal düzenlemeler kapsamında ele alan (Demirtaş, 2019; Seydioğulları, 2016) ya da sadece kalkınma planları içerisinde inceleyen (Mutlu, 2019; Gülümser vd., 2023) çalışmalardan farklı olarak mevcut çalışmaya özgün bir bakış açısı kazandırılmıştır. Kentsel dönüşüm olgusunu kalkınma planları içerisinde inceleyen Mutlu (2019), kentsel dönüşüm ismiyle olmasa da benzer anlama gelen ifadelerin kalkınma planlarının sadece %10'unda yer aldığından bahsetmektedir. Kentsel dönüşüm başlığının doğrudan var olduğu tek planın Onuncu Kalkınma Planı olduğu paylaşılmıştır. Çalışma devamında ise böylesine mühim bir başlığın, ülkenin kalkınmasına hizmet eden planlarda yer almaması, konuya kalkınma planlarında yeterince önem atfedilmediği şeklinde yorumlanmıştır. Gülümser vd. (2023) ise Onuncu ve On Birinci Kalkınma Planlarında “yaşam kalitesinin artırılması” ve “avantajsız gruplar için kentsel alan yaratılması” bağlamındaki ifadelerle kentsel dönüşümün vurgulandığını paylaşmıştır.

Tüm bu anlatılanlardan hareketle, araştırma kapsamında 31 Ekim 2023 tarihinde 32356 Sayılı Resmî Gazete’de onaylanmış On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028) (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023b) ve 9 Kasım 2023 tarihinde 32364 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Yapılan Değişiklikler (Kanun Koyucu, 2023b) planlama çerçevesinde bir arada irdelenmiştir. Söz konusu kaynaklara ise Mevzuat Bilgi Sistemi’nden (Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, 2023) ulaşılmıştır. Bahsedilen sistemde, Resmî Gazetede yayımlanan mevzuatlar tek metin haline getirilmekte ve kullanıcıların günü gününe değişiklikleri takip edebileceği şekilde yayımlanmaktadır (Kayalık, 2023).

Bu makale yedi bölümden oluşmaktadır. Araştırma yönteminin anlatıldığı bu bölümü, Türkiye'deki kentsel dönüşümü doğrudan etkileyen mevzuat altyapısının anlatıldığı üçüncü bölüm takip etmektedir. Dördüncü bölümde, On İkinci Kalkınma Planının kentsel dönüşüme getirdiklerinden bahsedilirken; beşinci bölümde, Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunda yapılan değişikliğin kentsel dönüşüme getirdiklerinden bahsedilmektedir. Altıncı bölümde, bu iki peşi sıra yayımlanan

kaynağın uyum ve çelişkilerinden bahsedilmektedir. Bu sayede sonraki çalışmalar ve yasal düzenlemeler için daha kapsayıcı önerilerde bulunulabilmektedir. Son bölümde ise çalışma bir sonuca bağlanmıştır.

3. Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Mevzuat Altyapısı

Gecekondu alanlarının kente kazandırılması ve afet risklerinin azaltılması adına kentsel dönüşüm önemli bir araç olmuştur. Bu aracın etkin bir şekilde kullanılabilmesi için yasal düzenleme ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Aydınlı ve Kaya, 2013; Tanış, 2023). Ayrıca kentsel dönüşümü etkileyen en önemli faktörlerden biri mevcut yasal düzenlemelerdir (Demirtaş, 2019). Günümüze kadar kentsel dönüşüm ile ilgili doğrudan dört (Bilke, 2018; Gülümser vd., 2023), dolaylı olarak onun üzerinde kanun çıkarılmıştır. Doğrudan ilişkili dört kanun, amaçlarıyla birlikte Tablo 1'de sıralanmıştır. Bahsedilen bu fazlaca sayıdaki mevzuat külliyyatından kaynaklı şehirlerin farklı bölgelerine, birbirini çoğu zaman desteklemeyen kentsel dönüşüm projeleri yürütülmüştür (Ertaş, 2011). Proje bazlı yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, üst ve alt ölçekli planlarla uyum göstermediği de dikkat çekmektedir.

Tablo 1. Türkiye'deki Kentsel Dönüşümü Doğrudan Etkileyen Kanunlar

Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi ve Numarası	Kanun Numarası ve Adı	Amacı
2004 25400	5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.
2005 25866	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının ve tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.
2005 25874	5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi	Konut, sanayi, ticaret, teknoloji parkı, kamu hizmeti, rekreasyon ve her türlü sosyal donatıları oluşturmak, yıpranan kentsel alanları yeniden restore ve inşa etmek, kentin kültürel ve tarihi dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almaktır. İlan edilecek kentsel dönüşüm ve gelişim alanının belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunup, büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması gerekmektedir.

2012 28309	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.
---------------	--	---

Kaynak: Kanun Koyucu (2004); Kanun Koyucu (2005a); Kanun Koyucu (2005b); Kanun Koyucu (2012)

Türkiye'deki kentsel dönüşümü doğrudan etkileyen kanunların ilki Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur. 5104 sayılı özel kanun ile Ankara'nın havalimanını kent merkezine bağlayan yol çevresindeki gecekonduların sebep olduğu kentsel görünümü onarmak için "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi" uygulamıştır. Her ne kadar bahsedilen kanun, önceki imar planları ve bunlara bağlı inşaat ruhsatlarını ve yapı kullanım izinlerini durdurarak kazanılmış hakların kaybedilmesi gibi yorumları beraberinde getirirse de (Ertaş, 2011), proje genel itibarıyla başarılı olmuştur. Projenin ardından uygulama adresine özgü kanunlarla benzeri uygulamaların sayısının artırılması önerilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2007). Bahsedildiği gibi projelendirileceği alana bağlı olarak özel kanunlar, uygulamalar ve stratejiler geliştirilebilir ancak, her bir alana göre farklılık gösterecek bu yaklaşım, birbirinden kopuk ve parçacı uygulamalara sebep olacaktır (İlkm, 2008). Proje, kamu-kamu (Ankara Büyükşehir Belediyesi-TOKİ) ortaklığıyla yürütülmüş, fiziksel bir dönüşüm sürecini tanımlamaktadır (Yenice, 2014). Projenin sonunda bölgedeki gecekondular tamamen yıkılarak yerine aynı tipte çok katlı konutlar inşa edilmiştir (Yolcu, 2021).

Bir diğer mevzuat ise daha önce TBMM Başkanlığı'na sunulan ancak kapsamı, esasları, maddeleri, sunumu, dili itibarıyla ve düzenlenme amacıyla çeliştiğinden ilişkili kurumlar tarafından eleştirilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısıdır" (Seydioğulları, 2016). Sürecin devamında bahse konu tasarı isim değişikliğiyle yasalaşarak, "5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" adıyla 2005'te Resmî Gazetede yayımlanmıştır (Resmî Gazete No. 25866). Kanunda özelliğini kaybetmiş ve yıpranan alanların hangi ölçütlere göre ve nasıl belirleneceği açıklanmamışken, yerel yönetimlerin projelerdeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmıştır. Özel alanları ilgilendiren bu kanun parçacı bir planlama anlayışı benimsediğinden kentsel sit alanı içeren alanlarda koruma amaçlı imar plan bütünlüğünün bozulması sonucu doğurmuştur (Özden, 2006). Son olarak ilgili Kanun, 18113 numarasıyla 1983'te Resmî Gazetede yayımlanan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile yakından ilgili olmasına rağmen herhangi bir referansta bulunmamıştır (Aydın ve Turan, 2012).

