

Kentsel Dönüşüm Hukuku

*gelecek öngörelere,
doğru ve yararlı işler yapsınlar diye...*

KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Prof. Dr. Gürsel ÖNGÖREN

Öngören - Karali Hukuk Bürosu

Meşrutiyet Caddesi 102 K. 5 Beyoğlu İstanbul

Tel: +90 212 292 56 23 Faks: +90 212 244 51 93

info@ongorenkarali.com www.ongorenkarali.com

www.kentseldonusumvehukuk.com

Öngören Hukuk Yayınları Yayın No: 5

Öngören Hukuk Yayınları Önceki Yayınlar:

İnternet Hukuku 2006

Mimari Eserler 2007

Müzik Eserleri 2010

Kentsel Dönüşüm Hukuku 2013

İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları 2014

İnşaat Hukuku 2016



Bu kitap Adalet Yayınevi tarafından basılmıştır.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	8
GİRİŞ	12

BÖLÜM I

GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM	22
A. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	22
B. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FARKLI AMAÇLAR	27
C. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI	33

BÖLÜM II

AFET (DEPREM) AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM	35
A. KONU	39
1. Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm	40
2. Riskli Yapılarda Kentsel Dönüşüm	42
B. YETKİ	44
1. Riskli Alan Belirlenmesinde Yetki	45
2. Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesinde Yetki	49
3. Riskli Yapı Tespit Yetkisi	50
C. İMAR PLANLARI VE KENTSEL TASARIM	58
D. KAMULAŞTIRMA	72
E. TAHLİYE VE YIKIM	82
F. HAK SAHİPLERİNİN ANLAŞMASI	91
1. Riskli Yapılarda	96
2. Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında	119

G.	YARDIMLAR VE TEŞVİKLER	127
1.	Riskli Yapılardaki Konut Sahibi ve Kiracılar için Yardımlar	127
2.	Riskli Alan ve Yapılardaki İşyeri Sahibi ve İşyeri Kiracıları için Yardımlar	129
3.	Binayı Kendi Yapmak İsteyenler için Yardımlar	130
4.	Devlet ile Hak Sahiplerinin Anlaşamaması Durumu	132
5.	Yoksul veya Dar Gelirlilere Yapılacak Olan Yardımlar	132
6.	Riskli Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yapılacak Yardımlar (Hak Sahipleri ve Gecekondu Sahiplerine Yardımlar)	133
7.	Güçlendirme İçin Krediler	134
8.	Harç ve Vergi Muafiyetleri	135
H.	TEVHİD VE İFRAZ	137
İ.	İNŞAAT	139
J.	GÜÇLENDİRME	156
K.	RİSK TESPİT RAPORLARINA İTİRAZ VE DAVA AÇILMASI	157
1.	Risk Tespit Raporuna İtiraz	157
2.	Risk Tespit Raporuna Dava Açılması	160
L.	RİSKLİ ALAN KARARINA DAVA AÇILMASI	163
M.	ARSA PAYI SATIŞ İŞLEMLERİNE KARŞI DAVA AÇILMASI	166
N.	KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA PAYI DÜZELTME DAVALARI	178

BÖLÜM III

KENTİ İYİLEŞTİRME VE GÜZELLEŞTİRME AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

182

A.	775 SAYILI GECEKONDU KANUNU KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM	183
----	--	-----

B.	2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM	185
C.	5104 SAYILI KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM	187
D.	5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM	187
1.	Konu	195
3.	Yetki	200
3.	Kamulaştırma	202
4.	Hak Sahiplerinin Payları	205
5.	İmar Planları	206
6.	Tevhid ve İfraz	207
7.	Yıkım	207
8.	İnşaat	207

BÖLÜM IV

	KENTİN TARİHİ, KÜLTÜREL VARLIKLARINI VE DOĞASINI KORUMA AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM	209
A.	KONU	210
B.	YETKİ	221
	1. Yenileme Alanı İlanı	221
	2. Yenileme Projeleri	223
C.	KAMULAŞTIRMA	227
D.	YIKIM	228
E.	İMAR PLANLARI	228
F.	İNŞAAT	229
	SONUÇ	231

KAYNAKÇA	241
TABLolar	244
APARTMANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	244
SİTELERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	246
RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	248

ÖNSÖZ

Ülkemiz büyük depremlere neden olan fay hatları üzerindedir. Nüfusumuzun %70'i fay hatları üzerinde yaşamaktadır. Bu kapsamda insanların sağlıklı ve güvenli bir hayat süreçleri kentlerin yeri ve niteliğinin önemi de ortaya çıkmaktadır.

