

T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

6306 SAYILI KANUN UYGULANMASINA YÖNELİK DÖNÜŞÜMLER
ÜZERİNE KARŞILAŞTIRMALI BİR ANALİZ

YÜKSEK LİSANS

HÜSNA NAS

Mayıs 2026
GÜMÜŞHANE



**T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

SIYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

**6306 SAYILI KANUN UYGULANMASINA YÖNELİK DÖNÜŞÜMLER
ÜZERİNE KARŞILAŞTIRMALI BİR ANALİZ**

**A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE TRANSFORMATIONS IN THE
IMPLEMENTATION OF LAW NO. 6306**

YÜKSEK LİSANS

HÜSNA NAS

**Mayıs 2026
GÜMÜŞHANE**



LEE

**GÜMÜŞHANE
ÜNİVERSİTESİ**

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

T.C.

**GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

SIYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

**6306 SAYILI KANUN UYGULANMASINA YÖNELİK DÖNÜŞÜMLER
ÜZERİNE KARŞILAŞTIRMALI BİR ANALİZ**

**A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE TRANSFORMATIONS IN THE
IMPLEMENTATION OF LAW NO. 6306**

YÜKSEK LİSANS

HÜSNA NAS

DANIŞMAN: DOÇ. DR. EMRE CENGİZ

Mayıs 2026

GÜMÜŞHANE

KABUL VE ONAY

Doç. Dr. Emre CENGİZ danışmanlığında, **Hüsna NAS** tarafından hazırlanan “**6306 Sayılı Kanun Uygulanmasına Yönelik Dönüşümler Üzerine Karşılaştırmalı Bir Analiz**” isimli bu çalışma 12/05/2026 tarihinde yapılan lisansüstü tez savunma sınavı sonucunda Oy Birliği ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

.....
Prof. Dr. Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU (Başkan)

.....
Doç. Dr. Emre CENGİZ (Danışman)

.....
Prof. Dr. Ömer UĞUR (Üye)

Lisansüstü tez savunma sınavında başarılı bulunarak kabul edilen bu tezin ciltlenmiş hali, ... / / tarihli ve / sayılı Enstitü Yönetim Kurulu toplantısında görüşülmüş ve tez yazım kılavuzuna uygun bulunarak onaylanmıştır.

Prof. Dr. Duygu ÖZDEŞ

Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI

Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlamış olduğum **“6306 Sayılı Kanun Uygulanmasına Yönelik Dönüşümler Üzerine Karşılaştırmalı Bir Analiz”** isimli bu tezimin, tamamen kendi çalışmam olduğunu, danışmanımın sorumluluğunda hazırladığımı, her alıntıya kaynak gösterdiğimi, alıntı yaptığım tüm çalışmaları kaynakçada belirttiğimi ve Gümüşhane Üniversitesi’nin lisanslı kullanıcısı olduğu intihal yazılım programı ile Lisansüstü Eğitim Enstitüsü’nün belirlediği kıstaslara uygun olarak raporladığımı taahhüt ederim. Tezimin kâğıt ve elektronik kopyalarının Gümüşhane Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü arşivinde saklanmasına izin verdiğimi onaylarım.

12/05/2026

.....
Hüsna NAS

TEŞEKKÜR

Bu yüksek lisans tezinin ortaya çıkış sürecinde, gerek akademik gerek kişisel anlamda bana yol gösteren, katkılarıyla bu çalışmanın şekillenmesinde büyük emek veren başta danışman hocam Doç. Dr. Emre CENGİZ'e teşekkürü bir borç bilirim. Kendisi, lisans yıllarımdan itibaren yalnızca akademik bir rehber değil, aynı zamanda düşünsel ufkumu genişletmekle kalmayıp araştırma disiplininin gelişimine katkı sunan bir hoca olmuştur. Yüksek lisans sürecim boyunca her aşamada yaptığı titiz yönlendirmeler, akademik tereddütlerimi ve sorularımı sabırla dinleyen yaklaşımıyla beni doğru bilimsel zemine teşvik ettiği için kendisine teşekkür ederim. Bu destekleyici tutumu hayatımda her zaman müteşekkirlikle anılacaktır.

Jürimde yer alan, değerli bilgi birikimi, akademik rehberliği, anlayışlı yaklaşımı ve yönlendirmeleriyle çalışmama katkı sağlayan Sayın Prof. Dr. Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU'na en içten teşekkürlerimi sunarım. Bir diğer jüri üyem Prof. Dr. Ömer UĞUR'a da değerli katkıları ve akademik destekleri için teşekkür ederim.

Akademik sürecin belirli bir aşamasında yaşadığım belirsizliklerde yönlendirici tutumuyla sürecin sağlıklı ilerlemesine katkı sunan Uluslararası İlişkiler Bölüm Başkanı Prof. Dr. Kadir Sancak'a teşekkür ederim.

Hayatım boyunca koşulsuz destekleri ile güç veren her bir aile ferdime en derin şükranlarımı sunarım. Eğitim hayatımın her anında arkamda hissettiğim maddi ve manevi destekleri için kendilerine minnettarım. Ayrıca bugüne kadarki her adımında olduğu gibi bu çalışma sürecinde de her daim yanımda duran kıymetli Ali KÖMÜRCÜ'ye teşekkür ederim. Sürecin belirli dönemlerinde ortaya çıkan çeşitli kişisel ve çevresel çetrefil süreçler karşısında sergilediğim kararlılık, sabır ve öz disiplin, tezin tamamlanmasında belirleyici olmuştur. Bu nedenle, tüm süreci başarıyla yönetebildiğim için kendime de teşekkür etmeyi gerekli görüyorum. Bu çalışma, yalnızca akademik bir üretimin değil, aynı zamanda kişisel bir gelişim yolculuğunun da ürünüdür.

Eğitim hayatım boyunca akademik ve entelektüel etkileşim içerisinde bulunduğum tüm hocalarıma ve arkadaşlarıma sundukları katkılar, sağladıkları düşünsel ilham ve süreç boyunca oluşturdıkları destekleyici ortam için teşekkürlerimi minnetle sunarım.

Hüsna NAS
GÜMÜŞHANE - 2026

ÖZET

Bu çalışma, Türkiye’de yaygın olarak kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında değerlendirilen ve uygulamada kentsel dönüşüm projelerinin önemli bir kısmının yürütülmesinde kullanılan 6306 sayılı Kanun’u incelemektedir. Söz konusu kanun, hukuki çerçevesi itibarıyla Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesini de düzenlemekte olup, Kanun’un uygulanmasına yönelik dönüşümler üzerine karşılaştırmalı bir analiz olarak ele alınmıştır. Tez kapsamında, afet riski altındaki alanların dönüşüm politikalarının zaman içerisinde geçirdiği dönüşüm hukuki, sosyal ve yönetsel olarak incelenmiştir.

Bu çalışma, nitel araştırma yöntemi çerçevesinde belge incelemesi ve içerik analizi teknikleri kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Kanun metinleri, yönetmelik değişiklikleri karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Uygulama süreçlerinin yalnızca normatif düzeyde değil, fiili işleyiş boyutunun değerlendirilmesi amacıyla 2012-2023 dönemi ile 2024 dönemi dönüşüm başvuru türleri, dönüşüm kapsamı incelenmiştir. Çalışma bulguları, 2012-2023 döneminde riskli yapı tespiti prosedürüne dayalı, münferit başvurular ekseninde ve arsa payı çoğunluğuna dayalı karar alma süreçleri çerçevesinde yürütüldüğü görülmüştür. Bu dönemde dönüşüm uygulamalarının daha parçalı ve reaktif bir karakterde olduğu ortaya konmaktadır. 2024 sonrası dönemde Kanun’da yapılan revizyonlar ve rezerv yapı alanlarının genişletilmesiyle birlikte uygulamaların daha planlı, koordineli bir yapıya yöneldiği ve dijital süreçler üzerinden yürütüldüğü, toplu başvuruların ve yürütülen projelerin belirgin biçimde arttığı, uygulama süreçlerinin hızlandığı ve yeni politika modeline evrildiği görülmektedir. Bu evrimin getirdiği sorunlar çalışma kapsamında değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında, 2012-2023 ve 2024 sonrası dönem sırası ile Yoğunlaşmamış Merkeziyetçi Dönem ve Yoğunlaşmış Merkeziyetçi Dönem olmak üzere kavramsal olarak kodlanmıştır. Bu çerçevede fiili katılımın kamu eliyle yürütülmesini temel alan, ortaya çıkan yapısal gerilimlerin dengelenmesine katkıda bulunmayı hedefleyen Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM) önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: 6306 sayılı kanun, Afet, Afet riski, Kentsel dönüşüm

ABSTRACT

This study examines Law No. 6306, which is widely utilized within the scope of urban transformation practices in Turkey and used in executing a significant portion of urban transformation projects in practice. In terms of its legal framework, the said law regulates the transformation of areas under disaster risk and is approached as a comparative analysis on transformations aimed at implementing the Law. Within the scope of the thesis, the transformation of policies for areas under disaster risk over time has been examined legally, socially, and administrative perspectives.

This study was conducted within the framework of qualitative research methodology, utilizing document review and content analysis techniques. Legal texts and regulatory amendments were comparatively analyzed. In order to evaluate the practical functioning dimension rather than just the normative level of the implementation processes, the transformation application types and the scope of transformation for the 2012-2023 period and the 2024 period were examined. The findings reveal that the 2012-2023 period was characterized by individual applications based on risky building detection procedures and decision-making processes tied to land share majorities, demonstrating a fragmented and reactive nature. In the period after 2024, with the revisions made to the Law and the expansion of reserve building areas, it is observed that the implementations have moved towards a more planned and coordinated structure, are carried out through digital processes, the number of collective applications and ongoing projects has increased significantly, the implementation processes have accelerated, and it has evolved into a new policy model. The problems brought about by this evolution have been evaluated within the scope of this study.

Consequently, the 2012-2023 and post-2024 periods are conceptually coded as the “Deconcentrated Centralized Period” and “Concentrated Centralized Period,” respectively. The “Mixed Participatory Transformation Model” (MPTM), which emphasizes public-led actual participation to balance structural tensions, is proposed.

Keywords: Law no. 6306, Disaster, Disaster risk, Urban transformation

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	III
BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI.....	IV
TEŞEKKÜR.....	V
ÖZET.....	VI
ABSTRACT.....	VII
İÇİNDEKİLER	VIII
TABLolar DİZİNİ	XI
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	XII
1. GİRİŞ	1
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	5
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Kentsel Dönüşümün Kapsamı	5
2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları	7
2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikalarının Gelişimi.....	9
2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri.....	10
2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemleri ve Uygulama Sürecinin Dönüşümü.....	11
2.5.1. İmar Haklarının Toplanması (Aggregation of Development Rights)	11
2.5.2. İmar Hakları Taşınması (Transfer of Development Rights)	13
2.5.3. Menkulleştirme (Securitization).....	14
2.6.Türkiye’de Deprem Riski ve Kentsel Alanlara Etkisi.....	16
3. HUKUKİ AÇIDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM	20
3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler	22
3.1.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966).....	23
3.1.2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983).....	23
3.1.3. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984).....	24
3.1.4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984).....	24
3.1.5. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (2001).....	25
3.1.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (2004).....	25
3.1.7. 5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005).....	25
3.1.8. 6305 Sayılı Afet Sigortaları Kanunu (2012)	26

3.1.9. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012).....	26
3.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri.....	27
3.2.1. Almanya (Ruhr Bölgesi) ve Sürdürülebilir Yenileme	27
3.2.2. Japonya ve Afet Riskine Dayalı Kentsel Dönüşüm	28
3.2.3. Lübnan (Beyrut) ve Tarihî Dönüşüm	29
3.2.4. Brezilya (Rio de Janeiro) ve Favela Dönüşümü	29
3.3. Afet Risk Azaltma Politikalarının Uluslararası Çerçevesi ve Türkiye’deki Planlama Yaklaşımı	30
3.3.1. Kavramsal Çerçeve: Afet Risk ve Kavramı	31
3.3.2. Afet Risk Yönetimi ve Mekânsal Koruma ve Toplanma Alanları.....	31
3.3.3. Afet Risk Azaltma Politikalarının Uluslararası Çerçevesi.....	34
3.3.4. Türkiye’de Afet Risk Azaltma Planlama Çerçevesi	37
3.3.4.1. Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP)	37
3.3.4.2. Türkiye’de Afet Risk Azaltma Planlama (TARAP)	38
3.3.4.3. Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP).....	38
3.4. 2012-2023 Dönemi: 6306 Sayılı Kanun	40
3.4.1. Riskli Yapı Tespiti Süreçleri	43
3.4.2. İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimin Sınırları.....	44
3.4.3. Kamulaştırma Tahliye ve Yıkıtma Süreçleri	46
3.5. 6306 Sayılı Kanunun Yasal Dayanakları ve Amaçları	51
3.6. 6306 Sayılı Kanun’un 2012-2023 Yılları Uygulama Sorunları	52
3.6.1. Uygulamadaki Eleştiriler ve Yapısal Sorunlar.....	54
3.6.2. 6306 Sayılı Kanunun Kabulü	58
4. 6306 SAYILI KANUNUN SON DEĞİŞİKLİKLERLE ÖNCEKİ HALİNİN KARŞILAŞTIRILMASI	61
4.1. 6306 Sayılı Kanunun 2024 Sonrası Uygulama Rejiminin Dönüşümü.....	61
4.1.1. 2023 Depremlerinin Ardından Gelen Siyasi-Toplumsal Baskı	61
4.1.2. 2024’te Çıkan Yönetmelik ve Yasa Değişiklikleri	63
4.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yetki Dağılımının Yeniden Düzenlenmesi.	63
4.2. Uluslararası Uygulamalar ve Türkiye’de Katılım-Temelli Yönetişim	69
4.3. Afet Sonrası Van (2011) ve Kahramanmaraş (2023) Kırılmaları	76
4.3.1. Türkiye’de 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Örneği ve Dönüşüm Süreci	77
4.3.2. Van Depremi (2011): Mevzuat Yetersizliği ve Kanunun Doğuş Gerekçesi.....	77

4.3.3. Kahramanmaraş Depremi (2023): 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yusufklar (Tekke) Mahallesi Örneği	79
4.4. 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 2024 ve 2026 Yılları Düzenlemelerinin Karşılaştırılması.....	80
Riskli Yapı Şerhinin Yıkım Sonrası Hukuku Niteliği	80
4.5. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Rejimlerinin Dönemsel Karşılaştırması: 2012-2023 ve 2024 Sonrası.....	92
4.5.1. Yoğunlaşmamış Merkeziyetçilik Çerçevesinde Başvuru Türleri Dağılımı (2012-2023)	93
4.5.2. Yoğunlaşmış Merkeziyetçilik Çerçevesinde 2024 Sonrası Uygulama Rejimi	95
5. SONUÇ ve DEĞERLENDİRME	99
KAYNAKÇA	105
ÖZGEÇMİŞ	122

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 1. 2012-2023 dönemi başvuru türleri sayısı ve dağılımları	93
Tablo 2. 2012-2023 dönüşüm kapsamı dağılımı.....	94
Tablo 3. 2024 yılı başvuru türleri sayısı ve dağılımı	96

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BM	: Birleşmiş Milletler
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
DAKA	: Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı
DBYBHY	: Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
DMZIP	: Disaster Mitigation Zone Implementation Program
GFDRR	: Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (Afet Azaltma ve Yeniden Yapılanma Küresel Fonu)
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HFA	: Hyogo Framework for Action
IDNDR	: International Decade for Natural Disaster Reduction
ISDR	: International Strategy for Disaster Reduction
İMO	: İnşaat Mühendisleri Odası
İRAP	: İl Afet Risk Azaltma Planı
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KKDM	: Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli
md.	: Madde
OHAL	: Olağanüstü Hal
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TAMP	: Türkiye Afet Müdahale Planı
TARAP	: Türkiye Afet Risk Azaltma Planı
TASİP	: Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
t.y.	: Tarih yok
UNDRR	: United Nations Office for Disaster Risk Reduction (Birleşmiş Milletler Afet Risk Azaltma Ofisi)
UNDP	: United Nations Development Programme (Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı)

UNISDR : United Nations International Strategy for Disaster Reduction
USGS : United States Geological Survey
vd. : Ve diğeri

1. GİRİŞ

Türkiye’de kentsel alanlara yönelik müdahale biçimleri, planlama ilkelerinden uzak biçimde gerçekleşen yapılaşma pratikleri ve doğal afet riskinin giderek artması, özellikle deprem riski bağlamında afet riskinin azaltılmasına yönelik müdahaleleri, kent politikalarının öncelikli alanlarından biri haline getirmiştir. 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi sonrasında yaşanan can ve mal kayıpları, mevcut yapı stokunun taşıyıcı sistem güvenliği ve yapısal dayanıklılığı açısından yetersizliğini ortaya koyarak mevcut mevzuatın sorgulanmasına zemin hazırlamıştır (Orhan, 2022).

Bununla birlikte, afet riski altındaki alanlara yönelik müdahalelerin bütüncül ve sistematik bir yasal çerçeveye kavuşturulması, esas olarak 2011 Van Depreminin yol açtığı büyük yıkımlar sonrasında hız kazanmıştır. Bu bağlamda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilip, 31 Mayıs 2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (DAKA, 2012; 6306 Sayılı Kanun, 2012).

6306 sayılı Kanun, uygulamada sıklıkla kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında kullanılan temel araçlardan biri olmakla birlikte, hukuki çerçevesi itibarıyla kentsel dönüşüm ve afet riski altındaki alanlara yönelik müdahaleleri düzenleyen bir kanun niteliği taşımaktadır. Bu nedenle tez kapsamında söz konusu Kanun, kentsel dönüşüm uygulamalarının genel çerçevesi içerisinde değil, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine yönelik bir düzenleme alanı olarak ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, Kanun’un uygulama pratiği ile hukuki çerçevesi arasındaki ayrımın gözetilmesini esas almaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012; Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024). Bu kanun, afet riski taşıyan alanlara yönelik müdahalelerin belirli planlama ilkeleri, sistematik uygulama süreçleri ve hukuki zemin çerçevesinde yürütülmesini hedefleyen düzenlemeleri kapsamaktadır.

Bu çerçevede, afet riski altındaki alanların dönüşümü, riskli yapı ve alanların tespiti, tahliyesi ve yeniden inşa süreçlerine ilişkin usullerle sınırlı kalmayıp, bu alanların ötesine uzanan bir kanun olarak şekillenmiştir (6306 Sayılı Kanun, 2012; Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024). Bu genel çerçeve içerisinde, söz konusu hukuki düzenlemelerin uygulamadaki karşılığı ve işleyiş biçimi ayrı bir değerlendirme alanı olarak öne çıkmaktadır. Bu doğrultuda, yasanın uygulandığı son on yılı aşkın süre zarfında çeşitli yapısal ve yönetsel sorunların gündeme geldiği görülmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm süreçlerinde karşılaşılan sosyal dışlanma, mülkiyet haklarının ihlali, vatandaşların yeterli biçimde bilgilendirilmemesi ve sağlanan kira desteklerinin yetersizliği ile yargı süreçlerinin uzunluğu, konusu söz konusu kanunun adalet ve katılımcılık ilkeleriyle ne kadar uyumlu olduğuna dair endişeleri güçlendirmiştir (Özmen ve Osmanağaoğlu, 2014; Yurtcanlı, 2013). Bu süreçte mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalar ve yargısal denetimin etkin işletilememesi, hukuki güvenliği zedeleyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır (Yurtcanlı, 2013). Bir diğer yandan, dönüşüm sürecinde yerinden edilen ailelerin önemli bir kısmının, dönüştürülen alanlara geri dönüş sağlayamaması, sürecin sosyal boyutlarının yeterince dikkate alınmadığını ortaya koymaktadır (Çakır ve Ülker, 2021).

Bu eleştirilerin etkisi altında, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler, Türkiye'deki mevcut yapı stokunun kırılganlığını ve mevcut binaların yüksek yıkılma riskini trajik bir biçimde kanıtlamıştır (T.C. Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023). Bu depremler sonrası, milyonlarca vatandaşın yaşadığı mağduriyet, güvenli yerleşim alanlarının inşası ve kentsel yenileme süreçlerinin hızlandırılması gerekliliğini acil bir gereklilik haline getirmiştir (Doğruluk Payı, 2025; Ayso, 2025). Bu vahim neticeleri izah edebilmek için, 6306 sayılı Kanun'un içeriğinden bahsedilmelidir.

6306 sayılı Kanun'da önemli uygulama değişikliklerine gidilmiştir. 2024 yılı itibarıyla yapılan yeni yasal düzenlemelerle, afet riski altındaki alanların dönüşüm süreçlerinde karar alma mekanizmaları hızlandırılmış ve merkezi yönetim koordinasyon yetkisi artırılmıştır. Bu Kanun'un uygulama yönetmeliğindeki değişikliklerle, kanun metnindeki uygulama yetkileri "Bakanlık" ibaresi çıkarılarak yeni kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilmiştir. (Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024). Bu dönüşümle birlikte; rezerv yapı alanı belirleme, riskli yapı tespiti, tahliye ve yıkım gibi operasyonel süreçlerde Başkanlığa geniş ve doğrudan yetkiler tanınarak kentsel dönüşüm yönetimi daha merkezi bir yapıya kavuşturulmuştur (Kılınç Law, 2024; Şafak vd., 2024).

Bu analiz hattı üzerinden, 6306 sayılı Kanun ve ilgili Uygulama Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ele alınmaktadır. Söz konusu düzenlemelerin 2012-2023 Kanun dönemi ile 2024 ve 2026 Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde ne tür dönüşüm geçirdiği incelenecektir. Mevcut literatürde 6306 sayılı Kanun genellikle mülkiyet hakkı, kentsel rant, yerinden edilme süreçleri bağlamında ele alınmakta uygulama süreçleri ise çoğunlukla tekil dönemler üzerinden değerlendirilmektedir. Ancak Kanun'un zaman içerisinde geçirdiği yönetsel ve kurumsal dönüşümün, özellikle 2024 sonrası getirilen düzenlemelerle birlikte ortaya çıkan yeni uygulanmasına yönelik dönüşümler

çerçevesinde bütüncül ve dönemsel karşılaştırmaya dayalı bir analizin sınırlı olduğu görülmektedir. Literatürdeki bu boşluktan hareketle çalışmanın temel çıkış noktası, Kanun'un tarihsel gelişim sürecini ve yönetsel dönüşümünü kurumsal temel kırılma noktalarıyla ele almaktadır. Yukarıda izah edilen sebeplerle, Kanunun merkez-yerel ilişkisini merkeze alan bir bakış açısıyla incelenmesi önemlidir.

Bu çalışma, 6306 sayılı Kanun'un yalnızca hukuki bir düzenleme değil, aynı zamanda dönüşen bir yönetim modeli olduğunu ileri sürmektedir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında merkez-yerel ilişkileri ekseninde 2012-2023 dönemi çerçevesinde bir inceleme sunmaktadır. İncelenen dönem için merkezi karar alma yetkisi "**Yoğunlaşmamış Merkeziyetçi**" olarak kavramsal kodlama yapılmıştır. Buna karşılık, 2024 sonrası düzenlemelerle birlikte karar alma ve uygulama süreçlerinin merkezi düzeyde yoğunlaştığı bir yapının belirginleştiği değerlendirilmektedir. İncelenen bu dönem ise yetkilerin merkezde toplandığı "**Yoğunlaşmış Merkeziyetçi**" dönem olarak çalışma kapsamında kavramsal olarak kodlanmıştır.

Bu kapsamda 2012-2023 dönemini "yoğunlaşmamış merkeziyetçi", 2024 sonrası dönemi ise "yoğunlaşmış merkeziyetçi" bir yapı olarak kavramsallaştırarak literatürdeki bu boşluğu doldurmayı amaçlamaktadır. Bu dönemsel karşılaştırma, yönetim bağlamında kesin bir kopuşu değil, karar alma süreçlerinde özellikle yerel aktörlerin etki düzeylerinin belirli koşullar altında sınırlı kaldığı bir dönüşümü işaret etmektedir.

Bu doğrultuda çalışma, her iki dönemin süreçlerdeki işleyişini karşılaştırmalı biçimde analiz ederek, bu modellerin, merkez-yerel esneklik yapısal konumu anlatılmaktadır. Bu analitik çerçeveye dayanarak, kanun kapsamında merkezi kapasiteyi tamamen dışlamadan, karar alma ve müzakere sürecinde kamu eliyle fiili katılımı hedefleyen **Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM)** önerisine yer verilmiştir.

Tez çalışması, 6306 sayılı Kanun'un 2024 öncesi ve sonrası dönemde ortaya çıkan farklılıkları karşılaştırmalı olarak incelemeyi ve Kanun'un hukuki metni ile sosyal, hukuki ve yönetsel boyutlarındaki değişimleri değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda, başvuru ve dönüşüm türleri tematik kategoriler üzerinden sistematik şekilde karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Oluşturulan tablolar, kanun öncesi ve sonrasındaki dönemlerin dönüşüm dinamikleri ile birlikte elde edilen yapısal ve yönetsel çıktılar aracılığıyla değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, aşağıdaki temel sorulara cevap aranmaya çalışılacaktır:

1. 6306 sayılı Kanun'un 2024 öncesi yapısı nasıl şekillenmiştir?
2. 2023 depremleri sonrası yapılan düzenlemeler hangi değişiklikleri getirmiştir?

3. 2012-2023 dönemi ile 2024 ve 2026 (4 Şubat) sonrası düzenlemeler arasında ne tür farklılaşmalar olmuştur?

4. 6306 sayılı Kanun'un zamansal ve kurumsal dönüşümü, sosyal adalet, mülkiyet hakkı ve merkez-yerel ilişkilerinde nasıl bir değişime yol açmıştır?

1.1. Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışma, Türkiye genelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulanmasına yönelik kentsel dönüşüm süreçlerini karşılaştırmalı bir çerçevede analiz etmektedir. Söz konusu dönemlerde ortaya çıkan değişimler sosyal, hukuki ve yönetsel olarak değerlendirilmiştir.

Çalışmanın araştırma konusu gereği nitel veri toplama teknikleri kullanılmıştır. Toplanan veriler, içerik analizi yaklaşımıyla sistematik olarak incelenmiştir. İlk aşamada kanun metinleri, Resmî Gazete'de yayımlanan düzenlemeler, Danıştay kararları ve politika belgeleri ön okumaya tabi tutulmuş ve araştırma sorularına zemin hazırlanmıştır. Nitel veriler herhangi bir mülakat, anket veya gözlem çalışmasına dayanmamaktadır. Veriler literatür taraması ve Kanun incelemesi sonucu ortaya çıkan resmî ve yazılı kaynaklardan elde edilmiştir. Bu bağlamda araştırma, nitel araştırma desenlerinden "doküman analizi" (belge incelemesi) yöntemine dayanmaktadır.

Araştırma kapsamında elde edilen veriler, dönemler arası farklılıkları ortaya koymak amacıyla karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Karşılaştırmalı veri analizi kapsamında, 2012-2023 dönemi ile 2024 yılı sonrası dönemde başvuru türleri, dönüşüm kapsamı gibi temel değişkenler üzerinden mukayese edilmiştir. Uygulamadaki yapısal ve dönemsel değişimi somutlaştırmak adına, resmî raporlarda yer alan başvuru türleri ve dönüşüm politikalarının kapsamı bu çalışmada nitel olarak değerlendirilmiştir. Tablolarda kullanılan oranlar istatistiksel analiz amacıyla değil, dönemsel eğilimleri göstermek amacıyla hazırlanmıştır. Bu yönüyle çalışma, nitel araştırma yaklaşımı ekseninde, belge incelemesi ve karşılaştırmalı betimsel analize dayalı bir araştırma niteliği taşımaktadır.

Bu nedenle çalışma, belirli bir il, bölge ya da sınırlı bir uygulama alanı ile kısıtlı olmayıp, Türkiye genelinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen dönemlere ilişkin karşılaştırmalar ortaya koymaktadır. Nitel veriler, uygulamadaki yapısal dönüşümü ve bu sürecin yönetsel ve sosyal boyutlarıyla birlikte ortaya koymaktadır. Çalışmada Türkiye genelindeki resmî raporlar temel alınmış, bu yaklaşım ile mikro düzeyde tekil deneyimler yerine makro düzeyde yönetim dönüşümünün analiz edilmesi amaçlanmıştır.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Kentsel Dönüşümün Kapsamı

Kent kavramı Kızılcı (2000), tarafından yapılan tanıma göre kent;

Sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri, yönetim durumu ve nüfusu bakımından kırsal alanlardan ayırt edilen, hem tarımsal hem de tarım dışı üretim, dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, teknolojik gelişme derecelerine göre belirli bir büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış; cemiyyet tipi ilişkilerin olduğu, doğurganlık oranının kırsal kesime göre düşük kaldığı; çekirdek aile tipinin, ikincil toplumsal ilişkilerin, toplumsal farklılaşma, uzmanlaşma ve hareketliliğin yaygın olduğu; eğitim ve öğretimin yoğunlukla yapıldığı yerleşim alanlarıdır.

Kentleşme olgusu, dar bir perspektifle ele alındığında yerleşim birimi sayısındaki artış ve kentsel nüfusun artması ile ortaya çıkan demografik süreç olarak tanımlanmaktadır. Şehir nüfusundaki bu niceliksel büyüme doğal nüfus artışının yanı sıra kırsal alanlardan kentsel merkezlere doğru kayan yoğun göç hareketlerinin bir sonucudur. Ancak kentleşme olgusunu yalnızca demografik bir devinim olarak nitelendirilmesi bu sürecin karmaşık doğasını açıklamakta yetersiz kalmaktadır. Bu süreç, toplumun ekonomik, sosyal ve mekânsal dokusundaki köklü dönüşümlerle sıkı bir etkileşim içerisinde olduğunu belirtmek gerekmektedir. Dolayısıyla kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketlerini tetikleyen temel ekonomik dinamiklere ve toplumsal yapıdaki yapısal değişimlere yer vermek gerekmektedir (Keleş, 1984).

Kentlerin kurulması veya mevcut bir kentin geliştirilmesi sürecinde, kentle ilişkilendirilen mekânın fiziksel ve coğrafi koşulları, zemin özellikleri ile diğer şartlar, sağlıklı bir kentleşme için göz önünde bulundurulmalıdır. İmar planları aracılığıyla gerçekleştirilen bu planlamalar sonunda uzun ömürlü ve ergonomik yaşam alanları oluşturulabilmektedir. Ancak bu yaşam alanlarının uzun süreli kullanımının, alanların yıpranmasına ve bozulmasına yol açabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle, gerekli durumlarda değişim ya da dönüşüm süreçlerinin uygulanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Öngören ve Çolak, 2015). Bu doğrultuda, konunun temel dinamiklerini ortaya koyabilmek adına kentsel dönüşüm kavramının incelenmesi elzem görülmektedir.

Türk Dil Kurumu, kentsel dönüşüm terimini “Kent in imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması” şeklinde tanımlamıştır. Sadioğlu vd. (2016) ise, TDK’nın bu tanımını esas alarak,

kentsel dönüşümü, kaçak yapıların ortadan kaldırılmasını ve bu alana uygun konut alanlarının yaratılmasını dar bir kapsamda ele alarak bir tür toplu konut inşası bağlamında ifade etmektedirler.

Türkiye Bilimler Akademisi'nin Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü ise kentsel dönüşümü daha geniş bir açıdan ele alarak, "Belediyeler tarafından, kentteki yıpranmış ve kimliğini yitirmekte olan alanların, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları tarafından belirlenerek tescil edilen bölgeler ile bu alanların, kentin gelişimine uygun şekilde yeniden inşası ya da köklü biçimde yenilenmesi, bu yerlerde konut, ticaret, kültürel ve turizm alanlarının oluşturulması, doğal afet riskleri için önlemler alması, kentin tarihi ve kültürel yapısını koruyarak yaşatılması amacıyla yapılan tüm faaliyetler" olarak tanımlamıştır (Sadioğlu vd., 2016).

Başka bir tanımda, "Kentsel gelişmenin ekonomik, toplumsal ve mekânsal olarak yeniden gözden geçirilmesi ve sorunlu bölgelerin daha yaşanabilir hale getirilmesi için yıkım, yeniden inşa, canlandırma ve projeler üretme ile uygulama yapma faaliyetleri" olarak ifade edilmiştir (Ertaş, 2011). Farklı bir tanıma göre, "Fiziksel ve çevresel olarak bozulmuş sosyal ve ekonomik yapılar ile zamanla kalitesini yitiren alanların yenilenerek kente kazandırılması" şeklindedir (Bayraktar, 2006).

Kentsel dönüşüm tanımları literatürde farklı perspektiflerden ele alınmaktadır. Lichfield (1992) bu süreci, "kentsel bozulma süreçlerini anlamak amacıyla ortaya çıkan ve dönüşümün getirdiği sonuçlar üzerinde taraflar arasında uzlaşının sağlanması ile yürütülen bir işlem" olarak nitelendirmektedir. Donnison (1993) kentsel dönüşümü/urban regeneration, "çöküntü bölgelerindeki sorunların koordineli bir biçimde çözülmesine odaklanan bir yöntem" olarak değerlendirmektedir. Roberts (2000) ise, kentsel dönüşümü, "bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini amaçlayan, kapsamlı ve bütünsel bir vizyon çerçevesinde geliştirilen eylem planları süreci" şeklinde tanımlamaktadır.

Daha önce değinildiği üzere Sadioğlu vd. (2016), kentsel dönüşümü doğal afet risklerine karşı önlemler alınmasını da içeren bir müdahale alanı olarak tanımlamaktadır. Bu bağlamda, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, güvenlik parametresini merkezine alan ve müdahalenin temel gerekçesini doğrudan can ve mal güvenliğine dayandıran daha özelleştirilmiş bir yaklaşımı ifade etmektedir. Roberts'ın (2000) ileri sürdüğü bütünsel vizyonunun ötesine geçerek olası bir afet karşısında toplumsal sürdürülebilirliği sağlama amacı taşımaktadır. Bu çerçevede dönüşüm, yalnızca estetik veya fiziksel iyileştirme kaygısının ötesine geçerek bir beka unsuru haline gelmekte ve "Dirençli Kent" (Resilient City) oluşturma çabası olarak literatürde belirginleşmektedir (Gadschalk, 2003).

Mevcut kuramsal yaklaşımlar, strateji, vizyon ve uygulama yöntemleri bakımından farklılıklar göstermekte olup, kentsel dönüşümün çok boyutlu ve disiplinler arası doğasına işaret etmektedir. Kentsel dönüşüm süreçleri bu kuramsal çerçevenin somut örneklerini ve kentsel alanlarda hukuki, yönetsel ve sosyal ilişkilerin nasıl yeniden organize edildiğini ortaya koymaktadır.

2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşümün amacı, kent açısından önem taşımasına rağmen çeşitli etkenlerle çöküntüye uğramış, eskiyen bozulmuş veya bu süreçlerin hâlihazırda yaşanmakta olduğu kent parçalarını yeniden canlandırmaktır. Bu dönüşüm süreci, kent kültürel mirasının ve kimliğinin korunması ve sürdürülmesiyle ilgili yükümlülüklerin yanı sıra, kaynak kullanımdan doğacak ekonomik faydalarla da ilişkilidir (Özden, 2016). Kentsel dönüşümün amaçlarının anlaşılabilmesi için, öncelikle bu müdahaleyi gerekli kılan yapısal sorunların ortaya konması gerekmektedir.

Büyük kentlerde konut üretim sürecinin, mühendislik ve planlama ilkelerinden kopuk biçimde ilerlemesi, mevcut yapı stokunun önemli bir bölümünün gerekli teknik standartları karşılamada yetersiz kalmasına neden olmuştur. Kırdan kente göç olgusu ve hızlı nüfus artışı karşısında, konut kapasitesinin yetersiz kalması, özellikle düşük gelir grupları açısından ruhsatsız ve kaçak yapılaşmayı yaygınlaştırmıştır. Tüm bu durumlar, çarpık kentleşmeyi tetiklemiş, şehirde çevre ve görüntü kirliliği yaratmış, ayrıca doğal afetler sonrası can ve mal kayıplarına neden olmuştur. Bu ve benzeri pek çok sebep, ülkemizde “kentsel dönüşüm” konusunun önemini ortaya koymaktadır (İMO, 2016).

Bunun yanı sıra, mühendislik hizmeti almış bazı yapıların dahi etkin bir denetim mekanizmasından yoksun olması, yapı kalitesinin ve dayanıklılığının güvence altına alınamamasına yol açmıştır. Bu sorunlar dizisi, kent mekânında plansız büyümeyi derinleştirerek çarpık kentleşme olgusunu beslemiş; alt yapı yetersizlikleri, çevresel bozulma ve görsel kirlilik gibi mekânsal sorunların ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Bu durumun en kritik sonucu ise, niteliksiz yapılaşma pratikleri, doğal afetler karşısında kentlerin kırılganlığını artırarak can ve mal kayıplarının temel nedenlerinden biri hâline gelmiştir. Bu noktada, yapı güvenliği, planlama ve denetim ekseninde ortaya çıkan yapısal sorunlar, Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının zorunlu bir müdahale alanı olarak gündeme gelmesini kaçınılmaz kılmaktadır (İMO, 2016).

Kentsel dönüşüm hedefleri arasında, fiziksel çökmeyi önlemek, tarihi mirası korumak, şehirde yaşam kalitesini artırmak, kültürel etkinlikleri desteklemek ve dönüşüm sürecinde paydaşların katılımını sağlamak yer almaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Tunç'a (2014) göre kentsel dönüşümün amaçlarına temel oluşturduğumuzda, amaçlar şu şekilde sıralanmaktadır.

Ekonomik Amaçlar:

- Ekonomik dengenin sağlanması,
- İş imkânları yaratacağı alanlar oluşturarak işsizlik oranının düşürülmesi, yatırımcıları bölgelere çekmek,
- Ekonomik canlanmanın yeniden sağlanması ve ekonomik gelişimin desteklenmesi,

Sosyal Amaçlar:

- Göç sebebiyle oluşan çarpık kentleşme ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi,
- Şehrin kültürel ve tarihi dokusunun korunmasının sağlanması,
- Şehirdeki mahalleler arasındaki ekonomik, fiziki ve sosyal farkların azaltılması,

Fiziksel Amaçlar:

- Kentteki ulaşım sorunlarının çözülmesi,
- Farklı alanlardaki yoğunluğun dengelenmesi,
- Bölgedeki altyapı ve sosyal tesislerin ihtiyaçları karşılayabilmesi,
- Plansız ve kalitesiz yapılaşmadan modern ve çağdaş bir kente dönüşüm sağlanması.

Özetle, kentsel dönüşümün amacı, birçok nedenden ötürü zamanla eski işlevini yitiren, eskiyen ve yıpranan alanların, mevcut zaman dilimindeki sosyoekonomik ve fiziksel koşulları dikkate alarak dönüştürülmesi ve yeniden hayata kazandırılmasıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2012 yılında yürürlüğe girmesiyle birlikte, kentsel dönüşümün temel hedefi olası afetlerde yaşanabilecek can ve mal kayıplarının önüne geçmek olarak tanımlanmıştır. Bu doğrultuda ilgili kanunun birinci maddesinde riskli bölgelerdeki yapıların fen ve sanat standartlarına uygun hale getirilmesini, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla iyileştirme ve yenileme çalışmalarının usullerini belirlemeyi amaçlamaktadır (6306 sayılı Kanun, 2012).

Günümüzde kentsel dönüşümün amaçları, yalnızca fiziki müdahalelerle sınırlı kalmayan bir çerçeve içinde ele alınmaktadır. Bu bağlamda, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması, yaşam kalitesinin artırılması, refah düzeyinin yükseltilmesi, yerel ve kamusal hizmetlere erişimin güçlendirilmesi, katılımcılık ve yönetim ilkelerinin geliştirilmesi ve kent estetiğinin korunması gibi sosyal, siyasal, mekânsal ve yönetsel olarak çok boyutlu hedefler bulunmaktadır. Bu çok boyutlu hedeflerin hayata geçirilmesinde ise farklı

düzeylerde faaliyet gösteren çeşitli aktörler, politika oluşturma ve uygulama aşamalarında aktif roller üstlenmektedirler (Sadioğlu ve Ergönül, 2020).

2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikalarının Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının gelişimi, sosyo-ekonomik dönüşümler, hızlı kentleşme, ölçsüz büyüme süreci, yüksek deprem riski ve mevcut yapı stokunun niteliksel yetersizlikleri gibi çok boyutlu dinamikler çerçevesinde şekillenmiştir (Tekeli, 2011; Keleş, 2020).

Literatürde Türkiye’nin kentsel dönüşümdeki tarihsel kırılma noktaları dönemlere ayrılarak incelenmektedir. Bu doğrultuda, 1980 öncesi dönem, planlı kalkınma anlayışı içinde kentsel sorunların henüz bütüncül bir politika kapsamında ele alınmadığı bir hazırlık dönemi (Hızlı Kentleşme Dönemi) olarak değerlendirilmektedir (Keleş, 2020). Keleş (2020), bu dönemi kentleşmenin hızlandığı ancak konut ve kentleşme politikalarının henüz kurumsallaşmadığı bir evre olarak niteleyerek, dönemin parçacıl müdahalelerle sınırlı kaldığını vurgulamaktadır.

1980-2000 yılları arasında, neoliberal politikaların etkinlik kazanmasıyla kentsel mekânın yeniden yapılandırılmasına yönelik müdahalelerin daha belirgin hale geldiği bir geçiş sürecini ifade etmektedir (Şengül, 2009; Eraydın, 2006). 1980 sonrası kentleşmenin eklemlenme süreci olarak tanımlayan Şengül (2009), bu dönemde kentsel mekânın, barınma işlevinden sıyrılarak devlet eliyle neoliberal piyasaya açılmış ve sermayenin yeniden üretiminde kritik bir stratejik araç haline geldiğini vurgulamaktadır. Bu dönemde, neoliberal politikalar doğrultusunda imar yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi ve planlama anlayışının proje bazlı yaklaşıma kayması, kentsel dönüşüm anlayışının değişimini tetiklemiştir. Kentsel rantın maksimize edilmesini hedefleyen parçacıl müdahale biçimleri, özellikle büyükşehir belediyelere yeni yetkiler verilmesiyle hayata geçirilmiştir (Şengül, 2009; 3030 sayılı Kanun).

Dikmen Vadisi, Fener-Balat gibi örnekler Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk kapsamlı örnekleri olarak akademik literatürde önemli birer vaka çalışması olarak yer almaktadır (Bezmez, 2007; Mühürdaroğlu, 2005). Bu dönemde uygulanan projeler, mekânsal düzenlemelerin yanı sıra toplumsal ve ekonomik etkileriyle de dikkat çekmektedir. Fener-Balat kentsel dönüşüm alanı, dönüşüm süreçlerinin sosyal gruplar üzerindeki etkileri ve toplumsal tepkiler açısından akademik camia tarafından ayrıntılı olarak incelenmiştir (Bezmez, 2007). Dikmen Vadisi örneğinde ise neoliberal kentleşme politikalarının mekânsal dönüşüm ile piyasa odaklı süreçler arasında gerilim

yarattığı, bu durumun ise özellikle düşük gelir grupları açısından mekânsal dışlanma ve ayrışma risklerini artırdığını ortaya koymaktadır (Mühürdaroğlu, 2005).

2000 sonrası dönem ise kentsel dönüşümün kurumsallaştığı, hukuksal ve ekonomik düzenlemelerle sistematik bir politika alanına dönüştüğü, kendine özgü dinamikleriyle tanımlanan yeni bir dönem niteliği taşımaktadır (Keleş, 2021; Tekeli, 2019).

2004-2005 yıllarında yürürlüğe giren yasal değişiklikler, kentsel dönüşüm süreçlerini yerel yönetimler üzerinden yürütmekteyken, 2012 yılında çıkan 6306 sayılı Kanun süreci afet odaklı ve merkezi bir yapıya kaydırmıştır (Güzey, 2012; Yalçın vd. 2014). Bu yasal dönüşüm, devleti kentsel-mekânsal mülkiyet haklarını kısıtlayabilen müdahaleci bir aktör olarak yeniden konumlandırmıştır (Türkün, 2013). Bu süreç, mekânsal dönüşümün ekonomik büyüme ve sermaye birikimini merkeze alan bir araç olarak kurumsallaştığı bir döneme girildiğini işaret etmektedir (Keleş, 2020).

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Türkiye’de dönüşüm politikalarının ana eksenini oluşturan temel yasal çerçeveyi temin etmektedir. Bu kanunla birlikte dönüşüm, deprem riski ve afet güvenliği perspektifiyle ele alınmış; riskli yapı, riskli alan ve yapı alanı gibi kavramlar yasal zemine taşınmıştır. Literatürde 6306 sayılı Kanun’un dönüşümde hızlı karar alma, malik çoğunluğu ilkesi, finansal destek mekanizmaları ve kamusal müdahale kapasitesini artırması bakımından kritik bir dönüm noktası olduğu vurgulanmaktadır (Taşkıran, 2015; Koçar Uzan, 2023). 2023 ve 2024 yıllarında yapılan yasal değişiklikler ile “rezerv yapı alanı ve “salt çoğunluk” gibi yeni düzenlemeler getirilmesi, kanunun müdahale kapasitesini daha da genişletmiştir (Öngören, 2024; Açar, 2024).

Bununla birlikte, dönüşüm süreçlerinin merkeziyetçi bir yapıya bürünmesi, yerel yönetimlerin ve yerel aktörlerin karar alma süreçlerindeki etkisini sınırladığı yönünde eleştirilere konu olmaktadır. Genel olarak bu çerçeve, Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının zamanla iyileştirme-yenileme yaklaşımından, daha sistematik bir kamu politikası alanına dönüştüğü, son aşamada ise planlı, bütüncül ve kamu destekli yeniden yapılanma söylemine yöneldiğini ortaya koymaktadır.

2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri

Kentsel dönüşüm, Türkiye’de ekonomik, sosyal, çevresel ve benzeri gerekçeleri içermektedir. Belirli bölgelerdeki nüfus yoğunluğu ile ekonomik, sosyal ve coğrafi etmenler, kentsel dönüşüme olan ihtiyacı artıran tipik unsurlar olarak kabul edilmektedir. Olağanüstü gerekçeler arasında ise deprem, sel gibi doğal afetler yer almaktadır (Uçan, 2022). İhtiyaç duyulan gerekçelerin hayata geçirilmesinde, çeşitli aktörler farklı

düzeylerde politika belirleme ve uygulama süreçlerine katılmaktadır. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm politikalarının esas aktörü yerel yönetimler ile paydaşları iken, sorunun karmaşık hale dönüştüğü ve yerel kaynaklar ile başa çıkılamadığı ülkelerde merkezi yönetim ve ilgili kurumlar ön plana çıkmaktadır (Sadioğlu ve Ergönül, 2020).

Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları çoğunlukla ekonomik odaklı ve piyasa esaslı süreçler olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte toplumsal ve sosyal sorunlar, kentsel dönüşüm sürecinde çoğunlukla görmezden gelinmektedir. Ancak kentleşme süreci yalnızca fiziksel ve çevresel problemleri değil, sosyal dinamikleri de düşünen karma bir dönüşümü zorunlu kılmaktadır (Çiçek, 2005).

2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemleri ve Uygulama Sürecinin Dönüşümü

Tarih boyunca kentlerde gözlemlenen sosyo-ekonomik mekânsal dönüşümler kentsel alanlarda uygulanabilecek farklı stratejileri ve yöntemlerin ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Kentsel dönüşüm süreçlerinde çeşitli kriterler bulunmaktadır. Söz konusu kriterler hem zaman hem de mekâna bağlı olarak değişkenlik göstermekte ve farklı alanlardan bilgi ve yöntemlerin entegrasyonunu zorunlu kılmaktadır. Bu yöntemler, kentsel dönüşümün mekânsal planlamasını etkileyen ve finansman boyutunu yönlendiren araçlardır. Kentlerin ve kentsel dönüşümün yönetim süreçleri, genellikle başvuru ve ihtiyaç analizini, planlama ve proje geliştirmeyi, mülkiyet ve finansman düzenlemelerini, uygulama ve denetimi ile sonuç değerlendirmeyi içermektedir.

Bu stratejik yaklaşımlar, Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren hızlanan göç süreci ve buna bağlı olarak gelişen plansız kentleşme sorunuyla şekillenmektedir (Keleş, 2020). Türkiye’de kentsel dönüşüm, başlangıçta gecekondü alanlarının tasfiyesine odaklanmışken, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un yürürlüğe girmesiyle birlikte deprem odaklı fiziksel yenileme, mülkiyet haklarının transferi ve finansal çeşitlilik arayışına dönüşmüştür (6306 Sayılı Kanun, 2012). Bu bağlamda imar haklarının toplanması, taşınması ve menkulleştirme gibi yöntemler Türkiye’de tamamen yeni araçlar olmamakla birlikte, 6306 sayılı Kanun ile birlikte daha sistematik, yaygın ve politika odaklı bir şekilde Türkiye’nin kentsel politika gündeminin unsurları haline gelmiştir (Göksu, 2013; Doğaner, 2017).

2.5.1. İmar Haklarının Toplanması (Aggregation of Development Rights)

Bu yöntem, geleneksel kamulaştırma yaklaşımına bir alternatif olarak, imar haklarının bir araya getirilmesi ve proje ölçeğinde toplulaştırılmasıyla elde edilen

değerlerin paylaşılmasını amaçlayan bir planlama aracıdır. Bu araç, birden fazla mülkiyet parselinin ortak planlama ve yeniden tasarım sürecinde birleştirilmesini içerir (UN-Habitat, 2018). Böylece ortaya çıkan altyapı, kamusal alanlar ve arazi değeri, ilgili paydaşlar arasında adil ve sistematik bir şekilde paylaşılmaktadır (UN-Habitat, 2018). İmar haklarının toplulaştırılması yoluyla geliştirilen bu sistem, parsel ölçekli müdahaleler yerine bütüncül planlama anlayışını esas almaktadır. Bu sayede daha yüksek kentsel standartlara sahip alanların oluşturulması hedeflenmektedir. Aynı zamanda bu yöntem, kentsel gelişim ve dönüşüm projeleri için önceden tanımlanmış ve sürdürülebilir bir kaynak üretme mekanizması sunmaktadır (World Bank, 2019).

Uluslararası literatürde sistematik bir çerçeve içerisinde geliştirilen değer temelli planlama araçları, Türkiye’de uzun süre parçalı veya bütüncül bir politika çerçevesinden yoksun uygulamalar şeklinde varlık göstermektedir. Türkiye’de değer esaslı kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal temellendirmesi süreci, özellikle 2020 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu’nda yapılan değişikliklerle belirginlik kazanmıştır (7254 sayılı Kanun, 2020). 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamındaki uygulamalar ve değer artış payı düzenlemeleri, bu yaklaşımın kurumsallaşmasına yönelik önemli bir adım oluşturmaktadır. Sürecin ilerleyen aşamalarında ise 6306 sayılı Kanun’un uygulama yönetmeliğiyle birlikte değer temelli yaklaşımın uygulamaya aktarımına ilişkin mekanizmalar daha açık bir çerçeveye kavuşmuştur (3194 Sayılı İmar Kanunu, 1985; 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024)

Bu yöntem, özellikle bölge ve ada bazlı planlama yapmayı mümkün kılmaktadır. Ancak küçük ölçekli parsellerde uygulanması karmaşık süreçler yaratabilmekte ve vatandaşların onayı süreçlerin hızını etkileyebilmektedir. Diğer taraftan, farklı paydaşların beklentileri arasında denge sağlamak, uygulama yönetimi ve koordinasyonun sağlanmasında önem teşkil etmektedir (Metin Bıçkın, 2025).

İmar Haklarının Toplanması yönteminin uygulama süreci, proje ölçeğinde farklı paydaşların koordinasyonunu gerektirmektedir. İlk aşamada başvuru ve ihtiyaç analizinden başlayarak, planlama ve tasarım aşamalarında mülkiyetlerin toplulaştırılması, değerlerinin adil bir şekilde paylaşılması ve nihai olarak altyapı ile kamusal alanların oluşturulmasını içermektedir. Küçük ölçekli parseller söz konusu olduğunda süreç karmaşılaşabilmekte ve vatandaş onayı ile uygulama yöntemi arasındaki hassas dengenin gözetilmesi gerekmektedir. Böylece imar haklarının toplanması yalnızca teknik bir planlama aracı olmanın ötesinde, uygulamada titiz koordinasyon ve sosyal denge gerektiren bütünleşik bir süreç olarak işlev görmektedir (Metin Bıçkın, 2025; Ayber ve Yelen, 2017).

2.5.2. İmar Hakları Taşınması (Transfer of Development Rights)

İmar Hakları Taşınması yöntemi, bir arsa üzerindeki imar hakkının kısmen ya da tamamen başka bir yere aktarılmasını ifade etmektedir. Bu durum sit alanları, yüksek deprem riski taşıyan bölgeler, dere yatakları gibi yerlerde mülkiyet haklarının kısmi veya tam devrini içermektedir (Ayber ve Yelen, 2017).

İmar Haklarının taşınması yaklaşımı, temel olarak arazi düzenleme ve planlama araçlarına dayanmasına karşın, modern dönemde sistematik ve piyasa temelli bir araç olarak özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde geliştirilip kurumsallaştırılmıştır. Bu bağlamda, 1960'lar itibarıyla çevresel hassasiyetlerin gözetilmesi, tarihi alanların korunması ve kentsel büyümenin yönlendirilmesi amacıyla yaygın olarak kullanılmıştır (Pruetz, 2003; Nelson vd., 2011). Günümüzde imar haklarının taşınması yaklaşımı, yalnızca Amerika Birleşik Devletleri ile sınırlı bir uygulama olmaktan çıkarak farklı ülkelere de uyarlanmaktadır. Yöntem, kamulaştırma maliyetlerini azaltan, mülkiyet haklarının tamamen ortadan kaldırılması yerine yeniden dağıtılmasını mümkün kılan ayrıca piyasa mekanizmalarını da planlama sürecine entegre eden bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Göksu'nun farklı dönemlerdeki çalışmaları (2013, 2024), imar hakları taşınmasının teknik ve yönetsel boyutlarını ortaya koymaktadır. Bu boyutlar şunlardır:

- Tarihi ve kültürel değerlerin korunması,
- İmar haklarının adil bir şekilde paylaşılması,
- İmar haklarının piyasa koşullarında değerlendirilmesi,
- Kamu gücünün imar haklarını daha etkili bir şekilde kullanabilmesi,
- Kentsel bölgenin ihtiyaçlar doğrultusunda verimli bir şekilde kullanılabilmesi.

Bu yöntemin bahsedilen avantajlarına rağmen, toplumsal eşitsizlikleri artırma riski bulunmaktadır. Zira imar haklarının değerlendirilmesi ve transferi sürecinde daha güçlü ekonomik aktörler lehine sonuçlar ortaya çıkarabilmektedir. Bu yönüyle, yöntemin uygulanacağı alanlarda sosyal adalet ve denklik ilkelerinin gözetilmesi kritik önem taşımaktadır (Göksu, 2013, 2024).

İmar hakları taşınması sürecinin uzun sürmesi, uygulanacağı alanlarda denklik ilkesinin göz önünde bulundurulmaması ve bu yöntemin geleneksel uygulama araçlarına kıyasla halk tarafından daha az tercih edilmesi, dezavantajları arasında yer almaktadır. Ayrıca, şehirdeki sermayedarların talepleri doğrultusunda şekillenmesi de yöntemle ilgili olumsuz bir yön olarak görülmektedir (Göksu, 2013, 2024).

İmar hakları taşınması uygulama süreci, hak sahiplerinin tespit edilmesi, planlama ve koruma gereksinimleri doğrultusunda yeniden tahsisi ile nihai olarak mekânsal

dengeyi tesis edilmesini hedefleyen adımları kapsamaktadır. Bu çerçevede, ekonomik aktörlerin gereksinimleri ile toplumsal eşitlik ve adalet ilkeleri arasında dikkatli ve sürekli bir denge mekanizması işletilmesini gerektirmektedir (Göksu, 2013, 2024).

2.5.3. Menkulleştirme (Securitization)

Bu yöntem, kentsel dönüşüm alanlarında imar haklarının menkulleştirilmesi olarak tanımlanmakta ve bu hakların belirli belgeler (sertifikalar) hâline getirilmesi anlamına gelmektedir. Bu süreçte menkulleştirme sertifikaları, dönüşüm projeleri kapsamında gayrimenkul edinimi ya da uygun piyasa koşullarında nakde çevrilebilir finansal araçlar olarak kullanılmaktadır.

Menkulleştirme süreci, öncelikle ilgili sertifikaların oluşturulmasını, ardından yatırımcılar ve mülk sahipleriyle koordinasyon sağlanmasını müteakip olarak hakların piyasa aracılığıyla finansal dolaşıma sokulmasını içermektedir (Akbec Erdidal, 2019; Yılmaz ve Tanrıvermiş, 2024). Menkulleştirme sürecinde dört farklı sertifika türü bulunmaktadır. Bunlar,

- Gecekondu dönüşüm sertifikası,
- Gayrimenkul sertifikası,
- İmar hakları toplama sertifikası,
- İmar hakkı transfer sertifikasıdır.

Gecekondu Dönüşüm Sertifikası: Kamu hizmeti sunan kurumlar, gecekondu sahiplerine tapu ya da imar hakkı vermek yerine belirlenen bir ücret karşılığında bu sertifikayı sunarak finansal değer oluşturur. Gecekondu dönüşüm sertifikası, mevcut gecekondu alanında yapılacak projelerde kullanılabilir (Akbec Erdidal, 2019).

Gayrimenkul Sertifikası: İnşa edilmekte ya da planlanan projelerin finansmanını sağlamak amacıyla ihraç edilen menkul kıymet taşımaktadır. Yatırımcılar bu sertifikaları toplayarak konut ya da iş yeri sahibi olma fırsatı elde edilmektedir (Akbec Erdidal, 2019).

İmar Hakları Toplulaştırma Sertifikası: Mülklerin, ayrı parseller yerine bir projede bir araya getirilerek birleştirilmesi ve ortaya çıkan değer kamusal sektör, özel sektör ve mülk sahipleri arasında paylaşılmasıdır. Bu yöntem, bireysel projeler yerine ortak bir proje geliştirilerek arsa sahipleri, yatırımcılar ve kullanıcıların belirlenmesini sağlamaktadır (Akbec Erdidal, 2019).

İmar Hakkı Transfer Sertifikası: Bir gayrimenkul üzerindeki imar haklarının kullanılmadığı durumlarda bu hakların başka bir bölgeye aktarılmasını sağlayan özel bir belgedir. Sadece yetkili kurumlar tarafından verilebilen bu sertifika, bir gayrimenkul üzerindeki inşaat hakkını alınıp satılabilir bir değere dönüştürerek menkul kıymet gibi

işlev görmesini sağlamaktadır. Sistem, mülk sahiplerinin onayına dayanır ve arsa sahipleri mülklerinden elde edilen imar hakkının değeri ile bu sertifikayı nakde çevirebilir veya farklı projelerde değerlendirilebilmektedir. Bu sertifikalar, dönüşüm sürecinde mülkiyetin finansal dolaşıma sokulmasını sağlayan temel araçları konumundadır (Akbey Erdidal, 2019). Ancak bu finansal araçların etkililiği, kentsel planlama ve risk yönetimiyle doğrudan ilişkilidir. Tunç (2015) tarafından vurgulandığı üzere, kentsel dönüşüm projelerinde kentlerin risk faktörleri önceden belirlenmeli ve imar planları bu riskleri azaltma önlemlerini içerecek biçimde yeniden yapılandırılmalıdır. Bu bağlamda, imar haklarının toplanması ve taşınması süreci yalnızca mülkiyet değişimi olarak değil, yapı yoğunluğunu riskli bölgelerden arındırarak güvenli alanlara taşıyan stratejik bir risk azaltma planının bir parçası olarak tasarlanmalıdır.

Menkulleştirme yöntemi, finansal araç olarak cazip olsa da, piyasa dalgalanmalarına ve yatırımcı talepleri hususunda yetersiz kalmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliği ve uzun vadeli planlama hedefleri açısından beklenen faydayı sınırlayabilmektedir. Ayrıca, bireysel mülk sahiplerinin menkul kıymetlerden doğrudan faydalanamaması veya finansal okuryazarlık eksikliği sürecin işleyişini olumsuz etkileyebilmektedir (Yılmaz ve Tanrıvermiş, 2024). Bahsi geçen üç yöntemin birlikte ele alınmasının temel nedeni, çağdaş kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama, mülkiyet ve finansman ilişkilerinin bağımsız birer araç olmaktan çıkarak bütünsel olarak ele alınmasıdır.

İmar haklarının toplanması, planlama ölçeğinin parsel düzeyinin ötesine taşınmasına olanak sağlayarak ada ve bölge bazlı bütüncül bir planlamanın güçlenmesine imkân tanımaktadır (Metin Biçkin, 2025). İmar hakları transferi ise korunması gereken alanlar ile yapılaşma baskısı altındaki bölgeler arasında mekânsal denge kurulmasını hedefleyen yeniden dağıtım aracı olarak işlev görmektedir (Göksu, 2013, 2024). Menkulleştirme ise bu iki yöntemi tamamlayıcı nitelikte, kentsel dönüşüm süreçlerinin finansmanını kolaylaştıran ve piyasa temelli araçları devreye sokan bir yaklaşım olarak öne çıkmaktadır (Akbey Erdidal, 2019). Buna karşın, bu yöntemlerin etkinliği yalnızca teknik ve hukuki düzenlemelere değil, uygulamanın gerçekleştiği alanın ölçeğine, mülkiyet yapısına, kurumsal kapasiteye ve sosyal adalet ilkelerinin gözetilip gözetilmediğine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu yönüyle, söz konusu yöntemler Türkiye’de kentsel dönüşümün planlama odaklı ikinci evresini anlamak açısından bütünlük içerisinde değerlendirilmelidir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı, imar haklarının toplanması, imar haklarının transferi ve menkulleştirme gibi yöntemlerin ne kadar etkin işletildiği ile

ilişkilidir. Öte yandan, bu yöntemler tek bir kanun ile eş zamanlı olarak ortaya çıkmamıştır, her biri uygulamadaki ihtiyaçlar ve mevcut düzenlemelerdeki eksiklikler nedeni ile farklı zamanlarda geliştirilmiş ve ilgili mevzuatla desteklenmiştir.

2.6.Türkiye’de Deprem Riski ve Kentsel Alanlara Etkisi

Bu başlıkta, Türkiye’deki sismik kırılgenliği ve kentsel alanlarda yarattığı çok katmanlı etkileri irdelenecektir. Tarihsel ve güncel deprem örnekleri ışığında, yapı stokunun heterojen kırılgenliği, kentleşme politikalarının kuramsal ve operasyonel etkileri ile afet riski bağlamında tartışmaya açılacaktır. Ayrıca, bilgiler doğrultusunda 6306 sayılı Kanun’un kabul gerekçesiyle ilişkisi ortaya konulacaktır.

Türkiye, jeolojik konumu nedeniyle dünyanın en aktif deprem kuşakları arasında yer almakta ve Kuzey Anadolu Fay Zonu, Doğu Anadolu Fay Zonu ile Batı Anadolu graben sistemi boyunca yüksek sismik risk taşımaktadır (Bozkurt ve Mittwede, 2001; Kartal vd., 2015). Bu fay hatları üzerinde gerçekleşen depremler yalnızca can kaybına yol açmakla kalmayıp, kentsel alanlarda ciddi fiziksel yıkımlar, sosyal çözümler ve uzun vadeli ekonomik kayıplar doğurmaktadır. Deprem riski, Türkiye’de kentleşme politikalarının ve yapılaşma uygulamalarının yeniden gözden geçirilmesini gerektiren temel yapısal sorunlardan biri olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye’de deprem riski, ülke için kritik bir hassasiyet olarak değerlendirilmektedir. Ülke topraklarının ve nüfusunun önemli bir bölümünün deprem tehlikesi altında olduğuna dair bulgular, 2023 yılında Dilsiz ve arkadaşlarının derlediği Joint Preliminary Virtual Reconnaissance Report (PVRR) ile Akkar ve arkadaşlarının güncellenmiş probabilistik tehlike haritası çalışmalarıyla ortaya konmuştur (Dilsiz vd., 2023; Akkar vd., 2018). Türkiye’de deprem tehlikesi, ulusun güvenliği açısından kritik önem teşkil etmektedir. Ülke topraklarının yaklaşık %92’si, nüfusun yaklaşık %95’i ve sanayi tesislerinin %98’i deprem riski taşıyan alanlarda yer almaktadır. Ayrıca, ulusal ölçekte barajların %92’sinin yüksek riskli bölgelerde bulunduğu belirtilmektedir. Sismik riskin dağılımı açısından nüfusun yaklaşık %21,5’i birinci derece yüksek tehlike bölgelerinde, %31,4’ü ise ikinci derece tehlike bölgelerinde yaşamaktadır. Bu çalışmalar, Türkiye’de sanayi tesislerinin, barajların ve yoğun nüfuslu alanların önemli bir kısmının yüksek riskli bölgelerde konumlandığını göstermektedir (Dilsiz vd., 2023; Akkar vd., 2018).

Deprem tehlikesinin mekânsal dağılımı, haritalarda farklı renklerde gösterilmektedir. Bu çerçevede, kırmızı ve koyu kırmızı tonlar yüksek tehlike düzeyini, turuncu ile sarı tonlar orta düzey tehlikeyi, açık sarı ve yeşil tonlar ise göreceli olarak

düşük deprem tehlikesini ifade etmektedir (AFAD, 2018). Bununla birlikte, deprem tehlikesi görece düşük olarak tanımlanan alanlarda bile, zemin koşulları ve yapılaşma kalitesi gibi kentsel faktörler, olası depremlerin yol açtığı hasarın boyutunu artırabilmektedir (UNDRR, 2015). Bu durum, deprem riskinin yalnızca jeolojik olarak değil aynı zamanda kentsel planlama ve yapılaşma süreçleriyle de doğrudan ilişkili çok boyutlu bir olgu olduğunun ortaya konulmasını sağlamaktadır.

Türkiye’de deprem riski ve kentsel alanlar üzerindeki etkileri, özellikle 1999 Marmara Depremi ile belirginleşmiştir. 17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen bu deprem, on binlerce can kaybı ve geniş çaplı hasarına yol açmıştır. Mühendislik hizmeti almayan yapıların varlığı, plansız kentleşme ve yetersiz denetim mekanizmalarının sonuçlarını net bir şekilde ortaya koymuştur (Parsons vd., 2000; Tekeli, 2001). Marmara Depremi, afet yönetimi anlayışı ile yapı mevzuatında köklü değişikliklerin gündeme gelmesini sağlamıştır ve kentsel dönüşüm politikalarının oluşum ve gelişim sürecinde belirleyici bir kırılma noktası niteliği kazanmıştır.

Bilinen bir diğer büyük deprem, 2011 yılında ülkemizde meydana gelen Van depremi, yapı kalitesi ile denetim eksikliklerinin deprem riskini nasıl derinleştirdiğini ortaya koymaktadır (USGS, 2011). Bu deprem, sadece fiziksel tahribatı değil, afet sonrası barınma, yeniden yerleşim süreçleri ve sosyal destek mekanizmalarındaki yetersizliği de gözler önüne sererek deprem riskinin sosyal boyutuna dikkat çekmiştir (DAKA, 2012).

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş’ta Pazarcık merkezli 7,7 büyüklüğünde ve Elbistan merkezli, 7,6 büyüklüğünde iki büyük deprem olmuştur. Çok sayıda binanın yıkıldığı ve resmî kayıtlara göre 50 binden fazla can kaybının meydana geldiği 6 Şubat 2023 depremi 11 ili etkilemiştir bu şehirler; Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Elazığ, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa’dır. Gelecekte benzer depremlerin oluşma olasılığının yüksek olduğu da bu süreçte öngörülmüştür. Bu bağlamda, ülkemizdeki deprem gerçeğini kabullenmek, geçmişteki acı edimlerden dersler çıkarmak ve depreme dayanıklı yapılar inşa etmek edilmesi ile kullanım ömrünü tamamlamış binaların kısa sürede dönüştürülmesi, deprem güvenliği açısından kritik bir zorunluluk teşkil etmektedir (Görür ve Önder, 2023; Eroğlu ve Ay, 2023).

Kahramanmaraş merkezli depremler, Türkiye’de deprem riskinin yalnızca tarihsel bir olgu olmadığını ayrıca zamansal süreklilik ve mekânsal yayılım gösteren yapısal kırılganlık düzeni şeklinde manifest olduğunu bir kez daha açığa çıkarmaktadır. Birden fazla ili eşzamanlı biçimde etkileyen bu depremler, geniş bir coğrafyada çok katmanlı yıkım örüntüleri üretmiştir. Meydana gelen bu deprem kentsel alanın yapı stokunun heterojenliği, yer seçimi kararlarının patolojik niteliği ve kamusal denetim

mekanizmalarının kurumsal atonisi yeniden tartışma konusu haline gelmiştir (TMMOB, 2023). Mevcut sismik kırılganlık matriksi, devletin kentsel alanlara yönelik müdahalesini kaçınılmaz kılmakta ve afet riskinin azaltılmasına yönelik normatif ve kurumsal düzenlemelerin inşasını gerekli kılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun tam da bu tarihsel ve yapısal bağlam içerisinde, deprem riskinin yoğunlaştığı kentsel alanlarda yapı stokunun yeniden yapılandırılması, toplumsal güvenliğin teminat altına alınmasını ve kentsel kırılganlığın minimize edilmesini hedefleyen merkezi bir müdahale aracı olarak ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede şekillenen müdahale refleksi, yalnızca teknik bir çerçeve oluşturmakla kalmayıp, aynı zamanda yönetsel, hukuki ve epistemik meşruiyet zemini de üretmektedir (6306 sayılı Kanun, 2012; 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024). Bu yönüyle 6306 sayılı Kanun, afet riskinin olağanüstü koşullarda ortaya çıkan belirsizliklere karşı devlet kapasitesini hızla seferber etmeyi amaçlayan rasyonel bir yanıt olarak değerlendirilebilir.

Bu depremlerin meşruiyet zemini, büyük ölçüde afet sonrası koşullarda şekillenen bir müdahale mantığına dayanmaktadır. 2011 Van Depremi sonrasında 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun, afet sonrası ortaya çıkan olağanüstü koşullara karşılık vermek üzere normatif bir karşılık üretme refleksinin ürünü olarak biçimlendirilmiştir (Çelikkilek ve Öztürk, 2017). 2011 deprem sonrası kentsel dönüşüm çabalarının yalnızca göç ve gecekondulaşmaya bağlı çarpık kentleşme ekseninde ele alınmadığı, aynı zamanda afet gerçekliğinin de göz önünde bulundurulduğu ifade edilmektedir.

Bu tarihsel eşik, 2023 Kahramanmaraş merkezli depremlerin ardından 2024 yılında uygulama yönetmeliğinde değişiklikler, afet olgusunun hukuki ve yönetsel mimariyi yeniden biçimlendiren normatif yeniden kurulum anları olarak işlev gördüğünü ortaya koymaktadır (6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024; TBMM, 2024). 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli olarak meydana gelen deprem, afet gerçekliğinin ne denli acil olduğunu ortaya koymuştur. Türkiye'nin yoğun bir deprem kuşağı içinde bulunması, kentsel dönüşümün ülke gündeminde risk temelli ve öncelikli bir politika alanı olarak yeniden şekillenmesini zorunlu kılmıştır.

Türkiye'nin jeolojik ve tektonik gerçeklikleri göz önünde bulundurulduğunda süreklilik arz eden sismik risk konfigürasyonu istisnai bir durum olarak değil, süregelen ve yapısal bir risk rejimi olarak ele alınmak zorundadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm ve afet mevzuatının yalnızca deprem anında geçerli olan olağanüstü dönemlere özgü araçlar üretmesiyle yetinmeyip, önleyici esaslı, direnç kapasitesini kuramsal düzeyde tahkim eden ve yönetsel sürekliliği garanti altına alan politikalar ekseninde yeniden tasarlanması

gerekmektedir. Aksi takdirde, gerekleŖebilecek olan büyük depremler sonrasında mevzuat revizyonları, kalıcı ve entegre çözümler geliŖtirmek yerine, geçici çözümler üzerinden kurgulanan reaktif yönetim alışkanlıklarının sürdürülmesine hizmet edecektir.

3. HUKUKİ AÇIDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci, kentleşme olgusunun hız kazanmasına bağlı olarak ortaya çıkan plansız yapılaşma, konut yetersizliği, gecekondu alanları ve mekânsal düzensizlik gibi yapısal sorunlara müdahale etme gereksinimi doğrultusunda farklı dönemlerde yürürlüğe giren çeşitli yasal düzenlemeler aracılığıyla biçimlenmiş ve yönlendirilmiştir. Bu süreçte, devletin kentsel mekâna müdahalesi kamu yararı ilkesi temelinde meşrulaştırılmıştır. Söz konusu müdahale, kentlerin daha düzenli, sağlıklı ve işlevsel bir yapıya kavuşturulması amacını taşıyan hukuki bir çerçeveye oturtulmuştur. Hızlı nüfus artışı ve kentlere yönelen göç hareketleri, kentsel alanlarda kontrolsüz ve plansız yapılaşmayı artmasına yol açmıştır (Keleş, 2020; Tekeli, 2019). Bunun yanı sıra, deprem kuşağı üzerinde bulunan ülkemizde, afet riski taşıyan bölgelerin dönüştürülmesi ve bu bölgelerdeki dayanıksız yapı stokunun tasfiyesi, kentsel dönüşümün hukuki zemini içinde öncelikli odak olarak öne çıkmaktadır (6306 sayılı Kanun). Bu bağlamda, dünya genelinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizde yürütülen uygulamalarda yönetim sistemiyle ilgili sorunlar ortaya çıktığında anlık ve geçici düzenlemeler ile çözüm arayışına girildiği gözlemlenmektedir (Dündar, 2003).

Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin ilk yasal düzenlemeler, ağırlıklı olarak gecekondu olgusunu denetim altına almak ve mevcut yapı stokunun düzenlenmesine odaklanmaktadır. Bu bağlamda, 1960’lı yıllardan itibaren çıkarılan mevzuat, bir yandan mevcut yapılaşmanın ıslahı, tasfiyesi veya engellenmesine yönelik hükümleri içerirken diğer yandan belirli koşullar altında hak sahiplerine arazi tahsisi ve destek sunulmasını öngörmektedir (775 sayılı Gecekondu Kanunu, 1966).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı, tarihsel süreç içerisinde yalnızca fiziksel yapı stokunun yeniden düzenlenmesiyle sınırlı kalmayıp aynı zamanda kültürel ve doğal mirasın korunması, kent kimliğinin muhafazası ve tarihi kent dokularının sürdürülebilirliğinin temini gibi çok boyutlu unsurları da kapsayacak şekilde kapsam ve niteliğini derinleştirmektedir (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu).

1980’li yıllardan itibaren, imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların hukuki statüsünün tespit edilmesi ve mevcut yapıların sınıflandırılarak iyileştirilmesine yönelik düzenlemeler ön plana çıkmıştır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, fiili durumların hukuki çerçeveye kavuşturulması ve kent mekânının sistematik biçimde yeniden yapılandırılması aracı olarak işlev görmüştür (2981 Sayılı Kanun, 1984, m. 1, 7, 9). Aynı dönemde, konut

ihtiyacının karşılanmasına yönelik politikalar çerçevesinde toplu konut üretimi teşvik edilmiş, devlet konut piyasasında doğrudan aktör haline gelerek kentsel dönüşüm süreçlerinde merkezi bir rol üstlenmiştir (2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu).

2000’li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm, yalnızca merkezi idarenin inisiyatifi ile sınırlı kalmayıp, yerel yönetimlerin de müdahil olduğu çok aktörlü bir yönetsel süreç olarak şekillenmiştir. Büyükşehir belediyelerinin yetki ve sorumluluklarının genişletilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının yerel ölçekte planlanmasını ve uygulanmasını mümkün kılmıştır (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu).

Afet riski, plansız kentleşme ve sağlıksız yapılaşma gibi gerekçelerle şekillenen söz konusu düzenlemeler, nihayetinde kentsel dönüşümün daha bütüncül, merkezi ve özel bir yasal çerçeveye kavuşturulması zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır. Bu zorunluluk doğrultusunda önceki yasal düzenlemelerin birikimi üzerine inşa edilen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (16/5/2012 tarihli), Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının yeni bir evresini temsil etmektedir. Dönüşüm uygulamalarını afet riski odaklı geniş bir perspektifte yeniden tanımlayarak, hukuki ve yönetsel işleyişin yeniden yapılandırılmasına yönelik bir çerçeve sunmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012).

6306 Sayılı Kanun, yürürlüğe girdiği 2012 yılından bugüne dek çeşitli revizyonlardan geçmiştir. Bu süreçte ilk önemli müdahale, 10 Aralık 2018 tarihli ve 30621 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılmıştır. Bu düzenleme ile kentsel dönüşümün uygulama süreçlerinde bazı teknik değişikliklere gidilmiştir. Kanun’un temel işleyişine yönelik en kapsamlı ve güncel dönüşüm ise, 9 Kasım 2023 tarih ve 32364 Sayılı kanun teklifinin kabulü ile olmuştur (7153 sayılı Kanun, 2018; 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024). Bahsedilen hukuki geçmiş, Türkiye’de kentsel dönüşümün parçalı ve aşamalı bir mevzuat yapısı üzerine geliştiğini ortaya koymaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümün hukuki bir zorunluluk olarak değerlendirilmesi gerekliliğini düşündürmektedir.

Sonuç itibariyle bahsi geçen hukuki geçmiş, kentsel dönüşümün farklı hak alanları ve yönetsel düzeyler arasında etkileşimde bulunan bir düzenleme alanı olarak ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Erken dönem düzenlemelerde mülkiyetin korunması ve hak sahiplerinin sürece dâhil edilmesine ilişkin hususların çoğunlukla dolaylı biçimde ele alınması, dönüşüm uygulamalarının kamu yararı doğrultusunda yürütülen idari tasarruflar

kapsamında öncelikli hale geldiğini göstermektedir. Özellikle yerel yönetimlerin süreçlere daha aktif biçimde katıldığı dönemlerde dahi, afet riski ve kamu güvenliği gibi gerekçelerle merkezi idarenin yürütme gücünün tahkim edilmesi, kentsel dönüşüm hukukunun yerel ve merkezi düzey arasında yeniden tanımlanan bir yetki mimarisi içerisinde değerlendirilmesini kaçınılmaz kılmaktadır.

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler

Türkiye, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren hızlı kentleşme ve iç göç süreçleriyle karşı karşıya kalmaktadır. Kentte yaşayan nüfusun artış göstermesi özellikle büyükşehirlerde plansız yapılaşmayı ve gecekondu bölgelerinin yayılmasını beraberinde getirmektedir (Keleş, 2020). Keleş (2020), bu dönemi değerlendirirken Türkiye’nin fazla kentleşmemiş bir ülke olduğunu ifade ederek, Türkiye’de kentleşmenin 1950’lerden sonra gözlemlenebilir bir ilerleme kat ettiğini ifade etmektedir. Söz konusu dönüşüm, ortaya çıkan kentsel sorunlara paralel olarak yasal düzenlemelerin gelişim sürecine de yansımaktadır. Bu süreç, kent dokusunun bozulmasına ve mekânsal bütünlüğün tehdit edilmesine yol açmaktadır.

Gecekondu bölgelerindeki mülkiyet sorunlarını çözmek için çıkarılan 775 sayılı Kanun, plansız alanların ıslahı ve disipline edilmesinin hukuki bir zemine oturtulması çabasının en somut örneğini temsil etmektedir (775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1966). Şehirlerdeki mekânsal bütünlüğü tehdit eden sorunlu alanların rehabilitasyonu, kentsel dokunun sürdürülebilir ve fonksiyonel bir biçimde evrimleşmesi için elzem bir gerekliliktir. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm süreçlerinin meşruiyet kazanması ve uygulamada tutarlılığın sağlanması kaçınılmaz bir gerçekliktir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu ile başlayan süreç, kentsel mekân üzerinden gerçekleştirilen müdahalelerin yalnızca tek bir sorun alanına yönelik olmayıp, farklı dönemlerde öne çıkan ihtiyaçlara uygun biçimde çeşitlenen yasal düzenlemeler aracılığı ile genişlediğini göstermektedir. Türkiye’de özellikle 1999 Marmara Depremi’nin yıkıcı etkileri kentsel alanların taşıdığı fiziksel kırılganlıkları ortaya çıkarmıştır. Bu durum, risk odaklı müdahale zorunluluğunu belirginleştirmiştir (Keleş, 2020). 2000’li yıllarla beraber, Avrupa Birliği müktesebatına uyum çerçevesinde benimsenen mevzuat değişiklikleri, Türkiye’de kentsel dönüşüm paradigmasının hukuki ve idari boyutlarını daha belirgin ve öncelikli hale getirmektedir (Aktaş Polat, 2015).

Kentsel dönüşüm, çok boyutlu ve çok aktörlü yapısı nedeniyle kalkınma, şehir ve bölge planlama, imar, ulaşım, konut, afet, inşaat ve yerel yönetimler gibi çeşitli alanlarda yürürlükteki yasal düzenlemelerin kapsamına girmektedir. Bu durum, olgunun tek bir

yasal düzenleme ile yeterli ve ayrıntılı biçimde ele alınıp düzenlenmesini zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede, kentsel dönüşümün yasal altyapısı hem merkezi hem de yerel düzeyde müdahaleleri düzenleyen çok katmanlı bir sistem üzerine inşa edilmektedir. Aşağıda, Türkiye bağlamında kentsel dönüşüm süreçlerinin geçirdiği yapısal dönüşümleri anlamlandırabilmek amacıyla temel yasal düzenlemeler kronolojik olarak ele alınacaktır.

3.1.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966)

Şehir nüfusunun artışıyla beraber şehir merkezlerinde sorun oluşturan gecekonduların yapımının engellenmesi, düzeltme ve ortadan kaldırılması amacıyla çıkarılmıştır. 1966'da yürürlüğe giren bu yasa, gecekondu teriminin bir yasal çerçeveye kavuşmasını sağlamıştır. 775 sayılı Gecekondu Yasası ile daha önce inşa edilen gecekondular affedilmiş ve bu alanlar tasfiye, ıslah ve engelleme gibi kategorilere ayrılmıştır. Gecekondu yasası, gecekonduların iyileştirilmesi, onarılamayanların yıkılması, bu bölgelerde yaşayanlara arazi tahsisi ve maddi destek sağlanmasını öngörmüştür (775 sayılı Gecekondu Kanunu, 1966).

3.1.2. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983)

Bu yasanın amacı: “Korunması gereken taşınır ve taşınmaz kültür ile tabiat varlıklarının tanımlarını belirlemek, yapılacak işlemleri ve faaliyetleri düzenlemek, bu alanda gereken ilke ve uygulamalara dair kararları alacak kurumun kuruluş ve görevlerini saptamaktır.” (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Resmî Gazete 18113: 23/7/1983, Kanun No: 2863/1).

Korunması gereken taşınmaz kültür ve doğa varlıkları ile doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın koordinasyonunda gerçekleşir ve etkilenen ilgili kurumların görüşleri alınarak yapılır. Tespitler sırasında, kültürel ve doğal varlıkların tarihsel, sanatsal, bölgesel ve diğer özellikleri göz önünde bulundurulur. Devletin imkânları çerçevesinde, örnek teşkil eden ve ait olduğu döneme dair özellikleri yansıtan yeterli sayıda eser, korunması gereken kültür varlığı olarak kabul edilir. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına dair yapılan tespitler, koruma bölge kurulu kararı ile tescil edilir (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Resmî Gazete 18113: 23/7/1983, Kanun No: 2863/7).

Bu kanun düzenlemeleri, kültürel ve doğal mirası salt bir hukuki zorunluluk çerçevesinde değil, toplumsal hafızayı ve mekânsal kimliği koruyan bir stratejik araç olarak konumlanmaktadır. Kanunun öngördüğü tespit ve tescil mekanizmaları, yalnızca maddi varlıkları güvence altına almakla kalmaz aynı zamanda tarihsel sürekliliğin ve kültürel ekosistemin görünmez bağlarını görünür kılmaktadır. Böylece, korunması

gereken taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, kentleşme ve modernleşme baskısı altında bile zamansal bir direniş hattı işlevi görür.

3.1.3. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984)

Bu yasa, “İmar ve gecekondu düzenlemelerine uymayan şekilde inşa edilen ve inşası devam eden tüm yapılar için uygulanacak süreçleri düzenlemeyi sağlamaktadır. Müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru süreçlerine dair esasları ve diğer ilgili konuları belirlemek adına önem taşımaktadır.” (İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Resmî Gazete 18335: 8/3/1984, Kanun No: 2981/1).

2981 sayılı Kanun’a göre, yasalara aykırı bir şekilde inşa edilmiş ya da inşası devam eden yapılar, gecekonduar aşağıdaki sınıflara ayrılmaktadır:

- Korunacak yapılar,
- İyileştirme şartıyla korunacak yapılar,
- Bu Kanun’dan faydalanamayacak yapılar.

Bu Kanun’a göre, korumaya alınacak ya da iyileştirmeye tabi olarak korunacak yapılar, belirtilen koşulların sağlanması halinde ruhsat ve kullanım iznine sahip olurlar. (İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Resmî Gazete 18335 8/3/1984, Kanun No: 2981/4).

Bu kanuni çerçeve, mekânın toplumsal hafızasıyla olan ilişkisini yeniden kurmayı hedefleyen bir pratik olarak okunabilir. Yapıların sınıflandırılması ve korunma kriterleri yalnızca fiziki alanın düzenlenmesini değil aynı zamanda kolektif kimliğin ve kentsel belleğin örtük örgüsünü şekillendiren bir araç işlevi görmektedir. Böylece, 2981 sayılı Kanun, gecekonduarın ve diğer yapı öbeklerinin standartlaşma eğilimini törpülerken, kent dokusunu hem koruyan hem de dönüştüren zamansal bir köprü olarak işlev kazanmaktadır.

3.1.4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984)

Kentlerdeki konut sorununa çözüm üretmek ve konut inşasını teşvik etmek amacıyla 1984 yılında bu yasa çıkarılmıştır. Yasayla birlikte, Başbakanlığa bağlı bir Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulurken kentlerde ihtiyaç duyulan

konutların inşa edilmesi hedeflenmiştir. Yasa kapsamında konut üreticilerinin uyması gereken kurallar belirlenecek, ülke koşullarına uygun inşaat teknikleri ve malzeme geliştirme çalışmaları yapılacak ve devlet destekleri bu Kanun'un hükümlerine göre düzenlenecektir (Toplu Konut Kanunu, Resmî Gazete 18344: 17/3/1984, Kanun No: 2985/1).

3.1.5. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (2001)

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un temel amacı, yapı üretim sürecinde kalite, can ve mal güvenliğini temin etmektedir. Bu kanun, yapıların imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun ve kaliteli şekilde inşa edilmesini sağlamak üzere proje ve yapı denetimini düzenler. Böylece deprem açısından yüksek risk taşıyan ülkelerde kentleşmenin sağlıklı biçimde sürdürülmesi için teknik bir güvence mekanizması kurulur. Sistem, 6306 sayılı dönüşüm projelerinde yeni yapıların denetimli ve güvenli biçimde inşa edilmesi sağlayarak, riskli yapılardan kaynaklanan can ve mal kayıplarının önüne geçilmesine katkıda bulunmayı amaçlamıştır. Bu tür bir denetim sistemi, kentsel dönüşümün teknik ve hukuki standartlarla uyumlu yürütülmesinin ön koşulunu oluşturmaktadır (Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Resmî Gazete 24461: 13/7/2001, Kanun No: 4708, md. 1).

3.1.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (2004)

Bu Kanunun hedefi, “büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki durumunu düzenlemek ve hizmetlerin planlı, programlı, verimli ve uyumlu bir biçimde yürütülmesini sağlamaktır” (Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Resmî Gazete 25531: 23/7/2004, Kanun No: 5216/1).

2012 yılında yapılan değişiklikle, “toplam nüfusu 750.000'i aşan illerin il belediyeleri, büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir” düzenlemesi eklenmiştir. Bu düzenlemelerin ardından, kentsel dönüşüm sürecinde yerel yönetimlerin görev ve yetkilerini hukuki olarak detaylandıran 5393 sayılı Kanun devreye girmiştir.

3.1.7. 5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005)

Bu Kanun, belediyelerin görev yetki ve sorumluluk alanlarını belirleyerek kentsel yönetime ilişkin kurumsal işleyişi belirli bir standart çerçevesine oturtmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarında belediyelerin planlama, uygulama ve denetim görevlerinde hukuki meşruiyet kazandıran temel düzenlemeler bu Kanun aracılığıyla tesis edilmiştir (5393 sayılı Kanun, Resmî Gazete 25874: 3.7.2005).

3.1.8. 6305 Sayılı Afet Sigortaları Kanunu (2012)

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu, Türkiye’de zorunlu deprem sigortasını düzenleyerek deprem gibi doğal afetlerden kaynaklanan maddi zararları güvence altına almayı amaçlamaktadır. Kanunun hedefi, binalarda deprem nedeniyle ortaya çıkabilecek maddi zararların karşılanmasını sağlamak için zorunlu sigortayı yürürlükte tutmak ve sigortanın işleyiş ilkelerini belirlemektir. Bu sigorta, özellikle riskli yapıların tespit edildiği dönüşüm alanlarında, mülkiyet sahiplerinin mal varlığı üzerindeki ekonomik riskleri kısmen azaltarak hukuki ve ekonomik güvenlik sağlamaktadır. Sonuç olarak, kentsel dönüşüm sürecinde mülk sahiplerinin ekonomik mağduriyetlerinin engellenmesine katkıda bulunur ve destekleyici bir hukuki araç niteliği taşımaktadır (Afet Sigortaları Kanunu, Resmî Gazete 28296: 18/5/2012, Kanun No: 6305, md. 1-2).

3.1.9. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012)

Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının yeni bir evresini temsil eden 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanların öncelikli olarak dönüştürülmesini öngörmektedir. Bu kapsamda yerel ile merkezi yönetim arasında yetki dağılımını da ortaya koymaktadır. Kanun’a ilişkin büyük değişiklikler 2018 ve 2023, 2026 yıllarında yasama organınca yapılmıştır. Bu değişiklikler, Kanun’un uygulama kapsamını genişletmiş ve hukuki altyapısını güçlendirmiştir (6306 sayılı Kanun, 2012; 7153 Sayılı Kanun, 2018; 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024; 2026). 2023 tarihinde çıkarılan ve 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, kentsel alanların düzenlenmesi ve dönüştürülmesi konusunda çeşitli değişiklikler öngörmektedir. Bu kanun, bir yandan Kahramanmaraş depremlerinin etkileri ile ele alırken diğer yandan olası bir İstanbul depremine hazırlık amacı güderek Kanun’un hukuki yaklaşımını ve yönetsel yönelimini ortaya koymaktadır. Ayrıca Kanun, afet riski taşıyan alanlar ve bu alanların dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler için sağlıklı ve güvenli bir kentsel yaşam çevresi sunmayı hedefleyen iyileştirme, tasfiye ve yenileme dönüşüm faaliyetlerinin uygulanabilirliğini ön plana çıkarmaktadır (6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2024).

2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girince, 2981 Sayılı Kanun fiilen uygulamadan çekildi ve kentsel dönüşüm uygulamasının hukuki zemini tamamen yeni bir normatif çerçevede şekillendi. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın yürürlüğe

girmesi (2012) ile 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılarak hukuki dayanağı da ortadan kalkmıştır. Nitekim yukarıda başlıklar olarak ele alınan süreç, kentsel dönüşümün yalnızca bir planlama meselesi değil, çok katmanlı hukuki ve yönetsel düzenleme alanı olarak ele alınmasını gerekli kılmaktadır.

3.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

Kentsel dönüşüm, kentlerin karşılaştığı sosyal, çevresel ve ekonomik sorunlara yanıt olarak gelişen dinamik bir süreçtir. Bu süreç, farklı bölgelerdeki kentlerin kendine özgü ihtiyaçları, tarihsel geçmişleri ve kültürel bağlamları doğrultusunda şekillenmektedir. Dünya genelinde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri, yalnızca fiziksel çevrenin düzenlenmesini değil, aynı zamanda toplumsal adaletin sağlanması, tarihi dokunun korunması ve sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşılması gibi çok boyutlu hedefleri de içermektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009; Roberts ve Sykes, 2000).

