



Examination of the Amendments to the Urban Transformation Law after the 6 February 2023 Kahramanmaraş Earthquakes; Innovations, Implementation Process

Ayşe Nur Uysal Gezer¹ and Huseyin Hakan Ince²

¹ Burdur Mehmet Akif Ersoy University, The Graduate School of Natural and Applied Sciences, Earthquake and Structures Engineering Program, 15030 Burdur, Türkiye

² Burdur Mehmet Akif Ersoy University, Faculty of Engineering and Architecture, Civil Engineering Department, 15030 Burdur, Türkiye

ORCID: 0009-0008-6509-0461, 0000-0003-1503-1742

Keywords

Urban transformation, Existing building stock, 2023 Urban Transformation Law amendment, Sustainability

Highlights

- * 09.11.2023 dated Urban Transformation Law amendment
- * Urban transformation stages
- * Earthquake and urban transformation

Aim

Evaluating the effects of the urban transformation law amendment on the urban transformation process

Location

Türkiye

Methods

This study was carried out by conducting face-to-face interviews with urban transformation companies and examining law and archive documents

Results

The amendments to the Law No. 6306 on 09.11.2023 are in the direction of facilitating and fast-tracking the applicability of the urban transformation process in many ways

Supporting Institutions

Pera Urban Transformation Co., Onay Urban Transformation Co.

Financial Disclosure

The authors declared that this study has received no financial support

Peer-review

Externally peer-reviewed

Conflict of Interest

The authors have no conflicts of interest to declare

Manuscript

Research Article

Received: 23.04.2024

Revised: 29.05.2024

Accepted: 30.05.2024

Printed: 30.12.2024

DOI

10.46464/tdad.1472546



Content of this journal is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Non-Commercial License

Corresponding Author

Huseyin Hakan Ince

Email: hakanince@mehmetakif.edu.tr



Figure
A cartoon expressing urban transformation

How to cite:

Uysal Gezer A.N., Ince H.H., 2024. Examination of the Amendments to the Urban Transformation Law after the 6 February 2023 Kahramanmaraş Earthquakes; Innovations, Implementation Process, Turk Deprem Arastirma Dergisi 6(2), 420-433, <https://doi.org/10.46464/tdad.1472546>.



6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremleri Sonrası Kentsel Dönüşüm Kanunundaki Değişikliklerin Değerlendirilmesi; Yenilikler, Uygulama Süreci

Ayşe Nur Uysal Gezer ¹ ve Hüseyin Hakan İnce ²

¹ Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Deprem ve Yapı Mühendisliği Programı, 15030 Burdur, Türkiye

² Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, 15030 Burdur, Türkiye
ORCID: 0009-0008-6509-0461, 0000-0003-1503-1742

ÖZET

Ülkemiz dünyanın en aktif deprem kuşaklarından birinde yer almaktadır. Ülkemizde 06.02.2023 tarihinde Kahramanmaraş ilinde Pazarcık merkezli 7.7 büyüklüğünde ve Elbistan merkezli 7.6 büyüklüğünde iki büyük deprem meydana gelmiştir. Bu depremler 11 şehrimizi etkilemiştir. Depremlerin gelecekte de yaşanması muhtemeldir. Bu sebeple ülkemizdeki deprem gerçeğini kabullenip geçmiş acı tecrübelerimizden dersler çıkartarak depreme dayanıklı yapılar inşa etmemiz ve ömrünü tamamlamış mevcut yapı stoğumuzu da en kısa zamanda dönüştürmemiz gerekmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gerekleri ile yapılmaktadır. 09.11.2023 tarihinde çıkarılan 7471 sayılı Kanunla 6306 sayılı kanunda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu çalışmada 6306 sayılı kanunda yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin etkileri ve uygulama sürecinde getirdiği yenilikler ile kentsel dönüşümün aşamaları ve bu süreçte dikkat edilmesi gereken hususlar incelenmiştir.

Anahtar kelimeler

Kentsel dönüşüm, Mevcut yapı stoğu, 2023 Kentsel Dönüşüm Kanun değişikliği, Sürdürülebilirlik

Öne Çıkanlar

- * 09.11.2023 tarihinde yapılan Kentsel Dönüşüm Kanun değişikliği
- * Kentsel dönüşüm aşamaları
- * Deprem ve kentsel dönüşüm

Makale

Araştırma Makalesi

Geliş: 23.04.2024

Düzeltilme: 29.05.2024

Kabul: 30.05.2024

Basım: 30.12.2024

DOI

10.46464/tdad.1472546

Sorumlu yazar

Hüseyin Hakan İnce

Eposta:

hakanince@mehmetakif.edu.tr

Examination of the Amendments to the Urban Transformation Law after the 6 February 2023 Kahramanmaraş Earthquakes; Innovations, Implementation Process

Ayşe Nur Uysal Gezer ¹ and Hüseyin Hakan İnce ²

¹ Burdur Mehmet Akif Ersoy University, The Graduate School of Natural and Applied Sciences, Earthquake and Structures Engineering Program, 15030 Burdur, Türkiye

² Burdur Mehmet Akif Ersoy University, Faculty of Engineering and Architecture, Civil Engineering Department, 15030 Burdur, Türkiye
ORCID: 0009-0008-6509-0461, 0000-0003-1503-1742

ABSTRACT

Our country is located in one of the most active earthquake zones of the world. On 06.02.2023, two major earthquakes with a magnitude of 7.7 centred in Pazarcık and a magnitude of 7.6 centred in Elbistan occurred in Kahramanmaraş. These earthquakes affected 11 cities. Earthquakes are likely to occur in the future too. For this reason, we should accept the earthquake reality in our country, we should build earthquake-resistant structures by taking lessons from our past sad experiences and we should transform our existing building stock that has completed its life as soon as possible. In our country, urban transformation is carried out with the requirements of the Law No. 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk. With the Law No. 7471 enacted on 09.11.2023, some amendments were made to the Law No. 6306. In this study, the amendments to the Law No. 6306, the effects of these amendments and the innovations brought about in the implementation process, the stages of urban transformation and the issues to be considered in this process are examined.