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi, kanunun kentsel dönüşüm konusundaki temel maddesidir. Söz konusu kanundaki 2010 yılına ait değişiklik ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda yetkiler ve sorumluluklar verilmiştir (Resmî Gazete No. 27621). Bu nedenle, kanun kentsel dönüşüm mevzuatında önemli bir yere sahiptir. Avrupa Birliği'ne geçiş süreci ile de ilişkili olan bu yetki ve sorumlulukları (Aydın ve Turan, 2012; Vural vd., 2019) yerel yönetimler doğru kullanamamış ve çeşitli sebeplerden dolayı dönüşüm sürecini beklendiği gibi yönetememiştir (Polat, 2019). 2010 yılındaki bu değişiklikler, kanunda hem fiziki koşulların iyileştirilmesi hem de kültürel, ekonomik ve sosyal hayatın geliştirilmesi amaçlamıştır. Ancak kentsel dönüşüm süreci açık bir şekilde tanımlanmamıştır. Kanunda en net açıklanan kısım kentsel dönüşüm projelerine ilişkin kamulaştırma yönteminin nasıl kullanılacağıdır. Bahsedilen değişikliklerden bir diğeri, müdahale edilebilir alanların artırılmasını hedefler şeklinde kentsel gelişim ve dönüşüm bölgesinin "üzerinde yapı olan/olmayan, imarlı/imarsız bölgeler" şeklinde düzenlenmesidir (Köse vd., 2023). Ayrıca kanunda, kentsel dönüşümü birinci dereceden etkileyecek kararların (ör. Dönüşüm alanının yerinin ve büyüklüğünün belirlenmesi kararı) belediye meclisine bırakılması da dikkat çeken bir husustur.

En son yürürlüğü giren kanun ise "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur". Bu kanun ile ilk kez afet riski, kentsel dönüşüm kanununun merkezinde yer almaktadır. Türkiye'de yürütülen en büyük imar uygulaması olarak tanımlanan (Şahin, 2015) 6306 sayılı Kanun; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ve TOKİ'ye devlet eliyle bir kentsel dönüşüm yapmayı sağlamıştır (Aydınlı ve Kaya, 2013). Bu yetkilendirme, adrese teslim plan endişelerini taşıyan ve tek bir merkezde yerele ait tüm bilgilerin bilinemeyeceğini savunan bilim insanları ile yetki karmaşasının ortadan kalkacağını ve prosedürel gecikmelerin önceleneceğini savunan bilim insanlarını karşı karşıya getirmiştir. Her ne savunulursa savunulsun 5393 sayılı Kanununun 73. maddesi ile belediyelere verilen yetkilerin; merkezi yönetimde, Bakanlık bünyesinde toplandığı açıktır. Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından günümüze ülke genelinde dönüştürülmesi gereken bağımsız bölümlerin dörtte biri, dönüştürülebilmıştır (İPA, 2023). En fazla riskli alanın ilan edildiği İstanbul ilinde ise riskli yapıların ancak onda birinin dönüşümü tamamlanabilmiştir. Son olarak söz konusu kanun günümüze kadar farklı düzenlemelerle on bir kez değişikliğe uğramıştır (İPA, 2023). Çalışmanın beşinci bölümünde anlatılan değişiklik dışından bu on bir değişikliğin uygulamada en görünür olanı ise 2019 yılında kendiliğinden çöken yapılara ilişkin eklenen "6/A maddesidir" (Köse vd., 2023).

4. On İkinci Kalkınma Planı

1963 yılından itibaren, Devlet Planlama Teşkilatı tarafından beş yıllık periyotlarda hazırlanan Kalkınma planları, belli konular odağında (ör. ekonomi, sağlık, eğitim, ulaşım) ülkenin gelişme ve kalkınması için hedefler ve stratejiler belirlemiştir. Kalkınma planları, kentleşme sürecine dair stratejileri sağlayan en önemli planlama araçlarından biridir (Seydioğulları, 2016). Çalışmanın birincil kaynaklarından olan On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028), 2023 yılında Resmî Gazetede yayımlanmıştır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023b). Bu araştırmanın ana odağı olan kentsel dönüşüm konusu, On İkinci Kalkınma Planının, ikinci bölümünde yer alan "Sürdürülebilir Çevre, Afetlere Dirençli Yaşam Alanları" başlığı altında yer almıştır. Afet tehlikesi ve riski altındaki bölgelerle bu bölgelerin dışındaki riskli yapıların güvenli yaşamayı esas alacak şekilde yenilenmesine yönelik uygulamaları yaygınlaştırmayı amaçlayan "Politika ve Tedbirler"; yedi ana, on iki alt madde ile Tablo 2'de paylaşılmıştır.

Tablo 2. On İkinci Kalkınma Planının Kentsel Dönüşüme İlişkin Politika ve Tedbirleri

Ana madde	Alt madde
1.Kentsel dönüşümün yerinde dönüşüm anlayışıyla farklı müdahale türlerini içeren bütüncül bir bakış açısıyla yürütülmesi sağlanacaktır.	1.1.Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı dönüşüm ihtiyaçlarını gözetererek, çeşitli müdahale türlerini içerecek şekilde kitlesel bir yaklaşımla geliştirilecektir.
	1.2.Mekânsal planlama ve kentsel dönüşüm uygulamaları bütünlüklük bir şekilde ele alınacaktır.
	1.3.Kentsel dönüşüm strateji belgelerinin hazır hale getirilmesi zorunlu olacaktır.
2.Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine yönelik farklı kriterleri (ör. Afet ve iklim tehlikeleri, toplumsal ve ekonomik güçlükler, yapı stoğu niteliği ve risk analizleri) ele alan bir değerlendirme sistemi geliştirilecektir.	2.1.Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine ilişkin veri altyapısının geliştirilmesi.
	2.2.Değerlendirme sistemi geliştirilerek öncelikli dönüşüm alanlarının belirlenmesi.