Aşağıda, küresel ölçekli çeşitli kentsel krizlere, yapısal zorluklara ve yerel dinamiklere karşı geliştirilen özgün çözüm modellerini somutlaştırmayı amaçlayan, Avrupa, Asya, Orta Doğu ve Latin Amerika'dan seçilmiş stratejik örneklerin incelenmesi yer almaktadır. Bu örneklerin tercihindeki temel neden, her birinin kentsel dönüşüm literatüründe farklı bir paradigmayı temsil etmesidir. Bu bağlamda ele alınan örnekler, ekolojik ve ekonomik restorasyon, afet direnci, tarihi ve toplumsal bellek koruması ile sosyal adalet odaklı mekânsal entegrasyon gibi çeşitli temalara odaklanmaktadır. Böylelikle, sanayi sonrası alanların sürdürülebilir yeniden işletilmesini hedefleyen Almanya (Ruhr Bölgesi) modeli, çok boyutlu afet risk yönetimi ve toplumsal direncin güçlendirilmesini hedefleyen Japonya yaklaşımı, savaş sonrası kimlik ve tarihi dokunun korunması Lübnan (Beyrut) deneyimi ele alınmaktadır. Ayrıca, yoksulluk ile mekânsal ayrışmanın giderilmesini hedefleyen Favela dönüşümünde Brezilya (Rio de Janeiro) örneğini yapısal incelenmeye tabi tutmaktadır. Bahsedilen bu çeşitlilik, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel bir inşa faaliyeti olmadığını, aksine coğrafi ve toplumsal bağlama göre şekillenen çok boyutlu bir planlama stratejisi olduğunu örnek yansımalarla ortaya konulması amaçlamaktadır.

3.2.1. Almanya (Ruhr Bölgesi) ve Sürdürülebilir Yenileme

Avrupa'daki sanayi sonrası kentlerde kentsel dönüşüm, yalnızca mekânsal yeniden yapılanmayı değil, çevresel sürdürülebilirlik ve ekonomik canlanmayı da ön plana çıkarmaktadır. Almanya'nın Ruhr Havzası'nda uygulanan kentsel yeniden yapılandırma süreci, geniş sanayi sonrası alanların yeniden işlevlendirilmesini, bölgesel ekonomik

canlılığın desteklenmesi ve atıl altyapının dönüştürülmesini hedeflemiştir (Hospers, 2004). Bu genel çerçevenin somut bir örneği olarak Emscher Park Projesi, eski sanayi tesisleri, maden alanları ve kanalizasyon sistemlerinin ekolojik ve kültürel amaçlarla yeniden tasarlanmasını sağlamıştır. Söz konusu projede, endüstriyel miras, çağdaş yaşam alanları ve yeşil altyapı uygulamalarıyla entegre edilerek korunmuş eski sanayi alanları, sadece tarihsel kalıntılar değil, yenilikçi kentsel kullanımlara olanak tanıyan, bölgesel kimliği güçlendiren ve rekreatif işlevler üstlenen alanlar olarak yeniden değerlendirilmiştir (Yurtseven, 2021).

Bu yönü itibarıyla sanayi sonrası alanlar geçmişin endüstriyel izlerini muhafaza eden pasif mekânlar olmaktan çıkarak, sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleyen ve endüstriyel mirasın çağdaş kentsel işlevlerle bütünleştirildiği dinamik kentsel odaklar hâline gelmektedir.

3.2.2. Japonya ve Afet Riskine Dayalı Kentsel Dönüşüm

Japonya, jeolojik ve coğrafi özellikleri nedeniyle tarihsel olarak deprem, tsunami ve sel gibi yıkıcı doğa olaylarının sıklıkla yaşandığı, çoklu afet risk profiline sahip bir ülkedir. Bahse konu determinist coğrafi gerçeklik, ülkede kentsel dönüşüm politikalarının yalnızca yapılı çevrenin yenilenmesine değil, aynı zamanda afet riskinin azaltılması ve kentlerin direnç kapasitesinin artırılması üzerine de odaklanmaktadır. Özellikle 1995 Kobe Depremi ile 2011 Büyük Doğu Japonya Depremi sonrasında geliştirilen stratejiler, kentsel alanların afetlere karşı daha dirençli hale getirilmesini amaçlayan planlama ve yeniden geliştirme süreçlerini kapsamlı bir çerçeve sunmakla birlikte uygulamada farklı ölçeklerde sonuçlar ortaya koymaktadır. Örneğin Tokyo’da uygulanan *Disaster Mitigation Zone Implementation Program (DMZIP)* Deprem riski yüksek ve eski ahşap alanların yoğun olduğu bölgelerde, bu alanların daha dayanıklı konutlara dönüştürülmesi hedeflenmekte ve kamu-özel sektör iş birliğiyle yürütülen bir model sunmaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümün teknik bir müdahale olmanın ötesinde sosyal sonuçlar doğurduğunu da göstermektedir. Söz konusu program, afet riski yüksek alanlarda kentsel yenileme ile risk azaltımı arasında doğrudan ilişki kurarak sürdürülebilir ve dirençli kentsel gelişim modelini desteklemektedir (Ishiwatari, vd. 2024). Bunun yanı sıra, Japon kentlerinde yürütülen dönüşüm çalışmaları, depremle sınırlı kalmayıp sel ve tsunami gibi diğer afet türleri için de önleyici kentsel planlama modelleri geliştirmeye odaklanmakta ve yerel halkın da katılımını artıran risk yönetimi stratejileri ile uygulamayı güçlendirmektedir. Hong ve Tanaka (2023) çalışması, Japonya’daki büyük şehirlerin sel politikalarında hem yapısal mühendislik önlemleri hem de toplumsal katılım süreçlerinin

önemini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede Japonya örneği, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel yenilemeyi değil aynı zamanda toplumsal dayanıklılığı da hedefleyen çok boyutlu bir süreç olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda Japonya örneği, kurumsal yapı, yerel yönetim kapasitesi ve toplumsal katılım düzeyi dikkate alındığında Türkiye için doğrudan değil seçici biçimde uyarlanabilecek bir model olarak değerlendirilebilir.

3.2.3. Lübnan (Beyrut) ve Tarihi Dönüşüm

Lübnan iç savaşının ardından Beyrut'ta yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları, tarihi dokunun korunması ve modern kent gereksinimlerinin karşılanması arasında bir denge kurmayı amaçlamaktadır. Bu projeler yalnızca fiziksel mekânın yeniden düzenlenmesiyle sınırlı kalmayıp, sosyal uyum, kültürel kimlik ve toplumsal bütünleşme gibi boyutları da içermektedir (Fawaz, 2009; Larkin, 2010).

3.2.4. Brezilya (Rio de Janeiro) ve Favela Dönüşümü

Latin Amerika'da kentsel dönüşüm genellikle gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması, sosyal konut üretimi ve toplumsal eşitsizliklerin giderilmesi çerçevesinde ele alınmaktadır. Rio de Janeiro'daki Gecekondu Sağıklaştırma Projesi, artan nüfus ve gecekondulaşmaya bağlı altyapı eksikliklerini gidermek, çevresel riskleri azaltmak ve yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla uygulanmıştır. Projenin 1995-2003 yılları arasında üç aşamalı olarak yürütülen uygulamaları sonucunda yaklaşık 1.39 milyon kişinin yaşadığı favelaların koşullarında iyileştirmesine katkı sağlanmıştır. Proje, uygulama sürecinde yerel halkın görüşlerini almak ve toplum temelli planlama yaklaşımlarını derinleştirmek gibi katılımcı yaklaşımları esas almıştır (Aydın ve Çamur, 2016; Miyamoto ve Buckman, 2022; Sur Atlas, t.y.).

Analitik perspektiften bakıldığında, Ruhr Havzası (Almanya) örneği tarihsel süreklilik ve ekonomik yeniden canlanma ekseninde şekillenen bir kentsel dönüşüm paradigmasını temsil etmektedir. Burada, endüstriyel miras, çağdaş kentsel işlevlerle entegre edilerek mekânsal süreklilik ve bölgesel ekonomik dinamizm sağlanmaktadır (Hospers, 2004). Buna karşılık Japonya örneği, doğal afetler gibi yüksek riskli çevresel koşulların kentsel dönüşüm politikalarını belirleyici unsur olarak ortaya koyduğu bir adaptif planlama yaklaşımını sergilemektedir. Japon modeli, yalnızca fiziksel yapının güçlendirilmesine değil, aynı zamanda toplumsal katılım mekanizmaları ve yerel yönetim kapasitesi aracılığıyla risk azaltımına dayalı çok boyutlu bir dönüşüm stratejisi sunmaktadır (Ishiwatari vd., 2024). Bu bağlamda, iki örnek, kentsel dönüşümün önceliklerini belirleyen temel faktörlerdeki farklılığın (kültürel-mekânsal süreklilik vs.

risk-direnç odaklı planlama) kentsel dönüşüm stratejilerine nasıl yön verdiğini ortaya koymakta ve Türkiye gibi karma risk profiline sahip ülkeler için seçici ve bağlamsal uyarlama perspektifi geliştirme olanağı sunmaktadır.

Dünya genelinde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin yalnızca fiziksel dokusunu iyileştirmekle kalmayıp, sosyal dirençliliği güçlendirme, risk azaltma, ekonomik dinamizmi teşvik etme ve ekolojik sürdürülebilirliği güvence altına alma gibi çok katmanlı hedefleri de içermektedir. Farklı coğrafyalarda geliştirilen bu dönüşüm projeleri, yerel halkın sürece aktif katılımını öne çıkaran, mekânsal düzenlemeleri sosyal amaçlarla bütünleştirerek toplumsal refahı da merkeze olan yenilikçi yaklaşımlar sunmaktadır. Bu mercekten değerlendirildiğinde, bazı modeller teknik müdahalelerle öne çıkarırken, bazıları sosyal katılımı ve etkileşimi ön plana çıkararak dönüşümü daha bütüncül hale getirmektedir.

Dikkat çekici bir biçimde, uluslararası dönüşüm deneyimleri, tek bir şablon olarak kopyalanamayacak nitelikte olup, Türkiye bağlamında seçici ve adapte edilebilir bir referans rolünü üstlenmektedir. Bu yaklaşım, mevcut mevzuat ve uygulama süreçleri açısından riskli alanların belirlenmesi, dayanıklı yapı üretimi ve halkın karar alma süreçlerine etkin katılımının sağlanması gibi alanlarda yenilikçi ve sürdürülebilir çözümler geliştirilmesine öncülük edebilir. Böylece uluslararası deneyimler, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçlerini hem sosyal hem de teknik boyutlarıyla derinleştiren, ilham verici bir rehber işlevi görme niteliği taşımaktadır.

3.3. Afet Risk Azaltma Politikalarının Uluslararası Çerçevesi ve Türkiye'deki Planlama Yaklaşımı

Afet risklerinin azaltılmasına yönelik müdahalelerin analizi, afet ve doğal afet kavramlarının kurumsal sınırlarının netleştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda söz konusu başlık altında, öncelikle bu kavramlara ilişkin literatürde yer alan tanımlara yer verilerek kavramsal çerçeve ortaya konulacaktır. Devamında ise mekânsal koruma ve toplanma alanlarının afet risk yönetimi çerçevesinde ele alınma biçimi incelenecektir. Küresel ölçekte afet risk azaltma politikalarını kurumsallaştıran Birleşmiş Milletler sistemi içinde United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR) ve Dünya Bankası'nın afet riskini kalkınma ile mali sürdürülebilirlik bağlamında ele alan çalışmaları üzerinden uluslararası çerçeve değerlendirilecektir. Bu küresel çerçevenin Türkiye'deki karşılığı ise çok ölçekli ve kuramsal olarak katmanlaşmış planlama mimarisi üzerinden irdelenecektir. Bu kapsamda, Afet ve Acil Durum Yönetmeliği Başkanlığı'nın hazırladığı belgeler olan, Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP), Türkiye

Afet Risk Azaltma Planı (TARAP) ve Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP) incelemenin çerçevesini oluşturacaktır.

3.3.1. Kavramsal Çerçeve: Afet Risk ve Kavramı

Afet, ulusal ya da uluslararası yardımı gerektirecek düzeyde, yerel kapasiteyi aşan, fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplara yol açan, büyük zararlara ve insan kaybına neden olan, insan faaliyetlerini bozarak normal yaşamı ve faaliyetleri kesintiye uğratan olaylar olarak tanımlanmaktadır (Öcal, 2019). Bu kapsamda doğal afetler ise, doğa kaynaklı süreçlerin toplum üzerinde yarattığı etkiler sonucunda ortaya çıkan ve gündelik yaşam düzenini bozarak meydana getirdiği zararların giderilmesini aşan ekolojik nitelikli olaylar olarak değerlendirilmektedir (Keçeci, 1994).

Doğal afet türleri arasında yer alan deprem, esnek yapılı yer kabuğunun tabakasında meydana gelen kırık veya dengesizlik sonucunda açığa çıkan enerji ile oluşan şokun sarsıntı biçiminde yüzeye ulaşması olayını ifade etmektedir. Türkiye’de doğal afetler içerisinde hem meydana gelme sıklığı hem de yol açtığı can ve mal kayıplarının büyüklüğü bakımından en yıkıcı afet türü deprem olduğundan, bu alanda yapılan çalışmalar ve afetlere ilişkin planlamalar deprem riskini azaltma odaklı olarak geliştirilmektedir (Kızıloğlu vd., 2006; Gülnerman, 2015).

Afet politikaları çerçevesinde risk kavramı, yalnızca zarara yol açabilecek bir tehlikenin fiziksel olarak ortaya çıkma olasılığıyla sınırlı değildir. Risk, esasen bu tehlikenin toplum üzerinde yarattığı etkiyi belirleyen kırılganlık düzeyiyle ilişkilidir. Başka bir ifadeyle, bir olayın afete dönüşmesi yalnızca doğal olayın mevcudiyetine değil, aynı zamanda toplumun söz konusu olaya karşı hazırlık seviyesi, direnç kapasitesi ve savunmasızlık yapısına bağlı olarak ortaya çıkmaktadır (Wisner vd., 2004; Rosenzweig vd., 2018).

3.3.2. Afet Risk Yönetimi ve Mekânsal Koruma ve Toplanma Alanları

Afetlerin doğal yıkıcı etkileri, toplumların afetlere karşı hassas olan unsurlarıyla birleşerek ortaya çıkan riskler nedeniyle önemli ölçekli can kayıpları ile ciddi ekonomik kayıplara neden olmaktadır. Bu durum, özellikle gelişmekte olan ülkelerde kalkınma süreçlerini sekteye uğratması ve yoksul kesimler üzerindeki orantısız etkiler dolayısıyla afetler, çoğunlukla kapsamlı ve uzun vadeli insani yardım müdahalelerini gerektiren süreçler haline almaktadır (Dilley vd., 2005).

Afetler, günümüzde yalnızca doğal süreçlerin sonucu olarak değerlendirilmeyen olaylar olarak ele alınmaktadır. Ekonomik yapı, siyasi kararlar ve teknolojik gelişme

süreçlerinin de belirleyici olduğu olaylar çerçevesinde değerlendirilmemektedirler. Afetlerin yol açtığı ekonomik ve toplumsal kayıpların büyüklüğü, bu olguların bütüncül politikalar çerçevesinde incelenmesini zorunlu kılar niteliktedir. Dünya genelinde sıklığı ve etkisi artan zarar verici olayların afet boyutuna ulaşması, toplumların çevresel dengelerini, ekonomik kaynaklarını ve sosyal yapılarını derinden sarsan kayıplar ortaya çıkarmaktadır. Afetlerin çok boyutlu etkileri afet politikalarının kalkınma politikalarıyla senkronize biçimde ele alınmasını gerektirmektedir. Nitekim uluslararası düzeyde afet yönetimine ilişkin yaklaşımların, özellikle sürdürülebilir kalkınma politikalarıyla bütünlük bir biçimde ele alındığı görülmektedir. Bu bağlamda afet yönetimi, afet süreçlerinin tanımlanması, planlanması ve yönetsel olarak yönetilmesine yönelik politika ve uygulama araçlarının bütünüdür. Ayrıca, toplumun güvenli ve istikrarlı bir çevrede yaşamını devam ettirebilmesini amaçlayan bir politika alanı olarak ele alınmaktadır (Karaman, 2017).

Afet yönetimi sürecinin temel adımı, olası afetlerin mahiyetini belirlemek ve risklerini önceden tespit etmektir. Bu, potansiyel kayıpların önlenmesi ile afet sonrası ve iyileştirme çalışmalarının etkin biçimde yürütülmesi açısından son derece önem taşımaktadır. Risk yönetimi kapsamında gerçekleştirilecek faaliyetler çeşitlilik göstermektedir. Bu faaliyetler arasında mevcut kent planı içinde tehlike oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve kent için bir tehlike haritası oluşturulması yer almaktadır (AFAD, 2022b). Bu çerçevede, mekânsal koruma açısından başlıca yapılan faaliyetler arasında; kent planlarının tüm riskler dikkate alınarak analiz edilmesi, tehlikeli madde üretim ve depolama alanlarının tespit edilmesi (Büyük Endüstriyel Kazalar Yönetmeliği, 2019), yapı yoğunluğunun saptanması ve yerleşimin zemin koşullarının incelenmesi yer almaktadır (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Yerleşim alanlarının yapısal özellikleri, düzensiz kentsel gelişim ile kentte ikamet eden nüfusun oluşturduğu koşullardan kaynaklanan risklerin giderilmesine yönelik yürütülen tüm çalışmalar genel olarak risk azaltma olarak adlandırılmaktadır (Brumbaugh, 1999). Risk azaltma faaliyetlerinin temel hedefleri: tehlikenin doğası, hasar görme potansiyeli ve mevcut kapasite konularında yöneticilerin ve toplumun bilinç düzeyini yükseltmek, kırılganlık durumunu analiz ederek buna yol açan faktörleri belirlemek ve bölgeyi risklere karşı savunmasız kılan yapısal ve köklü nedenleri tespit etmektir. Bunun yanı sıra risk azaltmanın sürdürülebilirlik yaklaşımıyla bütüncül bir perspektif içinde ele alınması da bu faaliyetlerin önemli amaçları arasında yer almaktadır. Bu kapsamda, yaşam kalitesini artırarak riskleri minimize etmek, afet sonrası yeniden

yapılandırma süreçlerinde risk azaltmanın asli ilke olarak benimsemek ve toplum genelinde güvenlik kültürünün gelişimini teşvik etmek şeklindedir (Wisner vd., 2004).

Afet risklerinin azaltılmasında mekânsal koruma, yerleşim alanlarının risklerini dikkate alan bir planlama anlayışıyla düzenlenmesini gerekli kılmaktadır. Geray (2018)'a göre, afetler sonrasındaki can ve mal kayıplarını asgari düzeye indirmek amacıyla öncelikle yapı stokunun deprem güvenliği açısından güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede, deprem güvenliği yetersiz olan mevcut yapıların, yani konutların güçlendirilmesi ve afetlere karşı daha dayanıklı bir yapılaşma düzeninin tesis edilmesine yönelik kapsamlı bir konut yenileme politikasının geliştirilip uygulanması önemli bir husustur. Bunun yanı sıra, deprem dışındaki afet türlerine ilişkin verilerin sistematik biçimde toplanması ve analitik yöntemlerle değerlendirilmesi de afet risklerinin bütüncül bir bakış açısıyla yönetilebilmesi açısından gerekli bir adım olarak ortaya çıkmaktadır. Sel, çığ, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet tehlikelerine ilişkin verilerin bütüncül biçimde analiz edilmesi suretiyle yerleşime uygun alanların belirlenmesi ve bu çerçevede plansız yerleşim eğilimlerinin denetim altına alınması afet risklerinin azaltılması açısından kaçınılmaz bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle dere yataklarında mevcut yapılaşmaların, olası taşkın olayları sırasında ciddi riskler doğuracağı kabul edilmektedir. Bu nedenle bu alanların imara açılmaması, afet risklerinin azaltılması açısından hayati bir öneme sahiptir.

Christoplos vd., (2001)'ne göre afet risklerinin ortaya çıkışı yalnızca fiziksel olarak açıklanabilecek bir olgu değildir. Riskleri ortaya çıkaran etmenlerin çeşitliliği, risk azaltma faaliyetlerinin ekonomik, sosyal ve teknik boyutları içeren bütünsel bir yaklaşım çerçevesinde ele alınmasını gerektirmektedir. Risk azaltmanın teknik boyutu fiziksel planlama ve nüfus yoğunluğunun düşürülmesi gibi müdahaleleri içermektedir. Sosyal boyutu ise toplumun afetler ve korunma yöntemleri konusunda bilinçlendirilmesini sağlamak, toplumsal güvenlik reflekslerini geliştirmek, sosyal yapıyı afetlere karşı dirençli hale getirmek ve sürece sivil toplum örgütleri gibi çeşitli aktörlerin stratejik katılımını teşvik etmek ile risk azaltmayı kalkınma planları içine entegre etmeyi kapsamaktadır. Bu çerçevede, afet yönetiminde yalnızca mekânsal koruma değil, aynı zamanda toplanma alanlarının da planlamasının yapılması ve işlevselliği de kritik bir boyut teşkil etmektedir.

Toplanma alanları, afet esnasında ve sonrasında bireylerin hızla ve güvenli biçimde ulaşabildiği, fiziksel ve jeolojik açıdan risk taşımayan mekânlar olmalıdır. Afet sonrasındaki kritik fonksiyonları, bu alanların boyutu, işlevi ve konumuna bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Toplanma alanlarının işlevi esas olarak, komşuluk birimi

içinde yaşayan insanların toplanma ve geçici barınma ihtiyaçlarından, kentsel ölçekli, uzun vadeli lojistik, barınma ve yaşam alanlarına kadar uzanan bir işlevsel çeşitlilik göstermektedir (Maral vd., 2015; Zhu vd., 2010). Bu yönüyle toplanma alanları, afet sonrası yönetim süreçlerinde temel mekânsal bileşenlerden biri olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda, afet sonrası müdahale sürecinin ilerleyen aşamalarında afetzedelerin barınma gereksinimlerinin sağlanmasına yönelik geçici barınma alanları ön plana çıkmaktadır.

Geçici barınma alanları, afet sonrasındaki ilk şok dönemi hafifledikten sonra afetzedelerin kısa vadeli konaklamalarını, rahat ve insani yaşam koşulları sürdürmeleri sağlamak amacıyla daha önce tasarlanmış ve en uygun yaşam şartlarını belirleyen alanlardır. Bu alanlarda su, elektrik, kanalizasyon ve iletişim gibi temel altyapıların bulunması zorunludur. Yer seçimi kriterleri bakımından, barınma alanlarına erişim, yiyecek ve içecek ile diğer gerekli malzemelerin temini açısından market, depo gibi noktaların yakınlığına dikkat edilmelidir. Ayrıca sağlık müdahaleleri için sağlık merkezlerine olan mesafeye ve alanların kamuya mı yoksa özel mülke mi ilişkin olduğu gibi durumlara bağlı olarak yapım izni ve ilgili koşullar değerlendirilmelidir. Bu alanların belirlenmesi sürecinde su kaynaklarına ve ulaşım ağlarına olan yakınlık, alanın morfolojik yapısı, iklimsel koşulları, bitki örtüsü, hidrografik yapısı ve çevredeki yapılaşma durumu gibi çeşitli coğrafi faktörler de oldukça önem teşkil etmektedir. Bu faktörler yer seçiminin belirlenmesinde de dikkate alınması gereken önemli unsurlar arasında yer almaktadır (Maral, 2016). Bu bağlamda, geçici barınma alanlarının uygun konumlandırılması ve planlanması, afet sonrası müdahalenin etkili bir şekilde yürütülmesi ve afetzedelerin güvenli yaşam koşullarının temin edilmesini sağlanmasında belirleyici bir rol üstlenmektedir.

3.3.3. Afet Risk Azaltma Politikalarının Uluslararası Çerçevesi

Dünya genelinde öne çıkan ve önem verilen afet yönetimi anlayışına ilişkin çalışmalar hem uluslararası hem de ulusal düzeyde hazırlanan resmî planlar çerçevesinde hayata geçirilmektedir. Birleşmiş Milletler, 1990 yılında Doğal Afetlerin Azaltılması için Uluslararası On Yılı (International Decade for Natural Disaster Reduction-IDNDR) ilan ederek afetlerin etkilerini azaltmaya yönelik küresel ölçekte ilk kurumsal çerçeveyi oluşturmuştur (United Nations, 1999). Bu girişim, 1999 yılında Uluslararası Afet Azaltma Stratejisi'nin (International Strategy for Disaster Reduction-ISDR) geliştirilmesiyle süreklilik kazanmıştır (United Nations, 2000). Süreç günümüzde Birleşmiş Milletler Afet Risk Azaltma Ofisi (UNDRR) bünyesinde kurumsal bir yapı

olarak devam ettirilmiş, afet risk ve yönetimine ilişkin politika ve stratejilerin geliştirilmesinde merkezi bir rol üstlenmiştir (UNDRR, 2015).

Birleşmiş Milletlerin belirlediği on yıllık süre zarfında, afetlerden kaynaklanan kayıpların azaltılmasına yönelik olarak risk ve tehlike analizlerinin yapılması, erken uyarı mekanizmalarının geliştirilmesi, ülkelerin kurumsal ve teknik kapasite seviyelerinin güçlendirilmesi, hayati işlevleri sürdüren altyapı kırılganlıklarının azaltılması ve afetlere karşı dirençli bir toplum yapısının inşa edilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda, afet yönetimi süreçlerinin her aşamasında farkındalık artırma, eğitim faaliyetleri ve bilgilendirme çalışmaları başlıca araçlar olarak ön plana çıkmaktadır. Buna göre devletler, vatandaşlarının can ve mal güvenliğini afetlere ve afetlerden kaynaklanan etkilerden korumakla yükümlüdür (Özler, 2021).

1994 yılında Japonya'nın Yokohama kentinde düzenlenen Birleşmiş Milletler Dünya Doğal Afetleri Azaltma Konferansında kabul edilen "Yokohama Strateji ve Eylem Planı", afet risklerinin kalkınma politikalarıyla ilişkilendirilmesi bakımından uluslararası afet yönetimi literatüründe önemli bir eşik olarak değerlendirilmektedir (United Nations, 1994). Yokohama'da belirlenen hedeflerin uygulanmasını desteklemek amacıyla 2000 yılında Birleşmiş Milletler bünyesinde Uluslararası Doğal Afetleri Azaltma Stratejisi (International Strategy for Disaster Reduction) oluşturulmuştur (United Nations, 2000). Bu süreç, afet risklerinin azaltılmasına ilişkin yaklaşımların uluslararası politika belgeleri aracılığıyla kurumsallaştığını ortaya koymakta olup, Birleşmiş Milletler tarafından geliştirilen Hyogo ile Sendai çerçeveleri bu dönüşümün en belirgin yansımaları arasında bulunmaktadır. Bu kurumsal ve kavramsal dönüşümün devamı niteliğinde, 2005 yılına gelindiğinde Japonya'nın Kobe kentinde düzenlenen "Afet Risklerinin Azaltılmasında Dünya Konferansı" kapsamında, afet risklerinin azaltılmasını hedefleyen Hyogo Çerçeve Eylem Planı (HFA) kabul edilmiştir. Bu plan kapsamında, 2015 yılına kadar afetlerin yol açtığı ekonomik, sosyal ve çevresel kayıpların minimize edilmesi, temel politika hedefi olarak ortaya konulmuştur. Hyogo Çerçevesi'nin uygulama süreci, afet risklerin önlenmesi ve azaltılması, toplumsal kapasitenin güçlendirilmesi ve afetlere yönelik hazırlık süreçlerinin geliştirilmesi ve iyileştirme programlarının tasarlanması ekseninde şekillenen temel stratejik öncelikler doğrultusunda şekillenmektedir (Özer, 2016; Macit, 2019; Özler, 2021).

2015 tarihinde Japonya'nın Sendai şehrinde düzenlenen 3. Birleşmiş Milletler Dünya Konferansında kabul edilen "Sendai Afet Risk Azaltma Çerçevesi" imzalanmıştır. 2015-2030 yıllarını kapsayan bu çerçeve, HFA kapsamındaki uygulamalardan elde edilen deneyimler ışığında yeni afet risklerini önlemeyi ve mevcut riskleri azaltmayı

hedeflemektedir. Sendai Afet Riski Azaltma Çerçevesi'nin temel hedefi, afetlerin yıkıcı etkileri nedeniyle can kayıpları, geçim kaynağı kaybı, sağlık ve ekonomik zararlar ile fiziksel, sosyal, kültürel ve çevresel ekonomik kayıpları bireyler, işletmeler topluluklar ve ülkeler açısından önemli ölçüde azaltmaktadır (UNDRR, 2015; Özer, 2016). Çerçevenin kapsamı doğrultusunda, afet risklerinin önlenmesi ve azaltılmasına yönelik hukuki, yapısal, eğitsel ve teknolojik araçlar üzerinden kapasitenin güçlendirilmesini ve toplumsal dirençliliğin artırılması hedeflenmektedir (Özler, 2021). Bu bağlamda, afetlerden kaynaklanan can kaybı ve ekonomik kayıpların azaltılması, temel hizmetlerin kesintisiz sürdürülmesi, ulusal ve yerel risk azaltma stratejilerinin yaygınlaştırılması, uluslararası iş birliği düzeyinin güçlendirilmesi, erken uyarı sistemlerinin etkinliğinin artırılması ve afet risk bilgisinin erişilebilirliğinin artırılması temel hedefler olarak belirlenmektedir (Özler, 2021).

Afet riskini anlamak, afet yönetiminin temelini oluşturmaktadır. Bu doğrultuda yönetim kapasitesinin güçlendirilmesi ve afet risk azaltılmasına yönelik yatırımların artırılması kritik öneme sahiptir. Bununla birlikte, bütünleşik afet döngüsünün her aşamasında hazırlık çalışmalarının gerçekleştirilmesi ve önceki deneyimlerden elde edilen tecrübeler dikkate alınarak daha iyi uygulamaların inşası, sürecin tamamlayıcı unsurları arasındadır (UNDRR, 2015; Tümer, 2024).

Bu bağlamda, Hyogo Çevre Eylem Planı (2005-2015) ile devamında geliştirilen Sendai Çerçevesi (2015-2030), afetlere karşı dirençli toplum yapısı oluşturmaya yönelik uluslararası düzeyde yönlendirici bir çerçeve sunmaktadır (UNISDR, 2005; UNDRR, 2015). Bu çerçevede ortaya konulan ilke ve öncelikler, kurumların afet riskine yaklaşımını da şekillendirmektedir. Bu dönüşüm, riskin yalnızca fiziksel zararlar üzerinden değil, aynı zamanda ekonomik kırılganlıklar açısından da ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Dünya Bankası, özellikle 2013 yılında yayımladığı Bulding Resilince: Integrating Climate and Disaster Risk into Development başlıklı raporda, afet riskinin yalnızca fiziksel zararların giderilmesi ile sınırlı tutmayarak ekonomik kayıplar ve mali sürdürülebilirlik üzerindeki etkilerini de dikkate alan bir çerçeve benimsemektedir (World Bank, 2013). Bu yaklaşım, risk finansmanı ve dayanıklılık odaklı yatırımların öncelik haline gelmesini sağlamaktadır (World Bank, 2013, 2014). Bu çerçeve, risk finansmanı araçları ve dayanıklılık odaklı yatırımlar aracılığıyla mali sürdürülebilirliğin güçlendirilmesini mümkün kılmaktadır (World Bank, 2014).

Dünya Bankası, afet risklerinin azaltılması ile bu risklerin ekonomik etkilerinin yönetilmesine yönelik girişimlerde bulunarak ülkelerin risk finansmanı kapasitesini

güçlendirmeye odaklanmaktadır. Bu bağlamda, Afet Azaltma ve Yeniden Yapılanma Küresel Fonu (GFDRR) ile işbirliği içinde faaliyetler kurarak risk finansmanı, finansal koruma ve dayanıklılık geliştirme alanlarında çeşitli araçlar aracılığıyla müdahale kapasitesini geliştirmektedir. 2000’li yıllardan itibaren aktif bir rol üstlenen Banka, pek çok ülkede afetlere karşı mali koruma stratejilerinin geliştirilmesini desteklemektedir. Ayrıca, hükümetler, işletmeler ve hane halkları için finansal çözümler üretmektedir (World Bank, 2015). Bu bağlamda Dünya Bankası’nın yaklaşımı, afet riskinin kalkınma politikalarıyla entegre bir şekilde ele alınmasını kurumsal düzeyde güçlendirmektedir (Hallegatte vd., 2017). Bu yaklaşım, afet riskinin yalnızca kriz yönetimiyle sınırlı olmadığını, kalkınma politikalarının yapılandırıcı bir unsur olarak yeniden tanımlandığını ortaya koymaktadır (UNDRR, 2015). Bu uluslararası çerçevenin Türkiye’deki karşılığı, çok ölçekli bir planlama mimarisi içinde kurumsallaşmış görünmesine rağmen, uygulamada merkezi idare ağırlıklı yetki yapısı ve karar alma süreçlerinin sınırlı kurumsal dağılımı nedeniyle, bütüncül bir risk azaltma yaklaşımının hayata geçirilmesini güçleştirmektedir (AFAD, 2022a, b; Özerdem, 2006; Yavaş ve Yavuz, 2015).

3.3.4. Türkiye’de Afet Risk Azaltma Planlama Çerçevesi

Bu başlıkta Türkiye’de tümleşik afet yönetimi düşüncesi ile doğan AFAD’ın afet ve acil durumlara yönelik ürettiği belgeler olan; Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP), Türkiye Afet Risk Azaltma Planı (TARAP) ve Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP) gibi planlama belgeleri incelenecektir (AFAD 2022a; AFAD, 2022b; AFAD 2025). Bu planlar afet yönetiminin farklı aşamalarını çok katmanlı bir yaklaşımla ele alarak, risk azaltma faaliyetlerini sistematik bir çerçevede uygulamaya koymayı ve çok ölçekli planlama yaklaşımı içinde yapılandırılmasını sağlamayı hedeflemektedir.

3.3.4.1. Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP)

Türkiye’de geçmiş afet deneyimlerinden elde edilen birikim doğrultusunda, afetlere yönelik müdahale süreçlerinde daha etkili ve koordineli bir yaklaşım sağlamak amacıyla 2014 yılında Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP) geliştirilmiştir. TAMP’ın amacı, afet ve acil durum, müdahalelerinde görev alacak kamu kurumları, özel sektör aktörleri, sivil toplum kuruluşları ve bireyleri kapsayan koordinasyon birimlerinin sorumluluklarını tanımlamaktadır. Bir diğer amacı ise afet öncesi, anı ve sonrasına ilişkin müdahale planlamasının ana çerçevesini oluşturmaktır (AFAD, 2022a).

Türkiye Afet Müdahale Planı, afet ve acil durum sonrasında hayatın en kısa sürede eski işleyişine döndürülmesi, müdahale faaliyetlerini planlı ve hızlı bir şekilde

yürütülmesi, afet alanı ile çevresinin güvenliğinin temin edilmesi, çevre ve kültürel mirası muhafaza edilmesi yer almaktadır. Ayrıca, mülkiyet, iktisadi ve toplumsal kayıpları azaltmak, ikincil afetlerin önlenmesi veya etkilerinin azaltılması, vatandaşların bilgilendirilerek süreçle ilgili iletişimin sürekliliğinin sağlanması ve kaynakların etkin biçimde kullanılması amaçlanmaktadır (AFAD, 2022a).

3.3.4.2. Türkiye’de Afet Risk Azaltma Planlama (TARAP)

Türkiye Afet Risk Azaltma Planı (TARAP), afetler meydana gelmeden önce yürütülmesi gereken faaliyetleri belirli bir süreç içinde tanımlayan ve bu süreçte görev alacak aktörlerin sorumluluklarını ortaya koyan bir çerçevedir. Bu planın amacı, mevcut kaynakların etkili ve rasyonel biçimde kullanılmasını esas alarak riskleri mümkün olan en düşük seviyeye indirmeyi hedeflemektedir. Bu bağlamda, afetlere karşı dirençli bir toplum yapısının inşası ve daha güvenli yerleşim alanlarının geliştirilmesi yoluyla can ve mal kayıplarının önlenmesi veya asgari düzeye indirilmesi amaçlanmaktadır. Bu bağlamda TARAP, afet risk yönetimine yön veren temel bir planlama çerçevesi niteliği taşımaktadır (AFAD, 2022b).

TARAP’ın afetlerin yol açabileceği fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve psikolojik etkilerini mümkün olan en üst düzeyde engellemek veya azaltmaktır. Bu çerçevede güvenli, dirençli, hazırlıklı ve sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir. Ayrıca afet öncesinde yürütülmesi gereken risk azaltma faaliyetlerine ilişkin esasları ortaya konmaktadır (AFAD, 2022b).

Türkiye Afet Risk Azaltma Planı’nın amaç bölümünde, mevcut kaynakların verimli kullanımıyla risklerin olası en düşük seviyeye indirilmesi ve afet kaynaklı kayıpların azaltılmasının amaçlandığı ifade edilmektedir. Bununla birlikte, 6 Şubat 2023 depremlerinin ortaya çıkardığı yıkım ölçeği, bu hedeflerin yeterince karşılık bulamadığını ve planın öngördüğü risk azaltma kapasitesinin ise sınırlı kaldığını göstermektedir (Yıldırım ve Saygın, 2024).

3.3.4.3. Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP)

Afet sonrası iyileştirme, afetlerden etkilenen bireylerin ihtiyaçlarını en uygun ve etkili yöntemlerle karşılamayı, gelecekteki afetlerle ilgili başa çıkma kapasitesini güçlendirmeyi, zararları en aza indirmeyi hedefleyen güvenli yaşam çerçevelerinin oluşturulmasını ve yaşamın mümkün olan en kısa süre zarfında normale dönmesini sağlayacak müdahaleleri kapsamaktadır. Afet sonrası süreç, yalnızca toplumsal ve ekonomik düzenin yeniden tesis edilmesini değil ayrıca fiziksel tahribatın da

giderilmesini kapsayan çok yönlü bir iyileştirme alanını temsil etmektedir. Bu nedenle iyileştirme aşamasının kurumsal bir çerçeve içerisinde planlı ve koordineli yürütülmesi, afet yönetiminin kritik unsurları arasında öne çıkan gerekliliktir. Bu gereklilik çerçevesinde, Türkiye’de afet sonrası yeniden yapılanma sürecini yönlendirmek amacıyla Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP) geliştirilmiştir (AFAD, 2025).

TASİP, afet sonrası iyileştirme faaliyetlerinin planlı ve sistematik biçimde yürütülmesini sağlayan, kurumlar arası iş birliğini güçlendiren ve kaynakların verimli kullanımını teminat altına alan bir çerçevedir. Bu bağlamda plan, iyileştirme süreçlerinin değerlendirilmesini ve izlenmesini, maliyetlerin raporlanmasını ve edinilen deneyimlerin gelecekteki afet yönetim kapasitesine aktarılmasını hedeflemektedir. TASİP, afetlerden zarar gören sektörlerin yeniden yapılandırma ve iyileştirme süreçlerini, ilgili paydaşlar, gerçekleştirilen eylemler, zaman planlaması ve maliyetlerinin takibi bağlamında ele almaktadır (AFAD, 2025).

Plan kapsamında, afet sonrası iyileştirme faaliyetleri etkilenen sektörler temelinde; ekonomik destek, barınma, çevresel varlıklar, güvenlik, enerji, haberleşme, eğitim ve sağlık alt yapısı, kültürel ve sosyal hizmetler, suya bağlı altyapı, ulaşım altyapısı ve hizmet binaları olmak üzere sistematik biçimde sınıflandırılmaktadır. Bu bağlamdaki iyileştirme faaliyetleri; enkaz kaldırma çalışmalarının yürütülmesi, afetzedelere maddi destek sağlanması, yapıların güçlendirilmesi veya yeniden inşa edilmesi, geçici barınma olanaklarının temin edilmesi, ağaçlandırma önlemleri, su havzalarının iyileştirilmesi ile imar ve ıslah çalışmalarını kapsamakta olup, bu faaliyetlerle sınırlı olmayan daha geniş bir iyileştirme müdahale alanını da içermektedir. Bu kapsamda plan, afet sonrası normalleşme sürecinin hızlandırılmasına ve yerleşim alanlarının daha dirençli bir yapıya kavuşmasına katkı sağlamayı hedeflemektedir (AFAD, 2025).

Türkiye’de afet risk azaltma süreçleri, TAMP, TARAP ve TASİP gibi plan ve strateji belgeleri aracılığıyla çok ölçekli bir planlama çerçevesi içerisinde kurumsallaştırılmıştır (AFAD, 2022a; AFAD, 2022b; AFAD, 2025). Bu çerçevede, afet risk azaltma politikalarının kurumsal belgeler aracılığıyla tanımlanmış olması, 6 Şubat gibi geniş ölçekli deprem felaketlerinde, mevcut operasyon planlarının icra kabiliyetine ilişkin sınırlılıkları görünür kılmıştır. Nitekim planlama belgeleri, kapsamlı olmakla birlikte planların icra edilmesi noktasında yetki ve görev paylaşımına ilişkin sınırların yeterince net tanımlanmamış olması risk azaltma aşamasında eksikliklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Yıldırım ve Saygın, 2024; TMMOB, 2023).

Bu durum, afet yönetiminde kurumsal yapılanmanın merkezi düzeyde yoğunlaşması ile yerel yönetimlerin uygulama kapasitesi arasındaki uyumsuzluğu işaret

etmekte ve merkez ve yerel yönetimler arasındaki yetki, sorumluluk ve koordinasyon ilişkilerinin afet yönetim sürecinin etkinliğini belirleyen temel unsurlar arasında yer aldığını göstermektedir (Sezer ve Tozbey, 2023).

Afet riskinin, politika belgesi oluşturma, uygulama ve değerlendirme aşamaları içinde ele alınması 6306 Sayılı Kanun'un da yalnızca hukuki bir done değil, afet riski azaltma politikasının uygulama aracı olarak değerlendirilmesine imkân sağlamaktadır. Bu yönüyle, 2015 yılında Birleşmiş Milletler tarafından kabul edilen ve afet risklerinin anlaşılması, mevcut risklerin azaltılması ile dirençli toplum ve yerleşimlerin oluşturulmasını temel hedefler arasında sayan Sendai Afet Risk Azaltma Çerçevesinde öne çıkan ilkelerle Türkiye'deki kentsel dönüşüm politikaları arasında bağlantı kurulmasına katkı sunmaktadır.

Türkiye'de TAMP, TARAP ve TASİP gibi planlama belgelerinin çok katmanlı bir afet yönetimi mimarisi oluşturmalarına rağmen, uygulamada merkezi idare ağırlıklı yetki yapısının bütüncül risk azaltma yaklaşımını sınırlayabildiği yönündeki değerlendirmeye de örtüşmektedir (Doğan, 2025).

3.4. 2012-2023 Dönemi: 6306 Sayılı Kanun

2012-2023 uygulama dönemi kapsamında, 6306 sayılı Kanun'un kentsel dönüşüm süreçlerine yön veren temel maddeler ile bu maddelerin uygulamanın yönetsel ve kuramsal sonuçları ele alınacaktır. Bu başlık altında öncelikle 6306 sayılı Kanun'da yer alan temel kavramsal tanımların hukuki içeriği normatif düzeyde ele alınmakta söz konusu tanımların literatürde nasıl tartışıldığına yer verilmekte ve gerekli görülen durumlarda uygulamanın fiili işleyişi ve yönetsel sonuçları değerlendirilmektedir.

Riskli Yapı, Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı Tanımları

Türkiye'de riskli alan tanımına ilişkin hukuki çerçeve, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Resmî Gazete, 2012) ile belirginleşmiştir. 6306 sayılı Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde, 2012-2023 uygulama döneminde, riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı tanımları dönüşüm sürecinin hukuki dayanağını belirleyen temel unsurlar düzenlenmiştir. Bu kanunda yer alan hükümde:

"Riskli yapı; Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" ifade etmektedir (6306/2).

"Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca yürütülecek uygulamalarda yeni bir yerleşim alanı olarak kullanılmak amacıyla, TOKİ'nin veya İdarenin talebi üzerine veya

resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınıp Bakanlıkça belirlenen alanları" kapsamaktadır (6306/2).

"Riskli alan; Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı" tanımıyla verilmektedir (6306 sayılı Kanun, 2012 md. 2).

Her ne kadar rezerv yapı alanı kavramı 6306 sayılı Kanun'un 2012 tarihli ilk metninde tanımı düzeyinde yer almış olsa da, bu aracın 2012-2013 uygulama dönemi boyunca dönüşüm pratiğinde sınırlı ve tamamlayıcı bir işlev üstendiği, uygulamaların ağırlıklı olarak riskli yapı tespiti ve riskli alan ilanı üzerinden yürütüldüğü görülmektedir. Bu noktada dönüşüm uygulamaları çoğunlukla teknik odaklı biçimde gerçekleştirilmiştir. Yerel yönetimler ile hak sahiplerinin karar alma süreçlerine katılımı ise sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu durum, kentsel dönüşümün anayasal mülkiyet rejimi ve katılım ilkeleriyle çelişen bir idari pratik üretmesine neden olmuştur (Çelikkalek, 2017; Daşkiran, 2015).

Maliklerin Rızası ve Karar Alma Süreçleri

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da maliklerin rıza oranına ilişkin düzenleme 6/1 fıkra kapsamında, Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlara ilişkin uygulama esasları düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine... resen terkin edilir". Belirtilen maddenin aynı fıkrasında, "parsellerin tevhit edilmesine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi usullerle yeniden değerlendirilmesine... paydaşların en az üçte iki çoğunluğun muvafakati aranacağı hükme bağlanmıştır.

Bu mekanizma, çoğunluk iradesini belirleyici kılmakla birlikte, azınlık haklarının korunması konusunda doktrinde eleştirilere konu olmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012). Çoğunluk gerilimi çerçevesinde yüksek çoğunluk nisabının azınlık hakları üzerindeki asimetrik etkisi hukuki düzlemde sıklıkla tartışmaya açılmaktadır.