Keywords

Urban transformation, Existing building stock, 2023 Urban Transformation Law amendment, Sustainability

Highlights

- * 09.11.2023 dated Urban Transformation Law amendment
- * Urban transformation stages
- * Earthquake and urban transformation

Manuscript

Research Article

Received: 23.04.2024

Revised: 29.05.2024

Accepted: 30.05.2024

Printed: 30.12.2024

DOI

10.46464/tdad.1472546

Corresponding Author

Hüseyin Hakan İnce

Email:

hakanince@mehmetakif.edu.tr

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm projeleri genellikle altyapı, konut, yeşil alanlar, ulaşım ve çevre düzenlemelerini içermektedir. Eski iş alanlarının cazibesini kaybetmiş olması, kentsel sit alanlarındaki durum, kent içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar ile gecekondular gibi sorunlu alanlar genellikle kentsel dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirmektedir. Bu sorunlar yalnızca afetler, örneğin yangın veya deprem gibi acil durumlar sonrasında değil, aynı zamanda bu tür olayların öncesinde olası zararları minimize etmek veya mevcut riskleri azaltmak amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamalarının gündeme gelmesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşümün öncelikli amacı olası bir afet anında yıkılma ve ağır hasar görme olasılığı olan genellikle eski, bakımsız ve potansiyel risk taşıyan kentsel alanlar yerine modern, yaşanabilir, fonksiyonel ve sürdürülebilir bir şekilde yeniden inşa edilen, can ve mal güvenliği olan sağlıklı ve güvenli yapıların inşa edilmesini sağlamaktır (Şekil 1). Kentsel dönüşüm yapılırken; dönüştürülecek olan yapının mevcut konumunda var olan ekonomik, kültürel, sosyal yapıya uygun olması da göz önünde bulundurulmalıdır (Genç 2008). Aynı zamanda yeni yapılacak yapıların teknolojik gelişmelere uygun ve modernizme cevap verebilecek tarzda inşa edilmesine dikkat edilmelidir.

Kentsel dönüşümün bir diğer amacı ise sürdürülebilir projeler inşa etmektir. Sürdürülebilirlik kavramı, bugünkü nesillerin ihtiyaçlarını karşılamak için doğal kaynakları kullanırken diğer yandan da gelecek nesillerin bu kaynaklara erişim hakkını koruma amacını taşır. Sürdürülebilirlik, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları içeren bütünsel bir yaklaşımdır. Bu, doğal kaynakların verimli kullanılması, çevresel etkilerin azaltılması, toplumsal adalete odaklanılması ve ekonomik kalkınmanın sürdürülebilir olması gibi unsurları içerir. Kentsel dönüşümle yeniden yapılandırılan alanlarda enerji verimliliği, yeşil alanlar ve geri dönüşüm gibi unsurlar ön planda olduğu için sürdürülebilirlik sağlanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sürdürülebilir bir şekilde gerçekleştirilmesi, çeşitli önemli kazanımlar meydana getirmektedir. Bu şekilde, kentlerin gelişimi ve insan refahının artışı için daha olumlu bir katkı sağlanabilmektedir. Aynı zamanda, sosyal eşitsizlikleri azaltmak amacıyla uygulanan kentsel dönüşüm, toplumsal dengeyi güçlendirebilir ve daha adil bir kent yaşamı oluşturmaya yönelik önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir (Tataroğlu ve Uzun 2023).



Şekil 1: Kentsel dönüşümü ifade eden bir çizim (ÇŞİDB 2016)
Figure 1: A cartoon expressing urban transformation (ÇŞİDB 2016)

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (ÇŞİDB 2012) kapsamında yapılmaktadır. 09.11.2023 tarihinde çıkarılan 7471 sayılı Kanunla (Resmi Gazete 2023a) 6306 sayılı Kanunda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu çalışmada 09.11.2023 tarihinde 6306 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin etkileri ve uygulama sürecinde getirdiği yenilikler ile bu değişikliklerle birlikte kentsel dönüşümün aşamaları ve bu süreçte dikkat edilmesi gereken hususlar incelenmiştir.

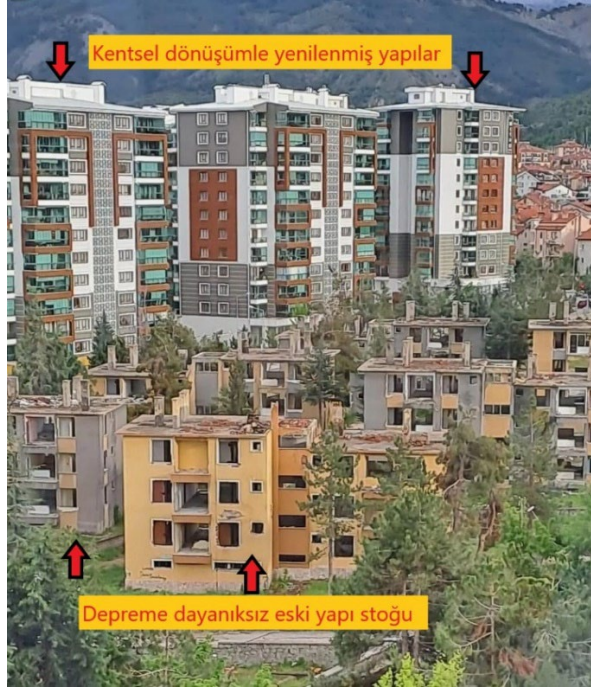
2. ÜLKEMİZDE TARİHSEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Türkiye'deki kentleşme süreci, özellikle Cumhuriyet döneminde başlamış ve 1950 yıllarından sonra büyük kentlerin kontrolsüz bir şekilde genişlemesine kadar devam etmiştir. Göç, bu süreçte kontrolsüz büyümeye yol açan önemli etkenlerden biri olmuştur. Göçün hızlı bir şekilde gerçekleşmesi, özellikle kırsal alanlardan kentlere olan büyük göç dalgaları, büyük şehirlerde plansız ve kontrolsüz bir şekilde yapılaşmaya neden olmuştur. Bu durum ise barınma sorununun ortaya çıkmasına ve önemli bir sorun haline gelmesine yol açmıştır. Göçle birlikte artan nüfus, konut ihtiyacını karşılamak için yeterli altyapı ve planlamaya sahip olmayan bölgelerde barınma sorunlarını tetiklemiştir. 1950-1980 yılları arasında Türkiye'de yaşanan ekonomik büyüme, köyden kente göçü artırmıştır. Bu dönemde kentlerde yeni fabrikaların açılması göçü daha da hızlandırmış ve özellikle kentlerin çevresindeki boş arazilerde gecekondu bölgelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu yıllarda kentsel dönüşüm, bu gecekondu mahallelerinin yeniden yapılandırılması ve apartmanlaştırılması şeklinde gerçekleşmiştir. Ancak, 1980 sonrasında yapılan kentsel dönüşüm projelerinin amacı değişmiş, bu projeler kentlerde boşaltılmış ve atıl hale gelmiş alanlarda ekonomik canlanma sağlamayı hedeflemiştir (Ertaş ve Bayındır 2020).