	3.1.Taşınmaz değer artışlarının kentsel dönüşümde mali kaynak olarak kullanılması sağlanacaktır.
3.Kentsel dönüşümün yaygınlaştırılması için finansman modelleri ve araçları geliştirilecektir.	3.2.Taşınmaz değer artışının fazla ve az olduğu dönüşüm alanları arasında çapraz finansman kullanımı yaygınlaştırılacaktır.
	3.3.Hak sahiplerinin çıkarları ve dönüşüm alanlarının özellikleri doğrultusunda “özgün kentsel dönüşüm modelleri” geliştirilecektir.
4.Kentsel dönüşüm projeleriyle afetlere karşı dirençli yerleşim alanlarının oluşturulması.	4.1.Bahsedilen yerleşim alanlarına ilişkin ilke, standart ve esasların belirlenmesi.
5.Yeni geliştirilecek uzlaşma yöntemleriyle kentsel dönüşüm uygulamalarındaki süreç hızlandırılacaktır.	5.1.Katılımcılık mekanizmaları geliştirilecek olup, karmaşıklıkların hızlıca çözüme kavuşturulması için “ihtisas mahkemeleri” tesis edilecektir.
6.Yerel ölçekte kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik bir bilgi sistemi altyapısının geliştirilmesi.	
7.Olası Marmara depremine karşı riskli yapı stokunun hızlı ve etkin bir şekilde yenilenmesi.	7.1.Toplumsal farkındalık arttıran teşvik edici programlarla dönüşüm süreci hızlandırılacaktır. 7.2.Riskli yapı stokunun yenilenmesinin hız kazanması amacıyla yasal mevzuat düzenlemesi gerçekleştirilecektir.

Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2023b)

Politika ve tedbirlerde ilk olarak “yerinde dönüşüm” anlayışına değinilmiştir. Her ne kadar böyle bir politikadan bahsedilse de 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan mevcut uygulamaların riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı kavramları üzerinden sürdürüldüğü görülmektedir. Bu durumda, rezerv alanların nasıl kullanılacağına dair bir soru doğmaktadır. Yani rezerv yapı alanlarının sadece riskli alanlara yönelik dolaylı dönüşüm için kullanılmaması olasılığı ortaya çıkmaktadır. Bu politikaya ek olarak planlama ve dönüşüm uygulamalarının bütünleşik şekilde ele alınacağından bahsedilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının parçacıl planlamaya neden olduğu düşünüldüğünde, bütünleşik olarak ele alınmasının olumlu bir politika olduğunu vurgulamak gerekir. Son olarak, kentsel dönüşüm strateji belgelerinin hazırlanmasının zorunlu hale geleceğinden bahsedilmektedir. Söz konusu belgeler; Büyükşehir, il, ilçe belediyeleri ve/veya İl Özel İdareleri’nin yetki alanları içindeki yürüttükleri kentsel dönüşüm projelerine yönelik ana kararları kapsayan, üst ölçekli planlarla ilintili, kavramsal çalışmaların spesifik bir program dâhilinde sunulmasına ilişkin hazırlanan belgelerdir (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2019). 2022 yılında bu belgeyi hazırlayan il sayısı 42 olarak paylaşılırken, 2028 yılı için tüm illerde hazırlanacağı hedefi konmuştur.

İkinci maddede genel itibarıyla “dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesine” ilişkin politikalara yer verilmiştir. Söz konusu politika On Birinci Kalkınma Planı’nda da benzer ifadelerle (yüksek öncelikli alanların çok ölçütlü değerlendirme sistemiyle belirlenmesi) yerini almıştır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019). Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi, politika belgelerinde üzerinde durulan, ancak literatürde az sayıda çalışmada yer bulan bir konudur (Tıgılı vd., 2022). Bahsedilen politikaya en yakın çalışma Sezgin vd. (2022) tarafından yapılmıştır. Çalışmada kentsel dönüşüm proje alanlarının önceliklendirilmesine yönelik UML (Unified Modeling Language / Birleşik Modelleme Dili) tabanlı coğrafi veri modeli tasarlanmış, ardından ulusal ve uluslararası veri

standartlarıyla ilişkilendirmiştir. Bu sayede kurumların ve veri yöneticilerinin birlikte çalışması ve kentsel verileri etkin bir şekilde yönetmesi sağlanmıştır. Son olarak bu politikaya ilişkin hangi verilerin kullanılacağı ve hangi ölçütler üzerinden dönüşüm alanlarının önceliklendirileceği mevcut literatür ışığında ayrıntılı bir şekilde belirlenmeli ve şeffaflık politikası kapsamında paylaşılmalıdır.

Üçüncü maddede mülk sahipleri için en kaygı verici kısmı oluşturan, finansal modeller ve araçların geliştirileceğinden bahsedilmektedir. Bu kapsamda ilk kez finansman kaynağı için değer artışlarının kullanılacağı karşımıza çıkmaktadır. Ancak bunun için taşınmazların gerçek değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Ülkemizde ise değerlemenin hangi kural ve standartlar dahilinde ele alınacağı henüz belli değildir (Kayalık ve Polat, 2023). Söz konusu politikanın yerine getirilebilmesi için öncelikle mevcut alış bedelleri, gayrimenkul sektörü raporları ve yakın arsa değerlerine yönelik haritaların oluşturulması gerekmektedir. Bu sürecin ardından gelecek adım ise, değer artışının belirlenmesinde hangi kural ve standartların kullanılacağıdır. Aynı maddenin devamında dönüşüm alanlarında çapraz finansman kullanımının yaygınlaştırılacağından bahsedilmektedir. Kaynak aktarılması olarak tanımlanan çapraz finansman ile değer artışının eşit olmadığı alanlarda finansman sağlanması amaçlanmaktadır. Ancak projeler arası finansman aktarımının nasıl ve ne oranda yapılacağı belirlenmesi gerekmektedir (Yücememiş ve Kurt, 2021). En nihayetinde batmış bir projenin zararının yüksek getirili bir projeden karşılanması, projelerdeki başarı oranlarının ölçülmesini olumsuz etkileyecek hatta engelleyecektir. Ayrıca benzeri yenilikçi finansman modellerinin kullanılabilmesi için öncelikle idarelerin uzman teknik personel eksikliğini gidermesi ve kurumsal örgütlenmesini arttırması gerekmektedir.

Dördüncü maddede ise dönüşüm projeleriyle afetlere karşı dirençli yerleşim alanlarının oluşturulacağından bahsedilmektedir. Afete karşı dirençli yerleşimler planlar odağında olması gerekirken, projeler üzerinden yapılması yine aynı kalkınma planının ilk maddesinde belirtilen bütüncül anlayışa ters düşmektedir. Bu nedenle, dönüşüm projeleri, afete karşı dirençli yerleşimlerin oluşturulmasına ancak destek olabilir.

Beşinci maddede “katılım esaslı uzlaşma yöntemlerinden” bahsedilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşma her zaman öncelikli olarak değerlendirilmiştir. Ancak artan malik sayıları başta olmak üzere farklı sebeplerden dolayı uzlaşmanın sağlanamadığı durumlarda kamulaştırma ile uygulama süreçleri devam etmiştir.

Altıncı maddede kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin bir “bilgi sistemi altyapısından” bahsedilmektedir. Riskli yapı tespit sürecindeki iş ve işlemlerde kullanılmak üzere tasarlanıp 2017 yılında erişime açılan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Bilgi Sisteminin” (ARAAD, 2017) istenilen düzeyde çalışmadığı ya da geliştirilmeye açık yönlerinin olduğu, bu yüzden yeni bir bilgi sistemine ihtiyaç duyulduğu anlaşılmaktadır. Eğer söz konusu bilgi sistemine açık kaynak erişim mümkün olursa kentsel dönüşüm uygulama sürecinin şeffaf olarak yürütülmesi açısından önemli bir politika olduğu düşünülmektedir.