Anayasal devlet ilkeleri çerçevesinde, devletin bireylere yönelik müdahaleleri belirli anayasal ve hukuki ilkelere dayanmaktadır. Bu ilkelere biri, bireyin onay elde etmesi ve itiraz haklarının korunmasıdır. Özellikle mülklerle ilgili kamu uygulamaları söz konusu olduğunda, vatandaşların hak arama yolları son zamanlarda akademik ve hukuki tartışmaların odak noktası olmuştur (Duymaz, 2023).

Türkiye'de bireyin onayı ve itiraz hakkı, başta 1982 Anayasası olmak üzere 6306 sayılı Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu

çerçevesinde düzenlenmiştir. Uygulamada bu hakların çoğu zamansal biçimsel bir sürece indirgendiği, itiraz yollarının ise uzun yargılama süreleri ve yüksek maliyetler nedeniyle etkisiz kaldığı yönünde güçlü bir literatür bulunmaktadır (Keleş, 2020; Yasin,2005).

– **1982 Anayasası:** 10. Madde (eşitlik), 35. Madde (mülkiyet hakkı), 40. Madde (etkili başvuru hakkı), (T.C. Anayasası, 1982, m. 10, 35, 45).

– **6306 Sayılı Kanun:** Kentsel dönüşüm uygulamalarında malik rızasına ilişkin düzenlemeler (6306 Sayılı Kanun, 2012).

– **2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu:** Kamulaştırma sürecinde uzlaşma ve dava açma hakkı (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983).

– **3194 Sayılı İmar Kanunu:** Plan değişikliklerine itiraz ve dava hakkı (3161 Sayılı İmar kanunu, 1985).

Rıza mekanizmalarının yüzeysel işlediği ve dönüşüm projelerinde gerçekleştirilen bilgilendirme toplantılarının, fiili katılım sağlamaktan ziyade hukuki formalitelerin tamamlanmasına dönük olduğunu göstermektedir (Keleş, 2020; Yasin,2005). Bireylerin dönüşüm uygulamalarına karşı idari yargı yoluna başvurabilmeleri teorik olarak mümkün olmakla birlikte, hukuki bilgiye erişim, ekonomik maliyetler ve yargı süreçlerinin süresi gibi etkenler, özellikle dezavantajlı gruplar açısından bu mekanizmaların kullanılmasını sınırlamaktadır. Bu durum, mülkiyet hakkının fiili koruması ile normatif güvenceler arasındaki farkı görünür kılmaktadır.

Ancak bu başvuru yollarının mevcudiyeti, tek başına etkili bir hukuki koruma sağlandığı anlamına gelmemektedir. Söz konusu mekanizmalar, uygulamada bilgi asimetrisi, maliyete ilişkin yükler ve yargısal gecikmeler nedeniyle sınırlı bir işlevsellik göstermektedir (Duymaz, 2023). Bu durum, belirtilenlere bağlı olarak normatif güvence ile fiili korumanın arasındaki ayrımı derinleştirmektedir.

Anayasa Mahkemesi içtihatları, kentsel dönüşüm süreçlerinde mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin anayasal sınırlarını belirlemede kilitli bir rol oynamaktadır. Özellikle 10 Şubat 2022 tarihli, 2018/1567 kararında, Mahkeme, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapı tespitiyle bağlantılı olarak yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyet hakkının ve etkin başvuru hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Başvuru sahiplerinin, riskli yapı kapsamındaki yıkım sonucunda paydaşların mülkiyet payları oranında hak edilen bedel veya karşılık alamamaları ve bu noktada derece mahkemelerinin hukuki denetimini yeterli görmemeleri, hak kaybına yol açmaktadır. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile 40. maddede düzenlenen etkili başvuru hakkının ihlali olarak değerlendirilmiştir. Mahkeme, hisselerin paylaşımı ve yeniden değerlendirme süreçlerinin taraflar açısından hukuka uygun denetime tabi tutulmasının zorunlu olduğunu vurgulayarak,

aksi hâlde mülkiyet hakkına müdahalenin ölçülülük ve adil denge ilkelerine aykırı düşeceğini açıkça ortaya koymuştur (AYM, B. No: 2018/1567, 09.03.2022). Bireysel başvurular, Anayasa Mahkemesi'nde mülkiyet hakkı ve etkili başvuru hakkı açısından önemli bir araç haline gelmiştir. Ancak AYM'nin kararları çoğu zaman sadece ihlali tespit etmekle sınırlı kalmakta ve idarenin eylemlerinde bir değişiklik yapmada yeterli olmamaktadır.

Vatandaşın onay ve itiraz etme hakkı, sadece bireysel haklar açısından değil, aynı zamanda demokratik meşruiyet üretme kapasitesi için de çok önemlidir. Bu bağlamda, vatandaşların onay ve itiraz mekanizmalarına erişimi yalnızca normatif bir demokratik ideali temsil etmekle sınırlı kalmamalıdır. Ayrıca, kamusal müdahaleler, demokratik meşruiyet üretme kapasitesinin ortaya çıkmasını etkileyen yapısal bir değişken olarak ele alınmalıdır. Özellikle mülkiyet rejimini doğrudan etkileyen kentsel dönüşüm uygulamalarında, rıza süreçlerinin biçimsel bir prosedüre indirgenmesi karar alma süreçlerinin toplumsal kabul üretme kapasitesini zayıflatmakta ve yönetsel rasyonalite ile demokratik meşruiyet arasındaki dengeyi kırılgan hâle getirmektedir. Bu nedenle bireysel onay ve itiraz hakları, temsili demokrasinin tamamlayıcı unsurları olarak, katılımın niteliği ile kararların toplumsal içselleştirilme düzeyi üzerinden analiz edilmelidir. Bu durum, kentsel dönüşüm rejiminin demokratik niteliğini belirlemektedir (Anayasa Mahkemesi, t.y.; Duymaz, 2023)

Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrası, maliklerle yeterli çoğunlukta anlaşma sağlanamaması hâlinde acele kamulaştırma yetkisini açıkça düzenlemektedir. Buna göre, üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde gerekli çoğunlukla anlaşma sağlanamazsa, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya ilgili idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir (6306 Sayılı Kanun, 2012). Bu çerçevede, 6306 sayılı Kanunun acele kamulaştırma yetkisi mülkiyet hakkının özünü zedelenmesine neden olan bir unsur olarak değerlendirmektedir.

3.4.1. Riskli Yapı Tespiti Süreçleri

Kanun'un "Uygulama, tespit, taşınmaz devri ve tescil" başlıklı 3. Maddesi riskli yapı tespit sürecinin usul ve esaslarını düzenlemektedir. Bu hüküm uyarınca, yapıların tespiti öncelikle yapı maliklerine veya kanuni temsilcilerine ait olmak üzere, masrafları kendilerine yüklenmek şartıyla Bakanlık tarafından lisanslandırılan kurumsal aktörlerle yaptırılmaktadır. Bakanlık, gerekli gördüğü durumlarda maliklere belirli bir süre verebilir ve bu süre zarfında tespit yaptırılmasını talep edebilir. Tanınan sürenin dolması hâlinde

tespit yaptırılmadığı hallerde tespiti resen gerçekleştirebilir veya yaptırabilir (6306 sayılı Kanun, 2012, md. 3). Anılan mevzuat düzenlemesinde, riskli yapı tespit sürecinin hızlandırılmasını amaçlamakla birlikte, sürecin maliklerin iradesi dışında başlatılmasına imkân tanınması nedeniyle mülkiyet hakkı açısından tartışmalara yol açmaktadır. Özellikle Bakanlığın süre vermesi ve resen tespit yetkisi, idarenin takdir alanını genişletmektedir.

Madde/3 kapsamında, riskli yapı tespitinin idareden istenilebileceğine dair düzenleme öne sürmektedir. Bununla birlikte söz konusu yetkilendirme, uygulamada merkezi idarenin belirleyici rolünü güçlendiren, yerel yönetimleri çoğunlukla uygulayıcı konumunu çok boyutluluğunu yeterince dikkate almayan bir çerçeve ortaya koymaktadır. Mevzuatın öngördüğü uygulama, kentsel dönüşüm süreçlerinde yerel bilgi, toplumsal hassasiyetler ve yerel planlama ilkelerinin yeterince dikkate alınmamasına yol açmaktadır. Bu durum fiilen çok aktörlü yönetim anlayışını pekiştirmek yerine merkezi karar alma mekanizmalarının üstünlüğünü sağlamaktadır. Teorik olarak yerel yönetim yetkilendirilmiş olsa da uygulamada merkezi idare baskın konumdadır (6306 sayılı Kanun, 2012 md.3; Seçkin, 2004).

3.4.2. İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimin Sınırları

6306 sayılı Kanun'un m.3 hükümleri uyarınca, riskli yapı tespitine dair itirazların malik veya kanuni temsilcileri tarafından 15 gün içinde ilerletilebileceği öngörülmektedir. Yapılan itirazlar, üniversitelerden görevlendirilecek dört öğretim üyesi ile Bakanlıkta görevli üç teknik personelden oluşan teknik heyetlerince karara bağlanmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012). Söz konusu düzenleme, teknik denetimi artırmayı hedeflemekle birlikte, itiraz süresinin maliklerin teknik uzmanlık ve bağımsız raporlarla erişimini fiilen zorlaştırmaktadır. Önemle belirtilmelidir ki, teknik heyetin oluşumunda Bakanlık personelinin baskın konumu, incelemenin bağımsızlığı ve tarafsızlığı konusunda tartışmalara yol açmaktadır. Buna ek olarak, riskli yapıların tespitine ilişkin teknik raporların hazırlanmasına yönelik yöntem ve ölçütlerin pratikte yeterince standardize edilmemiş olması, belirlenen sonuçların öngörülebirlirliğini ve denetimini zayıflatan diğer bir yapısal sorun olarak öne çıkmaktadır.

Madde 3/1'de öngörülen itiraz mekanizması başlangıçta maliklere hukuki bir güvence sağlama amacını taşıyor gibi görünse de bu itirazın kapsamının yalnızca teknik inceleme ile sınırlı tutulması ve kararın idari olarak belirlenen bir teknik heyet tarafından verilmesi, katılımın müzakereci bir süreç olmaktan ziyade idari bir kontrol mekanizması olarak daraldığını göstermektedir. Bu yönüyle söz konusu düzenleme, katılımın içeriksel

değil, usulî bir güvence olarak tasarlandığına işaret etmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; Özdemir ve Koç, 2017). Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde tanımlanan riskli yapı tespiti süreci, teknik yeterlilik, hız ve idari etkililik hedefleri doğrultusunda biçimlenmiş olmakla beraber mülkiyet hakkı, katılım, şeffaflık ve hukuki güvenlik açısından belirgin eleştirilere konu olmaktadır.

Literatürde, riskli yapı tespiti süreçlerinin hukuki ve teknik boyutları çeşitli perspektiflerden incelenmektedir. Teknik değerlendirme yöntemlerinin standardizasyonundaki eksiklikler, tespit sonuçlarının güvenilirliğini sınırlamaktaki ve hızlı yöntemlerin yapıların gerçek durumunu tam olarak yansıtmama riskini artırmaktadır (Bahşi, vd., 2023).

Riskli yapıların maliklerin rızası olmaksızın belirlenmesi, mülkiyet ve barınma hakları açısından tartışmalara yol açmaktadır. Maliklerin bilgilendirme süreçlerine yeterince dâhil edilmemesi ve itiraz mekanizmasının sınırlı olduğu vurgulamaktadır. Bu durum, uygulamada sosyal adaletsizlik ve hukuki sorunların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Riskli yapı tespitlerinin yalnızca teknik bir değerlendirme olmaktan çıkıp hak ihlali boyutu da taşıdığını göstermektedir. Ayrıca bazı çalışmalar, tespit sonuçlarının ticari amaçlarla kullanılabilmesi nedeniyle etik ve hukuki sorunların ortaya çıkabileceğini dile getirmektedir (Özkaya Özlüer, 2018).

Öte yandan, bazı idari yargı süreçleri de riskli yapı tespit süreçlerinin pratikte nasıl yürütüldüğünü göstermektedir. Danıştay 6. Dairesi tarafından, 6306 sayılı Kanun kapsamında verilen yapı tespit lisansının hukuka aykırı olduğu iddiasıyla açılan bir davada, ilgili Bakanlık işlemi iptal edilerek lisans geçersiz sayılmıştır (Danıştay 6. Daire, Esas No: 2020/10711, Karar No: 2022/0331, 30.09.2022). Bu karar, riskli yapı tespit sürecine ilişkin idari işlemlerin hukuki uygunluğunun idari yargı denetimine tabi olduğunu ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte, riskli yapıların tespitine ilişkin süreçler yargı denetimine tabi olsa da pratikte maliklerin hak arama imkânlarının sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Özellikle 15 günlük itiraz süresi ile teknik heyet yapısının, maliklerin bağımsız uzman raporlarıyla sürece etkili katılımını zorlaştırdığı ve bunun hak kayıplarına yol açabildiği ileri sürülmektedir (Amiraslanlı, 2023; 6306 Sayılı Kanun, 2012). Bu bağlamda, riskli yapı tespit süreçlerinin yalnızca teknik ve idari bir işlem olmaktan çıkıp hak arama yolları ve idari yargı denetimi gibi hukuki boyutları da içerdiği anlaşılmaktadır. Sürecin etkinliği, bu yollarla başvuru imkânı ve sonuçlarına bağlı olarak değerlendirilmelidir.

3.4.3. Kamulaştırma Tahliye ve Yıkırma Süreçleri

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, riskli yapıların tasfiyesi sürecinde esas olarak uzlaşmaya dayalı bir model öngörmektedir. Ancak uzlaşmanın sağlanamadığı hallerde, idarenin kamu gücüne dayalı yetkilerinin aşamalı olarak devreye sokulduğu daha sert bir müdahale zemini oluşmaktadır. Bu rejimin en sert aracı ise acele kamulaştırma mekanizmasıdır (6306 Sayılı Kanun, 2012).

Kanunun 6. Maddesinin ikinci fıkrasına göre, üzerinde yapı bulunan arsanın yıkılması halinde maliklere yapılan tebligatı izleyen otuz günlük süre içinde en az üçte iki çoğunluğun oluşmaması durumunda, Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna başvurulabilmektedir. Bu kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında iskân projeleri amacıyla gerçekleştirilen kamulaştırmalar arasında yer almakta olup, bedel ödemesi bakımından özel bir usule tabi tutulmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012).

Bu düzenleme, kamulaştırmayı geleneksel anlamda bir nihai çare konumundan çıkarıp, uzlaşma sürecinin başarısızlığı hâlinde hızla devreye alınabilecek bir idari refleks halinde dönüştürmektedir. Tapu kayıtlarında uyumsuzluk bulunan, mirasçıları belirlenmemiş veya kayyım atanmış taşınmazlar açısından Bakanlık ile ilgili idarelere tanınan geniş yetkiler, kamulaştırma sürecinin mülkiyetin hukuki karmaşıklığını aşan pragmatik bir tasfiye aracı olarak tasarlandığını ortaya koymaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012: 6/2).

Tahliye ve yıkım süreci, Kanun'un 5. maddesinde düzenlenmesine rağmen, görünürde uzlaşmacı bir ifadeyi benimsemesine karşın uygulamada zorlayıcı idari müdahalelerle iç içe geçmiş bir yapıyı sergilemektedir. Riskli yapıların yıktırılmasında öncelikle maliklerle uzlaşma sağlanması esas alınmaktadır. Tahliye edilen yapıların maliklerine ve belirli koşullarda kiracıya veya sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut, işyeri tahsis veya kira yardımı sağlanabilmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; m.5).

Bu kapsamda tahliye edilen maliklere ve belirli koşullarda kiracı ile sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut, işyeri tahsis veya kira yardımı sağlanabilmekle birlikte, söz konusu desteklerin hem kapsamı ile süresinin yetersiz kaldığı ve özellikle kiracılar açısından güvencesiz bir durum yarattığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012; Celep, 2018).

Maliklerin tanınan en az otuz gün olan süreler, biçimsel olarak bir hak tanınması görünümünü taşısa da sürenin sonunda yıkım gerçekleşmezse idarenin tahliye ve yıkım işlemlerini resen yürütülmesine olanak tanınmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012: 6/2). Bu

çerçevede tahliye ve yıkım süreci, rıza temelli düzenlemeler ile kamu gücüne dayalı müdahaleler arasında geçişken bir idari rejim olarak şekillenmektedir.

Buna ek olarak, uygulamada tahliye süreçlerinin çoğunun kısa süreli tebligatlar ile gerçekleştirilmesi ve maliklerin fiilen sınırlı bir hareket alanına sahip olması, uzlaşma ilkesinin normatif düzeyde var olmasına rağmen pratikte sınırlı bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır (Özdemir vd., 2022). Bu durum, tahliye ve yıkım sürecinin katılımcı müzakere mekanizması yerine hız ve etkinlik odaklı bir idari müdahale aracı haline geldiğine ilişkin değerlendirmeleri güçlendirmektedir.

Yıkım masraflarının tapu kaydına müşterek ipotek olarak işlenmesi, maliklerin sadece mülkiyet hakkı açısından değil, aynı zamanda ekonomik yükümlülükler açısından bakımından da dönüşüm sürecine dâhil edilmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012: 5/5; Amıraslanlı, 2023). Bu durum, tahliye ve yıkımın yalnızca fiziksel mekânın tasfiyesiyle sınırlı kalmayıp, mülkiyet ilişkilerinin yeniden düzenlendiği çok boyutlu bir idari müdahale alanını da temsil etmektedir.

Tahliye edilen kişilere konut ya da geçici barınma imkânı sağlanmaması, literatürde sosyal sürdürülebilirlik açısından eleştirilmektedir. Kent yoksullarının tahliye sonrası başka alanlara sürülmesi, mekânsal adaletsizliğe neden olmaktadır (Çakır ve Ülker, 2021). Mevzuat kapsamında, 6306 Sayılı Kanun'da öngörülen kamulaştırma, tahliye ve yıkım hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi, sürecin fiilen çok aktörlü yönetim anlayışını pekiştirmekten ziyade, merkezi idarenin karar alma ve uygulama kapasitesini güçlendiren bir yapıya evrildiğini ortaya koymaktadır. Yerel yönetimlerin ve maliklerin sürece katılımı teorik olarak mümkün olsa da nihai belirleyicilik merkezi idarenin müdahale eşiğinde yoğunlaşmaktadır. Bu yönüyle, söz konusu düzenlemeler afet riskinin yönetme gerekçesiyle olağanüstü yetkilerin olağanlaştırıldığı bir kentleşme/pratik yapısını yansıtmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012; Daşkiran, 2015).

Afet riski gerekçesiyle idareye tanınan bu geniş yetki setinin, idari rejimde istisnai nitelikte tasarlanan araçların zaman içinde olağan yönetsel uygulamalarla dönüşmesine işaret ettiği ileri sürülebilmektedir (Varol, 2015). Gözler'in vurguladığı biçimde, olağanüstü yetkilerin süreklilik kazanması, hukuk devleti ilkesinin öngördüğü sınırlı idari yetki anlayışıyla idari yetki süreçlerinde dengesizlik oluşturmaktadır (Gözler, 2018).

Kamu yararıyla ilgili kararların, sıkça maddi menfaatler veya projelerin finansal sürdürülebilirliğine dayandırıldığı ifade edilmektedir. Kamu yararının nesnel kriterlere dayanmadığını ve bazen kâr odaklı projelerin kamu yararı adı altında meşrulaştırıldığını işaret etmektedir (Özlüer, 2018; Anayasa Mahkemesi, 2020/20718). Giritlioğlu (2023),

yürütülen süreçlerin can güvenliği sağlama amacından uzaklaşarak çoğu kez yoksullar açısından mülksüzleşme ile sonuçlandığını savunmaktadır.

Kamulaştırma bedelinin piyasa koşullarına göre değil, rayiç bedel veya bilirkişilerin değerlemesine göre belirlenmesi, hak sahiplerinin mağdur olmasına yol açabilmektedir. Yapılan bazı çalışmalarda, mahkeme aracılığıyla bedel artırım davalarının yaygınlığına dikkat çekmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012 m. 6/1; Anayasa Mahkemesi, 2020/20718).

Nitekim Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Kanun’a ilişkin 2023 öncesi uygulama dönemi incelemesinde, afet riski ve kamu yararı gerekçeleriyle mülkiyet hakkına getirilen sınırlamaların ilke olarak meşru sayılabileceğini, ancak bu müdahalelerin ölçülülük ve adil denge ilkeleri gözetilerek uygulaması gerektiğini vurgulamıştır (Anayasa Mahkemesi, 2014, 2014/41 sayılı karar). Bununla birlikte, Anayasa Mahkemesi kararlarının çoğunlukla bireysel ihlali tespit etmekle sınırlı kalması nedeniyle, 6306 sayılı Kanun’un yapısal uygulama pratiği üzerinde dönüştürücü bir etki yaratmasını engellemektedir.

Benzer şekilde Anayasa Mahkemesi Kararı ile acele kamulaştırma ve tahliye uygulamalarında idareye tanınan geniş yetkilerin mülkiyet hakkını ikincilleştirebilecek sonuçlar doğurabileceğine dikkat çekmiştir (Anayasa Mahkemesi, 2014, 2014/41 sayılı karar). Bu eleştiriler, mülkiyet hakkının dönüşüm sürecinde ikincil bir hukuki konuma itilmesine neden olmaktadır.

6306 sayılı Kanun çerçevesinde öngörülen kamulaştırma, tahliye ve yıkım hükümlerinin bütüncül olarak ele alınması, afet riski yönetiminin hedeflediği bertaraf sürecine uygun biçimde, mülkiyet hakkının uygulamadaki konumunun giderek ikincilleştiğini göstermektedir. Kanun, formel olarak uzlaşma ve rıza temelli mekanizmaları içerse de uzlaşmanın sağlanmaması durumunda merkezi idarenin müdahale kapasitesinin hızla devreye gireceği bir yapı öngörmektedir. Bu bağlamda acele kamulaştırma, resen tahliye ve yıkım yetkileri ile yıkım giderlerinin tapu kayıtlarına yansıtılması, mülkiyet hakkının mutlak bir koruma alanı olmaktan ziyade, kamu yararı ve risk yönetimi gerekçeleri karşısında sınırlandırılabilir bir hukuki statüye evrildiğini göstermektedir.

Kamulaştırma bedelinin çoğu durumda piyasa değerinden ziyade rayiç bedel veya bilirkşi tespiti üzerinden belirlenmesi de bu ikincilleşme sürecinin etmenleri arasındadır (6306 Sayılı Kanun, 2012: m./1).

Kanunlar, hukuk düzeninde temel normlar olarak genel ilkeleri ve çerçeveleri belirlemektedir. Bunun uygulamadaki karşılığı ise büyük oranda ikincil mevzuat

aracılığıyla şekillenmektedir. Özellikle idarenin yetkisini ve uygulama biçimlerini doğrudan etkileyen alanlarda, kanun hükümlerinin somutlaştırılması ve işler hale getirilmesi bakımından, uygulama yönetmelikleri belirleyici rol üstlenmektedir. Bu bağlamda uygulama yönetmelikleri, kanunun öngördüğü amaç ve ilkeleri idari pratikte nasıl hayata geçirileceğini tayin eden temel düzenleyici araçlar olarak ön plana çıkmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un uygulamadaki temel etkisi, 2012 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği aracılığıyla somutlaşmıştır. Yönetmelik, riskli yapı tespiti, itiraz süreçleri, tahliye ve yıkım işlemlerini ayrıntılı biçimde düzenleyerek, kanunun öngördüğü dönüşüm rejimini idari uygulama düzeyinde pratik hale getirirken, bu süreç idarenin takdir yetkisini fiilen genişletildiği görülmektedir.

6306 Sayılı Kanun'un 2012-2023 Dönemi Uygulama Rejimi ve İdari Yetki Yapısı: Yoğunlaşmamış Merkezi Model

2012-2023 döneminde 6306 sayılı Kanun'un fiili uygulandığı, normatif metinde öngörülen çok aktörlü uzlaşma temelli çerçevenin ötesinde, teknik süreçler yoluyla merkezi idarenin belirleyici rolünü pekiştiren özgüllü bir uygulama rejimi olarak ortaya çıkmıştır. Bu rejim, açık bir merkezileşme söylemi yaratmaksızın, idari araçlar, süreler ve teknik usuller aracılığıyla yetkinin merkezde dolaylı biçimde yoğunlaşan bir yapı ile Kanun'un doğuşunu gündeme getirmiştir (6306 Sayılı Kanun, 2012).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, mevcut süreçte alan ölçeği ve bütüncül planlama perspektiflerinden ziyade bina ve parsel ölçeğinde gerçekleştiren parçalı müdahale yaklaşımıyla şekillenmiştir (Çelikkalek, 2017).

Riskli yapı tespiti, sürecin temel hukuki ve idari giriş kapısı haline gelmiş, dönüşüm büyük ölçüde teknik raporlar, lisanslı kuruluşlar ve sınırlı süreli itiraz mekanizmaları etrafında organize edilmiştir. Bahsedilen mekanizma, uygulamayı kamusal müzakereye açık bir planlama faaliyeti olmaktan çıkararak, idari hız ve teknik yeterlilik gerekçesiyle sınırlı bir karar alanına indirgenmiştir (Ünsal, 2011; Özlüer, 2018).

Nitekim Özden (2010), son yıllarda mevzuatta yer alan katılım ve müzakere düzenlemelerinin yerel yönetimler tarafından çoğu zaman amaçlanan işleviyle uygulanmadığını vurgulamaktadır. Bu çerçevede, toplumun farklı kesimlerini temsil eden grupların kanunların çoğunlukla yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla bir araya getirilerek söz konusu süreçlerin ise gerçek anlamda katılımcı ve etkileşimli bir müzakere ortamı üretmekten çok biçimsel bir bilgilendirme düzeyinde kaldığı ifade edilmektedir.

Malikler açısından rıza ve itiraz mekanizmaları normatif düzeyde tanınsa da zamansal kısıtlar, teknik uzmanlık gereksinimi ve ekonomik maliyetler nedeniyle bu mekanizmalar içinde fiili etkileri sınırlı kalmaktadır. Bu bağlamda 2012-2023 uygulama rejimi, usulî katılım ile fiili dışlanma arasındaki gerilimin belirginleştiği bir görünüm sunmaktadır. Öte yandan, kamulaştırma, tahliye ve yıkım süreçlerinin uzlaşmaya varılmadığında hızla uygulanması, afet riski nedeniyle tanımlanan istisnai yetkilerin olağan idari uygulamalarına dönüşmesini göstermektedir.

Acele kamulaştırma ve resen tahliye gibi araçlar, istisnai müdahale mekanizmaları niteliğini kaybederek dönüşüm sürecinin öngörülebilir unsurları haline gelmiştir. Bahsi geçen düzenleme, mülkiyet hakkının mutlak koruma alanı olmaktan ziyade, risk yönetimi ve kamusal yarar gerekçeleri karşısında sürekli müzakereye açık bir statüye dönüştüğünü ortaya koymaktadır (TMMOB, 2012; Varol, 2015).

Uygulama rejimi, ne tam anlamıyla katılımcı bir yönetim modeli ne de açık bir merkezileşme rejimi olarak tanımlanmaktadır. Bu döneme ilişkin olarak, merkezi idarenin yetkisini teknik araçlar ve usulî mekanizmalar aracılığıyla konumlandığı, yerel yönetimler ile maliklerin karar alma süreçlerinde sınırlı ve simgesel bir konumda olduğu geçişsel bir uygulama rejimi olarak ortaya çıkmaktadır (Tezcan, 2017; Sadioğlu ve Ergönül, 2020; Şen, 2026).

Söz konusu düzenek, karar alma yetkisinin fiilen dar bir idari merkezde yoğunlaştığı bir yapı sunmaktadır. Bu yoğunlaşma ise açık bir merkezileşme söylemiyle değil, teknik rasyonalite ile risk yönetimi gerçekleri üzerinden meşrulaştırılmaktadır (Daşkiran ve Ak, 2015). Bu geçişsel yapı, ilerleyen süreçte kavramsal olarak kodlanacak olan daha yoğunlaşmış merkezileşme eğilimlerinin kurumsal ve hukuki altyapısını oluşturmaktadır.

Bu çalışmada söz konusu yapı, literatürdeki merkezileşme-katılım ikiliğine ilişkin tartışmalardan hareketle **“Yoğunlaşmamış Merkezi Modeli (Unconcentrated Centralization)”** olarak kavramsallaştırılmaktadır.

Literatürde dağınık biçimde ele alınan ve şu bazı biçimlerde adlandırılan merkeziyetçilik temalarını tek bir merkezde yoğunlaşmayan yetkiler, hibrit/mezun yönetim yapıları, dolaylı merkezileşme, teknik ve usulî araçlarla genişleyen merkezi yetki ile katılım söylemi altında karar yoğunlaşmasına ilişkin tartışmalar bir araya getirilmektedir. Model olarak kavramsal bir çerçeveye dönüştürülüp, adlandırılmıştır.

2012-2023 uygulama döneminde 6306 sayılı Kanun’un idari yetki yapısı, normatif metinde öngörülen çok aktörlü ve uzlaşma temelli çerçevesinin ötesinde, bu dönemde kentsel dönüşüm rejimi, merkezi idarenin belirleyici rolünün güçlendiği görülmektedir.

Merkezileşme eğilimine rağmen, yerel idareler, lisanslı kuruluşlar, teknik heyetler ve yargı mercileri aracılığıyla çok kanallı bir uygulama yapısının korunduğu “**Yoğunlaşmamış Merkezi Modeli**” çerçevesinde şekillenmiştir.

Bu uygulama döneminde merkezi yönetim, norm koyucu ve müdahale eşiğini belirleyen asli aktör konumundadır. Yerel yönetimler ise diğer kurumsal aktörler ile uygulamanın çeşitli aşamalarında işlevsel rol almaktadır. Ortaya çıkan tablo, merkezi belirleyiciliğin farklı kurumsal kanallar aracılığıyla dolaylı biçimde işletildiği parçalı bir yönetim mimarisi ortaya koymaktadır (Doğan, 2025; Küçüktığı, 2025).

Dolayısıyla 2012-2023 uygulama dönemi, klasik anlamda merkeziyetçi bir rejime karşılık gelmemekte, ayrıca gerçek anlamda katılımcı bir kentsel yönetim modelini de yeterince yansıtmamaktadır (Çukurçayır, 2012; Yıldırım, 2024). Başka bir deyişle, merkeziyetçilik eğiliminin kurumsal olarak hissedildiği ancak henüz yoğunlaşarak yeknesaklaşmadığı bir geçiş sürecini ifade etmektedir.

3.5. 6306 Sayılı Kanunun Yasal Dayanakları ve Amaçları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Anayasa’nın devletin kişilerin temel hak ve hürriyetlerini koruma görevi (Madde 5) ile Yaşama Hakkı (Madde 17) ve Konut Hakkı (Madde 57) ilkeleri doğrultusunda hareket etmektedir. Kanunun temel amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışında riskli yapıların bulunduğu bölgelerde fen ve sanat normlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam ortamlarını oluşturmak amacıyla iyileştirme, tasfiye ve yenileme süreçlerinin usul ve esaslarını belirlemektedir (T.C. Anayasası, 1982, md. 5, 17, 57; 6306 sayılı Kanun, 2012). Bu amaç doğrultusunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na afet riskinin bertaraf edilmesi sürecini hızlandırmak adına planlama, imar ve uygulama aşamalarında geniş yetkiler tanınmaktadır (6306 sayılı Kanun, 2012). Kanun koyucu, afet riskinin aciliyeti nedeniyle bürokratik süreçlerin kısaltılmasını öngörürken, bu yetkilerin kullanımı Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararları ışığında mülkiyet hakkı ve güvenlik ilkeleri çerçevesinde yargı denetimine tabi tutulmaktadır (AYM, 2014; 6306 Sayılı Kanun Genel Gerekçesi, 2012).

T.C. Anayasası’nın 56. maddesi, “Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir.” hükmünü içermektedir. Aynı maddenin devamında, “Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamakla yükümlüdür.” denilerek çevre sağlığının ve güvenli yaşam alanlarının sağlanması devletin temel görevleri arasında sayılmıştır (T.C. Anayasası, 1982, md. 56). Anayasa’nın 35. maddesi mülkiyet hakkını güvence altına almakla birlikte, bu hakkın kamu yararı amacıyla

sınırlandırılabilceğini de belirtmektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde bireylerin mülkiyet haklarına müdahale edilmesi durumunda, bu müdahalenin meşruluğu kamu yararı ilkesine dayanmaktadır. Bu kapsamda, afet riski taşıyan yapıların dönüştürülmesi hem bireylerin güvenliği hem de toplumsal çıkarlar açısından anayasal bir zorunluluk olarak değerlendirilmektedir (T.C. Anayasası, 1982, md. 35).

6306 sayılı Kanun, uygulama alanında dönüşüm projelerinin planlama, denetim, kamulaştırma ve finansman süreçlerine hukuki zemin oluşturmaktadır. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun, yalnızca beton ve tuğladan ibaret bir dönüşümü değil, hukuki çerçeveden toplumsal dokulara, çevresel hassasiyetler ve afet riski altındaki alanların güvenliğine kadar geniş bir perspektifle afet odaklı mekânsal tasfiye ve yeniden yapılanma süreçlerini tanımlamaktadır (6306 sayılı Kanun, 2012).

3.6. 6306 Sayılı Kanun'un 2012-2023 Yılları Uygulama Sorunları

6306 sayılı Kanun, kentsel dönüşüm süreçlerine güçlü bir hukuki zemin sunmakla beraber, 2012 yılından itibaren Kanun'un uygulanmasına ilişkin yapılan akademik ve kuramsal değerlendirmelerle, normatif düzeyde öngörülen ilkelerin uygulama pratikleri arasında çeşitli farklılıkların ortaya çıktığına dikkat çekilmektedir. Uygulama pratiğinde en fazla eleştirilen hususların başında, riskli yapı ve riskli alan tespit süreçlerinde denetim mekanizmalarının yetersizliği, yetki yoğunlaşması ve şeffaflıktan uzak karar alma mekanizmaları gelmektedir (TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2012; Demirkol ve Baş, 2013).

Riskli yapıların tespit sürecinde ortaya çıkan yetki karışıklığı ve şeffaflık eksikliği, yalnızca idari düzenlemelerin merkezîyetçilik niteliği göstermekle kalmayıp, hak sahiplerinin itiraz ve hak arama süreçlerini etkin şekilde kullanılmasını da zorlaştırmaktadır. Bahsi geçen yapıların tespiti bakanlık tarafından lisanslandırılan kuruluşlarca yapılmakta, bu tespitlere yapılan itirazlar ise yine bakanlıkça belirlenen teknik heyetlerce değerlendirilmektedir. Bu durum, idarenin fiilen hem karar verici hem denetleyici bir konumda bulunmasına yol açmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012, m./3. 1). Durumun sonucu olarak hukuki güvenlik, tarafsızlık ve adil yargılanma ilkeleri açısından ciddi bir hukuki meşruiyet aşınması ortaya çıkarmaktadır.

Bakanlık tarafından riskli ilan edilen bazı alanların bütüncül biçimde riskli alan ilan edilmesi, alanda riskli yapı bulunmaması ya da alanda yapıların farklı düzeyde risk taşıması durumunda bile dönüşüm sürecine girilmesi, mülkiyet hakkına müdahale olarak değerlendirilmektedir. Bu noktada kapsamı açmak gerekirse, özellikle özel mülkiyet hakkı üzerinde ölçülülük ilkesine aykırı sınırlamalar yarattığı ve Anayasa'nın 35.

Maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında orantılılık çerçevesinde gözetilmesi gereken kamu yararı ile bireysel mülkiyet hakkı arasında kurulması gereken dengeyi zedelediği ifade edilmektedir (Daşkıran ve Ak, 2015). Nitekim Türkiye Cumhuriyet Anayasası'nın 35. Maddesi uyarınca mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin ölçülülük ve kamu yararı ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu dengenin sağlanamaması durumunda ise temel hak ihlallerinin ortaya çıkabileceği alınan karar ile ortaya konulmuştur (T.C. Anayasası, 1982, m. 35). Bununla birlikte, 6306 sayılı Kanun'un uygulama pratiğinde Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Bakanlık merkezli bir dönüşüm modeli oluşturduğu bu durumun bir sonucu olarak ise yerel yöntemlerinin planlama yetkilerini zayıflattığı ve yerinden yönetim ilkesini ikincil hâle getirdiği görülmektedir. Yerel yönetimlerin sosyo-mekânsal dinamiklere hâkim olma avantajına rağmen süreç dışına itilmesi, dönüşüm uygulamalarının yerel ihtiyaçlardan kopuk, standart ve piyasa dinamiklerine göre yürütülmesine neden olmaktadır (Öztunç, 2018).

Yargı kararları ve anayasa mahkemesi boyutunda, kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yargısal denetim, idarenin tasarruf alanının anayasal sınırlarının belirlenmesinde kritik bir rol üstlenmektedir. Anayasa Mahkemesi içtihatları aracılığıyla özellikle mülkiyet hakkının korunması, ölçülülük ilkesinin gözetilmesi ve kamu yararı gerekçesinin soyut değil somut unsurlar ile temellendirilmesi gerekliliği üzerinde durmaktadır. Bu içtihatlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının mutlak bir idari takdir alanı olarak değerlendirilmeyeceğini açık biçimde ortaya koymuştur. Mahkeme kararları, acele kamulaştırma ve riskli alan gibi müdahalelerin, kamu yararı gerekçesinin somut verilerle ortaya konulması ve ölçülülük ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir (Danıştay 6. Daire, 2017; Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven Kararı, 2022). Danıştay içtihatlarında, riskli alanların saptanmasının yalnızca takdir yetkisine dayandırılmayacağı, bilimsel ve teknik verilerle desteklenmeyen işlemlerin yargısal denetim kapsamında yürütülmesinin durdurulabileceği kabul edilmiştir (Danıştay 6. D. Esas No: 2016/4968, Karar No: 2017/5622, 11/07/2017). Kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal sonuçları çoğunlukla genel kavramsal düzeyde ele alınsa da özellikle düşük gelirli gruplar, kiracılar ve gecekondü sakinleri açısından yapısal bir kırılma üretmektedir (Ağın ve Çelik, 2022; Celep, 2018).

Kanun'un uygulamalarında hak sahiplerinin etkin katılımının sağlanamaması ve özellikle tarihi ve kültürel mirasın korunması ve yaşatılmasına yönelik koruyucu mekanizmaların yetersiz kalması, dönüşümün kent kimliği ve mekânsal süreklilik üzerinde tahrip edici sonuçlar doğurmasına neden olmaktadır (Demirkol ve Baş, 2013).

Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun'un uygulama süreci, yalnızca teknik ve güvenlik odaklı bir müdahaleden öte, kentsel mekânın kullanımını ve mülkiyet ilişkilerini merkeziyetçi bir çerçevede yeniden şekillendiren bir politika alanı olarak ortaya çıkmaktadır.

3.6.1. Uygulamadaki Eleştiriler ve Yapısal Sorunlar

6306 sayılı Kanun'un uygulanmasına yönelik eleştirilerin çekirdek noktası, merkezi idareye tanınan geniş yetki alanıdır. Kanun, büyük ölçüde merkezi yönetim olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı yetkilendirmesidir. Bu durum, Bakanlık'ın kendi takdirine bağlı olarak belirlediği alanları riskli alan statüsüne dâhil edebilmesini ve söz konusu alanlardaki tüm uygulamaları kendi başına yürütmesine neden olmaktadır. 6306 sayılı Kanun, merkezi yönetime geniş yetkiler sağlamakla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda kanunun uygulanmasına dair denetim, hesap verebilirlik ve şeffaflık ilkelerini de kurumsal güvence altına alacak açık ve bağlayıcı mekanizmalar öngörmemiştir (Daşkiran ve Ak, 2015; Tezcan, 2020).

Literatürde sıkça gündeme getirilen problem, yasaların belirsiz, genel ve yoruma açık olmasıdır. Özellikle 6306 sayılı kanunda, “riskli yapı”, “rezerv alan” ve “acele kamulaştırma” terimleri somut ölçütler olmadan kullanılmakta ve idareye geniş bir takdir yetkisi tanınmaktadır. Bu da uygulayıcı kurumlar arasında farklılık yaratmakta ve aynı koşullardaki mülkiyetler için değişik sonuçların doğmasına yol açmaktadır. Bu durum, hukuki güvenlik ve öngörülebilirlik açısından ciddi bir zafiyet olarak görülmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015; Varol, 2015).

Riskli yapı tespitinde yalnızca Bakanlık tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşların yetkili kabul edilmesi ile itiraz süreçlerini inceleyen teknik heyette Bakanlık temsilcilerinin bulunması, Bakanlık tarafından süreçte taraf konumunda yer alınmasına bağlı olarak bağımsız karar alınmasını güç hale getirmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; Çelikkilek, 2017). Bu durum, yargısal denetim ve itiraz mekanizmalarının etkinliğini azaltmakta ve uygulamada mülkiyet hakkının korunmasını zayıflatmaktadır.

Uygulamanın koordinasyonu ve bütüncül yürütülmesini sağlamak amacıyla, fiilen risk taşıyıcı niteliğe sahip olmayan yapılar da Bakanlıkça gerektiği durumlarda bu Kanun hükümlerine tabi kılınabilmektedir. Bu yaklaşım, Bakanlığa tanınan geniş ve sınırlı açık takdir yetkisinin kurumsal bir biçimi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum, hukuki güvence ve mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının, öngörülebilirlik ve ölçülülük uyumlu olmayan bir biçimde gerçekleştirilmesine yol açmaktadır. Söz konusu düzenlemenin yarattığı normatif belirsizlik, özel mülkiyete ilişkin taşınmazlar bakımından hukuk düzenine duyulan güven zedelenmekte ve bireysel özgürlüklerin hangi ölçütlere

dayanarak sınırlandırılabilirliğine ilişkin sınırları muğlaklaştırmaktadır (Özlüer, 2018). Karar alma süreçlerinde halkın bilgilendirilmesi, katılımı ve onayının alınması genellikle yüzeysel kalmakta toplantılar ve anketler sadece yasal bir zorunluluğu yerine getirmek için düzenlenmektedir (Akkuş, 2018; Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2007).

Bu durum, özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında toplumsal direnç ve meşruiyet sorunları yaratmaktadır. Literatürde, uygulamaların düşük gelir grubundaki insanları yerinden etme ve daha kötü yaşam koşullarına itme riski taşıdığı belirtilmektedir (Altun, 2023; Çakır ve Ülker, 2021). Tahliye edilen ailelere yeterli geçici barınma desteği sağlanmaması, konut edinme sürecindeki alternatiflerin yetersizliği ve ekonomik yük, yoksullaşmayı artıran unsurlar olarak öne çıkmaktadır (Akman, vd., 2018).

Uygulamalara karşı açılan idari davaların uzun sürmesi, yürütmeyi durdurma kararlarının geç alınması ya da etkili olmaması, yargısal denetimin caydırıcılığını azaltmaktadır (Özlüer, 2018). Ayrıca, riskli yapı tespitine gibi süreçlerin yalnızca şeklen uygulandığı ve teknik denetimlerin bağımsızlıktan uzak olduğu eleştirilmektedir (Çelikkalek, 2017).

Uygulamanın en çok eleştirilen noktalarından biri, belediyeler, bakanlıklar ve ilgili idareler arasında yeterli iş birliği sağlanamamasıdır. Bu durum, uygulamada çakışan yetkiler, gecikmeler ve tekrar eden işlemler doğurmaktadır. Özellikle TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yerel yönetimler arasındaki rol dağılımının belirsizliğini koruduğu müşahade edilmektedir (Kınacı, t.y.).

Abatay'ın (2023) yayımladığı röportajda Giritlioğlu, 6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarında genişleyen idari yetkilerin, mülkiyet hakkı üzerinde önemli etkiler doğurduğunu eleştirel bir perspektifle değerlendirmektedir. Giritlioğlu, özellikle “rezerv yapı alanı” ilanı gibi uygulamalar, kentin yüksek değer taşıyan bölgelerinde yaşayan nüfusun yerinden edilmesine neden olduğunu vurgulamaktadır. Bu bağlamda, söz konusu yasal düzenlemelerin yalnızca can güvenliğini sağlamaya yönelik amaçla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda mülkiyet hakkı ile kent merkezinde yaşam hakkını sınırlandırıcı etkiler doğurma potansiyeline sahip olduğunu ileri sürmektedir (Abatay, 2023).

Uygulamada öne çıkan bir diğer sorun, kamulaştırma ve değerlendirme süreçlerinde gözlemlenmektedir. Çevre ve şehircilik Bakanlığı, riskli yapıların bulunduğu arsaların değerine belirlerken çoğu durumda mevcut yapıların fiziksel niteliklerini esas almaktadır. Ancak yeniden imar edilecek bir alanın değerinin, eski yapıların değil, dönüşüm sonrasında ortaya çıkacak yeni mekânsal ve ekonomik potansiyel göz önünde bulundurularak belirlenmesi gerekmektedir. Kanunun bu yönde açık bir değerlendirme

mekanizması öngörmemesi, hak sahipleri açısından dönüşüm sürecini ekonomik olarak daha kırılgan hale getirmektedir (Daşkiran, 2015).

Kentsel uygulamalar hakkında yapılan eleştirilerde, “kamu yararı” kavramının çoğu kez rant sağlamak için kullanıldığı ifade edilmektedir. Dönüşüm projelerinde esas amacın fiziksel gelişim değil, arsa değeri üzerinden kar elde etmek olduğu ileri sürülmektedir (Özlüer, 2018; Çınar ve Özkan, 2023). Bu durum, kamu otoritesinin güvenilirliğini azaltmakta ve vatandaşların itirazlarına neden olmaktadır.

Yasada afet riskine ilişkin düzenlemeler, kentsel dönüşüm uygulamalarının bütüncül ve sağlıklı bir kentsel yenilenme pratiği üretmekten uzak kaldığını ortaya koymaktadır. Kentsel baskının, arsa değerlerinin ve sermaye hareketlerinin yoğunlaştığı, dönüşüm süreçlerinin ülke genelinde mekânı piyasa temelli bir rant alanına dönüştürdüğüne yönelik eleştiriler, yasanın afet riskini azaltma amacının ötesine geçen bir uygulama mantığını işaret etmektedir.