1980'li yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin birçoğu, kamu-özel sektör iş birliğiyle hayata geçirilmiştir. Bu projelerde özel sektör öncü bir rol oynarken, kamu sektörü temel altyapı sağlayarak ve arazi ıslahını gerçekleştirerek kentsel dönüşümün uygulanacağı alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme görevini üstlenmiştir. Bu iş birliği kentsel alanlarda ekonomik büyümeyi destekleyerek, atıl durumda olan bölgeleri canlandırmayı ve daha sürdürülebilir bir kentsel yapı oluşturmayı amaçlamıştır (Aydın ve Turan 2012).

2000'li yıllardan sonra Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin daha kolay uygulanabilmesi için Belediye, Çevre, Toplu Konut yasalarında değişikliklere gidilmiş, hatta bazı şehirler için özel Kentsel Dönüşüm Yasaları çıkarılmıştır. Bu süreçle birlikte, yerel girişimlerde zaten uygulanan kamu-özel iş birliği yaklaşımı ve katılım araçları, kentsel planlama gündeminde daha fazla gündeme gelmiştir (Ertaş ve Bayındır 2020).

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun ile önemli bir döneme girmiştir ve netlik kazanmıştır. Bu kanun, deprem riski taşıyan alanlarda bulunan yapıların güçlendirilmesi veya yeniden inşa edilmesi amacıyla birçok düzenlemeyi içermektedir. Şekil 2'de Isparta'da yapılan bir kentsel dönüşüm uygulaması gösterilmiştir. Şekil 2'nin üst kısmında günümüz teknolojiyle ve günümüz yönetmeliklerine uygun bir şekilde inşaatı tamamlanmış depreme dayanıklı modern yapılar görülürken, şeklin alt kısmında bulunan yapılar ise yaklaşık 50 senelik, ömürlerini tamamlamış depreme dayanıklı olmayan eski yapılardır.



Şekil 2: Isparta'da yapılmış bir kentsel dönüşüm uygulaması (Haber32 2023)
Figure 2: An urban transformation project in Isparta (Haber32 2023)

2021 yılında depreme karşı alınabilecek önlemlerin ve depremlerin zararlarının en aza indirilmesi için alınması gereken tedbirlerin belirlenmesi amacıyla kurulan Meclis Araştırma Komisyon Raporunda riskli yapıların dönüşümüne önem verildiği açıkça görülmektedir (TBMM 2021). Bu rapor çerçevesinde, afet riski altındaki bölgelerdeki yapıların yenilenmesi için çıkarılan 6306 sayılı yasanın kriterlerine göre yapılan değerlendirmeler sonucunda, riskli yapıların yüzde 90'ından fazlasının 1997 yılından önce, geri kalan kısmının ise 1997 sonrasında inşa edildiği ortaya konmuştur (Bozkurt ve Çiçekdağı 2022). Bu tespit, riskli yapıların çoğunun eski yapım standartlarına göre yapıldığını ve dönüşüm ihtiyacının önemli olduğunu göstermektedir.

Daha sonra çıkan yönetmelikler ve ilave düzenlemelerle süreç güncellenmiş ve geliştirilmiştir. 6306 sayılı kanunda son olarak 09.11.2023 tarihinde bazı değişiklikler yapılmıştır ve 6306 sayılı kanun revize edilmiştir.

3. 09.11.2023 TARİHİNDE 6306 SAYILI KANUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE ETKİLERİ

Kentsel dönüşümü toplumsal, kültürel ve ekonomik değerlerimize uyarlamamız gerekmektedir. Ülkemizde tüm bu süreci sağlıklı, kontrollü ve amacına uygun olarak yapabilmek için 6306 sayılı Kanun (ÇŞİDB 2012) uygulanmaktadır. Bu kanunda 09.11.2023 tarihinde çıkarılan 7471 sayılı Kanun (Resmi Gazete 2023a) ile bazı değişiklikler ve yenilikler yapılmıştır.

7471 sayılı Kanunla 6306 sayılı Kanunda yapılan değişikliklerden bir tanesi "Tanımlar" başlığı 2. Maddeye "f) Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı" ifade eder bendinin eklenmesidir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı olarak 16.10.2023 tarihli ve 32341 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kurulmuştur (Resmi Gazete 2023b). Başkanlığın kuruluş amacı afet riski taşıyan bölgelerdeki ve bu bölgeler dışındaki riskli yapıların bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarını yürütmek, bununla birlikte 6306 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen görevleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmaktır.

Bu değişikliklerin yapılmasında öncelikle ölkemizde 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremlerde birçok can ve mal kaybı yaşanması sonucu bir kez daha deprem gerçeği ile yüzleşmemiz ve olası diğer depremlerle birlikte özellikle İstanbul'da meydana gelmesi beklenen olası Marmara depremi rol oynamıştır. Bugüne kadar sürece engel olan pek çok nedenden, yanlış uygulamalar ve sürecin getirdiği aksaklıklar nedeni ile kentsel dönüşüm yavaş ilerlemiştir. Kanun değişikliğinin öncelikli amacı deprem bölgesindeki yıkım kararlarının iptalinin talep edilmesi ile meydana gelen uyuşmazlıkların yargı sürecine taşınıp hızlı bir şekilde çözüme ulaştırılması ve afet riski olan ve tüm bölgelerde kullanım ömrünü tamamlamış mevcut yapı stoğumuzun kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlı bir şekilde tamamlanmasıdır. 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanununda yapılmış olan değişiklikler ile yüklenici firmaların ve afet riski altındaki yapılarını dönüştürmek isteyen hak sahiplerinin önündeki birçok zorluk kaldırılmıştır. Kanun değişikliğiyle birlikte 6306 Sayılı Kanun'da yapılan önemli değişikler şunlardır:

3.1) Kentsel Dönüşüm Karar Yeter Sayısı

6306 sayılı Kanunda kentsel dönüşüm kararı için maliklerin en az üçte iki çoğunluğunun onayı aranmakta iken 7471 sayılı kanunla yapılan yeni düzenleme ile hak sahiplerinin salt çoğunluğunun kararı yeterli olmaktadır. Yani bina sakinlerinin %50'den fazlasının kentsel dönüşüm için onay vermesi halinde kentsel dönüşüm yapılmaktadır. Bu durum ölkemizde afet riski altındaki ve yıkılma riski olan hasarlı yapıların kentsel dönüşüm sürecine daha hızlı geçmesine zemin hazırlamaktadır.