Yedinci maddede özellikle olası Marmara depremine karşı toplumsal farkındalığın arttırılacağından bahsedilmektedir. Bu tarz farkındalıkların teşvik edici programlarla arttırılması olumlu karşılanmıştır. Ayrıca riskli yapı stokunun dönüşümünün hızlandırılması amacıyla “mevzuat düzenlemesinin gerçekleştirileceğinden” bahsedilmektedir. Çok geçmeden 9 Kasım 2023 tarihinde 6306 sayılı kanuna ilişkin yapılan değişiklik Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu kanuna ilişkin detaylı inceleme bir sonraki bölümde ele alınmıştır.

5. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Yapılan Değişiklik

Çalışmanın bu bölümünde 7 Kasım 2023 tarihinde TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilip, 9 Kasım 2023 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanan "7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (Kanun Koyucu, 2023b) incelenmiştir. Bahsi geçen değişiklik, daha önce de belirtildiği üzere 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanunun birkaç maddesindeki değişikliği kapsamaktadır. Kanunda yapılan değişiklikler arasında olumlu düzenlemelerin yanı sıra tartışmalara neden olabilecek hükümlerin de yer aldığı görülmektedir. İPA (2023) söz konusu yasal düzenlemeyi, mülkiyet hakkına yönelik düzenlemeler içerdiği şeklinde yorumlamıştır. Kanunda yapılan düzenlemelerin genellikle 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremlerinin ardından ortaya çıkan ve/veya çıkabilecek sorunları çözmeye yönelik olduğu görülmektedir. Yeni yasal düzenlemenin getirdikleri sekiz maddede özetlenmiştir:

1.6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremlerden dolayı afet bölgesi olarak tanımlanan yerlerde, hak sahipliğine ilişkin uygulamalar hariç olmak üzere hasar tespit raporları referans alınarak yürütülen idari uygulamalara karşı açılan iptal davalarında yeni usuller (ör. On gün içinde ilk inceleme yapılır, yürütmenin durdurulması kararına itiraz edilemez, eğer gerekliyse on beş gün içinde bilirkişi raporları mahkemeye teslim edilir, on beş gün içinde istinaf yoluna başvurulabilir) getirilmiştir (md. 2). Bu düzenleme ile uygulama sürecinin en kısa sürede tamamlanmasının, buna ek olarak riskli alanlar ve riskli yapılar nedeniyle alınan yıkım kararlarına karşı açılan iptal davalarındaki yargı süreçlerinin hızlandırılması amaçlandığı söylenebilir.

2.16 Ekim 2023 tarihli Resmî Gazete ile kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın (Kanun Koyucu, 2023a), özel bütçeli idare olarak teşkilatlandırılacağından bahsedilmektedir (md. 4). Ayrıca Dünya Bankası finansmanlı İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi'nin finansmanı amacıyla imzalanan kredi anlaşması ile temin edilen dış kredi Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na tahsisli olarak kullanılmaya devam edilecektir.

3.Yeni düzenleme ile en çok tartışılan kısım, rezerv yapı alanı tanımında yer alan "yeni yerleşim alanı" ibaresinin çıkarılmış olmasıdır (md. 6). Herhangi bir taşınmazın rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için meskûn alanlar dışında olması gerektiği yönündeki yorumlardan hareketle söz konusu değişiklik gerekli görülmüştür. Bu değişiklik ile mevcut yerleşim alanlarında yer alan parsellerin de rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinin önü açılmıştır. Ancak ne bir ölçek ne de bir kriter tanımlanmamıştır. Rezerv yapı alanı ilan etmek için sınırlamaların ortadan kalktığı bu düzenlemeye ilişkin kamuoyunda bazı kaygılar (ör. Afet riski mevcut yerleşim alanlarının rezerv yapı alanı olabileceği) oluşmuştur. Ayrıca üç kavramın (riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı) üzerine kurulu olan dönüşüm sürecinden, "rezerv yapı alanının" çıkarılarak tek başına bir şehircilik aracı olarak kullanılmasının amaçlandığı yorumlarını beraberinde getirmiştir.

Buna ek olarak koruma kapsamındaki alanları, askeri alanları, yeşil alanları (ör. Orman vasfını yitirdiği iddia edilen araziler, mera alanları) rezerv yapı alanı ilan ederek yapılaşmaya açılacağı endişesi yeni bir tartışma konusunu doğurmuştur. Çözüm olarak ise, öncelikle rezerv yapı alanlarının hangi usul ve esaslara göre belirleneceğinin kamuoyu ile paylaşılması gerekmektedir. Sonrasında ise, gerekli görüldüğü durumlarda, asgari büyüklükte ve kademeli olarak, riskli alanları besler şekilde ilan edilmesi önerilmektedir. Bu sayede amacının dışında kullanılmasının büyük oranda önüne geçilebilecektir.

4.Riskli yapıların tespiti, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca lisanslandırılan kurum ve/veya kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa/İdareye bildirilir (md. 7). Bu madde ile riskli yapının tespiti, yıktırılması ve hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine ait görev, hak ve yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca kullanılması sağlanmıştır. Başkanlık tarafından önceki lisanslandırılan kurum ve kuruluşların yarısından

fazlasını yapı denetim firmaları gibi özel firmalar oluşturmuştur (Çelikkilek ve Öztürk, 2017). Aynı maddede idarelere re'sen riskli yapı tespiti yapma yetkisi verildiği bahsedildiğinden, üniversite ve belediye gibi kurumların da Başkanlık tarafından lisanslandırılacağı açıktır.

Ayrıca riskli yapı tespitinin maliklerden veya kanuni temsilcilerden istenebileceği, tespit edilen riskli yapılara ilişkin itirazların da yine maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde yapılabileceğinden bahsedilmektedir. Aynı madde ile riskli yapı tespitlerinin hak sahiplerine tebliği yerine, on beş gün süre ile "ilan" koşulu getirilmiştir. On beş gün gibi bir sürenin riskli yapılardaki hak sahiplerinin haberdar edilmesini zorlaştıracığı ve sürece katılım oranını düşüreceği öngörülmektedir. Bu nedenle, şeffaf ve katılımcı bir anlayışla sürdürülmesi gereken planlama anlayışına ters düşülmektedir. Her ne kadar katılım sürecinin uygulamaları yavaşlattığı ve artan inşaat maliyetlerinden kaynaklı kamu zararı oluştuğu düşünülse de mümkün olan en yoğun katılım, sahiplenmeyi artırdığından yarattığı sonuçlar kalıcı olmaktadır. Bu sebeple tıpkı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasında yapıldığı gibi (Kanun Koyucu, 1985) mülkiyete ilişkin müdahalelerin ilgililere doğrudan tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Bahsi geçen maddede tescil dışı bölgelerin, Hazine'ye tescili yapıldıktan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın isteği üzerine TOKİ'ye ve Başkanlığa bedel olmadan devredilebileceğinden bahsedilmektedir. Bu yetkilerin, kentlerdeki sosyal ve teknik altyapı için olumsuz sonuçlar doğurabileceği ve bedelsiz olarak vatandaşların mülkünün edinilebileceği yorumlarının kamuoyuna yansımaya sebep olmuştur. Aynı maddede mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesini isteyen mülk sahiplerinin; arsa metrekaresinin %30'unu veya değerinin, dönüşüm projeleri hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilmesi gerektiğinden bahsedilmektedir. Ancak bu terkin neye karşılık yapılacağı tanımlı değildir. Örneğin İmar Kanunu'nun 18. maddesine ilişkin yürütülen uygulamalarda kesintinin gerekçesi "düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları" şeklinde açıklanmıştır (Kanun Koyucu, 1985). Ancak mevcut yasal düzenlemede benzeri bir gerekçelendirme bulunmamaktadır. Bu gerekçelendirmenin yapılmaması, kamu kaynakları ile kentsel dönüşümün desteklenmesi yerine kamunun gelir sağladığı ya da Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na gelir kaynağı yaratıldığı yorumlarını beraberinde getirmiştir.