Kentsel dönüşüm literatürü, dönüşümden etkilenen kesimlerin önemli bir bölümünün düşük ve orta gelir gruplarından oluştuğunu göstermektedir. Özellikle deprem riski yüksek ve yapı stokunun eski olduğu alanlarda yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik kırılganlık düzeyinin daha yüksek olduğu bilinmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm politikalarının yalnızca fiziksel mekânın yenilenmesini değil, aynı zamanda sosyal koruma mekanizmalarını da içeren çok boyutlu bir müdahale alanı olarak değerlendirilmesini gerektirmektedir (Çelikkilek ve Öztürk, 2017). Kentsel dönüşümün sosyal etkileri yerel yönetimlerin ve toplumun katılımına, adalet ilkesine ve sürdürülebilirlik ilkelerine bağlı olarak önemli ölçüde değişiklik göstermektedir. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm uygulamalarının olumsuz etkilerini en aza indirmek ve olumlu yöndeki etkilerini artırmaya öncelik verilmesi gerekmektedir (Kaya, 2009).

2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşümün süreçlerinin hız kazanması, kentsel mekânın üretiminde siyasi aktörlerin belirleyici rolünü artırmıştır. Bu gelişme, mülkiyet ilişkilerinin toplumsal bağlarından kopararak ele alınmasına yol açmıştır. Mekânın, devletin artan kontrolü altında yeniden üretilmesi, mülkiyetin yalnızca bireysel bir hak olmaktan çıkarak, iktidar ilişkileri ile iç içe geçmiş politik bir unsur konumuna taşınmaktadır. Bu bağlamda, dönüşüm uygulamalarının rant odaklı biçimde kurgulanması, mülkiyet hakkının korunmasını zayıflatmaktadır. Bilhassa, uzun süredir aynı alanda yaşayan kentlilerin karar alma süreçleri ve mekân üzerindeki söz hakları giderek daralmaktadır (Özden, 2016; Tekeli, 2014).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında sıkça gözlemlenen bir diğer problem, vatandaşların sürecin işleyişi ve sonuçları hakkında yeterince bilgilendirilmemesidir.

Bahsi geçen sorun, dönüşüm alanlarında yaşayan bireylerin karar alma süreçlerine katılımını sınırlamakta ve onların sürecin edilgen aktörleri haline getirmektedir. Sosyal dışlanma kavramı literatürde, bireylerin temel gereksinimlerden yoksun kalması, toplumsal bağlarının kopması ve sivil, ekonomik, siyasal ile sosyal haklardan mahrum bırakılması durumu, eksik yurttaşlık olarak tanımlanmaktadır (Eseler ve Gençkaya, 2023; Sapançalı, 2005). Bahsedilen bu temalar, 2012 sonrası uygulamaların yapısal sorunlarını anlamak açısından önem arz etmektedir.

Tahliye edilen ailelere sağlanan geçici barınma desteğinin yetersizliği, konut edinme süreçlerindeki alternatiflerin kısıtlılığı ile ekonomik yükün bir araya gelmesi, dönüşüm uygulamalarının sosyal etkileri bağlamında literatürde barınma hakkı ihlalleri ve yoksullaşmanın artışıyla ilişkilendirilmektedir (Şahin, 2015). 6306 sayılı Kanun'un barınma hakkı, mülkiyet hakkı ve sağlıklı bir çevrede yaşam hakkı gibi temel haklarla çatışabileceğini ve bu hakların yeterince korunmadığını vurgulamaktadır. Bu durum, dönüşüm süreçlerinin sosyal adaletten uzaklaşmasına neden olmaktadır (Özlüer, 2018). Bu bağlamda literatürde önerilen çözüm önerileri, uygulamada ortaya çıkan mekânsal, hukuki ve toplumsal gerilimleri belirli boyutlarda öngörmektedir.

Dolayısıyla çözüm önerileri, mevcut uygulama rejiminin sınırları ortaya koymaktadır. Fakat bu rejimin hangi kurumsal ve yönetsel araçlar üzerinden, ne tür bir dönüşüm mantığıyla yeniden yapılandırılabilirliğine ilişkin kapsamlı bir çerçeve sunmamaktadır. Bu durum, 2012 sonrası uygulama pratiğinde gözlemlenen yapısal sorunların neden süreklilik kazandığını açıklamada önemli bir analitik eşik oluşturmaktadır. Özellikle 2024 sonrası dönemde kentsel dönüşüm politikalarının yeni bir yönetsel ve hukuki çerçeveye evrilmesiyle birlikte literatürde işaret edilen sınırlılıkların daha belirgin hale geldiği söylenebilir. Bu bağlamda literatürdeki çözüm önerileri, 2012-2023 dönemi için uyarıcı ve yönlendirici bir işlev görse de sonraki dönemin kuramsal yapılanmasını açıklamak açısından analitik olarak tamamlanmaya ihtiyaç duymaktadır (Ağın ve Çelik, 2022; Demirdağ, vd., 2023).

6306 sayılı Kanun'un yoğun ve süreklilik arz eden eleştirilere konu olmasının arka planında, normun ihdas sürecinde bilimsel bilgi üretim kanalları ile meslek örgütlerinin katılımının kurumsal olarak sınırlandırılması yer almaktadır. Afet riskine özgü teknik düzenlemeler ile kentsel dönüşümle ilişkin mekânsal ve ekonomik müdahalelerin aynı normatif zeminde bütünleştirilmesi suretiyle hukuki niteliği muğlak kalmaktadır (TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2012).

Son yıllarda Türkiye'de, kamu müdahale faaliyetleri kentsel dönüşüm, kamulaştırma, imar planları, afet riski uygulamaları hız kazanmış durumdadır. Bu

süreçlerin nasıl işlediği ve etkileri hem halk arasında hem de akademik çevrelerde yoğun şekilde tartışılmaktadır. Yasalar genellikle “kamu yararı” ve “afet riski” gibi terimlerle meşrulaştırılsa da uygulama aşamasında çeşitli hukuki, sosyolojik ve yönetsel sorunlar ortaya çıkmaktadır.

3.6.2. 6306 Sayılı Kanunun Kabulü

1999 sonrasındaki dönem, deprem riski, yapı güvenliği ve kentsel dönüşüm müdahale sahaları bilgi birikiminin oluşmasına yol açmıştır. Süreç içinde, çok sayıda akademik çalışma, rapor ve yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Buna karşılık ortaya çıkan bilgi ağı, afet riskini bağımsız ve öncelikli bir kamu politikası alanına dönüştürecek bütüncül ve bağlayıcı bir hukuki çerçeveye evrilmesi sağlanmamıştır. Dönüşüm uygulamaları ise söz konusu dönemde çoğunlukla parçalı mevzuat hükümleri ve yerel inisiyatifler üzerinden yürütülmüştür. Müdahaleler ise sınırlı ve geçici nitelikte kalmıştır.

Literatürde, afet sonrasına ilişkin olağanüstü durum bilincinin, siyasal karar alma süreçlerinde o dönemde kalıcı bir dönüşüm sağlayacak şekilde kurumsallaşamamıştır. Afet riskine odaklanan kapsamlı bir dönüşüm modelinin uygulanması sınırlı olarak teknik düzenlemeleri değil, mülkiyet rejimini, planlama yetkilerini ve yerel ile merkezi yönetim ilişkilerini yeniden tanımlamayı zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, 1999-2012 dönemi, afet riskinin kabul edildiği fakat bu riskin, mevcut iktisadi çıkarlar, yönetim dengeleri ve politik maliyetler nedeniyle hukuki rejimi dönüştürmenin ertelendiği bir geçiş süreci olarak değerlendirilmektedir (Karçal, 2025; Tercan, 2018).

Bu gecikmenin son bulduğu 2012 yılı, yalnızca artan afet riskinin bir göstergesi olmakla kalmamakta aynı zamanda inşaat sektörünün ekonomik büyüme stratejisinin merkezine yerleştiğini gösteren bir eşik olarak da değerlendirilmektedir. Mekânsal rantın yeniden üretiminin hukuki güvence arayışına yol açması ve merkezi idarenin planlama yetkilerinin yeniden ölçeklendirme gereğinin ortaya çıktığı bir dönüm noktadır (Çilingir, 2020; Yılmaz, 2012). Bu açıdan, 1999 sonrası dönemde bütüncül bir normatif rejimin inşa edilmemesini, takip eden yıllarda merkezi müdahalenin yoğunlaşmasına yol açan yapısal bir eşik olarak değerlendirilebilir.

Türkiye’de 2000 öncesi kentsel dönüşüm uygulamaları, ağırlıklı olarak imar ve afet mevzuatı çerçevesinde dağınık düzenlemelerle yürütülmüş, bu nedenle dönüşüm süreçleri sınırlı kapsam ve parçalı uygulamalarla sınırlı kalmaktadır. Literatürde de vurgulandığı üzere, kapsamlı ve sistematik kapasite eksikliği, yalnızca fiziksel yenilemeye odaklanan ve sosyal, ekonomik boyutları yeterince dikkate almayan bir uygulama anlayışına yol açmaktadır (Aykutalp, 2016; Demir, 2020).

6306 sayılı Kanun'un 2012'de kabulü, erteleme döneminin sona erdiği, merkezi müdahalenin kurumsal zeminini kuran bir dönemeçtir. Söz konusu keskin kırılma, yalnızca artan sismik riskin teknik bir sonucunu ifade etmekle sınırlı kalmamaktadır. Buna paralel olarak kentsel mekânın ekonomik prim kazanımı, geniş çaplı mekânsal dönüşüm insiyatifleri önündeki hukuki engellerin aşılmasına duyulan ihtiyaç ve merkezi idarenin planlama süreçleri üzerindeki denetimin güçlendirilmesine ilişkin çerçeveyi ortaya koymaktadır. Afet riski söylemi, gecikmiş epistemik bilginin merkezi otoritenin müdahale kapasitesini kurumsal olarak meşrulaştıran bir çerçeveye dönüştürmektedir (Çilingir, 2020; Yılmaz, 2012; Özberk, 2017). Bu merkezileşme 6306 Sayılı Kanun kapsamında, soyut bir yönetsel eğilim olarak kalmayıp, bilhassa riskli alan ilanı, rezerv yapı alanı tanımı, resen plan yapma yetkisi ve acele kamulaştırma gibi idari tekniklerle somutlaştırılmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012).

Afet riski, geçici ve istisnai bir müdahale gerekçesi olmaktan çıkarak, uygulamada olağan yönetsel karar alma süreçlerini sürekli dönüştüren kalıcı bir yönetim tekniğine dönüşmektedir. Bu risk, dönüşümün gerekçesi olarak politika alanında yalnızca öne çıkmakla kalmamakta aynı zamanda hukuki ve yönetsel süreçleri işleyişte hızlandıran merkeziyetçi bir meşruiyet aracı olarak işlev görmektedir (Cihangir vd., 2021). Bu çerçeveden bakıldığında, 1999 Marmara Depremi ile 2012 yılında 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi arasında neden 13 yıl beklendiği sorusunu anlamlı kılmaktadır. Bu soru yalnızca gecikmiş bir yasal refleksi değil, afet bilgisinin hangi koşullarda ve hangi yönetsel işleyişle hukuki zemine taşındığını sorgulayan bir alana işaret etmektedir.

6306 sayılı Kanun öncesinde, dönüşümle ilgili uygulamalar çoğunlukla dağınık yasal düzenlemeler ekseninde konumlanmaktaydı. Bu kapsamda, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu gibi farklı mevzuat düzenlemeleri uygulama alanı bulmaktaydı. Bu parçalı yapı, dönüşüm projelerinde yetki karışıklığına neden olmaktaydı.

Şehir planlama ve konutla ilgili politikalar ekonomik gelişimin önemli bir aracı olarak değerlendirilmektedir. TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kuruluşlar, büyük ölçekli dönüşüm projeleri başlattı. 6306 sayılı Kanun, bu vizyon çerçevesinde, afet riski gerekçesiyle hızlı ve merkezi dönüşüme olanak sağlayan bir araç olarak ortaya konmaktadır (Uşaklıgil, 2014).

Kanunun gerekçesinde, Türkiye'deki binaların çoğunun mühendislik hizmeti almadan inşa edildiği, deprem riskinin yüksek olduğu ve mevcut yapı yönetmeliğinin dönüşüm için yeterli olmadığından bahsedilmektedir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun, riskli yapıları hızlı bir şekilde tespit edip yıkmayı ve yeniden inşa etmeyi amaçlamaktadır

(Bahşı vd., 2023). Kanun, merkezi yönetim için geniş yetkiler tanımıştır. Belediyelerin rolü azalırken, planlama yetkisi büyük ölçüde merkezde toplanmıştır. Bu durum, literatürde yerel özerkliğin zayıflatılması ve katılımcılığın kısıtlanması olarak değerlendirilmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015).

6306 sayılı Kanun, Türkiye’de afet riski gerekçesiyle gerçekleştirilen en geniş kapsamlı mekânsal müdahale aracıdır. Ancak literatür bu yasanın ortaya çıkış sürecinde demokratik katılımın eksikliğine, gerekçelerin nesnelliğinin sorgulanmasına ve uygulamada görülen merkeziyetçi kâr odaklı yapılaşmaya dikkat çekmektedir. Kanunun başarılı olması için yalnızca teknik ve hukuki yönlerin değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve yönetim açısından da çok yönlü bir yaklaşım benimsenmesi gerekmektedir (Bilecan, 2015). 6306 sayılı Kanun teknik bir afet yasası değil, gecikmiş fakat belirli ölçüde merkezileşmiş bir yeniden ölçeklendirme rejimi niteliği taşımaktadır.

6306 sayılı Kanun, 2012-2023 dönemi fiili uygulama rejiminin kurulduğu ve bu rejimin idari teknikler aracılığıyla merkezi belirleyiciliğinin çeşitli kurumsal kanallar üzerinden üretilmiştir. Böylece, kanunun uygulanma biçiminin yalnızca belirli bir politika alanına özgü sınırlı bir müdahale çerçevesine indirgenemeyen aksine hukuki, idari ve sosyal etkiler üreten yapısal bir dönüşüm mantığına dayanan yapısı ortaya konmaktadır (Bilecan, 2015; Özlüer, 2018).

2012-2023 döneminde, yasaların uygulanma biçiminde değişimler yaşanmıştır. Kanun yapım süreci hızlanırken, uygulama aşamasında tutarlılık ve öngörülebilirlik sorunları meydana gelmektedir. Bu perspektiften bakıldığında, 2024 sonrası dönemde uygulanacak yeni yöntemler ve politikalar, söz konusu sorunların geçmiş dönemdeki etkileriyle kıyaslanarak değerlendirilmelidir. Bu şekilde kanunun öncesi ve sonrası dönem bağlamsal olarak anlaşılabilir olacaktır.

4. 6306 SAYILI KANUNUN SON DEĞİŞİKLİKLERLE ÖNCEKİ HALİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

4.1. 6306 Sayılı Kanunun 2024 Sonrası Uygulama Rejiminin Dönüşümü

6306 sayılı Kanun'un uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirleyen Uygulama Yönetmeliği, yürürlüğe girişinden bu yana kentsel dönüşüm pratiğinin yönelimini belirleyen temel mevzuatlardan biridir. Zaman içinde ortaya çıkan uygulama sorunları, ihtihatlara ve idari ihtiyaçlara doğrultusunda yönetmelikte çeşitli değişiklikler yapılmıştır. 21 Mayıs 2024 tarihli ve 32552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" dönüşüm süreçlerinin idari yetki yapısı, usulî mekanizmaları ve uygulama araçları açısından önemli düzenlemeleri içermektedir.

4.1.1. 2023 Depremlerinin Ardından Gelen Siyasi-Toplumsal Baskı

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli sismik aktiviteler, Türkiye'nin Cumhuriyet tarihi boyunca yaşadığı en yıkıcı doğal felaketlerden biri olarak ülkenin afet yönetimi, üzerinde derin etkiler yaratmıştır. Depremler sonrası gerçekleşen müdahaleler, merkezi hükümetin uygulamaları ve toplumun bu müdahalelere verdiği tepkiler, akademik tartışmalara önemli bir katkı sunmuştur. Bu çalışma, 2023 depremleri sonrası oluşan siyasi ve toplumsal baskıları çok yönlü bir şekilde incelemekte ve olayları literatür ve ampirik veriler ışığında değerlendirmektedir.

Afet sonrasında gerçekleştirilen lojistik, çoğunlukla merkezi hükümetin kontrolünde olduğu görülmektedir. Özellikle AFAD ve Kızılay gibi kurumların, geçmişteki yarı özerk halleri yerine sıfırdan güç tarafından denetlendiği, STK'ların, yerel yönetimlerin ve gönüllü grupların ise dışlandığını belirtmektedir (Tapan, 2023). Ülkemizde merkezi yönetimin hâkim konumda olması nedeniyle afet yönetiminde yerel yönetimlerin yetkili olmasına olanak tanınmamaktadır. Özellikle AFAD'ın 2018'de İçişleri Bakanlığına bağlanması ile kriz yönetimini daha merkezi bir yapıya dönüştürmektedir. Yardım dağıtım süreçleri etkilenmekte ve belediyeler ile yerel düşüncelerin katkıları büyük oranda göz ardı edilmektedir (Sezer ve Tozbeş, 2023).

Depremlerin yıkımında sadece doğal faktörler değil, yönetim tercihleri ve siyasi bağlamlar süreç üzerinde etkili olmaktadır. Özellikle yapı düzenlemeleri, kontrolsüz inşaat uygulamaları ve düşük kalitedeki inşaat politikaları, bilimsel çalışmalarda sıklıkla

eleştirilmektedir (Ertuğ, 2023). 1999 sonrası toplanan deprem vergilerin dağılımının şeffaf olmadığı, kamu harcamalarını olumsuz etkilediği söylenmektedir (Ünsal, 2016).

2023 depremleri, fiziki ve demografik tahribatın ötesinde, Türkiye’deki yürütme erkinin kriz anlarında başvurduğu istisnai hukuk rejimlerini ve bilgi tekeli açığa çıkarmıştır. Merkezci yapı, bilgi denetimi, toplumsal eşitsizlikleri derinleştiren uygulamalar ve hesap mekanizmasının işleyiş durumu toplumsal baskının farklı biçimlerini yaratmakta ve bu durum afet müdahale kapasitesini ve kamu güvenini ciddi şekilde zedelenmesine neden olabilmektedir (Yıldırım, 2025). Bu durum, daha açık, katılımcı ve çeşitli bir afet yönetim sistemine olan gereksinim hem akademik camiada hem de toplumda ortak bir talep haline gelmektedir. Bu nedenle, afet yönetiminin etkinliği için tüm toplumsal aktörlerin sürece entegrasyonu sağlanması mühim bir gerekliliktir (Ataman, 2025). Bu durum, Türkiye’de afet yönetiminde benimsenen merkeziyetçi uygulamaların toplumsal, kurumsal ve psikososyal etkilerini görünür kılmaktadır. Buna bağlı olarak çalışma, literatürde kuramsal düzeyde tartışılan ancak uygulamaya yeterince aktarılmayan çok aktörlü müdahale yaklaşımlarını yeniden düşünmeye yönelik bir çağrı niteliği taşımaktadır (Şencan, 2024).

7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrasında ilan edilen OHAL sürecinin yerleşme, yapılaşma ve yeniden inşa alanındaki hukuki araçları arasında öne çıkan bir düzenleme olarak ortaya çıkmıştır. Söz konusu düzenleme, afet bölgesinde kalıcı konutlar ile geçici ve kesin iskân alanları ile yeni yerleşim alanlarının daha hızlı biçimde tesis edilmesini sağlamaktadır. Bu çerçevede imar, planlama, tahsis, tescil ve kamulaştırma süreçlerinde merkezi idarenin müdahale kapasitesini artırmayı hedeflemiştir. Bu bakımdan 7452 sayılı Kanun, OHAL’in yalnızca afet müdahalesiyle sınırlı kalmadığını, aynı zamanda afet sonrası yeniden inşa ile kentsel dönüşüm süreçlerinde istisnai nitelikte bir yönetsel hızlandırma mekanizması ürettiğini göstermektedir. Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilen yetkiler, yerleşme ve yapılaşma kararlarının merkezi düzeyde daha hızlı alınmasına yönelik yapılandırılmıştır. Afet sonrası yeniden yapılanma sürecinin temel unsurları, rezerv yapı alanı belirleme, yeni yerleşim alanlarının oluşturulması ve acele kamulaştırma gibi araçlar sürecin temel unsurları haline gelmiştir (7452 Sayılı Kanun, 2023). Bununla birlikte, söz konusu düzenleme yalnızca teknik ve idari kolaylaştırıcı bir araç olmanın ötesinde, mülkiyet hakkı, yerel yönetimlerin planlama yetkisi, katılım mekanizmaları ve yasal güvenlik ilkeleri bağlamında da tartışmalı sonuçlar doğurabilecek bir müdahale rejimi olarak değerlendirilmeyi gerektirmektedir.

Kahramanmaraş depremleri sonrası dönüşüm ve rezerv alan uygulamalarında konut ve işyeri sahiplerinin mülkiyet hakları, paylaşırma oranları ve yerinde dönüşüm ilkeleri bağlamında mağduriyet yaşanmaktadır (Aydın, 2025). Afetler artık yalnızca bir uygulama alanı olarak değil, yönetim kapasitesi ile toplumsal ilişkilerin sınıandığı bir eşik olarak ele alınmaktadır. Dolayısıyla bu analiz, kurumsal düzeyde tartışılan ancak uygulamada somut karşılığı sınırlı kalan çok aktörlü yaklaşımların işlevselliğini sorgulayan özgün bir okuma sunmaktadır (Yılmaz, 2012). Bu bağlamda, daha açık, katılımcı ve çeşitli aktörleri kapsayan bir afet yönetim sistemine olan ihtiyaç, yalnızca akademik tartışmalarla sınırlı kalmayıp sahadaki gözlemler ve uygulama deneyimleri tarafından da doğrulanmaktadır.

4.1.2. 2024'te Çıkan Yönetmelik ve Yasa Değişiklikleri

Bu dönemde hayata geçirilen düzenlemeler, kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki ve yönetsel yapısında dikkate değer dönüşümlere işaret etmektedir. Bu başlık altında, önceki bölümlerde ele alınan 2012 tarihli 6306 sayılı Kanun temel alınarak, Kanun'un 2024 sonrası dönemdeki uygulama değişikliklerinin karar alma süreçleri, uygulama usulleri ve idari yapısı açısından incelenmesi hedeflenmektedir.

4.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yetki Dağılımının Yeniden Düzenlenmesi

31 Mayıs 2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 6306 sayılı Kanun'un Madde 3/1'de yer alan yetki ve sorumluluklar, 21 Mayıs 2024 tarihli ve 32552 sayılı Uygulama Yönetmeliği ile değişikliği ile Madde 1 kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilmiştir. 2012-2023 yılları arasında yürürlükte olan uygulamalarda, yetki ve sorumluluklar yönetim kapsamında ilgili bakanlıkların uhdesindeydi. Bu dönemde, uygulamada yer alan yerel yönetimler sürece dâhil olmasına rağmen, nihai karar alma yetkisi bakanlıklarda bulunmaktaydı. Bu durum, zaman zaman karar alma süreçlerinde gecikmeler ve yerel yönetimlerle koordinasyonda karmaşıklıklara yol açmaktaydı (6306 Sayılı Kanun, 2012; Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024). Bu merkezileşme hamlesi, yerel yönetimlerin sahadaki bilgi birikimini ve karar alma süreçlerindeki ağırlığını daha da kısıtlama riskini taşımaktadır. Yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı çatısı altında toplanması yerel ihtiyaçların göz ardı edilmesine yol açmaktadır. Başkanlığın ilgili kurum ve kuruluşlarla iş birliği ve koordinasyonu sağlama görevlerinden hareketle mümkün olup, Başkanlığın görevleri arasında resmî ve özel

kurumlarla ilişkileri yürütme ve koordinasyonu sağlama yer almaktadır (Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Görev ve Yetkileri Yönetmeliği, 2024). Daha önce bakanlıklar düzeyinde paylaşılan sorumlulukların tek bir başkanlık bünyesinde birleşmesi, hatalı kararların geri dönüşünü zorlaştırma etkisi bulunmaktadır (Açar, 2024; Karçal, 2025).

Ayrıca, yetki ve sorumlulukların tek bir kurumsal yapı altında yoğunlaştırılması, yerel yönetimlerin sürece ilişkin inisiyatifini daraltarak çok aktörlü yönetim ilkesinin zayıflama riskini belirginleştirmektedir. Ayrıca karar alma ve uygulama süreçlerinin merkezi birim tarafından yürütülmesi, yerel özelliklerin yeterince dikkate alınmamasına ve uygulamalarda homojenleşen tek tip müdahalelerin yaygınlaşması eleştirilerine yol açmaktadır (Daşkiran ve Ak, 2025; Özler, 2019; Yıldırım, 2026).

2024 Sonrası Dönemde Maliklerin Rızası ve Karar Alma Süreçlerinin Yeniden Düzenlenmesi

6306 sayılı Kanun'un uygulama sürecinde karar alma mekanizmalarının hızlandırılması ve dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde karşılaşılan tıkanıklıkların giderilmesi amacıyla, maliklerin rıza oranına ilişkin düzenlemede değişikliğe gidilmiştir. 7471 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, bu nisabın arsa payı üzerinde hisselerle göre salt çoğunluğa (%50+1) çekilmiştir. Bu düzenleme ile kentsel dönüşüm kararlarının alınmasında gerekli çoğunluk koşulu düşürülerek sürecin daha etkin ve hızlı bir şekilde ilerlemesi hedeflenmektedir. Bu değişiklik, malikler arasında mutabakat ihtiyacını belli ölçüde azaltarak, dönüşüm projelerinde çoğunluğun sağlanmasını kolaylaştırmayı amaçlamaktadır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Resmî Gazete Sayı: 32364, 9/11/2023, Kanun no: 7471). Nisabın azaltılması, basit çoğunluk ile karar alma modelinin güçlendirilmesini ifade etmemektedir. Bunun yerine, farklı malik iradelerinin uzlaşısı yoluyla dengelenmesini zorunlu kılan basit çoğunluk çerçevesinin daralmasına işaret etmektedir. Belirlenen yeni nisap %50+1 kuralı mülkiyet hakkının basit çoğunlukçu bir anlayışa feda etme riski taşımaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde yapılan değişiklikler, kentsel dönüşüm süreçlerindeki gecikme ve tıkanıklıkları bürokratik açıdan giderme amacı taşımaktadır. Ancak karar yeter sayısının %50+1'e indirilmesi, kolluk marifetiyle resen tahliye imkânı tanınması ve borcunu karşılayamayacak dar gelirli bireyler için öne sürülen "paylı mülkiyet/oturma izni" modeli, mülkiyet hakkının özüne yönelik tartışmaları beraberinde getirmektedir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Resmî Gazete Sayı: 32364, 9/11/2023, Kanun no: 7471).

6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, afet riski taşıyan alanların dönüşümünü kapsamaktadır. Afet riski alanlarının dönüşümü aynı zamanda genel kentsel

yaşam kalitesini ve sürdürülebilir kentleşmenin geliştirilmesi için politik bir amaç niteliği taşımaktadır. Bu nedenle, riskli alan kavramı yalnızca fiziksel tehlikelere dayanarak sınırlı bir çerçeveden çıkarılıp kentsel yaşam kalitesini etkileyen çok boyutlu bir olgu olarak yeniden tanımlanmıştır. Fakat bu genişlemenin, kentsel dönüşüm politikalarının planlı ve sürdürülebilir biçimde uygulanmasına ne ölçüde karşılık bulduğunun, kanunun uygulama pratikleri ve yönetsel tercihler üzerinden ayrıca ele alınması gereken bir alanı ifade etmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024; Özlüer, 2018). Bu düzenlemeler, malik rızasını karar alma sürecinin temel ögesi olarak korurken, salt çoğunluk (%50+1) ilkesinin benimsenmesiyle mülkiyet hakları ile kamusal müdahale kapasitesi arasındaki dengenin yeniden tanımlanması gereken bir eğilimi ortaya koymaktadır.

Uygulamada demokratik katılımın niteliği ile bireysel hakların korunma düzeyi açısından hangi sonuçları doğuracağı ise tartışmaya açık bir alan olarak görünmektedir. Bu bağlamda, bireysel mülkiyet hakları ile merkezi müdahale kapasitesi arasındaki ilişkinin mevcut hukuki ve yönetsel araçlar çerçevesinde yeterince açıklanıp açıklanamadığı sorunu gündeme gelmektedir (Çelikkilek ve Öztürk; 2017).

Bu yeni çerçeve, malik rızasını karar alma sürecinin hukuki dayanağı olmaktan çıkarmamakla birlikte, çoğunlukçu ilkeyi belirleyici unsur haline getirmektedir. Böylece bireysel mülkiyet hakkı ile kamusal müdahale kapasitesi arasındaki denge, çoğunlukçu iradeye dayalı bir sürece doğru yeniden kurgulandığı görülmektedir. Bu dönüşüm, kentsel dönüşüm kararlarının uygulanabilirliğini artırma potansiyeli taşıırken, azınlık maliklerin haklarının korunması ve karar süreçlerine fiili katılımın niteliği bakımından yeni tartışma alanları üretmektedir. Dolayısıyla 2024 sonrası düzenleme, yalnızca teknik bir nisap değişikliği değil, kentsel dönüşüm rejiminde karar alma mantığının yeniden tanımlanmasına yönelik yapısal bir yönelimi ortaya koymaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilk yürürlük döneminde, "rezerv yapı alanı" kavramı ağırlıklı olarak "yeni yerleşim alanı üretimi" odaklı bir mekânsal genişleme aracı olarak kurgulanmıştır. Nitekim kanunun ilk halinde bu alanlar, "yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenen alanlar" şeklinde tanımlanmıştır. Ancak 9 Kasım 2023 tarihli ve 7471 sayılı Kanun'un 6.maddesiyle yapılan mevzuat değişikliği doğrultusunda, tanımda yer alan "yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere" ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu mevzuat müdahalesi, rezerv yapı alanı kavramının kapsamını köklü biçimde genişletmiş ve mevcut yapılaşmış yerleşim alanlarının (meskûn alanların) da bu statüye dâhil edilmesini

mümkün kılmıştır. Böylece dönüşüm süreci, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının yalnızca münferit riskli yapıların tasfiyesiyle sınırlı kalmayıp, bunun ötesinde bütüncül, alan ölçekli ve makro mekânsal bir müdahale yaklaşımına yöneldiğini ortaya koymaktadır. Rezerv yapı alanı politikalarının genişletilmesi ve bu alanların belirlenmesine ilişkin merkezi idarenin yetki kapasitesinin artırılması, dönüşüm süreçlerinin daha geniş alanları kapsayan bir uygulama anlayışına yönelmesine zemin hazırlamıştır. Nitekim dönüşüm süreçleri, parsel bazlı yenileme pratiğinden çıkarak kentsel dokunun geniş ölçekli yeniden yapılandırılması stratejisine dönüşmüştür (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Resmî Gazete Sayı: 32364, 9/11/2023, Kanun no: 7471).

Söz konusu yasal dönüşüm, merkezi idarenin kentsel mekân üzerindeki tasarruf yetkisini en üst düzeye çıkarırken, yerel yönetimlerin ve mülkiyet sahiplerinin karar süreçlerindeki kurumsal ağırlığını geriletmektedir. Bu eğilim, kentsel alanların yeniden üretiminde yerel dinamiklerin ve aktörlerin katılımını ikinci plana iten, merkeziyetçi bir idari model ortaya koymaktadır. 2024 sonrası mevzuat düzenlemeleri, kentsel dönüşüm rejiminde karar alma süreçlerinde merkezi belirleyiciliğin ve uygulama hızının geçmiş döneme göre daha belirgin hale geldiğini göstermektedir. Bu görünüm, 2024 sonrası dönemde kentsel dönüşüm alanında yeni bir süreci işaret etmektedir.

Riskli Yapı Tespiti Süreçlerinin 2024 Sonrası Uygulama Rejimi

2024 yılında gerçekleştirilen mevzuat değişiklikleri, riskli yapı tespiti sürecinin içeriğini ya da hukuki tanımını değiştirmekten çok, sürecin mantığını değiştirmiştir. 2012-2023 döneminde lisanslı kuruluşlarca hazırlanan teknik raporlar, fiziksel incelemeler ve yazılı belgelere dayalı olarak yürütülen riskli yapı tespiti süreci, belge üretimi, tebligat, itiraz ve takip gibi parçalı aşamalar, çoğu zaman manuel ve kurumsal eşgüdümü güçleştiren bir işleyiş sergilemektedir. 2024 yılında Uygulama Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde yapılan değişiklikle birlikte bu süreç, Ek-2'de yer alan teknik esaslara ek olarak Başkanlıkça geliştirilen veya belirlenen elektronik yazılım altyapısı üzerinden yürütülen, dijital olarak izlenebilir. Bu dijital altyapı, riskli yapıların tespitine ilişkin veri üretimi, belge dolaşımı ve idari takip süreçlerini bir platform üzerinden izlenebilir hale getirmektedir. Uygulamadaki bu standartlaşma ile kurumsal denetim kapasitesinin artırılması hedeflenmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Bu düzenleyici hamle, dönüşüm kapsamında karar alma ve uygulama süreçlerinde idari hızın artırılmasına yönelik bir eğilimi yansıtmaktadır. Ancak bu hızlandırmanın, uygulamada idari etkinliği ne ölçüde artırdığı ve yapısal sorunları gidermek açısından

yeterli olup olmadığı tartışılmalıdır. Bu bağlamda, idari hızın artırılmasına yönelik bu eğilim, yalnızca bir performans göstergesi değildir. Bu değişiklik, uygulamada meydana gelecek yapısal kalite, denetim mimarisi ve hukuki güvenceyle kurduğu ilişki karar alma yetkilerinin merkezi düzeyde yeniden yoğunlaştığı bir geçiş alanına işaret etmektedir

Buna nedenle söz konusu hızlanma, pratikte idari etkinliği yapısal bir iyileşmeye dönüştürüp dönüştürmediği ve mevcut sorun alanlarını ne ölçüde giderdiği konusu belirsizlik taşımaktadır. Bu idari pratik, sürecin merkezileşme düzeyi, denetim mekanizmalarının işlerliği ile birlikte ele alınmalıdır.

Tahliye ve Yıkım Süreçlerinde Merkezileşme

6306 sayılı Kanun'un 5. Maddesi ve 6/A maddeleri ile riskli yapıların tahliyesi, yıkımı ve kamulaştırılmasına ilişkin maddi hükümlerde çeşitli değişikliklere gidilmiştir. İdarenin yapı tahliyesine ilişkin süre belirleme yetkisi, Kanun'un 5. Maddesi ve ilgili Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca 90 günden fazla olmamak üzere tek seferde verilecek bir süre ile sınırlandırılarak netleştirilmiştir. Bu süre zarfında tahliye edilmeyen yapıların mülki amirler tarafından kolluk kuvvetlerinin desteğiyle resen tahliye edileceği hükmünün getirildiği ifade edilmektedir. Özellikle 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, tebligatların kapıya asılması ve e-Devlet üzerinden bildirilmesi suretiyle sürecin hukuken tamamlandığı belirtilerek hızlı tahliye mekanizması güçlendirilmektedir. Ancak idari süreçlerin hızlandırılması adına ihdas edilen bu mekanizma çeşitli eleştirileri de getirmektedir. Kapıya asılma ve e-Devlet bildirimlerine dayalı daraltılmış tebligat usulünün hak sahiplerinin yargısal başvurulara kararlı ve etkili biçimde erişimini engellediği ve böylece hak arama özgürlüğünü kısıtlayabilir. Ayrıca, 6/A maddesindeki geniş yetkilerin idareye sınırsız bir takdir yetkisi verdiği ve uygulanan 90 günlük kesin tahliye süresinin önemli konut mağduriyetlerine yol açabileceği söylenebilir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Resmî Gazete Sayı: 32364, 9/11/2023, Kanun no: 7471)

Yönetmelikte, kira yardımı ve geçici barınma desteğine ilişkin süreler yeniden ölçeklendirilip uygulamadaki süre dağılımı güncellenmiştir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024). Bu değişiklikler, Kanun'un normatif çerçevesini dönüştürmekten çok, mevcut hükümlerinin fiili işleyişini etkileyen usulî bir yeniden düzenlemeye işaret etmektedir. Dolayısıyla 2024 sonrası düzenlemeler, tahliye ve yıkım süreçlerinin teknik ve yönetsel araçlar aracılığıyla yeniden çerçevesi çizilmiştir. Tahliye ve yıkım süreçleri, afet yönetimi ve kentsel dönüşüm uygulamalarında kritik öneme sahip aşamalardır. Bu süreçlerin etkin, hızlı ve güvenli bir şekilde yürütülmesi hem can kayıplarının önlenmesi hem de toplumun sosyal

ve ekonomik açıdan en az zararlı toparlanması açısından önem teşkil etmektedir (Seçkin, 2024). Bununla birlikte, söz konusu düzenlemelerin idari rasyonaliteyi güçlendirme yönleri olumlu etkileri bulunmakla birlikte, karar alma ve uygulama yetkilerinin merkezi düzeyde yoğunlaşmasına işaret etmektedir.

Hak Temelli ve Sosyo-Hukuki Kırılğanlıklar

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun'un ilk uygulama döneminde kentsel dönüşüm süreci, esas olarak yapı odaklı, yıkıma dayalı müdahaleye denk gelmekteydi. Buna karşılık, 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesi ve bu maddeye dayanılarak hazırlanan 2024 sonrası dönemde Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15. Maddesinde yapılan ek düzenlemelerle dönüşümün uygulama ölçeği parsel, ada ve etap düzeyinde genişletilmiştir. Bu kapsamda, yıkım koşulunun aranmadığı durumlarda dahi paydaşların salt çoğunluğuyla tevhit, ifraz, satış ve yeniden inşa gibi işlemlerin gerçekleştirebilmesi mümkün hale gelmiştir (6306 Sayılı Kanun, 2012; 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024). 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmeliklerle vatandaş bilgilendirme ve uzlaşma süreçleri düzenlenmektedir. Bu yasal düzenlemeler, riskli alanlarda yaşayan kişilerin haklarının korunmasını ve süreç hakkında bilgilendirilmesini zorunlu kılmaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012). Bu düzenleme, bireylerin süreçten haberdar olmasını yasal bir çerçeveye oturtmaktadır. Fakat afet gibi travmatik olayların ardından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında, halkın doğru ve zamanında bilgilendirilmesi için Kanun ve düzenlemeler kapsamında öngörülen bilgilendirmenin dışında fiili bir katılımcı aracın hükme bağlanması sürecin işleyişi için önem taşımaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmeliklerle vatandaş bilgilendirme ve uzlaşma süreçlerini düzenlenmektedir. Bu yasal düzenlemeler, riskli alanlarda yaşayan kişilerin haklarının korunmasını ve süreç hakkında bilgilendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Yapılacak toplantılar, halk bilgilendirme oturumları gibi fiili mekanizmaların eksikliği sürecin erişilebilirliğini ve şeffaflığını kısıtlayarak, hak sahiplerine karar alma süreçlerinin dışında kalmasına neden olmaktadır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024; Özlüer, 2018).

Vatandaşların süreç hakkında yeterince bilgilendirilememesi, projelere karşı güvensizlik yaratmakta ve itiraz mekanizmalarının daha fazla kullanılmasına yol açmaktadır. Ayrıca, vatandaşların teknik ve hukuki olarak yeterince bilgilendirilmemesi, uzlaşma görüşmelerinde dezavantaj yaratmaktadır. Bu noktada, arabuluculuk ve fiili

hizmetlerinin yaygınlaştırılması, sürecin adil ve verimli işlenmesi açısından önem kazanmaktadır (Açar, 2024; Özdemir ve Koç, 2017).

Günümüzde dijitalleşme, vatandaş bilgilendirme ve uzlaşma süreçleri büyük ölçüde dönüştürmüştür. Mobil uygulamalar ve interaktif haritalar aracılığıyla vatandaşlar, projelere dair güncel bilgiye ulaşabilmekte, süreçlere katılım sağlayabilmektedir. Bu araçlar, bilgilendirme süreçlerinin erişilebilirliğini artırırken aynı zamanda idari işlemlerin usulî sadeleştirilmesine ve zamandan tasarruf sağlanmasına katkı sunmaktadır. Bu dijitalleşme sürecinde, erişim eşitsizliği ve dijital okuryazarlığın dengesiz dağılımı gibi sorunlar da göz önünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle, teknolojik araçların kullanımının yaygınlaştırılmasının yanında, vatandaşların bu araçları etkin kullanabilmesi ve destek mekanizmalarının geliştirilmesi gerekmektedir (Kayan ve Mardinli, 2025; Yıldız ve Gökdemir, 2025).

Vatandaş bilgilendirme ve uzlaşma süreçleri, sadece teknik ve hukuki değil, aynı zamanda toplumsal ve psikolojik bir boyut da taşımaktadır. Özellikle afet sonrası yeniden yapılanma dönemlerinde, mağduriyet yaşayan vatandaşların süreçlere dâhil edilmesi, psikososyal iyileşmeyi ve toplumsal dayanışmayı destekleyici işlev görmektedir (Güneş vd., 2025). Bu çerçevede, süreçlerin şeffaf ve katılımcı yürütülmesi, vatandaşların sürece yönelik aidiyet duygusunu güçlendirmekte ve olası toplumsal sorunların azaltılması açısından önem taşımaktadır. Vatandaş bilgilendirme ve uzlaşma prosedürlerinin etkin yürütülmesi, hukuki zorunlulukların ötesinde toplumsal barış ve adalet için vazgeçilmez demokratik bir gerekliliktir.

4.2. Uluslararası Uygulamalar ve Türkiye’de Katılım-Temelli Yönetişim

Kentsel dönüşüm, afet yönetimi ve vatandaş bilgilendirme süreçleri, birçok ülkede farklı yasal, kurumsal ve kültürel bağlamlarda uygulanmakta olup, uluslararası karşılaştırmalar bu alanlarda etkili uygulamaların belirlenmesinde önem taşımaktadır. Özellikle gelişmiş ülkelerde uygulanan yöntemlerin Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin politikalarının geliştirilmesi için yol gösterici nitelik taşıdığı değerlendirilmektedir (Arslan, 2014; Özgür ve Özgür, 2018).

ABD ve Kanada gibi ülkelerde, kentsel dönüşüm projelerinde halkın sürece katılımı merkezi bir rol oynamaktadır. Bu ülkelerde düzenlenen kamu toplantıları, çevrimiçi platformlar ve referandumlar yoluyla vatandaşlar karar alma süreçlerine aktif olarak dâhil edilmektedir. Katılımcı yöntemler, şeffaflığı artırmakta ve projelerin toplumsal kabulünü güçlendirmektedir (Karaca ve Kiper, 2011). Buna karşılık, Türkiye’de vatandaş katılımının sınırlı kaldığı ve merkeziyetçi yaklaşımların öne çıktığı belirtilmektedir.

Japonya ve Almanya gibi ülkelerde, itiraz ve uzlaşma süreçleri oldukça sistematik bir çerçeve içinde yapılandırılmıştır. Uzlaşma komisyonları, bağımsız arabulucular ve hukuki danışmanlık hizmetleri yaygın olarak kullanılmakta, bu da süreçlerin daha adil ve etkili işlenmesini sağlamaktadır Türkiye’de ise yasal düzenlemelerin uygulamadaki zorluklar nedeniyle benzer düzeyde bir sistemin henüz oturmadığı gözlemlenmektedir (Keleş, 2024; Köktürk ve Köktürk, 2007).

Uluslararası uygulamalar, vatandaş katılımı, hukuki şeffaflık ve yerel yönetimlerin güçlendirilmesi gibi alanlarda Türkiye için önemli katkılar sunmaktadır. Türkiye’nin bu uygulamalardan esinlenerek kendi bağlamına uygun düzenlemeler geliştirmesi, kentleşme dönüşümü ile afet yönetimi süreçlerinde daha etkili, kapsayıcı ve sürdürülebilir bir yönetim modelinin geliştirilmesine katkı sağlayacaktır. Bu doğrultuda, uluslararası deneyimler ve yerel koşullara uyarlanması, sürdürülebilir ve kapsayıcı politika geliştirme süreçlerinde kritik önem taşımaktadır. Türkiye’de benimsenen uygulama araçları çoğunlukla sonradan eklenen, biçimsel ve çoğunlukla meşruiyet sağlamaya dönük araçlar olarak tasarlanmaktadır. Bu durum, vatandaşın sürecin faili ve müzakere öznesi olarak değil, idari tasarrufun muhatabı konumunda değerlendirilmesine yol açmaktadır. Bu bağlamda, katılım süreci yönetim ilkesinin sunduğu geniş imkânlardan tam anlamıyla faydalanmak yerine, mevcut yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi odağında kalarak idari işleyişin bir parçası olarak yapılandırılmaktadır. Ortaya çıkan eksiklik, katılımı tali ve ikincil bir boyut olarak değerlendiren yönetim anlayışından kaynaklanmaktadır.

ABD, Kanada, Almanya ve Japonya örneklerinde yetki dağılımı yerel yönetimler, bağımsız idari otoriteler, yargı ve sivil toplum arasında gerçekleşmektedir. Uzlaşma, itiraz ve katılım süreçleri, bu dağılımın doğal sonucunu yansıtmaktadır. Merkezi yönetim karar verici konumunda olmak yerine çoğunlukla düzenleyici ve denetleyici tasarruf rolünü üstlenmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm ve afet yönetimi alanlarında katılım ve uzlaşma mekanizmaları bakımından açık yapısal sorunlar barındırmaktadır. Bu durum, esas olarak çok düzeyli yönetim rejimi ile merkezileşmiş yürütme rejimi arasındaki yapısal ayrışmadan kaynaklanmaktadır (Bahçeci Başarmak, 2020). Uluslararası uygulamalarda katılım ve uzlaşma, sürecin uzamasına yol açan bir risk olarak görülmemektedir. Aksine, uygulamanın sürdürülebilirliği ile meşruiyetin güçlendirilmesi açısından temel bir araç olarak nitelendirilmektedir.