7471 sayılı kanun genel gerekçesinde ve madde gerekçelerinde 2/3 çoğunluk gerekliliğinin karar alma sürecini zorlaştırdığı, yapım işine başlama sürecini uzattığı, yıkılan yapıların yerine yeni yapıların hızlı bir şekilde yapılması gerekliliği gösterilmiştir (Üstün ve Bulut 2024). Tüm bu hususlar, kanun değişikliğinin uygulamadaki etkilerine dair önemli bir değerlendirme sunmaktadır.

3.2) Riskli Yapıların Tespiti ve Yıkım Süreci

Yeni düzenleme ile olası riskli yapıların tespiti engellenirse yetkililerin yazılı izni ile kapı çilingir ile açılabilir. Ayrıca riskli yapıların tahliyesinin engellenmesi halinde de kolluk kuvvetleri müdahale edebilir. Bu değişikliğin yapılması öncesinde riskli yapıların tespitini engellemek isteyen ve riskli yapılarda tahliye aşamasında sıkıntı çıkaran konut sakinlerinin itiraz yapabildiği ve itiraz değerlendirme sürelerinin olduğu için süreç uzamaktaydı. Yine bu değişiklik sayesinde binaların risk tespiti ve riskli yapıların tahliyesi daha hızlı ve kolay yapılmaktadır.

Bir diğer önemli değişiklik ise 16 Ekim 2023 tarihinde kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na yapı risk tespiti yapabilme yetkisi verilmesidir. Bu tarih itibariyle, riskli yapı tespiti ve hazine taşınmazlarının durumunun değerlendirilmesi gibi görevler, kanun değişikliği ile birlikte Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilmiştir. Bu değişiklik, kentsel dönüşüm süreçlerini daha etkili ve koordineli bir şekilde yönetmeyi amaçlamaktadır. Öncesinde risk analizi yapılan binanın "riskli raporu" Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilmekteydi bu değişiklikle birlikte bu rapor Kentsel dönüşüm Başkanlığına gönderilmektedir. Riskli yapıların yıktırılması hususunda bakanlığa verilen görev ve yetkiler ise artık Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından gerçekleştirilecektir (Kulaçoğlu 2023).

Riskli olan yapıların yıktırılma süreci için mülk sahiplerine tek seferde en fazla 90 gün olmak üzere süre verilecektir. Tahliye ve yıkım için iki ayrı bildirim yapılmayacaktır. Değişim ile beraber riskli yapının yıkım süreci hızlanmıştır.

3.3) Kentsel Dönüşümde Mali Yardımlarda Yapılan Değişiklikler

Kentsel dönüşümü hızlandırabilmek için hak sahiplerine bu süreçte mali yardım sağlanacaktır. Bu nedenle ilgili maddelere kira yardımı ibaresi yerine “yapım için yardım” ibaresi eklenmiştir. Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenmektedir.

Konuyla ilgili İstanbul için 23.02.2024 tarihinde 32469 sayılı Resmi Gazete’de İstanbul İlinde yürütülecek kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yapım için yardım verilmesine ilişkin 8189 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı yayımlanmıştır (Resmi Gazete 2024). Bu karara göre; 6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli bir yapıda hak sahibi olanlar için riskli yapının bulunduğu parselde ruhsat alındıktan ve kat irtifakı kurulduktan sonra yeni yapılar için çeşitli destekler ve hibeler sunulmaktadır. Mevcut yapıda sahip olunan her bir konut veya işyeri için bu destek ve hibeler şunlardır:

Bir konut için hak sahibine 700.000 TL'ye kadar hibe, 700.000 TL'ye kadar kredi sağlanabilir. Diğer her bir konut için ise 1.400.000 TL'ye kadar kredi verilebilir. Sahip olduğu bir iş yeri için hak sahibine 350.000 TL'ye kadar hibe, 350.000 TL'ye kadar kredi sağlanabilir. Diğer her bir iş yeri için ise 700.000 TL'ye kadar kredi verilebilir. Ayrıca, inşaat sürecinde riskli yapıda ikamet eden maliklere, kiracılara ve sınırlı hak sahiplerine tahliye desteği olarak her bir bağımsız bölüm için bir kereye mahsus 100.000 TL hibe desteği verilebilir. Bu destekler, riskli yapıların yenilenmesi ve güvenli konut ve işyerleri sağlanması amacıyla sunulmaktadır.

İstanbul dışındaki diğer iller için kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yapım için yardım verilmesine ilişkin 2024 yılı Mayıs ayına kadar henüz bir Cumhurbaşkanı Kararı yayımlanmamıştır. İlerleyen süreçte diğer iller için de konuyla ilgili düzenleme yapılması muhtemeldir.

3.4) Kentsel Dönüşümde Riskli Yapıların Maliklere Bildirilmesi Konusunda Değişiklikler

Riskli yapılar tespit edildikten sonra, bu bilgiler Başkanlık veya İdare tarafından en geç on iş günü içerisinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu kütüğünde beyanlar hanesinde belirtilecektir. Ayrıca, riskli yapılar on beş gün süreyle Başkanlığın internet sitesinde duyurulacaktır. Kanun değişikliği öncesinde bu süreçte maliklere bireysel tebligat yapılmaktaydı. Ancak kanun değişikliği sonrasında, tespit tutanakları yapıya asılmakta, muhtarlıklarda 15 gün içerisinde ilan edilmekte ve hak sahiplerine e-devlet üzerinden bildirim yapılmaktadır. İlanın son günü, hak sahiplerine bildirim yapılmış sayılmaktadır. Bu şekilde önceki uygulamalarda yaşanan iletişim eksiklikleri ortadan kalkacak ve riskli yapı malikleri bilgilendirilmiş kabul edilerek kentsel dönüşüm süreci hızlı ve kesintisiz bir şekilde ilerleyecektir.

3.5) Kentsel Dönüşümde İtiraz Sürecinde Yapılan Değişiklikler

Kanun değişikliği ile birlikte hak sahiplerinin onaylanan imar ve parselasyon planlarına karşı itiraz etme hakkı düzenlenmiştir. İlgili planlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 15 gün süreyle ilan edilecektir. İtirazlar, bu süre içinde ilgili müdürlüğe yapılacak ve bakanlık tarafından 5 gün içinde değerlendirilecektir. İtirazların reddedilmesi durumunda, planlar başka bir onaya gerek kalmadan kesinleşecektir (Resmi Gazete 2023a). Bu düzenleme, vatandaşlara hızlı ve şeffaf bir şekilde itiraz süreci sağlayarak, planların onaylanması veya reddedilmesi konusunda kesinlik getirmeyi amaçlamaktadır.