5.Hak sahiplerine yapılacak mali yardımlar konusunda ise "yapım için yardım" ibaresi eklenmiştir (md. 9). Söz konusu düzenlemenin öncelikle İstanbul'u sonrasında bütün ülkeyi kapsamayı planlanan "Yarısı bizden, Yüzyılın dönüşümü" gibi projeleri hızlandırmak amacıyla yapıldığı tahmin edilmektedir. Bahsedilen yardımın usul ve esaslarının ise Cumhurbaşkanlığı'na belirleneceğinden bahsedilmektedir.

6.Riskli yapıların yıktırılması için maliklere tek seferde 90 günden fazla olmamak üzere süre verileceğinden bahsedilmektedir (md. 9). Verilen sürede yapıların terk edilmemesi durumunda ise mülki idare amiri tarafından verilecek izne istinaden yeterli kolluk kuvveti aracılığıyla yıktırma ve tahliye yönelik iş/işlemler, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca yapılabilecektir. Eğer bahsedildiği gibi tahliye süreci Başkanlık tarafından yönetilirse, masraflar hisseleri oranında maliklerden tahsil edilecektir. Kuşkusuz dünyadaki ve ülkemizdeki başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarının ortak noktası, taşınmaz malikleri ve ilgililerin en geniş katılımlarını sağlamış olmalarıdır. Süreci hızlandırmak için verilen süre kısıtlamaları anlaşılırdır ancak yurttaşları kolluk kuvveti ile tahliye etmek yerine teşvik ve ikna etme yollarına gidilerek tam katılımı sağlayacak yöntemler geliştirilmelidir.

7.6306 sayılı Kanunun altıncı maddesinde yer alan "en az üçte iki" ifadesi "salt" şeklinde değiştirilmiştir (md. 10). Bu sayede kentsel dönüşümdeki tüm iş ve işlemler, maliklerin salt çoğunlukla aldığı kararlara istinaden yürütülecektir. Ayrıca bu salt çoğunlukla alınan kararlara ve bu karara göre yapılacak işlemlere ortaklığın giderilmesi için açılan davalar engel teşkil etmeyecektir. Rıza göstermeyen mülk

sahiplerinin olası hak kayıpları yaşayıp yaşamayacağı ise ancak yeni düzenleme ile yapılacak ilk uygulamalarla görülebilecektir. Yine bu madde içinde, onaylanan imar ve parselasyon planlarına ilişkin yapılacak itirazların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nca beş gün içerisinde değerlendirileceğinden bahsedilmektedir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın bahsedilen itirazları bu kısa süre içinde ne kapsamda inceleyeceğine ilişkin ise bir açıklama yer almamaktadır. Usul ve esaslar kapsamında yapılan incelemelerin beş gün içerisinde tamamlanması olağan görünmemektedir.

8.Hak sahipliği çalışmalarının, mevcut taşınmaz değeri ile yeni binada verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça kararlaştırılması halinde hasılat paylaşımı, kat karşılığı ve benzeri usullerle yürütüleceğinden bahsedilmektedir (md. 11). Hak sahibinin borçlanması gerekmesi durumunda ise borçlanma üzerinden sözleşme yapılır ve borçlanmanın tamamı ödenmeden tapuda işlem yapılamaz. Yine dönüşüm sürecini hızlandırmak için yapılan bu düzenlemede hak sahiplerinin hangi vadede, faiz oranında ve faiz türünde (ör. Sabit faiz, değişken faiz) borçlandırılacağı ancak ilk uygulamalarla görülebilecektir.

6. On İkinci Kalkınma Planı ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Yapılan Değişikliğin Uyum ve Çelişkileri

Çalışmanın bu bölümünde, On İkinci Kalkınma Planı'nın kentsel dönüşümü ele alan politika ve tedbirleri ile afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunda yapılan değişikliğin uyum ve çelişkilerinden bahsedilmektedir. Kaynakların uyumlu olduğu görülse de görece çelişkili kısımlar aşağıda özetlenmiştir.

Bahsedilen çelişkilerin başında On İkinci Kalkınma Planı'nda geliştirileceğinden bahsedilen “*katılım esaslı uzlaşma yöntemleri*” gelmektedir. Bu politikanın başarıya ulaşmasını etkileyeceği düşünülen yeni kanundaki düzenleme ise “*askı ve itiraz sürelerindeki değişikliklerdir*”. Hak sahiplerinin haber almasını zorlaştıracak benzeri düzenlemelerle katılım esaslı uzlaşma yöntemlerinin nasıl sağlanacağı ve ne oranda başarılı olunacağı belirsizliğini korumaktadır. Ayrıca yeni yasal düzenlemedeki belli maddelerle (ör. Riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması için verilen sürenin aşılması durumunda kolluk kuvveti ile tahliye edilmesi) katılımın ve uzlaşmanın sağlanamayacağı açıktır.

Bir diğer çelişki ise, On İkinci Kalkınma Planı'nda bahsedilen “*kentsel dönüşümün yerinde dönüşüm anlayışıyla*” yapılmasına ilişkindir. Söz konusu politikaya karşın yeni yasal düzenlemede “*mevcut yerleşim alanlarının da rezerv yapı alanı ilan edilebileceğinden*” bahsedilmektedir. Rezerv yapı alanlarının ilanındaki sınırlamaları ortadan kaldıran bu yasal düzenleme ile nasıl bir yerinde dönüşüm sağlanacağı belirsizliğini korumaktadır. Ayrıca bu düzenleme, oluşturacağı kentsel nüfus hareketliliğinden kaynaklı yerinde dönüşüm anlayışıyla çelişmektedir.

İrdelenen bir diğer bölüm ise “*finansman kaynağıdır*”. On İkinci Kalkınma Planı'nda bu kaynağa ilişkin değer artışlarının kullanılacağı bahsedilmektedir. Yeni yasal düzenlemede ise belli projeleri (ör. Yarıyı bizden, Yüzyılın dönüşümü) hızlandırmak amacıyla yapılacak mali yardımlardan bahsedilmektedir. Uyum ve çelişkiden ziyade kentsel dönüşümde, finansman kaynağı olarak kullanılabilir farklı olasılıkların değerlendirildiği anlaşılmaktadır.