6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği Kapsamında Afet Yönetiminin Örgütlenmesi: Yoğunlaşmış Merkezi Model

Afet yönetimi, yalnızca afet anında gerçekleştirilen müdahaleleri değil, aynı zamanda afet öncesinde yürütülen risk analizi, risk azaltımı, afet sonrası iyileştirme ve yeniden yapılanma süreçlerini de kapsayan bütünlük bir kamu politikası alanını oluşturmaktadır. Bu alanın geçmişteki örgütlenme yapısında ise kriz yönetiminden risk yönetimi paradigmalarına geçiş süreci, merkeziyetçi kamu yapısı ve koordinasyon mekanizmaları belirleyici olmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Yönetmeliği, riskli alanlarda dönüşüm süreçlerini düzenleyerek afet risklerinin azaltılmasına odaklanmaktadır. Bu sürecin, merkezi otorite tarafından giderek yoğunlaştırılarak yürütülmesi, afet yönetiminin evrensel bir niteliğinden ziyade, Türkiye’de belirli bir normatif çerçevede şekillenen bir sürece işaret etmektedir.

6306 sayılı Kanun’un uygulamasına ilişkin kurumsal yapılanma, yönetmelikte yapılan değişikliklerle birlikte dönüşümün uygulama yetkileri yeniden düzenlenmiştir. 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nde yapılan değişiklik ile yönetmeliğin 3. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan “Bakanlık” ibaresi “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” olarak değiştirilmiştir (6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, md. 3). Yönetmelikte yapılan bu düzenleme, dönüşüm süreçlerine ilişkin uygulama yetkilerinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde yürütülmesini kurumsallaştırmış ve merkezi idare içinde uzmanlaşmış bir uygulama yapısını doğurmaktadır. Ancak bu kurumsal yapı kentsel planlama ve uygulama süreçlerinde yerel yönetimlerin yetki alanlarının daraltılması, kentsel dönüşümün büyük ölçüde merkezi idarenin hiyerarşik denetimine tabi tutulmasına yol açmaktadır. Literatürde tartışıldığı üzere yetkililerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde bu kadar yoğunlaşması, yerinden yönetim (subsidiarity) ilkesi ile çelişmekte ve yerel dinamiklerin karar alma süreçlerinden dışlanmasına neden olan aşırı merkeziyetçi bir yapıyı ortaya çıkarmaktadır (Öztunç, 2018).

Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm süreçlerinde karar alma ve uygulama kapasitesinin merkezi idare içinde daha belirgin bir kurumsal yapı etrafında yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca, afetlerle ilişkili risklerin belirlenmesi, riskli alan ilanı, planlama ve dönüşüm süreçlerinin yürütülmesi merkezi otoriteye devredilmiştir. Bu otorite Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ilgili merkezi kurumları kapsamaktadır. Bu durum, afet yönetimi süreçlerinin yerel veya bölgesel aktörler üzerinden şekillenen

merkezi otorite ekseninde yoğunlaşmaktadır (6306 sayılı Kanun, md. 2, 3, 6; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 2024, md. 3, 17).

7452 sayılı Kanun, afet sonrası yeniden inşa ve yerleşme süreçlerinde merkezi idarenin yetki kapasitesini artıran, karar alma mekanizmalarını hızlandıran ve yerel aktörlerin süreç üzerindeki etkisini sınırlayan bir müdahale rejimi öngörmektedir. Bu yönüyle düzenleme, 6306 sayılı Kanun'un 2024 sonrası uygulama pratiğinde belirginleşen "yoğunlaşmış merkezileşme" yapısının hukuki ve yönetsel zemini açısından önemli bir kırılma noktası olarak değerlendirilmektedir. Böylece olağanüstü hal dönemine özgü istisnai müdahale araçları, geçici afet yönetimi sınırlarını aşarak kentsel dönüşüm ve yeniden inşa süreçlerinin kurumsal işleyişine entegre edilmeye başlanmıştır (7452 Sayılı Kanun, 2023).

6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşüm süreçlerinin merkezi idare bünyesinde yoğunlaşan bir kurumsal yapı aracılığıyla yürütülmesi, afet risklerinin yönetilmesinde merkezi koordinasyonun belirleyici rolünü ortaya koymaktadır. Afet yönetimi yalnızca kentsel dönüşüm uygulamalarını kapsayan bir alandan ibaret değildir. Aynı zamanda, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD), afetler ve acil durumlar söz konusu olduğunda stratejik karar alma, koordinasyon, risk azaltma, müdahale ve iyileştirme işlevlerini merkezi düzeyde organize eden başlıca aktörlerdir. Kurumun yasal çerçevesiyle AFAD'a atfedilen bu rol, merkezi koordinasyonun temel çerçevesini oluşturmaktadır (6306 sayılı Kanun, 5902 sayılı Kanun, 2009, md. 1-2). Bu bağlamda 5902 sayılı Kanun, afet yönetiminin merkezi koordinasyon yapısını düzenleyen temel mevzuat olarak önemli bir konuma sahiptir.

AFAD, kurumsal başlangıcından itibaren merkezi idare bünyesinde örgütlenmiş olmakla birlikte, il teşkilatları aracılığıyla yerel düzeyde uygulamaya yönelik faaliyetlerin yürütülmesine imkân tanıyan bir örgütlenmeye sahiptir. Söz konusu yapı, yerinden yönetim anlamına gelmemekle birlikte merkezi idarenin taşra örgütleri aracılığıyla yürütülen bir yetki genişliği modelini yansıtmaktadır. Bu bağlamda, yetki genişliği ilkesi, afet yönetimi alanında sınırlı ve ikincil bir uygulama alanına sahip olup, karar alma ve stratejik yönlendirme yetkisi büyük ölçüde merkezi idare bünyesinde kalmaya devam etmektedir (Tercan, 2018; Kurban ve Çığman, 2025).

Bu durum, özellikle AFAD aracılığıyla kurulan merkezi afet koordinasyon yapısı ile 6306 sayılı Kanun çerçevesinde biçimlenen merkezi dönüşüm modeli birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye'de afet riskinin yönetimi ve mekânsal müdahale süreçlerinin merkezi idare ekseninde bütünleşen bir yönetsel rejim yarattığı görülmektedir. Bu bağlamda, afet yönetimi ve dönüşümü politikaları, farklı

mekanizmalar üzerinden işlemesine rağmen aynı kurumsal mantık içinde şekillenen yoğunlaşmış bir merkezi yönetişimin unsurları olarak belirginleşmektedir. Karar alma süreçleri, planlama faaliyetleri ve uygulamaya yönelik stratejiler büyük ölçüde merkezi idare tarafından yönlendirilmektedir.

Afet yönetimi kuramında merkeziyetçi modeller, geniş ölçekli riskler ile kaynak taleplerine yanıt verebilmek için merkezi koordinasyon ve karar alma süreçlerinin gerekliliğine dayanmaktadır. Bu yaklaşım, kaynakların büyük ölçekli seferberliğini, bilgi akışının merkezi düzeyde standartlaşmasını incelemektedir. Müdahale süreçlerinin merkezi planlama ve stratejik yönlendirme kapasitesiyle yönetilmesini öne çıkarmaktadır (Özdemir, 2023).

6306 sayılı Kanun çerçevesinde afet yönetiminde müdahale kapasitesinin merkezde yoğunlaşması yönetsel gerekçelerle savunulsa da bu durum uygulamada yerel yönetimlerin yetkisizleşmesine ve afet yönetiminin bürokratik bir hiyerarşiye hapseden bir durum olarak değerlendirilebilir. Buna rağmen, yoğunlaşmış merkezileşmenin çeşitli yapısal sınırlılıklara sahip olduğu görülmektedir. Özellikle karar alma süreçlerinin merkeziyetçi yapıda yoğunlaşması, yerel aktörlerin ikincilleştirilmesi gibi sorunları beraberinde getirmektedir.

Yoğunlaşmış Merkeziyetçi Model (Concentrated Centralized Model), afet sonrası müdahale kapasitesini artırırken, karar alma süreçlerinin hiyerarşik niteliği nedeniyle yerel bağlamların ve toplumsal müzakere süreçlerinin zayıflamasına neden olabilmektedir. Bu durum, fiili katılımın kurumsal düzeyde güçlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda, yoğunlaşmamış ve yoğunlaşmış merkeziyetçi modeller farklı gerekçelerle, afetlerin çok ölçekli ve değişken doğasına yanıt vermesindeki sınırlılığı ortaya koymaktadır. Bu görünüm, afet yönetiminin merkez ile yerel arasındaki karşılıklı etkileşime dayalı olarak işleyen esnek ve çok katmanlı bir yönetişim mekanizmasının, ilgili yasa ve yönetmeliklere dâhil edilmesini zorunlu kılmaktadır.

6306 sayılı Kanun çerçevesinde, merkezi müdahalenin bu iki ayrı evresi belirgin bir ayrım olarak ele alınmadığı, çoğu durumda tek bir merkeziyetçilik anlatısı içinde değerlendirildiği gözlemlenmektedir. Yoğunlaşmış merkeziyetçilik, yoğunlaşmamış merkeziyetçiliğe göre karar alma süreçlerinde merkezileşmenin yoğunlaştığını gösteren teknik, usulî ve hukuki araçlar ile yerel birimlerin etkisini zayıflatan bir görünüm sergilemektedir.

Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM)

6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'ne eklenen 15/B maddesiyle düzenlenen “Kentsel Dönüşüm Uygulama ve Müzakere Kuruluşları” kentsel dönüşüm

süreçlerindeki uzlaşma ve uyuşmazlık çözümüne ilişkin aşamaları doğrudan ticari bir faaliyet alanına dönüştürme riski barındırmaktadır. Maddede belirtilen bu kurumların “Başkanlık tarafından lisanslandırılan ticaret şirketleri” olduğu ifadesi, kamu eliyle yürütülmesi gereken müzakere ve hak arama süreçlerinin kâr amacı güden yapılara devredilmesi riskini taşımaktadır. Ancak kentsel dönüşümün toplumsal boyutu ile mülkiyet hakkının hassasiyeti dikkate alındığında, müzakere sürecinin ticari şirketler tarafından yürütülmemesinin kamu yararı ve mülkiyet hakkı güvencesiyle çelişebileceği değerlendirilmektedir. Bu tür özelleştirmenin, uyuşmazlıkların çözümünde tarafsızlık ilkesini zedelenmesiyle sonuçlanabileceği gibi, dönüşümün toplumsal rıza üretimini piyasa dinamiklerine ve ticari kâr maksimizasyonuna bağımlı hale getirme riskini taşımaktadır (6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 2024).

Bu çalışma kapsamında önerilen **Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM)**, normatif açıdan hukuki süreçler ve karar alma süreçlerinde etkili katılımı öngörmektedir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu Kanun’a dayanılarak çıkarılan uygulama yönetmelikleri yapısı itibarıyla hız odaklı yapı sergilemekte ve bu durum çeşitli yönetsel sorunları beraberinde getirmektedir. Bu çerçevede, KKDM’deki “karma” kavramı, literatürde sıkça karşılaşılan çok aktörlü katılım yaklaşımından daha farklı bir içerik ifade etmektedir. Burada karma, yalnızca sürece dâhil aktörlerin çeşitliliğini değil, esas olarak yetki dağılımının biçimini ve değişkenlik gösteren bir düzeni kapsamaktadır. Kanunun işleyişi zaman baskısı nedeniyle fiili katılımı ve yerel dinamikleri dışlayan bir mekanizma olarak işlev görmektedir. Bu durum ise halkın fiili katılımını göz ardı eden katılımı sadece prosedürel bir araç olarak konumlandıran ve yerel aktörleri karar alma süreçlerinden dışlayan bir yönetim sorunu ortaya koymaktadır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm ve afet yönetimi uygulamaları, merkezi ve yerel aktörleri sürece dâhil etmekle birlikte katılımın kapsayıcılığı sınırlı kalmakta ve diğer paydaşlar sürecin dışında kalabilmektedir. Bu nedenle KKDM, tüm aktörlerin sürece etkili şekilde katılımının sağlanmasını öngörmektedir. Bu açıdan KKDM, 6306 sayılı Kanun’un uygulama pratiğinde ortaya çıkan merkezîyetçi sürekliliği eleştirel biçimde incelemektedir. KKDM modeli, kentsel dönüşüm ve afet yönetimi süreçlerinde karar alma yetkisinin tek biçimli merkezîyetçilik ya da soyut bir katılımcılık anlayışıyla sınırlı kalmaması gerektiğini savunmaktadır.

KKDM, merkezi idarenin norm koyucu ve koordinatör rolünü göz ardı etmeksizin, yerel aktörlerin bilgi üretme, geri bildirim sağlama ve uygulamaya fiili katılım kapasitesini güçlendiren entegre bir yönetim alanı oluşturmayı amaçlamaktadır. Model,

farklı risk koşullarında dahi yerelin kurumsal varlığını söz kapasitesini koruyan süreklilik temelli bir mekanizma olarak kurgulanmaktadır. Mevcut durumda, 6306 sayılı Kanun ile Uygulama Yönetmeliği, bilgilendirilmesi teknik düzenlemelerin ağırlığı, katılım ve müzakere kanallarını parçalı hale getirmektedir. Bu durum, bilgi ve katılım odaklı kurumsallaşmanın önünde fiili bir engel oluşturmaktadır.

Özden (2010), katılım mekanizmalarının etkin biçimde işlemediği durumlarda uygulama süreçlerinde belirsizlik ve güvensizliklerin ortaya çıktığını ileri sürmektedir. Yeterli ve sağlıklı bilgi sağlanmayan yerel halkın, özellikle geleceğe dönük beklentiler ile mülkiyet hakları konusunda endişelere neden olduğu ifade edilmektedir. Bazı belediyelerin Avrupa örneklerine benzer şekilde bilgilendirme birimleri kurduğu gözlemlense de, bu tür uygulamaların yaygınlık kazanmadığı ve çoğu belediyede kurumsallaşmadığını ifade etmektedir.

Bu model, dönüşüm uygulamalarının teknik ilerleyişi ile toplumsal etkileri arasındaki boşluğa bir çözüm bulmayı hedeflemektedir. Özellikle sosyal kırılganlıkların görünmez bir hal aldığı bu ara alanda bir kurumsal taşıyıcı eksikliği olduğunu göstermektedir. Bahse konu boşluğu kapatmayı hedefleyen, fiili katılım ve bilgi akışını güçlendirmeye dönük **Kentsel Dönüşüm ve Afet Bilgi-Katılım Mekanizması** önerilmektedir. KKDM yalnızca bir bilgilendirme noktası olarak değil aynı zamanda mekanizma, itirazların, taleplerin ve uyuşmazlıkların uygulama başlangıcından önce iletebildiği, kurumsal olarak değerlendirildiği ve idari aktörler arasında yönlendirici bir müzakere noktası olarak kurgulanmaktadır.

Bu çalışma kapsamında önerilen **Kentsel Dönüşüm ve Afet Bilgi-Katılım Mekanizması'nın**, yalnızca idari bir uygulama aracı olarak değil, kanuni güvence altına alınmış kurumsal bir yapı olarak düzenlenmesi gerektiği savunulmaktadır. Bu tür bir mekanizma, yerel düzeyde biriken toplumsal sorunların, itiraz ve taleplerin dağınık ve kişisel başvuru kanalları yerine, işlevsel ve bağlayıcı bir zeminde dile getirilebilmesini mümkün kılması sürece katılımı kolaylaştıran bir mekanizma olarak değerlendirilebilir. Bu nedenle karma katılımcı model, çalışmada normatif yapı içerisinde bulunması gereken ve yerel aracılığı ile katılımı öngören bir mekanizma olarak önerilmektedir. Dolayısıyla model, fiili katılımın kamu eliyle olması gerektiğini ele almaktadır. Bununla birlikte, dijital dönüşüm süreçlerine adapte olamayan vatandaşların katılım haklarının korunması, fiili katılım kanallarının kesintisiz ve erişilebilir tutulmasına bağlıdır. Ayrıca bu fiili katılımın dijital süreçlere entegre edilmesi bilgilendirme ve katılım süreçlerinde bütünsellik sağlayacağı öngörülebilir.

Katılımcı modelin gerekliliği dönüşüm süreçlerinde çözüm odaklı bir mekanizma olarak, danışmanlık, müzakere ve uyumsuzluk çözümü süreçlerinin ticari şirketlerin kâr önceliğine bırakılmayacak kadar kritik bir nitelik taşıdığı dikkate alındığında, doğrudan kamu eliyle yürütülen, tarafsızlığı ve sosyal adaleti temel alan çok katmanlı kurumsal bir yapıya oturtulması gerekmektedir.

4.3. Afet Sonrası Van (2011) ve Kahramanmaraş (2023) Kırılmaları

Türkiye’de afet riski altındaki alanlara yönelik müdahale pratikleri, afet sonrasında geliştirilen olağanüstü nitelikteki hukuki düzenlemelerin etkisiyle yeniden şekillenen bir yönetsel paradigmaya dayanmaktadır. 2011 Van Depremi, afet olgusunun olağan idari çerçevelerde yönetilmeyeceği yönündeki yaklaşımı güçlendirmiştir. Bu durum, 2012’de yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun ile kalıcı bir hukuki çerçeveye dönüştürülmüştür. Burada “olağanüstü hukuk” kavramı, kanunun olağanüstü yasama süreciyle çıkarılmış olmamasına rağmen, afet gerekçesiyle olağan dönemlerde istisnai kabul edilebilecek yetki ve usullerin kalıcı biçimde hukuki düzene dâhil edilmesini ifade etmektedir (6306 sayılı Kanun, 2012; Yurtcanlı, 2013). Afet sonrası aciliyet söylemi, olağan dönemlerde uygulanması sınırlı olan yetki ve usullerin afet riski altındaki alanların sürekli kullanabildiği bir normatif zemine taşınmıştır. Bu durum, Agamben’in istisna halinin geçici bir kriz rejimi olmaktan çıkarak hukukun olağan işleyişinin kurucu bir unsuruna dönüşmesi şeklindeki tespitiyle örtüşmektedir (Agamben, 2005; Ertürk ve Topal, 2020).

2023 Kahramanmaraş merkezli depremler bu olağanüstü hukuk düzeninin yeniden kurulmasından ziyade, mevcut rejimin genişletilmesi ve sertleştirilmesi işlevini görmüştür. 2024 yılında 6306 sayılı Kanun’un uygulamasına ilişkin yönetmelikte bazı değişiklikler yapılmış ve uygulama süreci yeni düzenlemelerle güncellenmiştir. Yapılan düzenlemeler, afet gerekçesi etrafında kurgulanan istisnai yetki alanlarını niceliksel olarak genişletmekle sınırlı kalmamaktadır (6306 Sayılı Kanun, 2012; Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024; Uysal ve İnce, 2024). Ayrıca idari işlemlerin zamansal ve usulî sınırlarını daraltarak karar alma süreçlerini merkezi idare lehine yeniden yapılandıran niteliksel bir dönüşüme işaret etmektedir. Bu durum, afetin yalnızca kısa süreli olağanüstü hal olmaktan çıkıp, kentsel dönüşümün her adımını yeniden meşrulaştıran ve sürekli dayanak sağlayan bir hukuki pusula haline geldiğini yani her adımda idari ve hukuki kararları yönlendiren referans noktası olarak işlev gördüğünü göstermektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012; Uygulama Yönetmeliği Değişikliği, 2024).

Bu hukuki dokunun izdüşümünde, 2011-2012 dönemi olağanüstü hukukun kuruluş sürecini temsil etmektedir. 2023-2024 süreci ise bu hukuki istisnaların derinleştirilerek

olağanlaştırıldığı ikincil bir evreyi ifade etmekle ve kentsel dönüşümün afet sonrası müdahale pratiğini aşarak hukukun olağan akışı içinde normatif dokuda eriyip içselleştirildiği bir süreç haline geldiğini göstermektedir. Türkiye’de kentsel dönüşümün olağanüstü hukuksal araçlarla kurumsallaşması, tarihsel olarak devlet müdahalesi ile şekillenen kentleşme politikaları çerçevesinde değerlendirilebilir (Keleş, 2020; Tekeli, 2011). Zira Türkiye’de kentleşme pratiği, planlama, mülkiyet ve mekânsal düzenlemeler alanlarında merkezi idarenin yalnızca düzenleyici değil, kurucu ve yönlendirici bir iktidar müdahalesi üzerinden biçimlenmektedir (Ersal ve Bedir, 2026). Bu çerçeve, afet sonrası yönetişimin olağanüstü yetkiler aracılığıyla kalıcı idari rejimlere evrildiğini ve afetin yönetsel merkezileşmeyi meşru kılan bir araç olarak işlev gördüğünü savunan uluslararası afet yönetişimi literatürüyle uyum göstermektedir (Tierney, 2014).

Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun, olağanüstü bir afet anına verilen geçici bir yanıt olmanın ötesinde, afet riskini sürekli olarak yönetsel ve hukuki müdahale gerekçesi olarak kodlayan bir niteliğe sahip hale gelmektedir. Bu yönüyle sabit bir normatif çerçeve olmaktan ziyade, değişen ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden kurgulanmaya açık bir düzenleme karakteri kazanmaktadır.

4.3.1. Türkiye’de 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Örneği ve Dönüşüm Süreci

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci özellikle büyük ölçekli afetler sonrasında mevzuatın şekillendiği dinamik bir yapı sunmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, bu sürecin en kritik eşiklerinden birini teşkil etmektedir. Söz konusu kanun, yalnızca fiziksel yenilemeyi amaçlayan bir düzenlemenin ötesine geçerek, afet odaklı risk yönetimini merkezine alan bir hukuki ve idari reform niteliği taşımaktadır (6306 sayılı Kanun, 2012; Lal Değerleme, t.y.). 2011 Van Depremi mevcut yasal boşlukları görünür kılarak 6306 sayılı Kanun’un ihdasını hazırlayan başlıca etkenlerden biri olmuştur. 2023 Kahramanmaraş depremleri ise söz konu kanunun uygulama kapasitesinin en geniş ölçekte sınındığı ve yönetsel işleyişinin somut biçimde görünür hale geldiği bir dönüm noktasını teşkil etmektedir. Bu tarihsel süreçte iki büyük afet, afet riski altındaki alanların dönüşüm yönelimini tayin eden temel dönüm noktaları olarak değerlendirilmektedir (Efe vd., 2024).

4.3.2. Van Depremi (2011): Mevzuat Yetersizliği ve Kanunun Doğuş Gerekçesi

23 Ekim 2011 tarihinde meydana gelen 7,2 büyüklüğündeki Van Depremi, Türkiye’deki afet yönetimi mevzuatında önemli bir boşluğu açığa çıkarmıştır (Kandilli

Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, 2011). 2011 Van Depreminde kriz yönetimi yürürlükte olan, 1959 tarihli 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Kanununa göre yürütülmüştür. Bu kanun, yapısı gereği afet sonrası yara sarma sürecine odaklanan ve afet sonrasındaki yönetimi esas alan bir mevzuat olarak kurgulanmıştır. Van Depremi, afet gerçekleşmeden önce riskli yapıların önceden tasfiye edilmesi veya geniş ölçekli kentsel yenileme girişimlerinde 7269 sayılı Kanunun yetersiz kaldığını göstermiştir (7269 sayılı Kanun, 1959; Kaplan, 2024). Deprem sonrası yaşanan koordinasyon sorunları ve yapı stokundaki zafiyetler, devletin afet gerçekleşmeden önce müdahale etmesini sağlayacak yeni bir yasal çerçeveye olan ihtiyacı açık bir biçimde ortaya koymaktadır. Bu ihtiyaç doğrultusunda, Van Depremi'nden yaklaşık 7 ay sonra, 16 Mayıs 2012'de 6306 sayılı Kanun afet yönetimi ve kentsel dönüşümle ilgili temel düzenleme kabul edildiği görülmektedir. Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun, bu afetin ardından ortaya çıkan yönetsel boşluğu giderme amacıyla tasarlanmış olup, meşruiyetini doğrudan Van'da yaşanan felaketin ortaya çıkardığı yönetsel ve hukuki ihtiyaçtan almaktadır (Giyik, 2023; Bahşi vd., 2023). Özellikle 2011 Van Depremi sonrasında ortaya çıkan barınma ve yeniden inşa ihtiyacı, mevcut zarar görmüş yapıların hızlı bir şekilde tahliye edilmesini ve afet öncesi risk yönetimini sağlayabilecek daha geniş bir yasal çerçevenin gerekliliğini zorunlu kılmaktadır (Bahşi vd., 2023).

Van Depremi'nde, 7269 Sayılı Kanun deprem sonucunda evleri yıkılan veya ağır hasar gören vatandaşların hak sahipliği süreçlerini düzenlemek, geçici barınmayı temin etmek ve afet konutlarının TOKİ aracılığıyla inşasını koordine etmek amacıyla kullanılmıştır. 2012'de 6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle, sadece yıkılan binaların tespitiyle sınırlı kalmayıp, ayakta duran ancak mühendislik açısından risk taşıyan yapıların belirlenmesi ve bu yapıların "Rezerv Yapı Alanı" veya "Riskli Alan" ilan edilmesi sürecine dâhil edilmiştir (7269 sayılı Kanun; 6306 sayılı Kanun, 2012). Bu yönüyle Edremit örneği, afet sonrası yeniden inşa pratikleri ile afet öncesi risk azaltma ve mekânsal iyileştirme politikalarının farklı hukuki rejimler üzerinden kurumsallaşan bir uygulama alanı niteliği taşımaktadır. Van Depremi sonrasında, Edremit bölgesinde ayakta kalan fakat risk taşıyan binaların varlığı, mevcut mevzuatın yalnızca afet sonrası müdahaleye odaklanan sınırlı kapasitesini görünür kılmıştır (Kalkan, 2023; Kaplan, 2024).

7269 Sayılı Kanun çerçevesinde süreçler hantal ve aynı zamanda bireysel rızaya yüksek derecede bağımlıyken, 6306 Sayılı Kanun ile 2/3 çoğunluk kuralı ile idareye riskli binaları resen yıkma yetkisi verilmiş ayrıca kira yardımı, faiz desteği ve harç muafiyetleri gibi ekonomik düzenlemeler yasal bir zemine oturtulmuştur. Belirtilmelidir ki 7269 Sayılı

Kanun ancak afet olduktan sonra etkili olmaktadır. Ancak 6306 Sayılı Kanun ise afet öncesi önleyici yıkım ve dönüşüme izin vermektedir. Bu bağlam, aynı mekânda müdahale araçlarının kapsamını genişleten bir çerçeve sunmaktadır (7269 sayılı Kanun; 6306 sayılı Kanun, 2012).

4.3.3. Kahramanmaraş Depremi (2023): 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yusufklar (Tekke) Mahallesi Örneği

2011 Van Depremi ile doğan 6306 Sayılı Kanun, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri bağlamında kapsamlı bir sınavdan geçmiştir. Söz konusu kanunun uygulanabilirliği ve uygulama sonuçlarının test edilebileceği bir durum ortaya çıkmıştır. Bu iki olay, mevzuatın gelişimsel süreci ile fiili uygulama arasındaki farkları ve dinamikleri ortaya koymaktadır. Bu noktada Kahramanmaraş'ın Onikişubat İlçesinde Yusufklar (Tekke) Mahallesi, 25/06/2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 22/05/2013 tarihli ve 2013/4830 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren düzenlemeler çerçevesinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. Yusufklar (Tekke) Mahallesi'ndeki yapıların deprem dayanıklılığının düşük olduğu ve bu durumun can ve mal kaybı riskine yol açabileceği gerekçesiyle söz konusu alan "Riskli Alan" olarak tescil edilmiştir. Tekke Mahallesi, Van depreminde eksikliği hissedilen "afet gelmeden müdahale etmek" prensibi, Tekke Mahallesi'nde somutlaşmaktadır. Bölgenin jeolojik yapısı ve niteliksiz yapı stokunun neden olduğu etkenler nedeniyle deprem öncesi başlatılan tahliye ve yıkım uygulamaları, 6 Şubat depremlerinde meydana gelen can kaybı artışını önleyici bir gelişmedir. Yusufklar (Tekke) Mahallesi örneği, 6306 sayılı Kanun'un sadece afet sonrası müdahale kapasitesiyle sınırlı kalmayıp aynı zamanda afet öncesi risk yönetimi araçları açısından da işlevsellik kazandığını ortaya koymaktadır (Aksu Haber, 2026; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, t.y.).

Yukarıda bahsedilen örnek uygulama alanı, Türkiye'de afet riski altındaki alanlarda sadece bina yenilemek değil, kentsel dirençliliği artırmayı, mekânsal kaliteyi iyileştirmeyi ve riskleri önleyici biçimde yönetmeyi hedefleyen bir yapısal dönüşüm sürecini temsil etmektedir. Afet sonrası dönemde Tekke (Yusuflar) Mahallesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı öncülüğünde geliştirilen "Kentsel Tasarım Projesi" kapsamına dâhil edilmiştir (Aksu Haber, 2026).

Yusuflar (Tekke) Mahallesi'nde 2013'te başlayan süreç, öncesinde uzlaşma sağlanan parsellerin dönüşüme girdiği daha esnek işleyişli bir anlayışla yönetilirken 2023 depreminin yarattığı aciliyetler sonrasında 6306 sayılı Kanun'un tanıdığı resen uygulama

ve hızlı kamulaştırma yetkileri daha aktif hale bürünmüştür (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, t.y.; 6306 sayılı Kanun, 2012; 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği, 2023). Ülkenin gündemine damga vuran depremin yarattığı aciliyet, parçacıl uzlaşma modelinin tasfiyesine yol açarak, “Kentsel Tasarım Projesi” ekseninde kamu eliyle hızlı bir inşa modeline evrilen bir uygulama örneğini ortaya koymuştur (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, t.y.; Aksu Haber, 2026).

4.4. 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 2024 ve 2026 Yılları Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16/05/2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, devam eden süreçte hem Kanun hem de Uygulama Yönetmeliği çeşitli tarihlerde değişikliğe uğramıştır. Bu kapsamda son olarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından hazırlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 4 Şubat 2026 tarihlerinde 33158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026). 6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde gerçekleştirilen son değişiklikler önceki düzenlemelerle karşılaştırmalı olarak incelenerek düzenlemelerin kapsamı, niteliği ve uygulamaya etkileri bu başlık altında değerlendirilecektir. Bu karşılaştırmalı değerlendirme, 21 Mayıs 2024 ve 4 Şubat 2026 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri esas alınarak yapılmıştır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024, 2026).

Riskli Yapı Şerhinin Yıkım Sonrası Hukuku Niteliği

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazların hukuki statüsüne ilişkin düzenlemeler, kentsel dönüşüm sürecinin sürekliliğini temin etmeye yönelik önemli bir değişimi yansıtmaktadır. Bu çerçevede, Uygulama Yönetmeliği’nin 8. Maddesinin 9. Fıkrasında gerçekleştirilen değişiklik, riskli yapı şerhinin terkinden sonraki hukuki durumu netleştirilerek uygulamadaki belirsizlikleri gidermeyi amaçlamaktadır.

Eski düzenleme döneminde,

(9) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelerle istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık veya İdarenin bildirimi üzerine veya Başkanlık veya İdarenin bildirimi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkinden

sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Riskli yapıların yıkılarak taşınmazın arsa vasfını kazanması ve tapu kütüğündeki “riskli yapı” şerhinin terkin edilmesinin, taşınmazın 6306 sayılı Kanun rejiminden çıktığı yönünde bir algı oluşturduğu görülmektedir. Mevzuatta “işlemler Kanun kapsamında yürütülür” ifadesinin genel kalmasına rağmen, tapu kaydında somut bir belirtinin yer almaması, arsa aşamasındaki işlemlerin genel imar ve mülkiyet hukuku çerçevesinde değerlendirilebilir olup olmadığını doktrin ve uygulama açısından tartışmalı hale getirmektedir.

4 Şubat’ta Getirilen Düzenleme,

(9) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık ya da İdarenin bildirimi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair belirtme yapılır ve parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Düzenleme ile getirilen yeni usul uyarınca, riskli yapı şerhinin yıkım belgelerine istinaden tapudan terkin edilmekle birlikte bu terkin işleminin hemen ardından taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine, ilgili parselin 6306 sayılı Kanun hükümlerine tabi olduğuna ilişkin yeni bir tecilin işlenmesi yasal bir gereklilik olarak düzenlenmiştir. Söz konusu gereklilik ile taşınmazın arsa vasfına geçtikten sonraki tüm idari ve hukuki süreçlerinin, genel hükümler yerine doğrudan 6306 sayılı Kanun’un özel hükümleri uyarınca yürütüleceği yasal bir açıklığa kavuşturulmuştur.

İlgili düzenleme uyarınca, riskli yapının ortadan kaldırılması taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamından çıkmasına yol açmamaktadır. Uygulama süreci, yapıdan bağımsız olarak arsa aşamasında da aynı hukuki çerçeve altında sürdürülmektedir.

Salt Çoğunluk Kapsamında Karar Alma Yetkisinin Sınırları

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nde yapılan son değişiklikler ışığında, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları ile riskli yapılarda karar alma mekanizmaları yeniden düzenlenmiştir.

Eski Düzenleme Döneminde, Uygulama Yönetmeliği m. 15/2:

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller

ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8’de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10’da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya (Değişik ibare: RG-13/12/2024-32751) uygulama alanında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirimin muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirimin yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılmaya kadar öncelikle diğer paydaşlarla satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir. (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Karar oluşum süreci, ilk metinde “salt çoğunlukla karar verilir” hükmüne dayanarak sonuç odaklı bir şekilde tasvir edilmektedir. Fakat kararın oluşumuna ilişkin usulî aşamalar ise ayrıntılı ve normatif çerçeve sunmamaktadır. Bu bağlamda toplantı, davet ve ilan gibi usulî güvenlik mekanizmalarının açık ve sistematik biçimde düzenlenmemiş olması, karar alma sürecinde şeffaflık ve hukuki denetlenebilirlik açısından sınırlı kalan bir yapı arz etmektedir.

4 Şubat’ta Getirilen Düzenleme,

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalar hakkında karar alınmak üzere, maliklerden birinin istemi ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantının yeri ve zamanı, Ek-12’de yer alan form doldurularak, ilgili muhtarlıkta veya riskli yapıların henüz yıktırılmadığı durumlarda bina kapısında/duyuru panosunda on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle veya noter vasıtasıyla maliklere bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimlerde toplantı yeri ve zamanı, ilanın son günü tüm paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Toplantı, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu ile yapılır ve yine en az salt çoğunluk ile alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8’de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10’da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya uygulama alanında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma

sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirim muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilan son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Yönetmelikte getirilen değişiklikler değerlendirildiğinde, toplantı ve karar alma sürecine ilişkin usul hükümlerini ayrıntılı biçimde yeniden düzenlediği anlaşılmaktadır. Buna göre, toplantı yeri ve zamanının paydaşlara duyurulması için muhtarlıkta ilan edilmesi, eğer ki yapı hâlâ ayakta ise bina girişine veyahut ilan panosuna en az on beş gün süreyle duyuru asılması veya noter aracılığıyla bildirim yapılması gerekmektedir. Ayrıca, ilan yolu ile yapılan bildirimlerde toplantı yerinin ve zamanının ilan son günü itibarıyla tüm paydaşlara tebliğ edilmiş sayılacağı hükmü eklenmesiyle, ulaşılmayan maliklere rağmen sürecin tıkanmasının önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Bir diğer yandan “Toplantı, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu ile yapılır ve yine en az salt çoğunluk ile alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır” ifadesiyle, kararın belirli bir toplantı çerçevesinde ve aynı zamanda tutanakla kayıt altına alınması zorunlu hale getirildiği düzenlenmektedir. Getirilen yeni düzenleme ile maliklerin karar alma mekanizmalarına daha etkin şekilde katılması hedeflenmektedir.

Eski düzenlemede, doğrudan “salt çoğunlukla karar verilir” denilerek sonuca odaklanan bir dönemden getirilen yeni düzenleme ile bu kararın alınması için tabi olunan süreçlerde değişikliğe gidilmiştir. Belirtilmelidir ki, toplantı ve karar nisabına ilişkin olarak, toplantının paydaşların hisseleri oranında en az “salt çoğunlukla” yapılacağı ve kararların da aynı çoğunlukla alınarak tutanağa imza altına alınacağı düzenleme kapsamında yer almaktadır.

Yeni düzenleme, yalnızca karar sonucuna odaklanan önceki yaklaşımdan farklı olarak kararın oluşum sürecini de normatif bir çerçeveye kavuşturmakta ve toplantı, bildirim ile tutanak düzenlenmesine ilişkin usulleri açıklamaktadır. Bu kapsamda, söz konusu düzenlemenin usulen şeffaflığı artırdığı ve karar alma süreçlerinin hukuki denetlenebilirliğini güçlendirdiği değerlendirilmektedir.

Salt Çoğunluk Kararlarının İcra Mekanizmaları: Pay Satışı ve Yapı Ruhsatı

Bu başlıkta, 6306 sayılı Kanun'un uygulama sürecinde önemli bir gecikme nedeni olarak öne çıkan “yıkım şartı”nın esnetilmesi ve yapı ruhsatı sürecinin pay satışı mekanizmasıyla ilişkilendirilmesi ele alınacaktır. Düzenleme ile getirilen yeni usulün, salt çoğunluk kararının icrasını kolaylaştıran ve idari denetimi ruhsat öncesi aşamaya taşıyan işleyiş değerlendirilecektir.

Eski Düzenleme Döneminde,

(4) 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Kanunun 6. Maddesinin birinci fıkrası uyarınca, riskli yapının yıkımını takiben arsa durumundaki taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, söz konusu satışın öncelikle Başkanlığa, Bakanlığa bağlı veya ilgili kuruluşlara, ilgili idareye ya da TOKİ'ye teklif edilmesi öngörülmektedir. Bu sistematik içerisinde, riskli yapıların bulunduğu parsellerde tevhit, ifraz, pay satışı ve yeniden yapılaşmaya ilişkin tasarruflar büyük ölçüde yıkım sonrasındaki aşamaya bağlanmaktadır. Yıkım işlemi gerçekleşmeden önce ise kapsamlı tasarruf işlemlerinin sınırlı ölçüde mümkün olduğu görülmektedir. Bu yönüyle, yıkım şartının uygulama sürecinde yıkım ön koşulunun ve dönüşüm uygulamalarının ilerleyişini yavaşlatan unsurlardan biri olarak ortaya çıktığı değerlendirilmektedir.

4 Şubat'ta Getirilen Düzenleme,

(4) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara istinaden ilgili İdareye yapılacak olan yapı ruhsatı başvurusu öncesinde, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin veya teklifin görülüp incelenebileceği yerin, bu karara katılmayan maliklere 15 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde tebliğ edilmiş olması ve bu maliklerin hisselerinin 15/A maddesi uyarınca satışı için Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulmuş olması gerekir. Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece, satış dosyası üzerinde yapılacak ön inceleme neticesinde, salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı ve tebligat işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususlarını içeren yazı, talebine istinaden yapı ruhsatı düzenleyecek İdareye veya ilgili birime gönderilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Yeni düzenlemeyle birlikte, paydaşların hisselerinin salt çoğunlukla alınan karara dayanılarak gerçekleştirilecek yapı ruhsat başvurusu, binanın fiziki olarak yıkılması zorunluluğundan bağımsız hale getirilerek yeni bir usulî çerçeveye oturtulduğu görülmektedir. Bu kapsamda, karara katılmayan maliklere, alınan karar ile anlaşma

şartlarını içeren teklifin veya ilgili teklifin incelenebileceği yerin ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak tebliğ edilmiş olması gerekliliği getirilmiştir. Ayrıca bu maliklerin hisselerinin satışına uygun olarak 15/A maddesi uyarınca Müdürlükçe ya da yetki devri yapılmış ise idari yetkiye sahip merci nezdinde başvurunun gerçekleştirilmiş bulunması ilgili madde ile zorunlu hale getirilmektedir. Buna ek olarak, salt çoğunluğun sağlandığı ve tebligat işlemlerinin usulüne uygun şekilde tamamlandığına ilişkin tespitleri içeren yazının talep edilmesine istinaden yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili idareye gönderilmesi hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme ile birlikte, karar alma sürecine ilişkin şartların ruhsat aşamasında idari denetime tabi tutulup tutulmadığını ortaya koyduğu ve böylece çoğunluk kararının icrası, belirli bir usulî denetim mekanizması üzerinden gerçekleştirilir hale getirilmiştir.

Önceki ve sonraki düzenleme karşılaştırmalı olarak değerlendirmeye tabi tutulduğunda, normatif yaklaşımın yalnızca sonuca odaklanan bir yapıdan, karar alma sürecinin usulî güvenceleri merkeze koyan bir çerçeveye büründüğü görünmektedir. Bir önceki düzenlemede riskli yapının yıkılmasının ardından arsa niteliği kazanan taşınmazın satışına dayalı olarak kurgulanan ve önemli ölçüde yıkım sonrası aşamaya erteleyen bir süreç benimsenmektedir. 4 Şubat'ta getirilen düzenleme ile yapı ruhsatının alınabilmesi salt çoğunluk karar varlığının yanında azınlık maliklere yapılacak tebligatların kanuna uygun biçimde tamamlanması gerekliliği getirilmektedir. Azınlık maliklere yapılacak tebligatların usulüne uygun biçimde ikmal edilmesi ve bu maliklerin paylarının satışına yönelik idari başvuru sürecinin işletilmesi koşuluna bağlandığı anlaşılmaktadır. Bu çerçeve değerlendirildiğinde, pay satışı ve tebligat süreçlerinin ruhsat aşamasının ilerleyebilmesinde zorunlu bir eşik haline getirilene idari denetimin uygulama sürecinin erken safhasına taşındığı görülmektedir.

Arsa Satışında Kamuya Tanınan Öncelik

Bu başlık altında, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/5 maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6 ve 14. Maddeleri arasındaki bağlantı çerçevesinde, arsa satış sürecinde kamuya tanınan önceliğin yeni düzenleme ile nasıl açık bir kurala bağlandığı ve söz konusu düzenleme ile getirilen önceliğin hukuki dayanağı ile sınırları incelenecektir.

Eski Düzenleme Döneminde, “(5) Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14'üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.” (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

6306 sayılı Kanun'un 6/1 maddesi uyarınca arsa payları devralınan hak sahiplerine, idarenin takdiri doğrultusunda konut veya işyeri sözleşmesi akdedilebilmesine imkân tanınması mümkün kılınmaktadır. Ancak mevcut yasal düzenleme, arsa satışının hangi usul esaslarına göre gerçekleştirileceği ve satış sürecindeki öncelik sıralamasının hangi kriterlere göre tayin edileceği hususlarında açık ve yönlendirici bir hukuki çerçeve ortaya koymakta uzak kalmaktadır. Bu durum, sürecin normatif belirlilikten yoksun kalmasına neden olmaktadır.

4 Şubat'ta Getirilen Düzenleme,

(5) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir. Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Getirilen değişiklikte birlikte, riskli yapının yıkılmasına müteakip arsa vasfı kazanan taşınmazın satış sürecine ilişkin emredici bir usul öngörülmektedir. Buna göre, söz konusu satış kararı alınması durumunda öncelikli olarak Başkanlığa, Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına, yetkili idareye ya da TOKİ'ye teklif edilmesi zorunlu bir usul olarak belirlenmiştir. Bu suretle, arsa satış süreçlerinde ilgili aktörlere tanınan öncelik normatif düzeyde açık ve bağlayıcı bir çerçeveye kavuşturulduğu gözlemlenmektedir. Öte yandan, dönüşüm projesini yürüten Başkanlık, İdare veya TOKİ'nin uygun bulması şartıyla, 6306 sayılı Kanun'un 6/1 maddesi kapsamında devralınan hak sahipleriyle, 14. madde hükümleri doğrultusunda (konut veya işyeri) sözleşmesi akdedebileceği hususu da açık bir hükme bağlanarak hukuki belirlilik sağlanmıştır. Bu düzenleme, arsa satış süreci ile akabinde kurulacak sözleşme ilişkisi arasındaki hukuki bağlantısını açık bir biçimde ortaya koyarak uygulamaya yön veren tamamlayıcı bir normatif çerçeve oluşturmaktadır.

Tevhit ve İfraz İşlemleri Çerçevesinde Parsel Bazlı Karar Alma

Bu başlık altında, uygulama yönetmeliğinde (m.15/8) tevhit ve ifraz işlemlerine ilişkin karar alma usullerinin önceki ve 4 Şubat'ta getirilen yeni düzenleme çerçevesinde nasıl değişiklikler getirdiği karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Bu kapsamda, özellikle ifraz sonrası parseller bakımından Kanun kapsamının hangi ölçütlere göre belirlendiği ve riskli yapı şerhinin kapsamına getirilen bir diğer değişikliğin hukuki görünümü değerlendirilecektir. Ayrıca, söz konusu düzenlemenin mülkiyet hakkı, parsel bütünlüğü ve uygulama alanını üzerindeki etkiler ele alınacaktır.

Eski Düzenleme Döneminde,

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidî mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Eski düzenlemede (m. 15/8), birden fazla parselin tevhidî (birleştirilmesi) için bu parseller üzerindeki yapıların tamamının “riskli yapı” olarak tespit edilmiş olması temel koşul olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda gerçekleştirilecek tevhit işlemleri ile buna bağlı olarak taksim, terk, ihdas ve tescil işlemlerine dair kararların, her bir parseldeki paydaşların sahip oldukları hisseler oranında salt çoğunluğu ile karar alınabilmesi hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte, riskli yapı şerhi bulunan parseller ile üzerinde yapı bulunmayan boş parsellerin birlikte değerlendirilmesi hususunda ise, boş parsellerdeki tüm maliklerin oybirliği şartı aranmaktaydı. Tevhit işlemi neticesinde oluşan parsel üzerinde gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin alınan kararların da paydaşların hisse oranında salt çoğunluk esasına göre yürütüleceğine hükmedilmiştir.

4 Şubat’ta Getirilen Düzenleme,

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidî mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli yapının bulunduğu bir parselin ifraz edilmesi halinde, ifraz sonucu oluşan parsellerden, sadece riskli yapının tekabül ettiği parsel veya parseller Kanun kapsamında değerlendirilir ve riskli yapı şerhi diğer parsellerden kaldırılır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Getirilen yeni düzenlemede, tevhit sürecine ilişkin mevcut usul ve esasları büyük ölçüde muhafaza etmekle birlikte uygulamada ortaya çıkan belirsizlikleri gidermeyi hedeflemektedir. Buna göre riskli yapının bulunduğu bir parselin ifraz edilmesi durumunda, ifraz işlemi sonrası ortaya parsellerden yalnızca riskli yapının fiilen konumlandığı parsel ya da parsellerin Kanun kapsamı içinde değerlendirileceği

düzenleme ile getirilmiştir. Bu çerçevede, riskli yapı tespitine bağlı şerhin, riskli yapının bulunmadığı diğer parseller bakımından kaldırılması düzenleme ile getirilmiştir. Bu düzenleme ile ifraz sonrası ortaya çıkan parseller bakımından Kanun kapsamının sınırları çizilmiştir.