Son elli yıla bakıldığında; halkımızın ve onların seçtiği devlet ve yerel yönetimlerin çalışmalarının sağlıklı ve düzenli kentler oluşturmaya yetmediği görülmektedir. Fay hatları sebebiyle Türkiye'deki yapıların önemli bir kısmı can güvenliği riski taşımaktadır. Öte yandan konut, sanayi ve ticaret bölgelerinin yanlış yerleştirilmesi doğa tahribatına neden olmuş; çevreyle uyumsuz yapılaşma mutsuz ve huzursuz insanları çoğaltmıştır.

Şehirlerde, ilçelerde, semtlerde, mahallelerde yaşanan bu endişe ve mutsuzluğun nedeni tabii ki bizim insanımız ve onun tercihleridir. Hem bizim insanımızın hemde insanoğlunun ana sorunu içindeki kötülük potansiyelinin engellenmesidir. Dinler ve hukuk kurallarının en önemli konusu insanın yaradılışından kaynaklanan kötülük potansiyelinin önlenmesidir.

İnsanoğlu bir yandan kendini, diğer yandan da dünyasını yok etmektedir. Din ve hukuk kuralları maalesef insanoğlunu engelleyememiştir. Ne cehennem ne de hapishaneler ve cezalar insanı durduramamaktadır. Kötülüğü durduracak olanlar filmlerdeki gibi iyiliği seçmiş insanlardır.

Yaşanan pandemi salgını ile dünyada kullanılan liberal sistemin, kapitalizmin, komünizmin bir çare olmadığı ortaya çıkmıştır. Eğitimden, sosyal adalete, yargıdan şehirleşmeye kadar yeni bir düzene ve kurallara ihtiyacımız var.

Adam Smith'in kapitalizmi ve onun 21. Yüzyıl versiyonu olan Keynes neo-liberal ekonomisi iyice vahşilemiştir. Zenginliğin yani para eden kaynakların %99'u Dünya nüfusunun milyonda biri olan bir grup insanın elindedir. Bu kişilere ve onların sahip olduğu uluslararası şirketlere çalışan veya doğrudan ya da dolaylı hizmet eden nüfusun %10'u kadarı ultra zenginlerin onlara verdiği maddi ve manevi imtiyazlardan yararlanmaktadır. Kapitalizme karşı çıkarılan komünizm de işe yaramamıştır. Stalin yönetimi ideal toplum söylemiyle milyonlarca insanı katletti. Kalanları ise boğaz tokluğuna çalışmaya mahkum etti. Çindeki maoizm de aynı felaketlere neden olmuştur.

Kapitalizm teorisiyle sermayeyi belli ellerde toplamak adına ülkedeki işçiyi, çiftçiyi, hizmet sektörü çalışanlarını en düşük ücretlerle çalışmaya zorlayıp, sürekli kârlarını kenara yığan büyük şirketler ve onların onların seçtiği kişilerle yönettikleri sistem dünyayı yoksulluğa itti. Adeta insanları köleleştirdi. Ülkelerde şehirlerin bazı bölgeleri köle işçi gettoları oldu. Dünya servetinin yüzde 60'ı 10.000 kişinin elinde toplandı. Kalan 7 milyardan çok insan dünya kaynaklarının kalan yüzde 40'ı ile yoksulluk içinde yaşıyor. Bu yüzden insanlar ne sağlıklı gıdaya, ne başını sokacak güvenli bir konuta ne de hastalandığında ilaca ve sağlık sistemine ulaşabiliyor.

Ortadoğu'da, Güney Amerika'da, Afrika'da ve Asya'da bulunan pek çok despotik yönetimler ile tam tersi söylemlerine rağmen vahşi kapitalizmi her koşulda uygulamaya çalışan gelişmiş ülkelerin koronavirüs ile sağlıkta ve diğer temel yaşam ihtiyaçlarını sağlamada

çöktüğünü gördük. Diğer yanda bu salgın sonrası ortaya çıkan mal temini ve enflasyon odaklı ekonomik kriz sonucunda insanlar daha da yoksullaşmışlardır.