Gerek On İkinci Kalkınma Planı gerekse 6306 sayılı kanuna dair yapılan yeni düzenlemeler değerlendirildiğinde, İstanbul başta olmak üzere yıkıcı deprem riskinin büyüklüğü nedeniyle karar vericinin yer yer mülkiyet ve kullanım hakkını etkileyebilecek şekilde radikal düzenlemeler yaptığı anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşümü mülkiyet hakkı üzerinden tartışmanın sürecin ilerlemesine engel olduğunu savunan çalışmalar olsa da (Köse vd., 2023); bu sürecin konut ve barınma hakkını gözeterek maliklerin katılımları ile yürütülmesi gerektiğini savunan çalışmalar çoğunluktadır (Aydın ve Turan, 2012; Mutlu, 2019; Tıgılı vd., 2022). Bu süreçte hem mülkiyet hakkını hem de kamu yararını gözetmesi

gereken idarelere ise büyük sorumluluklar düşmektedir. Tüm bu anlatılanlardan hareketle “toplumu teşvik edecek programlar geliştirilmeden” ve “güncel taşınmaz değerleri belirlenmeden” On İkinci Kalkınma Planı'nı başarıya ulaşması zaman alacak politikalarından oluşmaktadır.

Söz konusu teşvik edici programların geliştirilmesi gerektiği, kentsel dönüşüm ile ilgili toplumun bakış açısını ölçmeyi amaçlayan Doğaner (2017)'nin çalışmasında da vurgulanmaktadır. Bu programların başında; uygulamanın paydaşlarının görüşleri ve ihtiyaçlarını dikkate alan toplantılar gelmektedir. Bu toplantılarda mutabık kalınamayan konulara ilişkin şikayetlerin iletilebildiği mevcutta kullanılan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Bilgi Sistemi'ne” ya da On İkinci Kalkınma Planı'nda bahsedilen “Bilgi sistemi altyapısına” entegre uygulamalar geliştirilmelidir. Diğer toplumu teşvik edecek programlar ise, kredilerde yapılacak faiz destekleri, kira yardımları ve vergi avantajlarıdır. Hak sahiplerinin mali yönüne ilişkin bu mekanizmaların devreye sokulmasıyla gönüllük esaslı bir sürece kavuşulacaktır. Uygulama sahasına özel bazı toplumu teşvik edecek programlar da mevcuttur. Örneğin işsizlik ve yoksulluğun yaygın olduğu uygulama alanlarında mahalleli istihdamını teşvik edecek adımlar atılabilir (Akalin, 2015). Bu sayede işsiz gençler evlerine yakın işletmelerde çalışmanın getirdiği ekonomik avantajları yaşarken, bölgenin refah seviyesinin iyileşmesi sağlanacaktır. Dönüşümde kullanılan malzeme ve yapım teknikleri de toplumu teşvik edecek programlardandır. Yerli üreticiler tarafından geliştirilen çevreye duyarlı malzemelerin kentsel dönüşüm kapsamında kullanımı katılımcı bir süreci teşvik edecektir.

Güncel taşınmaz değerlerinin belirlenmesi için ise mevcut alış bedelleri, gayrimenkul sektörü raporları ve yakın arsa değerlerine yönelik haritaların oluşturulması gerekmektedir. Ülkemizde ise değerlemenin hangi kural ve standartlar dahilinde ele alınacağı henüz belli değildir (Kayalık ve Polat, 2023). Bu durumda güncel taşınmaz değerlerinin belirlenmesini sağlayacak en etkili yöntem “Değerleme raporudur”. Ülkemizde söz konusu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslandırılan Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Uzmanları tarafından hazırlanmaktadır (Alkan ve Polat, 2021; Ertaş, 2019). Değerleme raporunun hazırlanmasıyla resmi ama gerçek olmayan tapu değerlerinden de, gerçek ama resmi olmayan piyasa değerlerinden de ayrışacaktır. Ayrıca On İkinci Kalkınma Planında bahsedilen değer artışları hesaplanabilecek ve bu artışların nasıl paylaşılacağı daha şeffaf şekilde belirlenebilecektir. Tekil değerlendirme yöntemlerinin (ör. Gelir, emsal, maliyet yöntemi) kullanıldığı değerlendirme raporlarının hazırlanamayacağı taşınmaz yoğunluğundaki bölgelerde ise toplu değerlemeye imkân veren modern ve istatistikî yöntemler kullanılabilir.

Kentsel dönüşümü her yönüyle kapsayan düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu sonucuna varılmış olup, çalışmada incelenen birincil kaynakların değinmediği politikalar şu şekilde sıralanmıştır:

1. Kiracıların olası hak kayıplarına ilişkin herhangi bir düzenleme getirmemiştir.
2. Yapıların güçlendirilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme içermemektedir.
3. Projelerden doğacak değerlerin nasıl saptanacağı ve bunların nasıl paylaşılacağına değinilmemiştir.
4. Üzerinde yoğun bir yapılaşma baskısı olan kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin herhangi bir çözüm önerisi sunulmamıştır.
5. Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerektiği oranda ve hızda gerçekleşmesi için kurumlar arası sağlanması gereken eşgüdüm adına bir düzenleme yer almamaktadır.
6. Finansal çözümlere ilişkin hangi kaynakların kullanılacağı yeterli şekilde belirlenmemiştir.
7. Yoksul, dar gelirlili ve dezavantajlı gruplara ilişkin somut bir çözüm getirmemiştir.

8. Hiçbir düzenlemede görülmediği gibi dönüşümün ortaya çıkaracağı sosyal boyutlara bu düzenlemelerde de değinilmemiştir.

Sekiz maddede sıralanan politikaların pratikte nasıl uygulanabileceği İzmir'deki başarıya ulaşmış kentsel dönüşüm projelerinden "Uzundere Projesiyle" açıklanmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi doğrultusunda ilan edilen İzmir, Karabağlar, Uzundere projesinde hak sahiplerinin kira ödemeleri yapılıp, belediye rezerv konutlarında geçici tahsisleri sağlanmıştır (Politika 1). Yerinde bir dönüşüm uygulanmıştır (Politika 2). Yeni bir altyapı sistemi kurulması için uygulama alanında hatları bulunan kurumlarla ortak çalışmalar yürütülmüştür (Politika 5). Kentsel dönüşüm alanı ve yakın çevresi için istihdam yaratacak konut altı ticari birimlerle ekonomik getiri ve günlük ihtiyaçlara kolaylıkla ulaşılma imkânı sağlanmıştır (Politika 7). Sosyal ve kültürel merkez, gençlik ve spor kompleksi ile pazar yerleri kurulmuştur (Politika 8). Yani yukarıda bahsedilen politikaların Uzundere'de olduğu gibi uygulanması halinde yüzde yüz başarıyla tamamlanan tapu devirleri kaçınılmazdır.