3.6) Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yapı Ruhsatı ve İskan Konusunda Yapılan Değişiklikler

Kanun değişikliğiyle, Başkanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, mülkiyetin belgelenmesi ve tüm mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi koşuluyla, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilecektir. İnşaatın

tamamlanmasını takiben de 30 gün içerisinde iskan (yapı kullanma izni) verilecektir (Resmi Gazete 2023a). Bu değişikliklerle birlikte, inşaatı başlamak için yapı ruhsatı alınması ve inşaatın tamamlanması sonrası iskan alınması sürecinin daha hızlı ve etkin bir şekilde tamamlanması ve kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması hedeflenmektedir.

3.7) Kentsel Dönüşüm Masrafları Konusunda Yapılan Değişiklik

Kanun değişikliğine göre yapı hasar tespiti, tahliye süreci, hasarlı yapının yıkılması ve yeni yapı inşası gibi işlemlerin masrafları, mülk sahipleri arasında arsa payı oranında paylaştırılacaktır. Malikin mevcut gayrimenkulünün değeri ile yeni sahip olacağı taşınmazın değeri göz önünde bulundurularak hak sahibi borçlanması söz konusu olabilmektedir. Bu gibi durumlarda hak sahipleri ile borçlanma bedeli üzerinden anlaşma yapılacak ve taşınmazın tapu devri, borç tamamlandıktan sonra gerçekleşecektir. Eğer hak sahibi borcunu ödeyebilecek maddi durumda değilse, gayrimenkul tapuda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adına paylı mülkiyet esaslarına göre tescil edilecektir. Bu durumda hak sahibine ve hak sahibi evliyse eşine, ikamet edebilecekleri konut nitelikli başka bir gayrimenkul bulunmuyorsa, oturma hakkı verilecektir.

Ayrıca, arsa maliklerine yeni yapı yapılması için mali yardım yapılabilmesi hakkındaki kanunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Yapılacak olan yardımların usul ve esasları Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecektir (Gençer 2023, Kulaçoğlu 2023). Bu düzenlemelerle birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerine daha adil ve etkili bir destek sağlanması amaçlanmaktadır.

3.8) Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda "Rezerv Alanı" Tanımında Yapılan Değişiklik

Yeni düzenlemeyle birlikte "rezerv alanı" tanımındaki "yeni yerleşim alanı" ifadesi kaldırılmış onun yerine "mevcut kentsel ve kırsal alanlar" ifadesi getirilerek rezerv alan tanımının kapsamı genişletilmiştir. Yani üzerinde mevcut yerleşim bulursa dahi o alan rezerv alan olarak seçilebilecektir. Ancak, bu durumun mülkiyet hakkı açısından olumsuz sonuçlara neden olabileceği ve uygulama sırasında sıkıntılara yol açabileceği öngörülmektedir. Bu yeni düzenlemeye göre kişiler mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv alanı olarak belirlenmesini istediklerinde başvuru için bazı şartları yerine getirmek zorundadır. Bu şartlar: bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa alanının yüzde 30'unun mülkiyetinin devredilmesine onay verilmesi veya bu kısım değerine denk gelen miktarın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesidir (Gençer 2023).

Bu düzenleme ile rezerv alanlarının belirlenmesi sürecinde mülkiyet sahipleriyle ilgili bir denge sağlanması hedeflenmektedir. Aynı zamanda, yerleşim alanlarındaki mülk sahiplerini dönüşüm projelerine katılmaya teşvik etmek ve sürecin daha şeffaf ve adil bir şekilde işlenmesini sağlamak için getirilmiş bir düzenlemedir. 6 Şubat depremleri sonrasında meydana gelen yıkımların özellikle zemini kötü olan bölgelerde yoğunlaştığı göz önüne alındığında, rezerv alan tanımı genişletilerek yapılan değişikliğin yıkımların yoğun olduğu zemini kötü riskli bölgelerin boşaltılabilmesinin ve bu alanlardaki yapılaşmanın daha risksiz bölgelere kaydırılmasının önünü açtığı söylenebilir. Tabii ki bu değişikliğe dayanılarak yapılacak düzenlemeler hak sahipleri için mağduriyet yaratmadan yapılmalıdır.

3.9) Kentsel Dönüşüm Sürecinde Arsa Durumuna Gelen Taşınmazlarda Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılabilmesi

Yeni düzenlemeye göre 6306 Kanun kapsamında yapıların yıktırılması sonrasında arsa durumuna gelmiş taşınmazlarda, 4721 sayılı Kanuna göre ortaklığın giderilmesi için dava açılabilir. Bu dava, kanun kapsamında arsa maliklerinin kentsel dönüşüm için salt çoğunluk ile karar almasına ve bu karara göre işlem yapmasına engel oluşturmayacaktır (Resmi Gazete 2023a).

Kanun değişikliğinden önce, hak sahiplerinin vefat ettiği mülklerde mirasçılarını bulma süreci tıkanabiliyordu. Yapılan değişiklik ile tapuda kayıtlı malik vefat etmişse mirasçılık belgesi çıkarmak, kayyum atamak veya tapudan son kayıtlı malik adına işlem yapmak için süreç daha da hızlanacaktır. Bu değişiklik, mirasçılık sürecini daha etkili ve düzenli bir şekilde yürütmeyi amaçlamaktadır.

3.10) Lisanslı Kuruluşlar ile Çalışma Zorunluluğu

Kanun değişikliği sonrası 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesi ve bunlar için karar alınması konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşların faaliyet gösterebileceği Kanuna eklenmiştir (9.11.2024 tarihinde yürürlüğe girecek). Lisanslandırılacak kuruluşlarda mimar, inşaat mühendisi, şehir plancısı, harita mühendisi, avukat ve gayrimenkul değerleme uzmanı çalıştırılması zorunluluğu vardır (Resmi Gazete 2023a). Böylece kentsel dönüşüm süreci eğitilmiş ve uzman kişilerce yapılacak olup bu süreçte daha sağlıklı bir yol izlenmiş olacaktır.

4. KANUN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA SÜRECİ

Uygulama süreci ile ilgili 2 lisanslı Kentsel Dönüşüm firması ve 1 lisanslı kentsel dönüşüm uzmanı ile yüz yüze görüşmeler yapılmış ve sürecin nasıl yürütülmesi gerektiği hakkında şu tespitler yapılmıştır.