Yeni düzenlemede, riskli yapı olarak belirlenen alanlarda parsel ölçeğinde sınırları belirli şekilde tanımlayarak, mülkiyet hakkı üzerinde ortaya çıkabilecek öngörülemez müdahalelerin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

İmar Hakkı Aktarımı ve Uygulama Alanı Dışı Yapılaşma Koşul ve Sınırları

Bu başlıkta, imar hakkı aktarımına ve uygulama alanı dışında yapılaşma koşul ve sınırları Kanun'un Uygulama yönetmeliği m.15/10 hükmü çerçevesinde imar hakkı aktarımına ilişkin düzenleme karşılaştırmalı olarak incelenecek ve yeni hükümlerin uygulama sürecine etkileri değerlendirilecektir.

Eski Düzenleme Dönemi,

(10) Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Düzenlemeye göre, zeminden kaynaklanan engeller, afet riskleri veya imar hakkının olmaması nedeniyle uygulama alanında yeni yapı inşasının yapılamayacağı hallerde, uygulamanın başka bir parselde gerçekleştirilmesine olanak tanınmıştır. Kanun kapsamındaki hakların uygulama alanı dışında başka bir parselde kullanılabilmesi için ilgili Müdürlükten uygunluk yazısı alınması ve bu durumun belediye ile tapu müdürlüklerine resmen bildirim yapılması gerekmektedir.

4 Şubat'ta Getirilen Düzenleme,

(10) Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Riskli yapının bulunduğu parselin yapılaşma hakkının, imar hakkı aktarımı ile başka bir parselde taşınması durumunda; maliklerin tamamının aynı parselde şuyulandırılması ve bu parseldeki diğer maliklerin muvafakatinin olması şartıyla, yeni parseldeki uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Yapılan ilgili düzenlemede, imar hakkı aktarımına ilişkin usuller belirgin bir çerçevede yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre, riskli yapının bulunduğu parsel üzerinde inşa hakkının başka bir parselde aktarılması durumunda, tüm maliklerin yeni parsel üzerinde aynı paya ilişkin şuyulandırılmaya katılmaları bu paydaşlardan diğer maliklerin muvafakatını sağlamaları koşulu öngörülmektedir. Bu koşulların gerçekleştiği durumda, yeni parselde gerçekleştirilecek uygulamaların kanun çerçevesinde yürütüleceği benimsenmektedir. Ayrıca, Kanundan doğan hakların uygulama alanının dışında kalan parselde kullanılacağını gösteren Müdürlükten yazı alınması gerekmektedir. Bu yazının ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine iletilmesinin zorunlu olduğu hususu da devam etmektedir.

Yönetmelikte getirilen değişiklik değerlendirildiğinde, uygulama alanı dışında yapılaşma ve imar hakkı aktarımına ilişkin süreçleri belirli koşullara tabi kılmaktadır. Böylelikle hem mülkiyet ilişkilerinin hem de uygulama sürecinde ortaya çıkabilecek ihtilafların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Pay Satışı Sürecinde Yenileme, İlan ve Bildirim Mekanizması

Bu başlık altında, pay satışının ilk satışta gerçekleşmemesi durumunda uygulanacak yenileme süreci ile bu süreçte uyulacak usul ve kurallar incelenecektir. Bu bağlamda, yeni düzenlemenin satış sürecinin “salt çoğunluk” talebine bağlanmasıyla ilan ve bildirim mekanizmalarında yapılan değişiklikler değerlendirilecektir. Ayrıca, söz konusu düzenlemenin uygulama sürecinde etkiler, özellikle şeffaflık, usul güvenceleri ve sürecin sürekliliği ele alınacaktır.

Eski Düzenleme Dönemi,

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda; yeniden yapılacak satış işleminin yeri ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenerek tutanağa bağlanır. Bu tutanağın bir örneği satış için huzurda bulunan maliklere verilir. Satışı yapılacak hisseye ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlük yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilir. Yeniden yapılacak satış işlemi neticesinde yine satış gerçekleşmez ise, satış gerçekleşinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yeri, tarihi ve saati bu fıkra hükümlerine göre belirlenerek ilan edilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Eski düzenleme uyarınca, ilk satışta payın anlaşma sağlayan paydaşlar tarafından satın alınmaması durumunda, tekrar yapılacak satışın yeri ile tarih ve saatin belirlenerek bir tutanak altına alınması öngörülmektedir. Düzenlenen bu tutanağın bir nüshası, satış esnasında hazır bulunan maliklere iletilmektedir. Ayrıca, satış konusu paya ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı, yer, tarih ve saat, Müdürlüğün yayın araçları ve ilan panosu aracılığıyla ilan edilmektedir. Yenilenen satış işleminin sonuçsuz kalması durumunda ise

satış gerçekleşene kadar, her bir satışın ardından bir sonraki satışın yeri, tarihi ve saati aynı usule uygun olarak belirlenip ilanı yapılmaktadır. Bu düzenleme uyarınca, ilk satışta satılacak payın çoğunluk malikleri tarafından satın alınmaması durumunda yeniden talebi aranmamaktadır.

4 Şubat'ta Getirilen Düzenleme,

(12) Yapılan ilk satışta, satışa konu edilen hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca satın alınmaması durumunda; yine salt çoğunluğun talebine istinaden yapılacak sonraki satış işlemlerinde, satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlükçe belirlendikten sonra, Ek-13'te yer alan form düzenlenerek, Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosunda on beş gün süreyle ilan edilir ve bütün maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirilir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Getirilen ilgili düzenleme uyarınca yeniden satış işleminin gerçekleşmesi için salt çoğunluğun talebi gerekliliği getirilmiştir. Satışın gerçekleştirileceği yer, tarih ve saat Müdürlükçe belirlenecektir. Bununla birlikte yeni düzenleme uyarınca sonraki satışın Yönetmelik ekindeki EK-13 formu düzenlenerek Müdürlük veya yetkili idare yayın araçları ile ilan panosunda on beş gün süreyle ilan edilmesi ve tüm maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirimde bulunma şartı getirilmiştir.

Yönetmelikte getirilen değişiklikler değerlendirildiğinde, getirilen yeni düzenleme ile pay satış süreçleri hem talep unsuru hem de tebliğ ve ilan usulü açısından kurumsal bir disipline kavuşturulmuştur. Bu kapsamda, tüm maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirim yapılmasının öngörülmesi, tebligat ve bilgilendirme süreçlerinde önemli bir yeniliğe gidilerek şeffaflık düzeyinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Buna ek olarak, sonraki satışların başlatılmasının yalnızca çoğunluğun talebine bağlı tutulması, çoğunluk harekete geçmediğinde sürecin askıya alınmasına yol açabileceği ve bu durum, dönüşüm uygulamalarının ilerleyişinde fiili bir tıkanmayı doğurabileceği yönetmelik kapsamında okunmaktadır. Bu çerçevede düzenleme, usul güvenceleri ve bilgilendirme boyutunu güçlendirirken, sürecin devamını büyük ölçüde çoğunluk iradesine dayanır hale getiren bir etki oluşturmaktadır.

Tevhit ve İmar Hakkı Aktarımına İlişkin Harç ve Ücret Muafiyet

Bu başlıkta, tevhit ve imar hakkı aktarımına ilişkin süreçlerde tapu harç ve ücret muafiyetine dair düzenlemenin kapsamı ele alınacaktır. Çerçeve itibarıyla önceki ve sonrası düzenleme karşılaştırılarak muafiyetin hangi işlemleri kapsayacak biçimde genişlediği incelenecektir. Ayrıca, söz konusu değişikliğin uygulama süreçlerine yönelik olası etkisinden bahsedilecektir.

Eski Düzenleme Dönemi, “(11) Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden,

riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024).

Bu düzenleme döneminde, riskli yapının yer aldığı parselin, boş parsellerle birleştirilerek (tevhit edilmesiyle) uygulamaya dâhil edilmesi durumunda, tapu harcı ve diğer ücret muafiyetlerinden yararlanma, söz konusu parselin yüzölçümünün, birleşme sonrasında oluşan yeni parselin toplam alanına oranı dikkate alınarak belirlenmektedir. Bu bağlamda düzenleme, muafiyet uygulamasını sadece tevhit işlemiyle sınırlamakta ve diğer uygulama yöntemleri bakımından herhangi bir ayırım ya da özel düzenleme öngörmemektedir.

4 Şubat'ta Getirilen Düzenleme,

(11) Riskli yapının bulunduğu parselin, boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması veya bu parselin yapılaşma hakkının imar hakkı aktarımı ile başka bir parselde taşınması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden; riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan veya imar hakkı transferi yapılan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2026).

Yeni düzenleme, riskli yapının bulunduğu parseldeki yapılaşma hakkının, imar hakkı aktarımıyla başka bir parselde taşınması durumunda harç muafiyetinden yararlanmanın nasıl sağlanacağına ilişkin hükmü içermektedir. Bu hükümde, riskli yapı bulunan parselin alanının, imar hakkı aktarımı yoluyla oluşturulan yeni parselin alanına oranı üzerinden harç muafiyetinden yararlanacağı açıkça ifade edilmektedir. Muafiyetin oransal esaslara göre belirlenmesi, özellikle büyük ölçekli yeni parseller bakımından sağlanan mali avantajın sınırlı düzeyde kalmasına sebebiyet verebilir. Bu nedenle, uygulamada öngörülen faydanın istenen düzeyde gerçekleşmesini güçleştirebilir.

Getirilen 4 Şubat 2026 düzenlemeleri birlikte değerlendirildiğinde, 6306 sayılı Kanun'un uygulama rejiminde önemli yapısal değişikliklere gidilmiştir. Bu değişikliklerle, ilgili maddelerin içeriği genişletilmiş ve yeni düzenlemeler eklenerek dönüşüm süreçlerinin işleyişi yeniden şekillendirilmiştir. Belirtilmelidir ki, pay satışına dair mekanizmaların güçlendirilmesi ve arsa paylarının satışına imkân tanınması, uygulamada uzun süreli uzlaşma sorunlarının giderilmesi amacıyla önemli bir araç olarak öne çıkmaktadır. Nitekim bu durum, uygulamada karar alma süreçlerinin hızlandırılmasını hedefleyen bir müdahale olarak da değerlendirilmektedir.

Getirilen 4 Şubat 2026 düzenlemeleri birlikte değerlendirildiğinde, Kanun'un daha kurumsallaşmış, usul kuralları bakımından daha ayrıntılı ve uygulama odaklı bir yapıya dönüştüğü görülmektedir. Özellikle toplantı süreçleri, tebligat mekanizmaları, pay satışı

süreçleri ve yapı ruhsatına ilişkin hükümler, uygulamadaki gecikmeleri azaltmayı ve dönüşüm projelerinin daha hızlı ilerlemesini hedeflemektedir. Bununla birlikte, düzenlemelerin önemli ölçüde salt çoğunluk iradesini merkeze alan yapıda olması, karara muhalif kalan maliklerin mülkiyet tasarrufları üzerinde kısıtlamalar, süreci hukuki bir kırılganlığa itmektedir. Bu düzenlemeler, uygulamada yaşanabilecek aksaklıkların giderilmesini hedeflemekle birlikte, mülkiyet haklarının güvence altına alınmasına yönelik yeterli ve kapsamlı bir düzenleme ihtiyacının devam ettiği görülmektedir.

4.5. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Rejimlerinin Dönemsel Karşılaştırması: 2012-2023 ve 2024 Sonrası

2012-2023 dönemi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulama pratiğinin şekillendiği ve kentsel dönüşüm politikalarının ülke genelinde kurumsal bir çerçeveye oturmaya başladığı bir süreç olarak literatürde geniş yer bulmaktadır. Bu dönemde dönüşüm uygulamaları ağırlıklı olarak riskli yapı tespiti, bireysel başvurular ve parsel/bina ölçeğinde müdahaleler üzerinden yürütülmüştür. Bu süreç daha çok mikro ölçekte maliklerin bireysel talebi doğrultusunda işlemiştir (Özden, 2010; Akçay ve Koramaz, 2020). İlk on yıllık dönemde dönüşümün plan bütünlüğünden ziyade güvenlik ve risk azaltma odaklı ilerlediğini, uygulamaların büyük bölümünün bina bazlı yenileme şeklinde gerçekleştiği görülmektedir. Literatürde ayrıca bu dönemin, mevzuatın yeni olması nedeniyle yönetim, sosyal uzlaş ve finansman boyutlarında çeşitli uygulama sorunlarıyla karakterize edildiği buna karşın dönüşüm farkındalığının ülke genelinde belirgin biçimde arttığı ifade edilmektedir (Koç, 2024). Bu çerçevede 2012-2023 dönemi hem dönüşümün alt yapısının oluştuğu hem de süreçteki yapısal zorlukların açık biçimde görüldüğü bir “ilk evre” olarak değerlendirilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin 2012-2023 dönemi ile 2024 sonrası sürecin karşılaştırılması amacıyla çalışmanın alt başlıklarında sunulan tablolar, dönüşüm sürecinde ortaya çıkan yapısal farklılıkları dönemsel olarak değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda oluşturulan tablolar hem başvuru türlerindeki dağılımı hem dönüşüm kapsamındaki değişimi yansıtan değişkenleri ortaya koymayı hedeflenmektedir.

4.5.1. Yoğunlaşmamış Merkeziyetçilik Çerçevesinde Başvuru Türleri Dağılımı (2012-2023)

Aşağıda yer alan Tablo 1’de, 2012-2023 dönemine ait başvuru türlerinin dağılımı incelendiğinde, kentsel dönüşüm sürecinin bu dönemde ağırlıklı olarak bireysel başvurular üzerinden oluşturulduğu görülmektedir. Başvuruların yaklaşık üçte ikisini oluşturan bireysel başvurular, Kanun’un ilk on yılı boyunca dönüşümün daha çok hane bazlı, küçük ölçekli yani malik inisiyatifine dayalı bir yapıda işlediğini göstermektedir. Toplu başvuruların payının görece düşük düzeyde seyretmesi, kentsel dönüşüm açısından kolektif hareket biçimlerinin henüz baskın bir uygulama modeli haline gelmediğine işaret etmektedir.

Tablo 1. 2012-2023 dönemi başvuru türleri sayısı ve dağılımları (ÇŞİDB ve TOKİ, 2012-2023 verileri esas alınarak yazar tarafından oluşturulmuştur).

Başvuru Türü	Başvuru Sayısı	Yüzde (%)
Bireysel Başvuru	7,920	63,4
Toplu Başvuru	3,180	25,5
Kamu Eliyle Dönüşüm	870	7,0
Diğer	510	4,1
TOPLAM	12,480	100

Bu sonuç, maliklerin ortak karar alma süreçlerinde yaşadığı zorlukların, sosyal uzlaşma eksikliğinin ve ilk dönem mevzuatının getirdiği belirsizliklerin toplu hareketi zorlaştırdığını düşündürmektedir. Ayrıca kamu eliyle yürütülen dönüşümlerin başvurular içindeki payının düşük olması da dikkat çekicidir. Tablo 1, söz konusu dönemde dönüşümün devlet eliyle yönlendirilen geniş ölçekli ilerlemesinden ziyade vatandaş talebiyle ilerleyen bir yapıda gerçekleştiğini göstermektedir. 6306 sayılı kanun merkezi bir çerçeveye dayanmasına karşın, uygulamada yetki ve inisiyatifin dağılık kaldığı bunun sonucu olarak ise sürecin yoğunlaşmamış bir merkeziyetçilik görünümü içinde ilerlediği anlaşılmaktadır.

Tablo 1’de ortaya çıkan dağılım, dönüşüm sürecinin yalnızca teknik ve hukuki bir uygulama olarak değil, süreç içerisinde yaşanan koordinasyon eksikliği nedeniyle biçimlendiğini göstermektedir. Bu biçimlenmenin sonucunda bireysel başvuruların sayısının fazla olması, karar alma süreçlerinde toplu bir şekilde uzlaşmaya varılamadığını ve dönüşümün merkezi bir planlama perspektifi yerine fiilen dağılık inisiyatifler üzerinden ilerlediğini ortaya koymaktadır. Bu durum, dönüşüm uygulamalarının hukuki düzenlemeler ve uygulama mekanizmaları aracılığıyla yürütülmesine rağmen uygulama düzeyinde kurumsal koordinasyonun sınırlı kaldığını göstermektedir.

Bu bulgular, ilerleyen süreçte dönüşümün daha merkezi bir konuma çekilmesi ve yeniden şekillendirilmiş bir yönetsel çerçeveye dönüşmesinin ardındaki yapısal gerçeklerin anlaşılması açısından önemlidir.

Tablo 2. 2012-2023 dönüşüm kapsamı dağılımı (ÇŞİDB ve TOKİ, 2012-2023 verileri esas alınarak yazar tarafından oluşturulmuştur).

Dönüşüm Türü	Başvuru Sayısı	Yüzde (%)
Bina Bazlı	8,760	70,2
Ada Bazlı	2,160	17,3
Rezerv Alan	960	7,7
Diğer	600	4,8
TOPLAM	12,480	100

Tablo 2’de 2012-2023 dönemine ait dönüşüm kapsamlarının dağılımı incelendiğinde, kentsel dönüşümün bu dönemde belirgin biçimde bina bazlı uygulamalar üzerinden yürütüldüğü görülmektedir. Toplam başvuruların yaklaşık %70’inin bina bazlı dönüşümlerden oluşması, Kanun’un ilk yıllarındaki dönüşüm modelinin büyük ölçüde parsel odaklı, yani tekil yapıların risk durumuna göre ele alındığı mikro ölçekli bir pratiğe dayandığını göstermektedir. Bu yaklaşımın hem maliklerin bireysel başvuru eğilimlerinden hem de yerel yönetimlerin ada veya mahalle bazlı daha büyük alanlara yönlendirmede yetersiz kalmasından kaynaklandığı söylenebilir. Ada bazlı dönüşümlerin toplam içindeki payının %17,3 seviyesinde kalması, daha geniş ölçekli ve plan bütünlüğü olan kentsel müdahalelerin bu dönemde sınırlı kaldığını kanıtlamaktadır. Ada bazlı dönüşümün az olması ise maliklerin çoğul yapısı, finansman ihtiyacı, sosyal uzlaş gerekliliği ve büyük ölçekli projelerin bürokratik süreçlerinin uzunluğu gibi faktörlerle açıklanabilir. Rezerv yapı alanı uygulamalarının %7-8 seviyesinde gerçekleşmesi ise bu dönemde henüz rezerv alan politikasının tam anlamıyla kurumsallaşmamış olduğunu işaret etmektedir. Rezerv alan ilan süreçlerinin merkezi idare eliyle yürütülmesi, teknik kriterlerin sınırlılığı ve vatandaş tarafından anlaşılmanın düşük olması bu oranı etkileyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Genel olarak Tablo 2, 2012-2023 döneminde dönüşümün büyük ölçüde bireysel parsel/bina düzeyinde gerçekleştiğini, ada veya rezerv alan gibi bütüncül planlama araçlarının ise ikincil konumda kaldığını ortaya koymaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümün ilk on yıllık uygulamasının parçalı, mikro ölçekli ve yapı bazlı bir karakter taşıdığını göstermektedir.

Bu ölçek seçimi, dönüşüm sürecinin yalnızca fiziksel risk azaltımına odaklanan dar bir güvenlik mantığıyla ele alındığını göstermektedir. Kentsel bütünlük, mekânsal süreklilik ve kamusal fayda gibi daha kapsamlı planlama ilkelerinin ise ikincil bir konuma

itilmiş olduğu ortaya çıkmaktadır. Bina temelli uygulamaların baskınlığı, dönüşümü kent politikası olarak değil teknik bir müdahale alanına indirgeyerek güvenliğe odaklı bir yaklaşımı pekiştirmiştir.

Bu bağlamda Tablo 2'nin sonuçları sadece uygulama ölçeğini değil, aynı zamanda 2012-2023 döneminde kentsel dönüşümün hangi yönetsel yaklaşım ile ele alındığını da görünür kılmaktadır. Bu bulgular, ilerleyen dönemlerde dönüşüm sürecinin daha merkezi bir konuma taşınmasının ve yeniden ölçeklendirilmiş bir yönetsel yapıya dönüşmesinin arka planındaki yapısal değişim dinamiklerinin anlaşılması için dayanaklar sunmaktadır.

Tablo 2'de ortaya çıkan dağılım dikkate alındığında, büyük ölçekli afet risklerinin gündeme gelmesi, bu tür afetlerde geniş alanların aynı anda etkilenmesi ayrıca dönüşüm süreçlerinin daha bütüncül bir politika yaklaşım içinde ele alınmasına yönelik artan yönetsel ve politik arayışlar, mevcut uygulama yaklaşımının kapsamlı bir biçimde gözden geçirilmesini zorunlu hale getirmiştir. Bu durumların sonucu olarak 2024 ve sonrasında yapılan mevzuat değişiklikleri, dönüşüm süreçlerinin daha merkezi bir yönetsel anlayış içerisinde düzenlenmiştir.

4.5.2. Yoğunlaşmış Merkeziyetçilik Çerçevesinde 2024 Sonrası Uygulama Rejimi

2024 ve sonrası dönem, 6306 sayılı Kanun'un uygulanışında köklü bir dönüşümün yaşandığı ve kentsel dönüşüm politikalarının ulusal ölçekte yeniden şekillendiği bir aşama olarak dikkat çekmektedir. Özellikle 2024 yılında Kanun ve ilgili yönetmeliklerde yapılan kapsamlı değişiklikler, dönüşüm süreçlerini hızlandırmayı, uygulama ölçeğini büyütmeyi ve rezerv yapı alanı politikalarını güçlendirmeyi hedeflemiştir (2023, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 2024). 2023 sonrası dönemde kentsel dönüşümü yalnızca risk bazlı bir müdahale olmaktan çıkarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında daha bütüncül, planlama odaklı ve kamu koordinasyonunun arttığı bir döneme girdiğini belirtmektedir (Yıldız ve Yaşar, 2025). Ayrıca yeni finansman mekanizmaları, hızlandırılmış süreç yönetimi ve ada/rezerv alan ölçeğindeki uygulamaları yaygınlaşmaktadır (Açar, 2024). 2024 sonrası dönemin kentsel dönüşüm politikaları açısından "ikinci evre" olarak nitelendirilebilir. Bu evre, önceki döneme (2012-2023) göre dağınık ve yoğunlaşmamış uygulama pratiğinden ayrılan, karar alma ve uygulama yetkilerinin daha belirgin biçimde merkezileştirildiği bir yönetsel yoğunlaşma sürecine işaret etmektedir. Bu bağlamda söz konusu dönem hem mevzuatın güncellenmesi hem de uygulamaya yansıyan yapısal değişiklikler açısından kentsel dönüşümün yönünü belirleyen kritik bir eşik olarak değerlendirilmektedir.

Tablo 3. 2024 yılı başvuru türleri sayısı ve dağılımı (ÇŞİDB ve TOKİ, 2024 sonrası veriler esas alınarak yazar tarafından oluşturulmuştur).

Başvuru Türü	Başvuru Sayısı	Yüzde (%)
Bireysel Başvuru	2,520	43,2
Toplu Başvuru	2,040	34,9
Kamu Eliyle	720	12,3
Diğer	560	9,6
TOPLAM	5,840	100

Tablo 3'te yer alan 2024 sonrası başvuru türleri dağılımı, kentsel dönüşüm sürecinin önceki döneme kıyasla belirgin bir başvuru yöntemi değişikliğine uğradığını göstermektedir. Bireysel başvurular hâlâ en yüksek paya sahip olmasına rağmen (%43,2), 2012-2023 dönemindeki %63'lük oranından anlamlı biçimde düşüş görülmektedir. Bu düşüş dönüşümün artık yalnızca bireysel malik inisiyatifine dayanmadığını, tersine daha kolektif, planlı ve geniş ölçekli bir modele kaydığını göstermesi açısından önemlidir.

Bu fark, uygulama rejiminin yalnızca uygulanan yöntemler açısından değil, karar alma süreçlerinin mantığı bakımından da dönemsel olarak farklılaştığını göstermektedir. Bu farklılaşmanın yalnızca niceliksel bir dağılım değişimi değil, yönetsel gerçekliklerin yeniden konumlandığı bir süreç olarak ele alınması gerektiği değerlendirilmelidir. Aynı dönemde toplu başvuruların oranının %34,9'a yükselmesi, mevzuat değişikliklerinin toplu hareketi teşvik ettiğini, özellikle ada bazlı ve alan ölçekli dönüşüm uygulamalarının desteklenerek güçlendirildiğini ortaya koymaktadır.

Kamu eliyle yürütülen başvuruların %12,3'e ulaşması da dönüşüm sürecinde merkezi idare ve yerel yönetimlerin artan rolünü yansıtmaktadır. Bu artış, kentsel dönüşümün artık yalnızca vatandaş talepleriyle değil, kamu otoriteleri tarafından yönlendirilen büyük ölçekli projelerin arttığını göstermesi açısından önemlidir. Diğer başvuruların oranının %9,6 seviyesine ulaşması, 2024 sonrası dönemde klasik bireysel başvuru modelinin dışında kalan uygulama araçlarının ve alternatif dönüşüm mekanizmalarının daha görünür hale geldiğini göstermektedir. Toplu başvurular ile kamu eliyle yürütülen başvuruların oranlarındaki artış, yalnızca niceliksel bir artış olarak değil, aynı zamanda dönüşüm sürecinin yönetsel koordinasyon düzeyinde yeniden ölçeklendirildiğini gösteren bir değişim olarak ele alınmalıdır.

Analitik yaklaşım, bu yeniden ölçeklendirme eğiliminin karar alma yetkisinin merkezi düzeyde yoğunlaşmasıyla paralel bir kurumsal yeniden yapılanma sürecini yansıttığını göstermeyi hedeflemektedir. Bu durum, dönüşümün daha planlı ve kolektif bir yapıya yöneldiğini gösterirken, dönüşümün fiziksel ve maddi olarak büyümesi

yönetmelik katmanlar arasındaki iş bölümü ile sorumluluk paylaşımının hangi ilkelere göre belirlenmekte olduğunu net olmasını zorunlu kılmaktadır.

Geniş kitlelerin kentsel dönüşüm katılımlarının artması yöneliminin ayırt edici yönü, dönüşümün daha planlı ve kolektif bir görünüm kazanmasına karşın, karar alma süreçlerinin yerel düzeyde yoğunlaşan bir yetki devrine paralel ilerlemek yerine, merkezi çerçevede belirlenen önceliklerin uygulanması üzerinden şekillenmesidir. Genel olarak Tablo 3, 2024 sonrası dönemde kentsel dönüşümün ölçeğinin büyüdüğünü, bireysel modelden kolektif ve kamu ağırlıklı bir yapıya doğru evrildiğini, dönüşümün artık daha planlı, bütüncül ve organize bir biçimde yürütülmeye başlandığı “ikinci evre” olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, söz konusu dönüşümün 2012-2023 döneminin parçacıl uygulama rejiminin aksine bütüncül yaklaşım ile yeniden yapılandıran yönetmelik bir yeniden konumlanma hamlesi olarak değerlendirilebileceğini göstermektedir.

2024 sonrası dönemin kentsel dönüşüm uygulamalarında belirgin bir yön değişimini göstermektedir. Dönüşümün bireysel başvuru temelli ve bina ölçekli bir modelden, kolektif, ada ve rezerv alan odaklı, kamu koordinasyonu güçlendirilmiş bir modele doğru evrildiğine işaret etmektedir (Görgülü ve Türel, 2024). Bölümde yer alan tablolar genel olarak değerlendirildiğinde, 6306 sayılı Kanun’un ilk on yılının daha çok bina bazlı ve bireysel başvurulara dayanan parçacıl bir yapıya sahip olduğu, buna karşılık 2024 sonrası dönemin daha kolektif ve hızlandırılmış bir dönüşüm modeline yöneldiği açık biçimde görülmektedir. Bu veriler, kanunun uygulanma pratiğinde dönemsel olarak ortaya çıkan yapısal değişimleri görünür kılarak, dönüşümün niteliğine ilişkin kapsamlı bir değerlendirme yapma olanağı sağlamaktadır.

Dönemler birlikte analiz edildiğinde, 6306 sayılı Kanun’un uygulama pratiğinde yalnızca uygulama ölçeği açısından değil, müdahale mantığında da belirgin bir değişimin söz konusu olduğunu göstermektedir. İlk dönemde baskın olarak bireysel başvurulara ve bina bazlı müdahalelere dayanan, parçalı ve talep odaklı bir uygulama yapısı hâkimken, 2024 sonrasında kolektif başvuruların, ada ve rezerv alan uygulamalarının ve kamu koordinasyonunun ön plana çıktığı, daha bütüncül, geniş alanları kapsayan bir model hâkimdir. Bu bağlamda, 2024 sonrası dönemde uygulama ölçeğinin genişlemesinin, dönüşüm pratiğinin teknik, hız ve mekânsal organizasyonunda belirli bir rasyonalizasyona işaret ettiği söylenebilir. Ancak uygulama hızındaki artış ve ölçek genişlemesi, dönüşümün toplumsal boyutunu aynı ölçüde güvence altına aldığını söylemek güçtür.

Özellikle katılımın hangi aşamalarda, hangi aktörler aracılığıyla ve ne düzeyde etkili olacağını belirleyen sınırların net biçimde ortaya konmaması, uygulamada

gözlemlenen bütüncül görünümün karar alma süreçlerine yansıtılmasını kısıtlayabilmektedir. Bu durum, yerel bilgi ile toplumsal ihtiyaçların sürece dâhil edilmesini istisnai ve bağlama bağlı bir unsur haline getirmektedir. Böylelikle dönüşümün uzun vadeli toplumsal sonuçlarını ise ikincil bir mesele olarak görünür kılmaktadır. 2024 sonrası düzenlemeler uygulama düzeyinde bazı ilerlemeler sunsa da katılım ve yetki paylaşımının niteliğine ilişkin boşlukları gidermekte yetersiz kalabilmektedir. Bu boşluk, dönüşüm sürecinin farklı aktörlerini bütüncül olarak ele alabilen, katılımın yeniden şekillenmesine yönelik ihtiyacı ortaya koymaktadır.

2024 sonrası süreç, önceki dönemin parçalı ve çoğunlukla yapı ölçeğinde indirgenmiş müdahalelerinden uzaklaşmaktadır. Süreç, daha geniş alanları kapsayan, planlama odaklı ve yapısal olarak daha bütüncül görünen, hızlı bir uygulama çerçevesine yönelmiştir. Söz konusu bütüncüllük, mahiyeti itibarıyla ilgili kanun düzleminde karşılık bulduğu söylenememektedir. Hızın planlama kalitesi, toplumsal etkiler ve mekânsal adalet gibi unsurlar ile birlikte ele alınması, dönüşümün gerçek başarısını saptayabilmek açısından önem taşımaktadır.

5. SONUÇ ve DEĞERLENDİRME

Bu çalışmada, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2012-2023 dönemi ile 2024 ve 2026 dönemini karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Çalışmanın temel amacı, Kanun'un yalnızca hukuki bir metin olarak değil, zaman içerisinde dönüşen bir yönetim ve uygulama rejimi olarak değerlendirilerek sonuçlarının tartışılmasıdır. Bu doğrultuda, 6306 sayılı Kanun'un afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin hukuki, sosyal ve yönetsel boyutları dönemsel bir karşılaştırma çerçevesinde ele alınmıştır.

Çalışmanın giriş bölümünde ortaya konulan temel varsayım, 6306 sayılı Kanun'un 2012 yılında yürürlüğe girmesinden itibaren afet riskinin azaltılması amacıyla müdahale alanı oluşturduğu yönündedir. 2012-2023 dönemi, dönüşümün büyük ölçüde bireysel başvurular üzerinden yürüdüğü, süreçlerin mikro ölçekte ilerlediği ve bina bazlı yenilemenin öne çıktığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. Bu dönemde dönüşüm uygulamalarının karakteri, riskli yapı tespitine dayalı, parsel düzeyinde ve malik inisiyatifi ile ilerlediği görülmektedir. Bu süreçte yönetim, sosyal uzlaş, finansman güçlükleri ve teknik kapasite eksikliği gibi faktörler dönüşümün daha planlı ve geniş ölçekli yapılmasını sınırlamıştır. Çalışmanın bulguları, bu dönemin kentsel dönüşüm politikalarının "ilk evresi" niteliğinde olduğunu ve uygulamaların hem hukuki hem kurumsal açıdan olgunlaşma sürecinde olduğunu göstermektedir. 2024 sonrası mevzuat değişiklikleriyle rezerv yapı alanı kavramını genişletmesi, mülkiyet hakkı bağlamında çeşitli tartışmaları beraberinde getirmiştir. Bina ölçeğinden ada ve bölge ölçeğine geçişi simgeleyen bu "ikinci evre", alan dönüşümü teknik bir planlama pratiğine indirgeme eğilimi gösterdiği ortaya konulmuştur.

Çalışmada cevap aranan birinci soru kapsamında, 6306 sayılı Kanun'un 2024 öncesi yapısının nasıl şekillendiği incelenmiştir. Bu dönemde Kanun'un afet riski altındaki yapı stokunu dönüştürmeye yönelik önemli bir hukuki zemin oluşturduğu görülmüştür. Bu durum, Kanun'un afet riskini azaltma amacını taşımasına rağmen, bütüncül planlama, sosyal süreklilik ve yerel katılım bakımından sınırlı bir uygulama kapasitesi ürettiğini göstermektedir.

Araştırmanın ikinci sorusu çerçevesinde, 2023 deprem sonrası gerçekleştirilen düzenlemelerin ortaya koyduğu değişiklikler değerlendirilmiştir. 6 Şubat 2023 depremleri Türkiye'de yapı stokunun kırılganlığını ve mevcut dönüşüm kapasitesinin yetersizliklerini belirginleştirmiştir. Bu kırılmanın ardından 2024 yılı itibarıyla hayata

geçirilen düzenlemeler uygulama süreçlerinde hız, koordinasyon ve merkezi kapasitenin artırılmasına yönelik bir yönelişi yansıtmaktadır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın yetkilendirilmesi, karar alma eşiklerinin değiştirilmesi ve uygulama süreçlerinin daha merkezi bir koordinasyon altında yürütülmesi, bu dönüşümün temel göstergeleri olarak öne çıkmaktadır. Özellikle 7452 ve 7471 sayılı Kanunlarla gerçekleştirilen düzenlemeler yalnızca rezerv yapı alanı uygulamalarının kapsamını genişletmekle sınırlı kalmamış, karar alma süreçlerinin hızlandırılması, merkezi idarenin uygulama kapasitesinin artırılması ve dönüşüm süreçlerinin daha bütüncül bir müdahale anlayışıyla yeniden yapılandırılması sonucunu doğurmuştur. Bu süreçte rezerv yapı alanı uygulamalarının genişlemesi, dönüşümün bina ve parsel ölçeğinden çıkarak daha geniş alan ölçekli müdahalelere yöneldiğini göstermektedir. Böylece 2024 sonrası uygulama rejimi yalnızca teknik bir mevzuat değişikliği değil, aynı zamanda yoğunlaşmış merkeziyetçi yapının kurumsal ve uygulama ölçeği bakımından daha belirgin hale geldiği yeni bir yönetsel evreye işaret etmektedir.

Araştırmaya konu olan üçüncü soru kapsamında, 2012-2023 dönemi ile 2024 sonrası yapılan düzenlemeler arasındaki farklar incelenmiştir. 2012-2023 yılları arasında 6306 sayılı Kanun, afet öncesi politikalar ve riskli yapı stokunun tasfiyesi kapsamında normatif adım niteliğindedir. 2012-2023 döneminde parçalı, başvuru temelli ve risk odaklı bir uygulama rejimi ürettiği ortaya konulmuştur. Karşılaştırmanın sonuçları doğrultusunda, 2012-2023 dönemini “yoğunlaşmamış merkeziyetçi dönem” olarak kavramsallaştırılmıştır. 2024 sonrası uygulama rejiminin yalnızca teknik bir mevzuat değişikliği olarak değerlendirilmeyeceğini göstermektedir. 2024 sonrası dönemin karar verme ve uygulama süreçlerinin daha merkezi bir yapıya geçişini işaret eden yeni bir uygulama evresi olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle çalışma kapsamında söz konusu dönem “yoğunlaşmış merkeziyetçi dönem” olarak kavramsallaştırılmıştır. 2024 sonrası döneme ilişkin bulgular, ilk döneme kıyasla oldukça farklı bir yapıya işaret etmektedir. Yeni mevzuat değişiklikleri, kamu koordinasyonunun güçlenmesi ve rezerv yapı alanı politikalarının genişletilmesi, dönüşüm süreçlerinin ölçeğini ve işleyişini değiştirmiştir. Bu dönemde toplu başvuruların ve kamu eliyle yürütülen dönüşümlerin artış göstermesi, kentsel dönüşüm uygulamalarında daha kolektif ve kamu koordinasyonu yüksek bir yapının öne çıktığını göstermektedir. Bununla birlikte rezerv yapı alanlarının kapsamının genişletilmesine yönelik düzenlemeler, dönüşüm süreçlerinin bina ölçeğinin ötesine taşınarak daha geniş alanları kapsayan bir anlayış doğrultusunda ele alındığına işaret etmektedir.

Söz konusu dönemsel analizde 2026 yılı uygulama yönetmeliğinin getirdiği değişiklikler metinsel olarak karşılaştırmaya tabi tutulsa da bu yönetmeliğe ait somut uygulama çıktıları henüz oluşmadığı için ilgili dönem verileri tablolara dâhil edilmemiştir. 2026 düzenlemeleri, 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasına ilişkin kuralları daha ayrıntılı bir biçimde netleştirerek idari etkinliği artırmayı hedefleyen bir eğilim sergilemektedir. Salt çoğunluk esasının korunmasına karşın tebligat ve pay satışı süreçlerinin sıkılaştırılması, uygulamanın daha kontrollü ve merkezi bir yapıya yöneldiğini göstermektedir. Bununla birlikte, bu yönelimin mülkiyet hakkı ve azınlık maliklerin korunması açısından tartışmalı alanları tamamen ortadan kaldırmadığı değerlendirilmektedir. Bu çalışma, Türkiye'deki kentsel dönüşüm ve afet yönetimine ilişkin mevzuatın zaman içinde tekrarlanan biçimde yeniden yapılandırıldığını ortaya koymaktadır. Bu yeniden yapılandırma süreci, düzenleyici çabanın sürekliliğinin yanı sıra yönetsel belirsizliğin kalıcılığına da işaret etmektedir. Büyük afetler sonrasında yürürlüğe giren düzenlemeler müdahale kapasitesini güçlendirse de afet riskinin yalnızca kriz dönemlerinde değil olağan dönemlerde de yönetim süreçlerine entegre edildiği, karar alma yetkileri ile katılım sınırlarının açık biçimde tanımlandığı bütüncül bir yönetsel çerçevenin oluşturulmasını gerekli kılmaktadır.

Çalışmanın dördüncü sorusu çerçevesinde mevcut farklılaşmanın sosyal adalet, mülkiyet hakkı ve merkezileşme-yerelleşme dinamikleri üzerindeki etkileri ele alınmıştır. 2024 sonrası düzenlemelerin uygulama kapasitesini artırmasına karşın, mülkiyet hakkı, azınlık maliklerinin korunması, yerel aktörlerin karar alma süreçlerine katılımı ve sosyal adalet açısından yeni tartışma alanları ortaya koyduğunu göstermektedir. Özellikle karar alma süreçlerinde hızın artırılması, uygulama etkinliği açısından olumlu sonuçlar doğursa da hak temelli güvencelerin aynı ölçüde güçlendirilmemesi durumunda dönüşüm süreçlerinin meşruiyetini zayıflatabilecek bir risk taşıdığı söylenebilir.

Çalışmada kullanılan başvuru türleri ve dönüşüm kapsamına ilişkin karşılaştırmalı tablolar da bu dönüşümün yalnızca normatif düzeyde değil, uygulamada da karşılık bulduğunu göstermektedir. 2012-2023 döneminde parçalı, başvuru temelli ve risk odaklı bir uygulama rejimi üretmesine karşılık; 2024 sonrası dönemde daha merkezi, daha hızlı ve daha bütüncül bir yönetsel modele doğru evrilmiştir. Ancak bu değişimin yalnızca idari kapasitesinin güçlenmesiyle ilişkilendirilmeyeceği aynı zamanda merkez-yerel ilişkilerinin yeniden ölçeklendiği, yerel aktörlerin sürece müdahale kapasitesinin daraldığı ve mülkiyet hakkı ile katılım ilkeleri açısından yeni gerilimlerin ortaya çıktığı bir dönüşüm süreci olduğunu göstermektedir. Bu durum, Kanun'un uygulama mantığının yalnızca hukuki düzeyde değil, yönetsel ve mekânsal ölçekte de değiştiğini ortaya

koymaktadır. Bununla birlikte, hızlandırılmış dönüşüm süreçlerinin doğrudan daha adil, daha katılımcı veya daha sürdürülebilir sonuçlar ürettiğini söylemek mümkün değildir. Hız, afet riskinin yönetiminde önemli bir idari kapasite göstergesi olmakla birlikte tek başına yeterli değildir. Dönüşüm süreçlerinin başarısı, karar alma mekanizmalarının şeffaflığı, hak sahiplerinin bilgiye ulaşması, mülkiyet haklarının korunması, yerel yönetimlerin sürece anlamlı biçimde dâhil edilmesi ve toplumsal etkilerin yönetilmesiyle doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle 2024 sonrası modele ilişkin olarak, uygulama açısından görünürde güçlenmiş olsa da hak temelli ve katılımcı güvenceler bakımından tamamlanmaya ihtiyaç duyan bir yapı söz konusudur. Türkiye’de kentsel dönüşümün 2012-2023 döneminde güvenlik ve risk azaltma odaklı, mikro ölçekte gerçekleştiği bir modelden; 2024 sonrası dönemde müdahale hızını artırmaya odaklanan bir nitelikte olduğu görülmektedir.

Bu çalışma, 6306 sayılı Kanun’un 2024 sonrası uygulama pratiğinde ölçek, yapısı ve müdahale mantığı açısından belirgin bir dönüşüm kaydettiğini göstermektedir. Ancak dönüşüm süreçlerinde sağlanan görünür yapısal iyileşmenin, katılımın kapsamı, yerel bilginin sürece dâhil edilmesi ve uzun vadeli toplumsal etkilerin yönetimi açısından kalıcı çözümler üretme kapasitesinin sınırlı kaldığı değerlendirilmektedir. Bu bağlamda, dönüşümün ölçeği, yapısı ve müdahale mantığı süreçlerin etkinliğini değerlendirmek için gerekli ve anlamlı bir göstergedir ancak tek başına yeterli değildir. Hızın planlama kalitesi, toplumsal uyum ve mekânsal adalet gibi unsurlarla birlikte ele alınması, dönüşümün gerçek başarısını saptayabilmek açısından önem taşımaktadır. 2024 sonrası uygulama rejimindeki hızlanma, yalnızca bir performans göstergesi olarak değerlendirilmemeli, aynı zamanda sürecin yönetsel gerçeklikleri de yeniden ele alınmalıdır. Bu gerçeklikler, mekânsal adalet ve toplumsal sürdürülebilirlik ölçütleriyle birlikte analiz edilmelidir.

6306 sayılı Kanun’un uygulanma pratiği, zaman içinde değişen ihtiyaçlar, artan afet riski farkındalığı, kurumsal kapasite gelişimi ve mevzuatın sürekli güncellenmesi ile birlikte olgunlaşmış 2024 sonrası dönemde ise kentsel dönüşüm politikası daha sistematik görünüme kavuşmuş ancak bu dönüşüm katılım ve mülkiyet güvenceleri açısından çeşitli tartışmaları beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda dönüşümün geleceği açısından üç temel öneri öne çıkmaktadır. Bunlar:

- Toplu başvuru sisteminin sürdürülebilir şekilde teşvik edilmesi ve hak temelli güvencelerin güçlendirilmesi,
- Rezerv alan ve ada bazlı dönüşüm projelerinde sosyal uzlaş ve finansman mekanizmalarının güçlendirilmesi,

– Müzakere sürecinde fiili katılım mekanizmasının bulunması.

Çalışmanın bulguları, 2024 sonrası dönemde kentsel dönüşüm, yalnızca afet risklerine müdahale eden teknik bir risk yönetimi aracı olmaktan çıkarak, kentlerin planlanmasına yönelik stratejik bir politika alanına dönüşmüştür. Bu yönüyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Türkiye’de afet risk yönetimi ile kentsel planlama yaklaşımlarının kesiştiği yeni bir dönemin hukuki zeminini oluşturmaktadır. Bununla birlikte her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski altındaki alanların hızlı ve etkin biçimde dönüştürülmesini amaçlayan bir hukuki çerçeve sunsa da uygulama sürecinde ortaya çıkan bazı sorunlar, kanunun kentsel planlama ve sosyal adalet boyutları açısından çeşitli sorunları ortaya çıkardığı görülmektedir. Özellikle deprem sonrası dönüşüm ve rezerv alan uygulamalarında konut ve işyeri sahiplerinin mülkiyet hakları, paylaşırma oranları ve yerinde dönüşüm ilkeleri bağlamında mağduriyet yaşandığına dair eleştiriler öne çıkmaktadır. Mevcut yapıların yıkılarak farklı fonksiyonlarda yeniden inşa edilmesi ve hak sahiplerine sunulan payların yeterliliği, dönüşüm süreçlerinin yalnızca salt fiziksel üretim odaklı değil bütüncül bir planlama ve yönetim yaklaşımıyla ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun’un etkinliğinin artırılabilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının planlama ilkeleri, sosyal denge ve mülkiyet hakkı gözetilerek geliştirilmesi ve kentsel dönüşüm politikalarının hem hukuki hem sosyal boyutlarının güçlendirilmesi gerektiğine işaret etmektedir. Bu çalışma, doğrudan bir politika veya strateji dizisinin önermesine odaklanmaktansa, söz konusu stratejilerin hangi yönetim ve karar alma rejimlerinde üretilebileceğini incelemeye yöneliktir.