Peki, nasıl bir devlet yönetimi, halkını zengin, sağlıklı ve mutlu eder? 2024 yılında Nobel Ödülünü ve 2013 Cumhurbaşkanlığı Kültür ve Sanat Büyük Ödülü'nü kazanan Daron Acemoğlu ile James Robinson'un kitaplarında 2000 yıldır dünya tarihi ve devlet yönetimleri incelenerek; İmam Gazali'den İbni Haldun'a, Aristo, Montesquieu'den, Hobbes'a kadar düşününlerin tüm devlet yönetim teorileri değerlendirilerek ortak bir formül çıkarılmıştır. Kötü örnekler irdelenerek oluşturulan formülün ülkelerin zenginliği ve halkının refahı ile mutluluğunu sağlayabileceği örneklerle anlatılmıştır. Buna göre, Dünyada gelişmiş ve zengin ülke olmanın beş temel ilkesi var:¹

- Çok taraflı (partili) bir yönetim sistemi,
- Hesap veren politikacılar ve memurlar (kuvvetler ayrılığı),
- İnsan hak ve özgürlüklerine saygı,
- Hukuk kurallarının (adaletin) üstünlüğü,
- Hesap soran sivil toplum örgütleri ile örgütlenmiş halk².

Bu beş kurala çoğunlukla uyan devletler gittikçe zenginleşiyor, elde ettikleri ekonomik kaynakları halkının insani değerlerini geliştirme ve mutlu yaşaması doğrultusunda kullanıyorlar. Peki bu yönetimi tepeden biri veya halkın arasından çıkmış liderleri mi kuruyor? HAYIR.

Bunu ülkenin halkı birlikte gerçekleştiriyor. İşin kolayı günümüzde sosyal medyanın etkin kullanımı bu süreci artık çok hızlandırıyor. Birkaç ay veya yılda her şey değişiyor. Halk, yerel düzeyden başlayarak sosyal gruplar, yasal dernekler, platformlar düzeyinde örgütleniyor ve sonrasında da partiler ve ulusal örgütler vasıtasıyla daha geniş kitlelere ulaşıyorlar. Yerel yönetimleri ve devleti sürekli denetliyorlar. Verilen yetkiyi kötüye kullanan yöneticileri afişe ediyorlar, onları görevden alabilecek kampanyalar düzenliyorlar, kötü yönetimi seçime zorluyorlar, seçim için koalisyonlar oluşturuyorlar. Her meslek grubu ve her bölgesel topluluk özgürce örgütleniyor. Uzlaşma ve topluluğu büyütme ana ilkeler. Örgütlenmiş topluluklar, kutuplaşmayı bırakarak, toplumun menfaatleri ve kamu yararı doğrultusunda farklı düşününler ile anlaşarak, topluluklarını büyütüyorlar. Bu toplumsal uzlaşmalar ve örgütlü toplum gerçekleştiğinde İbni Haldun, Montesquieu, Hobbes ve Acemoğlu'nun söylediği gibi yeni bir yönetim oluşuyor, "*Demokrat- Sosyal Devlet*" inşa ediliyor.

Acemoğlu ve Robinson'a göre bu toplumsal örgütlenme; önümüzdeki yıllarda önce despot devlet yönetimlerini sona erdirecek, ardından da gelişmiş ülkelerin uyguladığı emperyalizmi ve vahşi kapitalizmi. Bence de sağlıklı, zengin ve mutlu olmak, uzlaşarak

¹ Daron Acemoğlu/James A. Robinson, *Ulusların Düşüşü*, Doğan Kitap, 2013

² Daron Acemoğlu James A. Robinson, *Dar Koridor*, Doğan Kitap, 2020

yönetilen Demokrat- Sosyal Devlet ile mümkün. Demokrat- Sosyal Devlette şirketlere sınırlar koyulmalı, elde edilen gelir hakça paylaşılmalı, her kişi çalışsa da çalışmıyor olsa da yaşamını mutlulukla sürdürebileceği bir gelire/maaşa sahip olmalıdır. Doğayı, kutsal kitapların insani değerlerini ve hukuk kurallarını başta edinen devlet yönetimleri bunları başarabilir.