4.1) Kanun Değişikliği Sonrası Riskli Yapı Tespiti

Yapılan kanun değişikliğiyle 6306 sayılı Kanun'da riskli yapı tespitinin Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı belirtilmiştir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından riskli yapıların tespiti için yetki verilen kurum ve kuruluşlar Başkanlığın web sayfasında ilan edilmektedir ve Mayıs 2024 itibarıyla bunların sayısı 1132 adettir. Riskli yapı tespiti için süreç şu şekilde işlemektedir:

1. Kat maliklerinden en az biri veya kanuni temsilcileri riskli yapı tespiti için Lisanslı Kurum veya Kuruluşa yazılı olarak başvuru yapar. Başvuru yapmak için tapu ve kimlik fotokopisi olması gerekmektedir.
2. Lisanslı kurum veya kuruluş tarafından incelenen binanın riskli olup olmadığına dair rapor hazırlanır. Bu süreçte riskli yapı tespitinin engellenmesi durumunda, Kanun değişikliğiyle birlikte yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı mahallere girilerek tespit yapılabilmektedir.
3. Yapı "riskli" ise Belediyeye veya Başkanlığa incelenmek üzere bilgi verilir ve rapor incelenir.
4. Rapor eksiklik varsa düzeltilmek üzere Lisanslı Kuruma tekrar düzenlenmesi ve eksikliklerin giderilmesi için geri bildirim yapılır.
5. Rapor 6306 sayılı Kanuna uygunsa Belediye veya Başkanlık tarafından onaylanır ve tapu kütüğüne riskli yapı olarak işlenmesi için ilgili Tapu Müdürlüğüne yazı ile bildirilir.
6. Riskli yapı tutanağı binaya asılır, binanın riskli olduğu e-Devlet Kapısı üzerinden maliklere bildirilir ve muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Tebliğ tarihi itibarı ile 15 gün içerisinde maliklerden itiraz eden olmazsa riskli yapı kararı kesinleşir.

4.2) Kanun Değişikliği Sonrası Riskli Yapı Tespitine İtiraz Süreci

1. Maliklerden herhangi biri riskli yapı tespitine itiraz edebilir. İtirazlar Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüğüne tebligat tarihinden 15 gün içerisinde yapılır.
2. Süresi içerisinde yapılan itirazların Başkanlıkça tekrar incelenmesi için Bakanlığın Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) Sisteminde itiraz kaydı oluşturulur.
3. İtiraz, Başkanlığın talebi üzerine oluşturulan teknik heyet (üniversitelerce ilgili öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört kişi ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli ikisi inşaat

mühendisi ve biri de jeofizik veya jeoloji mühendisi olmak üzere üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen yedi üyeli heyet) tarafından incelenip karara bağlanır.

4. Teknik heyetin kararı yapının riskli olmadığı yönünde ise Tapu Müdürlüğünden riskli yapı şerhinin kaldırılması talep edilir ve yapı ile ilgili riskli yapı işlemleri sonlandırılır.
5. Teknik heyet itirazın reddi yönünde karar verirse riskli yapı tespit raporu kesinleşir. Kentsel dönüşüm için yıkım süreci başlar.

4.3) Kanun Değişikliği Sonrası Riskli Yapıların Yıkılma Süreci

1. Belediye, riskli yapı olduğu kesinleşen yapının maliklerine 90 günden fazla olmamak üzere süre verir ve yapının yıkım işleminin malikler tarafından yapılması için bildirimde bulunur.
2. Bu süre içerisinde riskli yapının malikler tarafından yıktırılmaması durumunda, belediye tarafından yıkım işlemleri yapılarak yıkım masrafları maliklerden hisseleri oranında tahsil edilir.

4.4) Kanun Değişikliği Sonrası Yeni Yapı İçin Malikler Arası Anlaşma Süreci

1. Maliklerin salt çoğunluğunun kararı ile yeniden yapım için karar alınır.
2. Alınan karar, karar defterine işlenerek imzalanır.
3. Alınan karar toplantıya ve karara katılmayanlara noter aracılığı ile tebliğ edilir.
4. Maliklerin salt çoğunluk ile aldığı karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça tespit ettirilen rayiç değerden az olmayacak bir değere anlaşma sağlayan diğer maliklere veya malikler almıyorsa yine maliklerin kararıyla, yapılan anlaşmaya uymayı kabul edecek üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır.
5. Yapılacak olan yeni binanın teknik şartnamesinin oluşturulması için anket hazırlanır. Yapılacak olan kurul toplantısında hazırlanan anketin kat maliklerince doldurulması ve onaylanması sağlanır.
6. Anket sonucuna göre teknik şartname hazırlanır ve arsa maliklerince oluşturulan komisyon tarafından imzalanır. Hazırlanan teknik şartname Lisanslı Kentsel Dönüşüm Firmasına teslim edilir.
7. Hazırlanan teknik şartname göz önünde bulundurularak, yeni yapıyı yapmak isteyen yüklenici firmalardan birim m² üzerinden fiyat teklifi alınır. Bu süreçte aynı zamanda yüklenici inşaat firması da olan bazı Lisanslı Kentsel Dönüşüm Firmaları da teklif verebilmektedir.
8. Belirlenen süre sonunda yüklenici firmalardan gelen fiyat teklifleri ve firma bilgileri kurul toplantısında kat maliklerine bildirilir. Kat malikleri gelen teklifleri ve firmaları inceler.
9. Kat maliklerinin ortak kararı ile yüklenici firmaya karar verilir. Tekrar kurul yapılarak yüklenici firma ve kat malikleri Lisanslı Kentsel Dönüşüm Firması aracılığı ile bir araya getirilir.
10. Yapılan ilk toplantı sonrasında kat maliklerinin daire ile ilgili tercihlerini 7 gün içinde belirlemesi ve bu tercihlerin yüklenici firmaya iletilmesi sağlanır.
11. Yüklenici firma kat maliklerinden gelen talep ve istekleri göz önünde bulundurarak 15 gün içerisinde avan projeleri hazırlar. Daha sonra hazırlanan avan projelerin kurula sunulması için belirlenen tarihte ikinci bir toplantı düzenlenir.
12. Yüklenici firmanın hazırladıkları avan proje kat maliklerince incelenir. Kat maliklerinin avan projeye ilişkin görüşleri, talep ve istekleri doğrultusunda projede değiştirilmesini istedikleri hususlar yüklenici firmaya bildirilir. Yüklenici firma bu talepler doğrultusunda avan projede değişiklikler yapar.
13. Tarafların, avan proje ve arsa paylarının yüzdeleri hususlarında anlaşma sağlaması durumunda yüklenici firma tarafından sözleşme hazırlanır.
14. Sözleşmenin bir örneği tarafların herhangi bir mağduriyete uğramaması için incelenmek üzere Lisanslı Kentsel Dönüşüm Firmasına sunulur ve firma incelenen sözleşme taslağına ilişkin gerektiği taktirde tavsiyede bulunur.