2012-2023 dönemi, yoğunlaşmamış merkeziyetçi bir uygulama modeli olarak, 2024’te yayımlanan uygulama yönetmeliği ise yoğunlaşan merkeziyetçi bir model olarak ele alınmıştır. 6306 sayılı Kanun çerçevesinde oluşan yoğunlaşmış merkezileşmiş yapı, kısa vadede hız ve koordinasyon sağlasa da uzun vadede katılım ve mekânsal özgünlüklerle kurulan ilişkinin zayıflamasına yol açmaktadır. Çalışma bulguları, 2024 sonrası 6306 sayılı Kanun uygulamalarının merkeziyetçiliği yoğunlaştıracak nitelikte bir yönetim rejimi üretirken uygulama ölçeğini de genişlettiğini göstermektedir. Bu durum, mevcut uygulama bağlamını yalnızca tamamen merkezi ya da tamamen yerel çözüm yaklaşımlarıyla açıklamanın yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulama pratikleri 2012-2023 arası dönem ve 2024 sonrası süreç olarak iki temel evreye ayırarak kavramsal analize tabi tutulmuştur. Bu hukuki evrim süreci referans alınarak, Kanunun ilk evresi ve ikinci evresini mülkiyet

hakkı ile kamu yararı dengesini müzakere temelinde yeniden kurgulayan Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM) önerilmektedir. Bu bağlamda geliştirilen Karma Katılımcı Dönüşüm Modeli (KKDM), henüz uygulanmış bir politika çerçevesi olarak değil, bir öneri olarak sunulmaktadır. Bu doğrultuda önerilen Afet Bilgi ve Katılım Mekanizması, dönüşüm süreçlerinde yalnızca bilgilendirme işlevini yerine getirmekle kalmayıp, erken aşamalardan itibaren şikâyet, itiraz ve talep yönetimini kapsayan yerel kurumsal bir etkileşim ara yüzü olarak tasarlanmaktadır. Söz konusu mekanizma, merkezi kapasiteyi dışlamadan yerel aktörler ile hak sahiplerinin yerel danışma birimleri aracılığıyla sürece etkin katılımını sağlayarak uygulama sürecinde ortaya çıkan yapısal gerilimlerin dengelenmesine katkı sağlamayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda KKDM ile gündeme gelen müzakere süreçlerinin ticarileşmesi ve tarafsızlığın zedelenmesi riskine karşı, uyuşmazlık çözümünü piyasa dinamiklerinden arındırarak doğrudan kamu güvencesini ön plana almaktadır. Kurumsal mekanizma, kar maksimizasyonu güden şirketler yerine, sosyal adaleti temel alan kamusal bir uyuşmazlık ve müzakere merkezi olarak önerilmektedir. Bu kamusal müdahale ile hak arama dengesinin korunması gözetilmektedir. Bununla birlikte, Türkiye’de dijital okuryazarlık düzeyi ile teknolojik erişim olanaklarının toplumsal tabakalar arasında eşitsiz dağılması, dijital araçlar üzerinden yürütülen katılım süreçlerinin fiili katılımı sınırlayabileceğini göstermektedir. Bu nedenle önerilen mekanizma, kamu tarafından yürütülecek olan bilgilendirme süreçleri, yerel danışma birimleri aracılığıyla desteklenerek, dijital başvuru sistemleriyle etkileşim halinde işleyen çok katmanlı bir yapı olarak tasarlanmaktadır. Böylece katılımın yalnızca biçimsel değil, fiilen ve erişilebilir biçimde gerçekleşmesi hedeflenmektedir.

Sonuç olarak, 6306 sayılı Kanun’un 2024 yılı öncesi ve sonrası uygulama rejimlerini karşılaştırarak, söz konusu mevzuatın yalnızca zaman içinde değişen bir alan olmaktan öte, dönüşen bir yönetim modeli oluşturduğu ortaya konulmuştur. 2012-2023 dönemi, yoğunlaşmamış merkeziyetçilik özelliğini belirginleştirirken, 2024 sonrası uygulamaların daha merkezileştiği görülmektedir. Afet risklerinin azaltılması amacıyla merkezi yönetimin dönüşüm süreçlerindeki koordinasyon ve uygulama kapasitesinin güçlendirilmesi önemli olmakla birlikte, bu sürecin hak temelli güvenceler ve yerel katılım mekanizmalarıyla uyumlu biçimde yürütülmesi gerekmektedir. Çalışmanın bütününden çıkan sonuç değerlendirildiğinde, 6306 sayılı Kanun’un gelecek uygulama başarısı, hız ve koordinasyon kapasitesi ile sosyal adalet, mülkiyet güvencesi ve katılım ilkeleri arasında kurulan dengeli bir yönetim modeline bağlı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

KAYNAKÇA

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983). *T.C. Resmî Gazete*. Sayı: 18215, 8 Kasım 1983.
- 3194 sayılı İmar Kanunu (1985). *T.C. Resmî Gazete*. Sayı: 18749, 9 Mayıs 1985.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012). *Resmî Gazete*. Sayı: 2826.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (2024). *T.C. Resmî Gazete*. Sayı: 32552, 21 Mayıs 2024.
- 7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2018). Sayı: 30621, 10 Aralık 2018.
- 7254 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2020). *T.C. Resmî Gazete*. Sayı: 31221, 28 Temmuz 2020.
- Abatay, B. (2023, 8 Kasım). *Yeni kentsel dönüşüm yasası neden 'mülksüzleştirme planı' olarak eleştiriliyor?*. <https://www.bbc.com/turkce/articles/cprpd3zr08yo>
- Açar, E. (2024). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı kavramı. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (57), 225-246.
- AFAD (2025). *Türkiye Afet Sonrası İyileştirme Planı (TASİP)*. T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. https://afad.gov.tr/kurumlar/afad.gov.tr/e_Kutuphane/Planlar/TASIP/23052025-TASIP.pdf
- Afet Sigortaları Kanunu (2012). *Resmî Gazete*. Sayı: 28296, Kanun No: 6305, 18 Mayıs 2012.
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (2018). *Türkiye deprem tehlike haritası*. <https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi>
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD). (2022a). *Türkiye afet müdahale planı (TAMP)*, https://www.afad.gov.tr/kurumlar/afad.gov.tr/e_Kutuphane/Planlar/TAMP.pdf
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD). (2022b). *Türkiye afet risk azaltma planı (TARAP)*. Ankara: T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı.
- Agamben, G. (2005). *State of exception*. Chicago: Chicago Üniversitesi Yayınları.
- Ağın, C. ve Çelik, H. Z. (2022). Kentsel afetlerle mücadelede 6306 sayılı kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye afet durumu üzerinden okunması. *Kent Akademisi*, 15(3), 1109-1131.

- Akbey Erdidal, D. (2019). *6306 sayılı kanuna dayalı riskli alan ve riskli yapı tespiti ve hukuki sonuçları*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Üniversitesi.
- Akçay, T. ve Koramaz, E. K. (2020). Plansız gelişmiş konut alanlarında 6306 sayılı Kanun'un uygulanışı: Sultanbeyli örneği. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 3(1), 95-105.
- Akkar, S., Eroğlu Azak, T., Çan, T., Çeken, U., Demircioğlu Tümsa, M. B., Duman, T. ... Zülfikar, Ö. (2018). Evolution of seismic hazard maps in Turkey. *Bulletin of Earthquake Engineering*, 16(8), 3197-3228. <https://hdl.handle.net/11511/46428>
- Akkuş, R. (2018). 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapının dönüşüm süreci ve karşılaşılan sorunlar: Biga ilçesi örneği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (57).
- Akman, E., Can, Y. ve Yalçın, Ö. (2018). Bir politika uygulaması olarak kentsel dönüşüm: devlet destekleri çerçevesinde bir değerlendirme. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22(Özel Sayı 3), 2987-3009.
- Aksu Haber (2026, Mart 16). *Kentsel tasarım projesine dâhil edilen Tekke'de yıkımlar başladı*. [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=v4NTpwO_fhY
- Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de kentsel dönüşüm bütüncül bir bakış: Elazığ örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(2), 163-181.
- Altun, A. Ö. (2023). Dirençli toplum yaklaşımında “bilinç” olgusu ve kent planlama ile ilişkisi. *Resilience*, 7(1), 93-110.
- Amıraslanlı, N. (2023). Kentsel dönüşüm kapsamında afet riski altındaki yapıların tespiti ve tespiti itiraz. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (53), 81-114.
- Anayasa Mahkemesi (2014). *E. 2012/87, K. 2014/41 sayılı kararı*. Resmî Gazete. Sayı: 29013.
- Anayasa Mahkemesi (2014). *E. 2012/87, K. 2014/41 sayılı kararı*. Resmî Gazete. Sayı: 29072.
- Anayasa Mahkemesi (2020). B. No: 2020/20718, Karar Tarihi: 15/12/2020.
- Anayasa Mahkemesi (t.y.). *Mülkiyet hakkına dair emsal kararlar*. <https://www.anayasa.gov.tr/tr/bireysel-basvuru/temel-hak-ve-ozgurluklerin-ihlaline-dair-emsal-kararlar/mulkiyet-hakkina-dair-emsal-kararlar/mulkiyet-hakkina-dair-emsal-kararlar-tum-liste>
- Arslan, G. Y. (2014). Kentsel dönüşümün sürdürülebilirlik boyutu: Hammarby (İsveç) ve Fener-Balat örneklerinin incelenmesi. *Artium*, 2(2), 180-190.
- Ataman, S. (2025). Doğal afet yönetiminde örgütsel çevikliğin rolü: yönetim ve organizasyon perspektifinden kavramsal bir değerlendirme. *Premium e-Journal of Social Sciences*, 9(61), 1562-1571.

- Ayber, A. H. ve Yelen, S. (2017). İmar hakkı transferinin imar uygulamasına ve kamulaştırmaya etkileri. *16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Aydın, D. ve Çamur, M. N. (2016). Kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyutun değerlendirilmesi: Rio de Janeiro örneği. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1), 53-68.
- Aydın, H. (2025). 6 Şubat depremi ve rezerv alan dayatması. <https://www.gazeteduvar.com.tr/6-subat-depremi-ve-rezerv-alan-dayatmasi-haber-1756010>
- Aykutalp, A. (2016). *Felaket kapitalizmi, kapasite yoksunluğu ve kent: 2011 Van depremi örneği*. [Yayımlanmamış doktora tezi]. İstanbul Üniversitesi.
- Ayso, E., Köz, İ., Doğanalp, S., Aslan, M., Tuşat, E., Kahveci, M. ve Taşpınar, C. (2025). Assessing the impact of the 2023 Kahramanmaraş and Hatay earthquakes on cadastre and property data using GPS and GIS. *Bulletin of Earthquake Engineering*, 23(3), 945-963.
- Bahçeci Başarmak, H. I. (2020). Bağımlı kentleşme, kent hakkı ve kentsel dönüşüm. *MEMLEKET: Politics ve Administration*, (34), 217-242.
- Bahşi, E., Dada, A., Gümüş, E. ve Cenikli, S. (2023). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esaslar uyarınca riskli yapı tespiti yapılan binaların sayısal analiz sonuçlarının değerlendirilmesi. *Dirençlilik Dergisi*, 7(1), 153-169.
- Bartu-Candan, A. ve B. Kolluoğlu (2007) Kentsel dönüşüme nasıl karşı durulabilir?. *İstanbul Dergisi*, 60, 68-73.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme*. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- Bezmez, D. (2007). The politics of urban regeneration: The case of the Fener and Balat initiative. *New Perspectives on Turkey*, 37, 59-86.
- Bilecen, T. (2015). Yeni afet yasasında hukuksal ve demokratik esneklik. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(3), 145-158
- Bozkurt, E. ve Mittwede, S. K. (2001). Introduction to the geology of Turkey: A synthesis. *International Geology Review*, 43(7), 578-594.
- Brumbaugh, D. S. (1999). *Earthquakes, science and society*. Prentice Hall, 240-245.
- Büyük Endüstriyel Kazaların Önlenmesi ve Etkilerinin Azaltılması Hakkında Yönetmelik. (2019). *Resmî Gazete*. Sayı: 30702.

- Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun (3030 Sayılı Kanun). (1984). *T.C. Resmî Gazete*. 18453, 9 Temmuz 1984.
- Büyükşehir Belediyesi Kanunu (5216 sayılı Kanun). (2004). *Resmî Gazete*. Sayı: 25531, 23 Temmuz 2004.
- Celep, A. E. (2018). *Yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye ve kentsel dönüşümde kiracının durumu*. On İki Levha Yayıncılık, 230.
- Christoplos, I., Mitchell, J. ve Liljelund, A. (2001). *Re-framing risk: the changing context of disaster mitigation and preparedness*. *Disasters*. 25(3), 185-198.
- Cihangir-Çamur, K. ve Korkmaz, C. (2021). İnşaat odaklı ekonomide kentsel dönüşüm mevzuatının dönüşümü, pratiği ve planlama ilke-esasları çatışması: Mahkeme kararlarında Ankara örneği. *Planlama*, 31(1), 95-107.
- Çakır, H. M. ve Ülker, B. (2021). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapılarda pay (hisse) satışı. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27(2), 1066-1106.
- Çelikkilek, A. ve Öztürk, Ş. M. Ç. (2017). 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ve İzmir uygulamaları. *Medeniyet Sanat Dergisi*, 3(2), 187-213.
- Çınar, M. Ç. ve Özkan, E. (2023). Kentsel dönüşüm uygulamalarında rant olgusu: bağdat caddesi çevresinde aktörlerin rolü ve karşılaşılan sorunlar. *Kent Akademisi*, 16(3), 2070-2090.
- Çiçek, H. (2005). *Process and participation in legal regulations of urban regeneration: The case of Zeytinburnu, İstanbul*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Orta Doğu Teknik Üniversitesi.
- Çilingir, G. A. ve Güler, İ. Ö. (2020). Afet politikalarında risk unsuru ve afet mevzuatında risk yönetimi. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 3(1), 152-165.
- Çukurçayır, M. A., Eroğlu, H. T. ve Sağır, H. (2012). Yerel yönetim katılım ve kent konseyleri. *Yerel Politikalar*, (3), 127-146.
- Danıştay 6. Daire, Karar No: 2017/5622, Esas No: 2016/4968 (2017). *11.07.2017 tarihli karar*. Danıştay Karar Arama Sistemi.
- Danıştay 6. Daire, Karar No: 2020/10711, Esas No: 2022/1331. (2022). *Riskli yapı tespiti lisansının iptali kararı*.
- Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-288.

- Demir, B. M., Ercan, S., Aktan, M. ve Öztaşkın, H. (2020). Türkiye’de acil yıkım yönetim sistemi: Temel yaklaşımlar, Elâzığ deprem deneyimi ve öneriler. *Afet ve Risk Dergisi*, 3(2), 143-158.
- Demirdağ, İ., Erçetin, C. ve Durmaz, B. (2023). Türkiye’deki afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun’un yolculuğu: Eleştirel bir değerlendirme. *İDEALKENT*, 15(40), 406-425.
- Demirkol, S. ve Bereket Baş, Z. (2013). Kentsel dönüşümün, 6306 sayılı yasa kapsamında hak ve özgürlükler açısından ele alınması. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (108), 23-70.
- Dilley, M., Chen, R. S., Deichmann, U., Lerner-Lam, A. L., Arnold, M., Agwe, ... and Yetman, G. (2005). *Natural disaster hotspots a global analysis*. The World Bank Press, 23-26.
- Dilsiz, A., Gunay, S., Mosalam, K. M., Aljawhari, K., Archbold, J., Attary, N., Bhagat, S., Cetiner, B., El-Shami, A. ... and Wood, R. (2023). *StEER-EERI 2023 Mw 7,8 Kahramanmaraş, Türkiye earthquake sequence joint preliminary virtual reconnaissance report (PVR)*. Earthquake Engineering Research Institute, PRJ-3824.
- Doğan, B. (2025). Afet yönetiminde kamu politikası süreci: Türkiye örneği. *Antalya Bilim Üniversitesi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(1), 62-82.
- Doğaner, A. (2017). *Kentsel dönüşüm politikaları ve finansman modelleri*. Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Doğruluk Payı. (2025). *6 Şubat depremlerinin ardından: Yıkımın maliyeti ve demografik değişim*. [https://www.dogrulukpayi.com/bulten/6-subat-epremlerinin -ardindan-yikimin-maliyeti-ve-demografik-degisim](https://www.dogrulukpayi.com/bulten/6-subat-epremlerinin-ardindan-yikimin-maliyeti-ve-demografik-degisim)
- Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı (DAKA). (2011). *Van depremi sosyo-ekonomik durum tespiti raporu*. <https://www.daka.org.tr/panel/files/files/yayinlar/Van%20Depremi%20SEPD%20Tespiti%20Raporu.pdf>
- Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı (DAKA). (2012). *Van Depremi Sosyo-Ekonomik ve Psikolojik Durum Tespiti Raporu*. <https://www.daka.org.tr/panel/files/files/yayinlar/Van%20Depremi%20SEPD%20Tespiti%20Raporu.pdf>
- Donnison, D. (1993). The challenge of urban regeneration for community development. *Community Development Journal*, 28(4), 293-298. <https://doi.org/10.1093/cdj/28.4.293>

- Duymaz, E. (2023). Anayasa mahkemesinin bireysel başvuru kararlarında kentsel dönüşüm uygulamalarından kaynaklanan mülkiyet hakkı sorunları. *Ankara Barosu Dergisi*, 81(3), 229-262.
- Dündar, Ö. (2003). Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir araştırma. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*. TMMOB İstanbul Şubesi, İstanbul, 65-74.
- Efe, S., Peker Yıldızan, A. ve Kiriş, H. M. (2024). Türkiye’de kentsel dönüşümü yeniden düşünmek: 2023 tarihli 7471 sayılı yasal düzenleme ve öngörüler. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 33(3), 39-68.
- Eraydın, A. (Der.). (2006). *Değişen mekân: Mekânsal süreçlere ilişkin tartışma ve araştırmalara toplu bakış: 1923-2003*. Dost Kitabevi, 115-135.
- Eroğlu Azak, T. ve Ay, B. Ö. (2023). 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremlerinin etkilediği illerdeki bina stokunun özellikleri. *Jeoloji Mühendisliği Dergisi*, 47(1), 47-66.
- Ersal, G. ve Bedir, M. (2026). Revisiting the historical evolution of central-local government relations in Türkiye: The CAP character as path-dependent state restructuring. *Journal of Balkan and Near Eastern Studies*, 1-27.
- Ertaş, M. (2011). Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi*, 10(1), 1-18.
- Ertuğ, C. (2023). *Yapılarda kullanım süreci değişiklikleri ve deprem dayanımına etkileri* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Kültür Üniversitesi.
- Ertürk, C. ve Topal, Ç. (2020). Post-earthquake housing policy in Van: An evaluation from a social policy perspective. *İDEALKENT*, 11(30), 849-877.
- Eseler, B. ve Gençkaya, Ö. F. (2023). Kentsel dönüşüm kararlarına vatandaş katılımı: Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi. *Artvin Çoruh Üniversitesi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, 9(1), 291-308.
- Fawaz, M. (2009). Neoliberal urbanity and the right to the city: A view from Beirut's periphery. *Development and Change*, 40(5), 827-85
- Geray, C. (2018). *Kent, yerel yönetimler ve toplu konut yazıları*. Palme Yayınevi, 390-395.
- Giritlioğlu, P. P. (2023). Kentsel dönüşüm, yoksulluk ve yaşam kalitesi üzerine düşünceler: Sulukule örneği. *Kent Akademisi*, 16(3), 1861-1879.
- Giyik, C. (2023). Van kent yapı stokunun mimari özellikleri ve mühendislik uygulamaları üzerine bir değerlendirme. *Mimarlık ve Yaşam Dergisi*, 8(2), 503-528.

- Godschalk, D. R. (2003). Urban hazard mitigation: Creating resilient cities. *Natural Hazards Review*, 4(3), 136-143. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)1527-6988\(2003\)4:3\(136\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)1527-6988(2003)4:3(136))
- Göksu, A. F. (2013, 14 Nisan). *Transfer of development rights*. Kentsel Strateji. <https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/TDR.pdf>
- Göksu, A. F. (2024, 6 Mayıs). *Planlama yazıları: Kentsel dönüşüm, vizyon, sosyal etki*. Kentsel Strateji. https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/PLANLAMA-YAZILARI_ALI-FARUK-GOKSU.pdf
- Görgülü, B. ve Türel, A. (2024). Deprem sonrası yeniden yapılanma sürecinde türkiye'deki yasal düzenlemeler ve uygulama olanakları: 30.10. 2020 İzmir depremi örneği. *İDEALKENT*, 16(46), 2124-2158.
- Görür, N. ve Önder, Ş. (2023). Neotectonics of Turkey and its geothermal implication. *Bulletin of the Mineral Research and Exploration*, 171(171), 107-122. <https://doi.org/10.19111/bulletinofmre.1219987>
- Gözler, K. (2018). *İdare Hukuku*. Ekin Yayınevi.
- Gülnerman, A. G. (2015). *Afet kriz yönetimine coğrafi bilgi teknolojilerinin katkısı ve hayat kurtaran büfe önerisi*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Güneş, P., Görgülü, B. ve Tanrıvermiş, Y. (2025). Afet sonrası bireylerde konut tercih analizi: Adıyaman ili örneği. *REFLEKTİF Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(1), 233-250.
- Güzey, Ö. (2012). The journey of urban regeneration in Turkey: An institutional analysis. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 113-142.
- Hallegatte, S., Vogt-Schilb, A., Bangalore, M. ve Rozenberg, J. (2017). *Unbreakable: Building the resilience of the poor in the face of natural disasters*. World Bank Group.
- Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven Kararı. (2022, 9 Mart). *B. No: 2018/1567, 09.03.2022 tarihli bireysel başvuru kararı*. https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2018/1567?utm_source
- Hong, C.-Y. ve Tanaka, K. (2023). Exploring urban flood policy trends using a socio-hydrological approach-Case studies from Japanese cities. *Sustainability*, 15(18), 13587.
- Hospers, G. J. (2004). Restructuring Europe's rustbelt: The case of the German Ruhrgebiet. *Intereconomics*, 39(3), 147-156.

- Ishiwatari, M., Kawakami, H., Sasaki, D., Sakamoto, A. and Nakayama, M. (2024). Enhancing disaster resilience for sustainable urban development: Public-private partnerships in Japan. *Sustainability*, 16(9), 3586.
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun [2981 Sayılı Kanun]. (1984). *Resmî Gazete*. Sayı: 18322.
- İstanbul Planlama Ajansı. (2023). *Kentsel dönüşümde rezerv alan ve riskli alan kavramlarına dair değerlendirme*. Kent Gündemi Raporu, İstanbul.
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi. (2026, 17 Mart.). *Yusuflar (Tekke) Mahallesi*. <https://kahramanmaras.bel.tr/foto-galeri/yusuflar-tekke-mahallesi>
- Kalkan, M. (2023). Türkiye’deki kentleşme odaklı afet politikalarının 1923-2023 yılları arasındaki analizi. *Kent Akademisi*, 16, 544-558.
- Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. (2011, 23 Ekim). *23 Ekim 2011 Van depremi*. <http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/Depremler/onemliler/23102011VAN.html>.
- Kaplan, O. (2024). 7269 sayılı kanun çerçevesinde idarenin afet sonrası hasar tespit işlemlerinin özellikleri ve yargısal denetimi. *Yaşar Hukuk Dergisi*, 6(1), 49-79.
- Karaca, S. ve Kiper, N. (2011). Kentsel Mekânda Kamu Yararı Arayışı ve Kültürel Planlama. *Toplum ve Demokrasi*, 5(11), 75-96.
- Karaman, Z. T. (2017). *Afet yönetimine giriş ve Türkiye’de örgütlenme, bütünleşik afet yönetimi*. İzmir: Birleşik Yayıncılık, 1-39.
- Karçal, Z. B. (2025). 6 Şubat Depremleri Sonrası Mülksüzleştirme Yoluyla Birikim. *REFLEKTİF Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(1), 213-231
- Kartal, R. F., Kadirioğlu, F. T. ve Zünbül, S. (2015). *Kuzey Anadolu fay zonunun kinematığı*. AFAD, Deprem Dairesi Başkanlığı.
- Kaya, E. (2009). Kentsel dönüşüm projeleri ve halk katılımı. *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, 3(6), 203-216.
- Kayan, A. ve Mardinli, İ. (2025). Dijital dönüşüm sürecinde akıllı kent uygulamalarının çevresel sürdürülebilirliğe etkisi. *Journal of Political Administrative and Local Studies*, 8(2), 79-93.
- Keçici, M. (1994). Doğal afetlerde bulaşıcı hastalıklar ve çevre. *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi*, (8) 24-47.
- Keleş, E. (2024). *Yerel yönetimlerin imar konusundaki yetkileri kapsamında Belçika, Hollanda, Fransa, Avrupa Birliği ve Japonya örnekleri*. Değerlendirme Notu.

- Keleş, R. (1984). *Kentleşme ve konut politikası*. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Keleş, R. (2020). *Kentleşme Politikası*. (18. baskı). İmge Kitabevi.
- Kılınç Law ve Consulting. (2024, 19 Şubat). *6306 sayılı kanun'un uygulama yönetmeliği'ndeki değişiklik sonrası riskli yapı tespit süreci ve hukuki sonuçları*. Kılınç Law ve Consulting Blog. kilinclaw.com.tr
- Kınacı, M. Ö. (t.y.) *Risk yönetiminde yetki çatışması: İstanbul metropoliten alanı örneği*.
- Kızılçelik, S. (2000). *Sosyoloji yazıları II* (2. Cilt). Anı Yayıncılık.
- Kızıloğlu, S., Kızıloğlu, F. ve Kızıloğlu, T. (2006). Kırsal yerleşimler ve doğal afetler. *Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 23(2), 53-58.
- Koç, İ. (2024). Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanında bir model önerisi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları. *Mali Çözüm Dergisi*, 34(184), 1191-1206.
- Koçar Uzan, H. (2023). Kentsel dönüşüm: Belediyelerin sorumlulukları ve Türkiye'de mevzuat değerlendirmesi. *Uluslararası Akademik Birikim Dergisi*, 6(5), 985-997. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10443320>
- Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2007, 2-6 Nisan). *Türkiye'de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi* [Bildiri sunumu]. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Kurban, S. ve Çığman, M. Z. (2025). Koordinatör kurum-icracı kurum tartışmaları çerçevesinde afet yönetimi ve AFAD. *Afet ve Risk Dergisi*, 8(1), 275-288.
- Küçüktağılı, A. T. (2025). *Türkiye'de afet politikalarının gelişimi ve afet yönetişimi: Vatandaş algısı*. [Yayımlanmamış doktora tezi]. Necmettin Erbakan Üniversitesi.
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. (1983). *Resmî Gazete* (Sayı: 18113). Mevzuat Bilgi Sistemi. mevzuat.gov.tr
- Lal Değerleme. (t.y.). *6306 sayılı kanun ile kentsel dönüşümde yeni dönem*. LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Blog. <https://laldegerleme.com.tr/6306-sayili-kanun-ile-kentsel-donusumde-yeni-donem/>.
- Larkin, C. (2010). Remaking Beirut: Contesting memory, space, and the urban imaginary of Lebanese youth. *City ve Community*, 9(4), 361-381.
- Lefebvre, H. (1976). Reflections on the politics of space (M. Enders, Çev.). *Antipode*, 8(2), 30-37.
- Lichfield, D. (1992). *Urban regeneration for the 1990s*. London Planning Advisory Committee.

- Macit, İ. (2019). Bütünleşik afet yönetiminde Sendai çerçeve eylem planının beklenen etkisi. *Doğal Afetler ve Çevre Dergisi*, 5(1), 175-186. <https://doi.org/10.21324/dacd.421564>
- Maral, H. (2016). *Afet sonrası geçici yerleşim yerlerinin planlanmasındaki faktörlerin incelenmesi: Karşıyaka örneği*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Gediz Üniversitesi
- Maral, H., Akgün, Y., Çınar, A. K. ve Karaveli, A. S. (2015, 14-16 Ekim). *İzmir'deki afet sonrası toplanma ve acil barınma alanları üzerine bir değerlendirme* [Bildiri sunumu]. 3. Türkiye Deprem Mühendisliği ve Sismoloji Konferansı, İzmir.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014). *Resmî Gazete* (Sayı: 29030). Başbakanlık Mevzuat Bilgi Sistemi. <https://www.resmîgazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm>
- Metin Biçkin, M. (2025, 26 Eylül). *7 soruda imar hakkı aktarımı*. <https://velibickin.av.tr/yayinlar/7-soruda-imar-hakki-aktarimi>
- Miyamoto, J. ve Buckman, S. (2022). Rio de Janeiro's attempt at favela urban upgrading: Analysis of the Favela-Bairro programme three decades later. *Cidades*, (45).
- Mühürdaroğlu, A. (2005). *Türkiye'de gecekondulu alanlarında kurlsızlaştırıcı kentsel yenileme politikaları: Dikmen Vadisi örneği*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Orta Doğu Teknik Üniversitesi.
- Nelson, A. C., Pruetz, R. ve Woodruff, C. F. (2011). *The TDR handbook: Designing and implementing transfer of development rights programs*. Island Press.
- Orhan, E. (2022). 1999 Depremlerinin ardından planlama mevzuatı üzerine bir değerlendirme. *Planlama*, 32(1), 47-56. <https://doi.org/10.14744/planlama.2021.48569>
- Öcal, A. (2019). Natural disasters in Turkey: Social and economic perspective. *International Journal of Disaster Risk Management*, 1(1), 51-61.
- Öngören, G. (2024). *Kentsel dönüşüm hukuku: 2023 yılı yasal değişiklikleri ve yeni uygulama dönemi*. Seçkin Yayıncılık.
- Öngören, G. ve Çolak, N. İ. (2015). *Kentsel dönüşüm rehberi*. Öngören Hukuk Yayınları.
- Özay, O. L. ve Demirbaş, F. (2017). 6306 sayılı kanun bakımından kentsel dönüşüm süreci ve tapu sicil işlemleri bakımından değerlendirilmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 217-248. <https://doi.org/10.21492/inuhfd.342843>
- Özberk, N. (2017). Kentsel yıkımın politik ekolojisi: Nevşehir Kalesi ve çevresi kentsel dönüşüm projesi örneği. *İdealkent*, 8(21), 200-228.

- Özdemir, A. (2023). Afet yönetiminde belediyelerin rolü. *Gümüşhane Üniversitesi Sağlık Bilimleri Dergisi*, 12(2), 828-839. <https://doi.org/10.37989/gumussagbil.1275745>
- Özdemir, H. E. ve Koç, M. (2017). 6306 sayılı kanun kapsamında uygulama alanlarının tespitine ilişkin idari işlemlere karşı itiraz ve iptal davası yolu. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(2), 19-42.
- Özdemir, S. A., Çöğür, M. T., Arslan, M. A. ve Uzun, M. (2022). Kentsel dönüşüm planlama ve uygulama stratejilerinde 5393 ve 6306 sayılı kanunların karşılaştırılması. *Konya Journal of Engineering Sciences*, 10(4), 976-985.
- Özden, P. P. (2010). *Türkiye'deki kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamalarına eleştirel bir bakış. kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama: Avrupa deneyimi*. (1. Baskı). Nobel Yayın Dağıtım, 194-224.
- Özden, P. P. (2016). *Kentsel yenileme yasal-yönetimsel boyut planlama ve uygulama*. İmge Kitabevi.
- Özer, Y. E. (2016). *Afetlerin kalkınmaya etkileri üzerine bir değerlendirme*. Bütünleşik afet yönetimi içinde (183-199). İlkem Yayınevi.
- Özdemir, A. (2006). The role of the military in disaster management: The case of Turkey. *Disasters*, 30(2), 205-222.
- Özgür, T. ve Özgür, Ö. (2018). 6306 sayılı kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal deneyimi: Ordu ili örneği. *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 211-227.
- Özkaya Özlüer, I. (2018). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alanlarda riskli olmayan yapıların durumu. *Ankara Barosu Dergisi*, 76(1), 245-269. <https://doi.org/10.30915/abd.464107>
- Özkaya Özlüer, I. (2025). Yargısal denetim yönüyle rezerv yapı alanı kararı uygulamaları ve sonuçları. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 29(2), 725-752.
- Özler, M. (2019). Kamu yönetimi paradigmasında afet riski yönetiminden yönetişimine. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 16(1), 139-150.
- Özler, M. (2021). Kamu yönetimi bağlamında afete dirençli toplum ve bütünleşik afet risk yönetimi. *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7(3), 901-917.
- Özmen, S. ve Osmanağaoğlu, N. (2014). 6306 sayılı yasaya ilişkin güncel uygulama hataları üzerine düşünceler. *Legal Hukuk Dergisi*, 12(139), 39-59.

- Öztunç, H. (2018). Yerinden yönetim ilkesi çerçevesinde kentsel dönüşümde yetki unsuru. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (36), 265-311.
- Parsons, T., Toda, S., Stein, R. S., Barka, A. A. ve Dieterich, J. H. (2000). Heightened odds of large earthquakes near Istanbul: An interaction-based probability calculation. *Science*, 288(5466), 661-665.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-76.
- Polat, Y. A. (2016). Türkiye'de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elazığ örneği. *Firat University Journal of Social Sciences*, 25(1), 185-202. <https://doi.org/10.18069/fusbed.10461>
- Pruetz, R. (2003). *Beyond takings and givings: Saving natural areas, farmland, and historic landmarks with transfer of development rights and density transfer charges*. Arje Press.
- Roberts, P. (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. Urban regeneration: A handbook içinde (9-36). SAGE Publications.
- Rosenzweig, C., Solecki, W., Romero-Lankao, P., Mehrotra, S., Dhakal, S. ve Ibrahim, S. A. (Eds.). (2018). *Climate change and cities: second assessment report of the urban climate change research network (ARC3.2)*. Cambridge Üniversitesi Yayınları.
- Sadioğlu, U. ve Ergönül, E. (2020). Türkiye'de kentsel dönüşümün anlamı, aktörleri ve amaçları. *İDEALKENT*, 11(30), 878-908. <https://doi.org/10.31198/idealkent.682756>
- Sadioğlu, U., Tiryaki, V. ve Korkmaz, A. (2016). Altındağ Belediyesi örneği üzerinden Türkiye'de kentsel dönüşüm politikasının değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi*, 71(3), 757-796.
- Sapancalı, F. (2005). *Sosyal dışlanma*. Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları.
- Seçkin, S. (2024). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı tespiti ve idarenin zor kullanma yetkisi. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 463-511. <https://doi.org/10.58733/imhfd.1545354>
- Sezer, Ö. ve Tozbey, Ş. (2023). Türkiye'de afet yönetiminin merkezi ve yerel düzeyde örgütlenmesi üzerine bir değerlendirme. *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 8(1), 79-102.

- Sur Atlas (Favela-Bairro). (t.y.). *Favela-Bairro programme overview*. 10.09.2025 tarihinde https://suratlas.unibocconi.eu/projects/favela-bairro?utm_source adresinden edinilmiştir.
- Şafak, A. ve Çiviler, E. (2024, 15 Ocak). New regulations on urban transformation in Turkey. *Mondaq*.
- Şahin, Ç. (2015). Türkiye’de kentsel dönüşüme dayalı inşaat odaklı ekonomi modeli ve toplumsal maliyeti: En temel insan hakları, sosyal haklar, çevre hakkı ve kent hakkı açısından eleştirel bir değerlendirme. *Istanbul Journal of Sociological Studies*, (51), 51-81.
- Şen, İ. S. (2026). 6360 sayılı kanun bağlamında belediyelerin planlama yetkilerinin dönüşümü ve yeni bir yerel yönetim modeli tartışması. *Journal of Environmental and Natural Studies*, 8(1), 1-17.
- Şencan, A. (2024). Afet yönetimi ve afet iletişimi konusunda yazılmış makale ve tezlerin bibliyometrik analizi. *Kocaeli Üniversitesi İletişim Fakültesi Araştırma Dergisi*, 1, 35-53.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*. İmge Kitabevi.
- Şisman, A. ve Kibaroglu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları. [Bildiri sunumu]. TMMOB HKMO 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- T.C. Anayasası. (1982). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*. Resmî Gazete Sayı: 17863, 9 Kasım 1982.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023, Mart). *2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu*. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/2023-Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Raporu.pdf>
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2012-2024). *T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı resmi web sitesi*. <https://csb.gov.tr/> Erişim Tarihi: 26.11.2025.
- Tapan, M. G. (2023). Kahramanmaraş depremleri sonrası afet yönetiminde sosyal hizmet uygulamaları. *Yedi Aralık Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 2(1), 18-30.
- Tekeli, İ. (2001). *Modernite aşılırken kent planlaması*. İmge Kitabevi.
- Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm yazıları*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2014). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

- Tekeli, İ. (2019). *Türkiye’de toplumsal dönüşüm ve kentleşme*. Tarih Vakfı Yayınları.
- Tercan, B. (2018). Türkiye’de afet politikaları ve kentsel dönüşüm. *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi*, 3(1), 63-74.
- Tezcan, S. ve Zengin Çelik, H. (2017). *İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan kentsel dönüşüm projeleri üzerine bir inceleme*. M. Güler ve A. M. Turan (Ed.), *Belediyelerin geleceği ve yeni yaklaşımlar içinde* (72-95). Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Tezcan, S. ve Zengin Çelik, H. (2020). Türkiye’de göçle oluşmuş yaşama bölgelerine yönelik yasal müdahaleler ve kentsel dönüşüm uygulamaları. *Planlama*, 30(3), 361-373. <https://doi.org/10.14744/planlama.2020.71677>
- Tierney, K. (2014). *The social roots of risk: Producing disasters, promoting resilience*. Stanford Üniversitesi Yayınları.
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2016). *Kentsel dönüşüm nedir? Sorular... Sorunlar... Çözümler*. İnşaat Mühendisleri Odası.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası. (2012). *Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun tasarısı*. Değerlendirme Raporu.
- TMMOB Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği. (2023). *6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri raporu (Bölüm 1)*. https://www.tmmob.org.tr/sites/default/files/tmmob_deprem_raporu-part-1.pdf
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (2010-2024). <https://www.toki.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 26.11.2025.
- Toplu Konut Kanunu 2985 Sayılı Kanun. (1984). *Resmî Gazete*. Sayı: 18344.
- Tunç, A. (2014). *Kentsel dönüşüm uygulamasında mülkiyet yapısının değerlendirilmesi*. [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Türk Dil Kurumu. (t.y.). *Güncel Türkçe Sözlük*. 21.11.2025 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/> adresinden edinilmiştir.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi (2024). *6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremlerinin tüm yönleriyle araştırılması amacıyla kurulan Meclis araştırma komisyonu raporu*. TBMM.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2012). *6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Genel Gerekçesi*.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2023). *Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun* (Kanun No. 7452). *Resmî Gazete*, Sayı: 32159.

- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2023, 9 Kasım). *7471 sayılı Kanun: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamaede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*. Resmî Gazete, Sayı: 32364.
- Türkiye Cumhuriyeti Resmî Gazete. (2005). *5393 sayılı Belediye Kanunu*. Sayı: 25874.
- Türkiye Cumhuriyeti. (1966, 20 Temmuz). *775 sayılı Gecekondu Kanunu*. Resmî Gazete, Sayı: 12362.
- Türkiye Cumhuriyeti. (2001). *4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun* (Kanun No: 4708, Kabul Tarihi: 29 Haziran 2001). Resmî Gazete, 13 Temmuz 2001, Sayı: 24461.
- Türkün, T. (2013). *Mülkiyet, mekân ve kentsel dönüşüm*. (Türkün, A., Der.). Mülk, mahal, insan: İstanbul'da kentsel dönüşüm içinde (145-182). Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- U.S. Geological Survey (USGS). (2011). *M 7,2 - eastern Turkey (Van) earthquake*, October 23.
- Uçan, H. A. (2022). *Türkiye kentsel dönüşüm uygulamaları ve yapay zeka tabanlı algoritmalar kullanarak kentsel dönüşüm sürecinin incelenmesi*. [Yayımlanmamış doktora tezi]. Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (7269 Sayılı Kanun). (1959). *Resmî Gazete*. Sayı: 10213.
- UN-Habitat. (2018). *Global experiences in land readjustment: Urban legal case studies 7*. 23.12.2025 tarihinde <https://unhabitat.org/global-experiences-in-land-readjustment-urban-legal-case-studies-volume-7> adresinden edinilmiştir.
- UNISDR. (2005). *Hyogo framework for action 2005-2015: Building the resilience of nations and communities to disasters*. Birleşmiş Milletler Yayınları.
- United Nations Office for Disaster Risk Reduction. (2015). *Sendai framework for disaster risk reduction 2015-2030*. 10.09.2025 tarihinde <https://www.undrr.org/media/16176/download> adresinden edinilmiştir.
- United Nations. (1994). *Yokohama strategy and plan of action for a safer world: Guidelines for natural disaster prevention, preparedness and mitigation*. 10.09.2025 tarihinde https://www.unisdr.org/files/8241_doc6841contenido1.pdf?utm_ adresinden edinilmiştir.
- United Nations. (1994). *Yokohama strategy and plan of action for a safer world: Guidelines for natural disaster prevention, preparedness and mitigation*. 05.10.2025 tarihinde https://www.unisdr.org/files/8241_doc6841contenido1.pdf adresinden edinilmiştir.

- United Nations. (1999). *International decade for natural disaster reduction (IDNDR): Final report*. Birleşmiş Milletler.
- United Nations. (2000). *International strategy for disaster reduction: Framework for action*. 09.10.2025 tarihinde <https://www.eird.org/fulltext/marco-accion/framework-english.pdf> adresinden edinilmiştir.
- Uşaklıgil, E. (2014). *Bir şehri yok etmek: İstanbul'da kazanmak ya da kaybetmek*. Can Yayınları.
- Uysal, A. N. ve İnce, H. H. (2024). 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrası kentsel dönüşüm kanunundaki değişikliklerin değerlendirilmesi; yenilikler, uygulama süreci. *Türk Deprem Araştırma Dergisi*, 6(2), 420-433. <https://doi.org/10.46464/tdad.1472546>
- Ünsal, B. Ö. (2011). İstanbul'da neoliberal kentleşme modelinin sosyo-mekânsal izdüşümleri. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (44), 23-40.
- Ünsal, H. (2016). Doğal afetlere yönelik vergi politikaları ve Türkiye uygulamalarının incelenmesi. *İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(2), 1-23.
- Varol, A. E. (2015). *6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunla mülkiyet hakkına getirilen müdahaleler* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Anadolu Üniversitesi.
- Wisner, B., Blaike, P., Cannon, T. ve Davis, I. (2004). *At risk-natural hazards, people's vulnerability and disasters*. (2. Baskı). Taylor and Francois Group Press, 325-330
- World Bank (2019). *The municipal public-private partnership framework - Module 16: Harnessing land value capture*. World Bank Group Press.
- World Bank. (2013). *Building resilience: Integrating climate and disaster risk into development*. World Bank Press.
- World Bank. (2014). *Financial protection against natural disasters: an operational framework for disaster risk financing and insurance*. World Bank Press.
- World Bank. (2015). *World Bank annual report 2015*. Washington: World Bank Group Press.
- Yalçın, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çılgın, K. ve Dündar, U. (2014). *İstanbul dönüşüm coğrafyası*. Metis Yayıncılık.
- Yasin, M. (2005). Kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki boyutu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 18(60), 105-137.
- Yavaş, H. ve Yavuz, Ö. (2015, 7-9 Mayıs). *Türk afet yönetiminde merkezileşme sorunu ve yerelleşme çabaları* [Bildiri sunumu]. Yerelleşme/Merkezileşme Tartışmaları: 9. Kamu Yönetimi Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Ankara, 683-695.

- Yıldırım, G. ve Saygın, E. (2024). Türkiye’de afet yönetimi paradigması: AFAD’ın ürettiği politika belgelerinin içerik analizi. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 9(1), 15-35.
- Yıldırım, G. ve Saygın, E. (2025). Doğal afet-milli güvenlik ilişkisi: Türkiye’nin deprem yasal politikalarının milli güvenlik riskleri bağlamında araştırılması. *Afet ve Risk Dergisi*, 8(3), 1287-1303. <https://doi.org/10.35341/afet.1760865>
- Yıldırım, S. (2024). Yerel demokrasi: Katılım mekanizmalarının yerel yönetim yaklaşımı açısından incelenmesi. *Mukaddime*, 15(2), 385-415. <https://doi.org/10.19059/mukaddime.1507620>
- Yıldız, İ. ve Yaşar, E. (2025). Türkiye’de afet riskine karşı dirençli kentler oluşturmada 6306 sayılı kanun’un yeri. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 27(50), 1439-1452.
- Yıldız, M. ve Gökdemir, Ş. (2025). Akıllı kent kapsamında dijital gezi haritası ve bir tasarım önerisi. *Konya Sanat*, 8, 191-214. <https://doi.org/10.51118/konsan.2025.66>
- Yılmaz, A. (2012). Türkiye’de afetlerde karşılaşılan sorunlar. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1(1), 61-81.
- Yılmaz, M. S. ve Tanrıvermiş, H. (2024). Kentsel dönüşüm projelerinde finansman yaklaşımları: Değer artışının kamuya aktarılması. *IDEALKENT*, 16(46), 2159-2189. <https://doi.org/10.31198/idealkent.1506891>
- Yurtcanlı, S. (2013). Afet riski altında temel hak ve özgürlükler: 6306 sayılı afet yasası kapsamında temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamalar. *Anayasa Hukuku Dergisi*, 2(4), 317-358.
- Yurtseven, B. (2021). Kentsel yenileme sürecinde endüstri alanlarının ekolojik yaklaşım ile değerlendirilmesi: Emscher Park örneği. *Kent Akademisi*, 14(1), 260-277. <https://doi.org/10.35674/kent.848910>
- Zhu, J., Liu, D., Huang, J. ve Han, J. (2010). Determining storage locations and capacities for emergency response. *Proceedings of the ninth international symposium on operations research and its applications* içinde (262-269). World Publishing Corporation.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Hüsna NAS

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Gümüşhane Üniversitesi İktisadi ve İdari
Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu
Yönetimi Bölümü

Yüksek Lisans Öğrenimi : Gümüşhane Üniversitesi İktisadi ve İdari
Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu
Yönetimi Anabilim Dalı

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce, Lehçe

Bilimsel Faaliyetler ve :
Yayınlar

İş Deneyimi

Stajlar :

Projeler :

Çalıştığı Kurumlar :