SONUÇ:

Türkiye'de 1950'lerden günümüze, yoksulluk, kontrolsüz göç, barınma sorunu gibi birbirini tetikleyen nedenlerden dolayı kentlerde plansız bir büyüme yaşanmıştır. Bu büyüme yaşam alanlarımız için önemli sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu sorunları çözmek için şimdiye kadar yürürlükte olan kentsel dönüşüm kanunları kapsamında proje bazlı kentsel dönüşüm uygulanmıştır. Ancak planlama perspektifinde, bütüncül, kapsamlı ve şeffaf bir sürecin yürütülmesi gerektiği yadsınamaz bir gerçektir. Mevcut çalışmada kanunların ve kalkınma planlarının birlikte incelenmesi gerektiğinden hareketle, On İkinci Kalkınma Planı'nın kentsel dönüşüme ilişkin politika ve tedbirleri ile Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunda yapılan değişiklik birlikte incelenmiştir.

Yedi ana, on iki alt maddede özetlenen On İkinci Kalkınma Planı, "planlama ve dönüşüm uygulamalarının bütünlük olarak ele alınması", "uygulama süreçlerinin şeffaflığı açısından bilgi sistemi altyapısının geliştirilmesi" gibi olumlu politikalar barındırmaktadır. Ancak tüm politikaların başarıya ulaşması için bazı gerekliliklerin (ör. Toplum teşvik edecek programların geliştirilmesi, güncel taşınmaz değerlerinin belirlenmesi) yerine getirilmesi gerekmektedir. Askı ve itiraz sürelerindeki değişikliklerden, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın teşkilatlandırılmasına; yetki devirlerinden, mülk sahiplerinin haklarına kadar birçok konuya değinen Kanunun ise büyük oranda uygulamaları hızlandırması için düzenlendiği anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm açısından önemli her iki birincil kaynağın da ele almadığı politikalar, başarıya ulaşmış kentsel dönüşüm projeleriyle ortaya konmuştur. Gelecek düzenlemelerin bahsedilen eksikliklerden arındırılıp, her yönüyle iyileştirilmiş şekilde sunulması önerilmektedir. Bir diğer öneri ise bu tarz düzenlemeleri yapmadan önce merkezi ve yerel yönetimlerin, özel sektörün, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin, odaların görüşlerinin daha fazla alınmasıdır. Ancak bu şekilde toplumsal katılımın sağlanıp, uygulamaların farklı boyutlarına temas edilmesi ve olası problemlerin tartışılmaya açılmasına olanak sağlanacaktır.

Etik Standart ile Uyumluluk

Çıkar Çatışması: Yazarlar, kendileri ve / veya diğer üçüncü kişi ve kurumlarla çıkar çatışmasının olmadığını veya varsa bu çıkar çatışmasının nasıl oluştuğuna ve çözüleceğine ilişkin beyanlar ile yazar katkısı beyan formları makale süreç dosyalarına ıslak imzalı olarak eklenmiştir.

Etik Kurul İzni: Bu makalede etik kurul iznine gerek yoktur, buna ilişkin ıslak imzalı etik kurul kararı gerekmediğine ilişkin onam formu sistem üzerindeki makale süreci dosyalarına eklenmiştir.

Finansal Destek: Bu çalışma için herhangi bir finansal destek alınmamıştır.

Teşekkür: (--)

KAYNAKÇA:

- Akalın, M.** (2015). Sosyal Sürdürülebilirliğin Kentsel Dönüşüm Projeleri İçerisindeki Yeri: Adana Belediye Evleri Mahallesi Örneği. *Munzur Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(7), 55-80.
- Akipek Öcal, Ş., İhtiyaroğlu, U.** (2020). Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 477-495.
- Alkan, M., Polat, Z. A.** (2021). Lisans ve Lisansüstü Düzeyinde Verilen Taşınmaz Değerleme Eğitiminin Değerleme Lisansı Sınavı Kapsamında Değerlendirilmesi. *Geomatik*, 6(1), 15-30.
- Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü.** (2019). Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1-43.
- ARAAD.** (2017). Riskli Yapı Tespit Sürecinin ARAAD Bilgi Sisteminde Yürütülmesine Yönelik Sunum. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1-39.
- Aydınlı, H. İ., Kaya, A.** (2013). Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(2), 449-468.
- Aydınlı, H. İ., Turan, H.** (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 61-70.
- Bilke, E.** (2018). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi. *Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.*
- Candaş, E., Flacke, J., Yomralıoğlu, T.** (2016). Understanding Urban Regeneration in Turkey. *International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences - XXIII ISPRS Congress*, 669-675.
- Chatterjee, C.** (2000). *Methods of Research in law*. İçinde Old Bailey Press (2. bs).
- Çelik, K.** (2017). Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 7(2), 221-235.
- Çelikkilek, A., Öztürk, Ş. M. Ç.** (2017). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülen Kentsel Dönüşüm Çalışmaları ve İzmir Uygulamaları. *Medeniyet Sanat, İMÜ Sanat, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 3(1), 187-213.
- Demirtaş, D.** (2019). Parsel Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler ve Güncel Yasal Düzenlemelerin İncelenmesi: Ümraniye ilçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleleri. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.*
- Doğaner, A.** (2017). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri. *İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.*
- Ertaş, M.** (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergisi*, 10(1), 1-18.
- Ertaş, M.** (2019). Education for Real Estate Valuation in Turkey. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 4(1), 8-15.

- Genç, F. N.** (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. Yönetim ve Ekonomi, 15(1), 115-130.
- Görgülü, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Örnek, E., Kurtarır, E., Altınok, E.** (2006). İstanbul’un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1-135.
- Gülümser, A. A., Öztürk, N. K., Akay, M., Belli, B.** (2023). Ülke Planlamada Kentsel Dönüşüm Yeri: Türkiye Mekânsal Strateji Planı Örneği. Çevre, Şehir ve İklim Dergisi, 2(4), 1-19.
- Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü.** (2023). Mevzuat Bilgi Sistemi. T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi.
- İlçin, P.** (2018). Kentsel Dönüşüme Konu Olan Kamu Arazilerinin Değerlendirilmesi: İstanbul Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 147.
- İlkme, M.** (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- İnam, Ş., Salalı, V.** (2021). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar. Ankara Barosu Dergisi, 79(1), 75-110.
- İPA.** (2023). Kentsel Dönüşüm Yasa Değişikliği: Dönüşüm Kimin İçin? İstanbul Planlama Ajansı, 1-21.
- Kanun Koyucu.** (1985). İmar Kanunu. Resmî Gazete, 18749.
- Kanun Koyucu.** (2004). 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. Resmî Gazete, 25400, 8743-8746.
- Kanun Koyucu.** (2005a). 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. Resmî Gazete, 25866, 9459-9462.
- Kanun Koyucu.** (2005b). 5393 Sayılı Belediye Kanunu. Resmî Gazete, 25874.
- Kanun Koyucu.** (2012). 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. Resmî Gazete, 28309, 1-11.
- Kanun Koyucu.** (2023a). 153 Numaralı Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi. Resmî Gazete, 32341.
- Kanun Koyucu.** (2023b). 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Resmî Gazete, 32364, 1-280.
- Kayalık, M.** (2023). GIS-Based Real Estate Legislation Information System Design: The Case of İzmir, Foça. İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 91.
- Kayalık, M., Polat, Z. A.** (2023). CBS Destekli Nominal Taşınmaz Değer Haritasının 3 Boyutlu Sunumu: Berlin Eyaleti Örneği. Geomatik, 8(2), 180-191.
- Köktürk, E., Köktürk, E.** (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 1-18.
- Köse, S., Ayan, Z., Vural, E., Özcivan, K., Koçdemir, Y.** (2023). Afete Hazırlık Kapsamında İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. Çevre, Şehir ve İklim Dergisi, 2(4), 196-219.