Netice olarak Dünyadaki kamu yönetimi yaklaşımında değişim gerektiği gibi, yaşamın her alanında değişim ve dönüşüm ile iklim krizini, su krizini, gelir adaletindeki bozulmayı, köleleştiren ekonomik düzeni önlememiz gerekiyor.

Ülkemizin sorunları, yukarıda açıkladığımız global gelişmeler doğrultusunda önemli yapısal reformların yapılmasını gerektiriyor. Eğitimde (ana okulundan başlayarak), insani kötülüğü aktif davranarak önlemek, yolsuzluk, torpil, haksız kazanç alanlarında yeni değer yargularıyla bir nesil yetiştirmek gerekiyor. Kendimi tutamayıp bu kitap vesilesiyle Dünya düzeni ve ülke yönetimi hakkındaki bazı görüşlerimi sizlere ilettim. Ancak benim üniversitedeki uzmanlık alanım olan İdare Hukuku'nun bir kısmı Şehircilik Hukuku'nu kapsadığından bu kitapta "Şehircilik" açısından acil durumda olan kentsel dönüşüme ilişkin yasal durumu ve bu alandaki önerilerimi aktaracağım.

Ülkemizin nüfusunun %70'inin fay hatları üzerine kurulmuş şehir ve ilçelerde yaşadığını belirtmiştik. Ayrıca gecekondudan kaçak apartmanlara uzanan elli yıllık süreç sonunda 2024 yılı itibarıyla ülkemizde bulunan 28 milyon konutun 5 milyon kadarı deprem ve afetlere dayanıksız çürük durumdadır. Güvenli olmayan yapılarıdaki ve yerleşim yerlerindeki can ve mal güvenliği tehlikesi; oraları sağlıklı, düzenli ve estetik şehirler ve yaşam/iş alanları yapmak adına "kentsel dönüşüm" adıyla yaygın bir değişim hareketini gerekli kılmıştır. Dünyadaki gelişmiş ülkeler zamanla suç oranının arttığı, çöküntü alanı haline gelen sınırlı bölgelerde kentsel dönüşüm adıyla yapısal değişimler yapmaktadır.

Ülkemizdeki 1999, 2011 ve 2023 yılındaki depremlerinin yıkıcı etkilerinin yüzbinlere varan can kaybına neden olması (sadece son depremde) yüz milyar doların üzerinde ekonomik kayıp yaratması karşısında kentsel dönüşüm adı verilen bu değişim hareketi tüm ülke düzeyinde kamu ve özel sektör işbirliği ile toplumca uygulanmaya başlamıştır. Bizdeki şehirleşme ve güvensiz, çarpık yapılaşma ne yazık ki gelişmiş ülkelerde olduğu gibi sadece belli bölgelere has olmayıp, insanımızın yapısı gereği tüm ülkeye yayılmış durumdadır. 6 Şubat 2023 tarihli depremleri sonucu resmi rakamlara göre 50 bin insanımızın ölümü, 850.000 konutun yıkılması veya kullanılamaz hale gelmesi ile dönüşümün hızlıca yapılması daha da önem kazanmıştır.

Devraldığımız doğayı daha iyi bırakabileceğimiz; düzenli, sağlıklı ve güzel şehirler yaratabileceğimiz bu fırsatı heba etmememiz, halkımıza her fırsatta kentsel dönüşümün önemini aktarmamız gerekir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın denetiminde, deprem bölgelerinde bakanlık tarafından ve ülkenin diğer yerlerinde önemli bir kısmı belediyeler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları, uygulamacıları ve paydaşlarını tarih önünde sınava çıkarmıştır.

Kentleşmeyi yeniden kurgulayıp; gelecek nesillere düzenli, sağlıklı ve güzel şehirleriyle iyi bir yaşam bırakmak olanağına bu çalışmayı elinde tutan herkes kendince sahiptir.

Bu vesile ile en azından 50.000'in üstünde vatandaşımızın hayatını kaybettiği 6 Şubat 2023 depremlerinden sonra üzerimize düşen görevi hakkı ile yerine getireceğimize, önceki zaafılarını tekrarlamayacağımıza inanmak istiyoruz.