15. Tüm kat malikleri ile birlikte parselin kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki eksiklikler varsa tamamlanır.
16. Ekleriyle birlikte inşaat yapım sözleşmesi ve vekaletnamelerin yüklenici firma ve kat malikleri ile birlikte şekil şartlarına uygun olacak şekilde noter tarafından düzenlenerek imzalanması sağlanır.
17. Yüklenici firma tarafından gecikme olmaksızın yapı ruhsat başvurusu yapılır.
18. Yapı ruhsatı alındıktan sonra inşaat süreci başlar. Projeye, sözleşmeye ve teknik şartnameye uygun olarak inşaatın tamamlanması sağlanır.

4.5) Kanun Değişikliği Sonrası Destek ve Muafiyetler

4.5.1) Riskli Yapıya Sağlanan Muafiyetler

Belediyeler tarafından düzenlenen muafiyet belgesi ile, yapı ruhsatı harcı, noter harcı, tapu kadastro harcı, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, banka sigorta işlemlerinde alınan vergiler, belediye tarafından alınan harçlar riskli yapıların yenilenme sürecinde alınmaz.

4.5.2) Riskli Yapıya Sağlanan Destekler

Riskli olarak belirlenen yapılarla ilgili konut ve işyerlerinden kira yardımı alabilmek için tahliye tarihinden sonraki bir yıl içerisinde veya riskli yapı yıkıldıysa yıkım tarihinden sonraki üç ay içerisinde ilgili şehirdeki Müdürlük veya Belediye'ye başvuruda bulunulması gerekmektedir. Hak sahipleri, bu süre içinde başvurularını yaparak kira yardımından faydalanma hakkına sahiptirler. Kira yardımı başvuruları Müdürlük/Belediye tarafından incelenip uygun bulunduğu anda, ARAAD bilgi sistemi üzerinden kira yardımı duyuruları yapılacaktır. Konut veya işyeri sahiplerine Bakan oluru doğrultusunda belirlenen tutarda ve 18 ay süresince kira yardımı sağlanacaktır. Kiracı olarak ikamet edenlere ise konut veya işyerinin bulunduğu şehirde hak sahiplerine ait aylık kira yardımı tutarı baz alınarak, 2 aylık kira yardımı tek seferde ödenecektir. Sınırlı aynı hak sahiplerine ise yapının bulunduğu şehirdeki malikler için belirlenen aylık kira yardımı tutarı baz alınarak, 5 aylık kira yardımı tek seferde ödeme yapılacaktır (ÇŞİDB 2019).

2024 yılında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen kira yardımı tutarları il bazlı olarak Tablo 1'de verilmiştir.

Tablo 1: 2024 yılı kira yardım tutarları (ÇŞİDB 2024)
Table 1: Rental assistance amounts for 2024 (ÇŞİDB 2024)

2024 yılı il bazlı kira yardımı tutarları (TL)			
İl Adı	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı aynı hak sahibi (Defaten)
İstanbul	5.500,00	11.000,00	27.500,00
Ankara, Antalya, Bursa, İzmir	4.500,00	9.000,00	22.500,00
Adana, Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kayseri, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Mardin, Mersin, Muğla, Ordu, Sakarya, Samsun, Şanlıurfa, Tekirdağ, Trabzon, Van	3.750,00	7.500,00	18.750,00
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Aksaray, Amasya, Ardahan, Artvin, Bartın, Batman, Bayburt, Bilecik, Bingöl, Bitlis, Bolu, Burdur Çanakkale, Çankırı, Çorum, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzincan, Giresun, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Isparta, Karabük, Kastamonu, Karaman, Kars, Kırıkkale, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Muş, Nevşehir, Niğde, Osmaniye, Rize, Siirt, Sinop, Sivas, Şırnak, Tokat, Tunceli, Uşak, Yalova, Yozgat, Zonguldak	3.000,00	6.000,00	15.000,00

5. SONUÇLAR

Ülkemizin büyük bir kısmı dünyanın en aktif deprem kuşaklarından birinde yer almaktadır. Nitekim topraklarımız, tarihte yaşanmış birçok depremin izlerini de taşımaktadır (Öcal ve İnce 2012). Topraklarımızın %66'sı nüfusumuzun %71'i deprem riski yüksek bir bölgede bulunmaktadır. Ülkemizin özellikle depreme ve diğer afetlere dirençli hale getirilebilmesi için öncelikle toplumumuzun bilinçlendirilmesi ve deprem bölgesinde bulunan kullanım ömrünü tamamlamış yapı stoğunun kentsel dönüşüm projeleriyle yenilenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümle ilgili 6306 sayılı Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir ve afet riski odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları on yılı aşkın süredir bu kanun kapsamında yürütülmektedir. Ülkemizde yaklaşık olarak 31 milyon konut ve 5 milyon ticari alandan oluşan 36 milyon bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu büyük rakamlara rağmen yaklaşık 6 milyon bağımsız bölüm risk altındadır ve acil dönüştürülmesi gerekmektedir. Ancak şu ana kadar sadece 2 milyon 200 bin civarında bağımsız bölüm kentsel dönüşümüne tabi tutulmuş durumdadır. Devam eden dönüşüm sürecinde ise halen 400 bin civarında bağımsız bölümün dönüşümü devam etmektedir. Bu verilere göre, ülkemizdeki riskli alan oranı oldukça yüksektir ve daha fazla dönüşüm çalışmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Sonuç olarak, 6306 sayılı Kanunda 09.11.2023 tarihinde yapılan değişiklikler kentsel dönüşüm sürecinin uygulanabilirliğini pek çok yönden kolaylaştırma ve hızlandırma yönündedir. İtiraz sürelerinin ve tahliye sürelerinin kısaltılması, riskli yapı tespiti sırasında konutuna girilmesine izin vermeyen yapı sahibi veya kiracıların evlerine bizzat kolluk kuvveti marifetiyle girilebilmesi, evini tahliye etmeyen maliklerin kolluk kuvvetleri ile tahliyesinin sağlanması, yıkım sürecindeki süre uzatmalarının kaldırılması ve ek süre verilmemesi, yıkım süresi dolup hala yıkılmayan binaların belediyeler tarafından yıkılması ve yıkım ücretinin maliklerden arsa payı oranında alınması, riskli yapı bildirimlerinin yapılmasında riskli raporunun yapıya asılması, muhtarlıklarda 15 gün içerisinde ilan edilmesi ve hak sahiplerine e-devlet kapısı üzerinden bildirim yapılması gibi uygulama değişiklikleri ve yapılan bildirimlerden sonra maliklerin haberdar edildiği varsayılarak kentsel dönüşüm sürecine devam edilmesi, yargı sürecinde bir çok süre kısaltmalarının yapılması ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecini hızlandırmakta ve bu sürecin daha sağlıklı, doğru ve güvenli bir şekilde uygulanmasına zemin hazırlamaktadır. Bu sayede ülkemizde afet bölgesinde bulunan riskli yapılar ve kullanım ömrünü tamamlamış mevcut yapılarımız yerini daha hızlı bir şekilde depreme dayanıklı, modern ve sürdürülebilir binalara bırakacaktır.