- Kundak, S.** (2023). İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Algısı ve Beklentileri. *Çevre, Şehir ve İklim Dergisi*, 2(4), 20-36.
- Mutlu, S.** (2019). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Kalkınma Planları Bağlamında Analiz Edilmesi. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özden, P.** (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 0(35), 215-233.
- Polat, Z. A.** (2019). Analysis of the Regulation of "Zoning Reconciliation" in Local Governments. *Journal of Planning*, 29(3), 202-209.
- Seydiogulları, H. S.** (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 26(1), 51-64.
- Sezgin, E., Tunc, A., Yomralioglu, T.** (2022). Determination of Urban Regeneration Areas in Turkey: Current Approach and Auggestions for Sustainable Development. *Fresenius Environmental Bulletin*, 31(08A), 8258-8557.
- Sütçüoğlu, G. G., Önaç, A. K.** (2022). A Site Selection Model Proposal for Sustainable Urban Regeneration: Case Study of Karşıyaka, İzmir, Turkey. *Environmental Monitoring and Assessment*, 194, 1-23.
- Şahin, C.** (2015). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. Oniki Levha Yayıncılık.
- Tanış, M.** (2023). *Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin İrdelenmesi ve Ümraniye Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı.** (2019). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023). Resmî Gazete.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı.** (2023a). Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı.** (2023b). On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028). Resmî Gazete.
- Tıgılı, E.** (2021). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Değer Esaslı İmar Uygulamasının Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, 113.
- Tıgılı, E., Köroğlu, B. A., Erol, D.** (2022). Kentsel Dönüşüm Alanlarının Öncelikli Müdahale Sıralamasının Belirlenmesine İlişkin Yeni Bir Yöntem Önerisi: Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi örneği. *idealkent*, 14(Özel), 568-602.
- Uslu, G., Uzun, B.** (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6(2), 1-11.
- Vural, H., Meral, A., Doğan, S. Ş.** (2019). Kentsel Gelişim ve Yeşil Alan Planlama Sürecinin Katılımcı Swot Analizi Yöntemi ile Değerlendirilmesi: Bingöl Kenti Örneği. *idealkent*, 10(28), 1069-1096.
- Yenice, M. S.** (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.

Yolcu, F. (2021). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, 31(3), 393-401.

Yomralıoğlu, T. (2020). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Harita Mühendisliği’nin Yasal Görevlerine Dair Temel Hükümler. 1-8.

Yücememiş, B. T., Kurt, T. (2021). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansmanında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyelinin Belirlenmesine Yönelik Araştırma. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 13(25), 933-960.

EXTENDED SUMMARY:

Research Problem:

The purpose of the study was to contribute to improved urban transformation regulations and implementation processes in all aspects by looking at the consistency and contradictions of the “policies and measures regarding urban transformation of the Twelfth Development Plan” and the “Amendment in the Law on the Regeneration of Areas at Risk of Disaster”.

Research Questions:

What are the potential impacts of the policies and measures of the Twelfth Development Plan regarding urban transformation? What are the potential impacts of the Amendment in the Law on the Regeneration of Areas at Risk of Disaster? How compatible are these two simultaneously published primary sources? What are the priority issues to be addressed for the next legal regulations?

Literature Review:

The literature of the study consists of studies dealing with the issue of urban transformation with legal regulations (Demirtaş, 2019; Genç, 2008; İnam and Salalı, 2021; Seydioğulları, 2016; Yolcu, 2021) and development plans (Mutlu, 2019; Gülümser et al., 2023). All these studies have made significant contributions to the literature, but it is obvious that the legislation that directs construction, urbanization and transformation cannot be considered independently of strategic and development plans (Kundak, 2023) and compliance with strategic and development plans should be evaluated in the legal regulations (Aydınlı and Turan, 2012). Based on all these, the legal legislation and national plan scale of urban transformation have become the focus of the research. In this way, a unique perspective has been added to the current study, unlike studies that only deal with urban transformation within the scope of legal regulations or examine it only within development plans.

Methodology:

Laws and documents issued by governments are not interpretations and are considered primary sources (Chatterjee, 2000). Primary sources constitute the basis of research conducted specifically in law. Primary sources are different from primary data but neither have been interpreted by anyone (Chatterjee, 2000). For this reason, an interdisciplinary study was conducted with a qualitative research design within the framework of planning and law. Legal legislation on urban transformation and the twelfth development plan were used as primary sources. All laws, regulations and plans were accessed through the Legislation Information System (Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, 2023). In the mentioned system, the legislation published in the Official Gazette is compiled into a single text and published in a way that users can follow the changes on a daily basis (Kayalık, 2023).

Results and Conclusions:

The Twelfth Development Plan, summarized in seven main and twelve sub-articles, includes positive policies such as “integrated consideration of planning and transformation practices” and “improvement of information system

infrastructure". However, for all policies to be successful, some requirements (e.g. developing programs to encourage society, determining current real estate values, increasing the awareness and competence of administrations) should be completed. Otherwise, it can be said that the Twelfth Development Plan consists of policies that will take time to achieve success.

It is understood that the Law, which touches on many issues such as changes in the objection periods, the organization of the Urban Transformation Directorate, transfers of authority, and the rights of property owners, has been prepared to speed up the implementation. However, it appears that the new legal regulation cannot fully meet the needs.

Although it seems that the policies and measures of the twelfth development plan addressing urban transformation are compatible with the Amendment in the Law on the Regeneration of Areas at Risk of Disaster, relatively contradictory parts have been noticed. It has been concluded that urban transformation requires regulations that are free from these contradictions.

The issues to be addressed in the future regulations regarding urban transformation are listed as follows:

- Regulation regarding possible loss of rights of tenants.
- Regulation regarding the strengthening of structures.
- Determining how the value increases arising from the projects will be determined and how they will be shared.
- Solution suggestions for cultural and natural assets that have intense construction pressure.
- The coordination that must be provided between institutions in order for urban transformation applications to be carried out at the required rate and speed.
- Determining which resources will be used for financial solutions.
- Solution suggestions for poor, low-income and disadvantaged groups.
- Addressing the social dimensions that the transformation will reveal.

Finally, before making such regulations, the opinions of central and local governments, universities, non-governmental organizations, professional chambers and the private sector should be taken into consideration. Only in this way will social participation be ensured, different aspects of the applications will be touched upon and possible problems will be opened for discussion.