Yapılaşması ve ulaşımıyla karmaşadan uzak, düzenli; yeşil alanları, sosyal ve kültürel yapıları ile fiziksel ve ruhsal sağlığımızı koruyan bir kent oluştururken, 1980'lerden sonra ihmal ettiğimiz estetik ve sanatı da dikkate almak ileride takdirlerle hatırlanmamıza neden olacaktır.

Yine 2024 rakamı ile yaklaşık 5 milyon konutun yeniden yapılmasında cephe ve çatılarından enerji üretimi sağlayan, su ve enerji tüketimini sınırlayarak yaklaşık 30 yılda yapım için harcanan parayı geri döndüren YEŞİL BİNA üretimine geçmemiz, yapısal çelik gibi yeni ürünleri yapı üretiminde kullanmamız sınırlı mali kaynağı olan ülkemiz ve halkımızın finansal kaynaklarının çarçur olmasını da engelleyecektir.

Bakanlık yöneticileri, yeni kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yöneticileri ve belediye başkanlarının; kentsel dönüşüm fırsatıyla yeni semtler, yeni mahalleler ve kent meydanları oluştururken, Dünya ve Türkiye'deki üniversitelerin mimarlık fakültelerinin ve şehir planlama bölümlerinin önde gelen hocalarına ve uygulamanın markalaşmış mimar ve tasarımcılarına kentsel tasarımlar yaptırarak, geleceğe güzellikler bırakma olanağına sahip olmaları heyecan vericidir.

Bu çalışma ile; sosyal dengeye, hukuka ve bilimsel kurallara uygun sürdürüldüğü müddetçe halkımızca desteklenecek kentsel dönüşüm seferberliğinde, kuralları açıklayarak kamu yöneticilerine ve uygulayıcılara katkıda bulunmaya çalıştım.

Ve yine bu çalışma; en yaygın uygulamaya sahip afet amaçlı kentsel dönüşümün apartmanlardaki, sitelerdeki ve riskli ilan edilen mahallelerdeki paydaşlarını bilgilendirmek, kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkabilecek hukuki sorunları önlemek ve yasal altyapıyı yönlendirmek amacıyla bir kullanım rehberi niteliğinde hazırlanmıştır.

Bu düşüncelerle, zor bir yol olan kentsel dönüşümün tüm paydaşlarına kolaylıklar diliyorum.

Prof. Dr. Gürsel Öngören

GİRİŞ

Şehircilik açısından en sık kullanılan kavram gayrimenkuldür. Ülkenin sınırlı doğal kaynağı olan toprağın içinde arsa veya yapılar gayrimenkul veya taşınmaz olarak adlandırılmaktadır. Şehircilikteki ilk konu şehirlerin nereye kurulacağı ve kurulan şehirlerin nerelere doğru gelişeceği. Bu ise sınırlı doğal kaynak olan toprağın kullanılması ile ilgilidir. Ülkemiz topraklarının şehirleri ilgilendiren kısmı çoğunlukla gayrimenkul olarak isimlendirilmektedir. Bu alanda çalışanlar da Gayrimenkul Sektörünü oluşturmaktadır. Arsa sahiplerinden başlayıp, müteahhitlere varan, finansmanın sağlandığı finans kuruluşları ile mimarları, inşaat mühendislerini, şehir plancılarını, emlak satıcılarını, hukukçuları ve hatta inşaatlarda çalışan meslek mensuplarını da kapsayan Gayrimenkul Sektörü ülke ekonomisinin de önemli parçalarından biridir.

Ülkemizde, henüz tüm vatana yayılmış olan gayrimenkullerin/arazilerin nasıl kullanılacağını belirleyen Devlet yönetimi içinde bir bilimsel kuruluş yoktur. Düşünün radyo televizyon yayınları, elektrik piyasası, bankacılık, hisse senetleri konularında, reklam, iletişim hakkında üst kurullar veya kuruluşlar vardır. Ama ülkenin toprak/arazi varlığını veya gayrimenkullerinin gelecekte nasıl kullanılmasını belirleyecek bir kuruluş henüz kurulmamıştır. Tarım toprakları, ormanlar, sit alanları, kıyılar bazı özel kanunlar ve kurumlar tarafından verimli kullanılmaya çalışılmakta, ama bir bütün olarak, toprağın; barınma, sanayi, madencilik, tarım, ticaret veya turizm açısından nasıl kullanılacağını, gelecekte ne gibi değişimler yapılması gerektiğini düşünen bir kuruluşa gereksinim vardır. Ülkemizin yaklaşık 78 milyon hektar (780.000 bin kilometre kare) olan topraklarına/arazilerine baktığımızda; TÜİK 2017 verilerine göre 28 milyon hektar orman, 23 milyon hektar tarım arazisi, 15 milyon hektar çayır ve mera ve 12 milyon hektar arsa bulunduğunu görüyoruz.