TEŞEKKÜR

Uygulama süreciyle ilgili verdikleri bilgilerle çalışmanın tamamlanmasına katkı sağlayan Pera Kentsel Dönüşüm Şirketi'ne, Onay Kentsel Dönüşüm Şirketi'ne ve Lisanslı Kentsel Dönüşüm Uzmanı Gökhan Karakaya'ya teşekkür ederiz.

KAYNAKLAR

Aydınlı H.İ., Turan H., 2012. Kuramsal ve Yasal Çerçevede Türkiye'de Kentsel Dönüşüm, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 61–70.

Bozkurt Ö., Çiçekdağı H.İ., 2022. Deprem Özelinde 2010 ve 2021 Yıllarında Yayımlanan Meclis Araştırma Komisyon Raporlarının Karşılaştırmalı Analizi, *Türk Deprem Arastirma Dergisi*, 4(1), 137–154.

ÇŞİDB, 2012. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>.

ÇŞİDB, 2016. Hayatımızdaki Deprem Gerçeği ve Kentsel Dönüşüm, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Erişim adresi: <https://yalova.csb.gov.tr/hayatimizdaki-deprem-gercegi-ve-kentsel-donusum-haber-64110>.

ÇŞİDB, 2019. Kira yardımı kılavuzu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Ankara,

Erişim adresi: <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/kira-yardimi-kilavuzu-20190513095551.pdf>.

ÇŞİDB, 2024. Kira Yardımı Miktarı 2024, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı-6306 Sayılı Kanun Kapsamında Sağlanan Finansal Destekler,

Erişim adresi: <https://altyapi.csb.gov.tr/kilavuzlar-i-85442>.

Ertaş M., Bayındır Ö., 2020. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 1-9.

Genç F.N., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115-130.

Gençer M., 2023. Kentsel Dönüşüm Kanunu, İstanbul, Erişim adresi: <https://www.mghukuk.av.tr/kentsel-donusum-kanunu/>.

Haber32, 2023. Isparta’da Kentsel Dönüşüm Rüzgarı Eski Mahallelerde de Etkili Olacak, Haber32-Isparta haberleri, Erişim adresi: <https://www.haber32.com.tr/ispartada-kentsel-donusum-ruzgari-eski-mahallelerde-de-etkili-olacak>.

Kulaçoğlu H.B., 2023. Kentsel Dönüşüm Kanuna İlişkin Değişiklikler-9.11.2023. Kulaçoğlu Hukuk Bürosu, İstanbul, Erişim adresi: <https://kulacoglu.av.tr/kentsel-donusum-kanuna-iliskin-degisiklikler-09-11-2023/>.

Öcal C., İnce H.H., 2012. Türkiye’de Mevcut Yapı Stoğu ve Kentsel Dönüşüm, *Uluslararası Teknolojik Bilimler Dergisi*, 4(2), 89-95.

Resmi Gazete, 2023a. 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 09.11.2023 tarih ve 32364 sayılı Resmi Gazete, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/11/20231109-5.pdf>.

Resmi Gazete, 2023b. Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (Kararname Numarası 153), 16.10.2023 tarih ve 32341 sayılı Resmi Gazete, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/10/20231016-4.pdf>.

Resmi Gazete, 2024. İstanbul İlinde Yürütülecek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Yapım İçin Yardım Verilmesine İlişkin Karar (Karar Sayısı 8189), 23.02.2024 tarih ve 32469sayılı Resmi Gazete, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240223-7.pdf>.

Tataroğlu N., Uzun G., 2023. Dönüşmesi Gereken Bir Olgu: Kentsel Dönüşüm, *Kent Akademisi*, 16(1), 420-442.

TBMM, 2021. Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırma Komisyon Raporu (Meclis Araştırması Komisyonu Raporu No. 278), Türkiye Büyük Millet Meclisi, Ankara, Erişim adresi: <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss278.pdf>.

Üstün G., Bulut A., 2024. Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi, *Öneri Dergisi*, 19(61), 1-25.

ARAŞTIRMA VERİSİ (*Research Data*)

Çalışma kapsamında kullanılan veriler açık kaynaklı birincil ve ikincil kaynaklardan elde edilmiştir.

ÇIKAR ÇATIŞMASI / İLİŞKİSİ (*Conflict of Interest / Relationship*)

Bu çalışmada herhangi bir kişiyle ve/veya kurumla çıkar çatışması/ilişkisi yoktur.

YAZARLARIN KATKI ORANI BEYANI (*Author Contributions*)

- Çalışmanın tasarlanması (*Designing of the study*): H.H.İ.
- Literatür araştırması (*Literature research*): A.N.U.G., H.H.İ.
- Saha çalışması, veri temini/derleme (*Fieldwork, collection/compilation of data*): A.N.U.G.
- Verilerin işlenmesi/analiz edilmesi (*Processing/analysis of data*): A.N.U.G., H.H.İ.
- Şekil/Tablo/Yazılım hazırlanması (*Preparation of figures/tables/software*): A.N.U.G., H.H.İ.
- Bulguların yorumlanması (*Interpretation of findings*): A.N.U.G., H.H.İ.
- Makale yazımı, düzenleme, kontrol (*Writing, editing and checking of manuscript*): A.N.U.G., H.H.İ.