Tarım Bakanlığı ve Orman Bakanlığı bunun 66 milyon hektarının sorumlusudur. Gayrimenkul olarak nitelediğimiz yaklaşık 12 milyon hektar şehir ve diğer yerleşim yerlerinde üzerinde yapı inşa edilmiş ve edilecek arsamız bulunmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığının çalışma alanında bulunan 12 milyon hektar büyüklüğündeki bu arsaların bir kısmı kamunun (hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarının) bir kısmı da özel kişilerin elindedir. Bu gayrimenkullere ilişkin planlama veya tahsis en az elli yıl süre ile bu toprak parçalarının kullanım şeklini belirlemektedir. Bu kullanımın uzun, orta ve kısa vadeli belirli politikalar oluşturularak planlanması gereklidir. Ülkemizdeki gayrimenkul kaynağının verimli kullanımı zorunludur. Saydığımız bakanlıklar ile özel sektörün, bilim adamlarının bir araya gelerek çalışması ve bu çalışmanın bir Anayasa gibi hepimizin elinde olması gerekiyor.

Ülkemizde, henüz tüm vatana yayılmış olan arazilerin/gayrimenkullerin nasıl kullanılacağını belirleyen Devlete yönetimi içinde bir üst kuruluş olmadığından ülke düzeyinde bir arazi politikamız da bulunmamaktadır. Bütünlüklü bir çalışma ile arazi politikalarını belirleyebilmek için ilgili bakanlıkların yetkilileri, bilim adamları, düşünce kuruluşları ve sivil toplum kuruluşlarının içinde yer aldığı sürekli bir kuruluşa/kurula ihtiyaç bulunmaktadır.

Kasım 2004 tarihli Avrupa Birliği Toprak Politikası Kılavuz İlkeleri Politika Çerçevesi'ne göre, arazi; mühendislik ve planlama ile ilgili, hukuki anlamda karmaşık olan ve

her ülkede en hassas siyasi konulardan biridir. Siyasilerin ve özel sektörün çıkarları ile bağlantılı olan arazi; politik bir konudur ve birçok çatışma, sorun alanı oluşturmaktadır. Aynı zamanda teknik konu olarak arazi; karmaşık tarihsel, kültürel, ekonomik yapıda olup değişik yasal süreçlerle ilişkilidir³. Bu nedenle araziyi hem siyasi, hem ticari hem de teknik yönleri ile ele almak gerekir.

Böyle bir amaç doğrultusunda gelişmiş ülkeler üst politika kurulları oluşturup, ülkesel uzun ve orta vadeli arazi politikaları ve stratejileri belirlemektedirler.

Arazi politikaları; arazi üzerindeki hakların güvenliği ve dağıtımı, arazi kullanımı ve yönetimi, araziye erişim konularındaki belirli hedefleri geliştirmeyi amaçlar. Avrupa Birliği arazi politikasını “*bir devletin arazilerinin korunması, kullanılması ve dağıtılması üzerine amaç ve planlarını belirtilen ifadeler bütünüdür*” şeklinde tanımlar. Arazi politikaları, arazilerin kentsel ve kırsal karakterlerine göre bir bütün olarak düşünülmelidir. “*Kentleşme Politikası*” tanımı ise, yalnızca kentsel arazi kullanımı üzerinde yapılmaktadır. Kentleşmenin doğurduğu ekonomik, toplumsal, siyasal ve toprak kullanımı ile ilgili sorunlara çözüm yolları bulmak; bu sorunları teker teker ele alıp her biri için çözümler aramakla ya da hepsinin temelini oluşturan ülkenin genel yerleşme düzenini uzunca bir dönemde değiştirmeye amaçlayan genel politikalar uygulamakla olur. Kentlere özgü yeni planlama ve düzenleme süreçleri arazi politikalarının bel kemiğini oluşturmaktadır. Kentleşme oranı hızla yükselen kentlerde, kentlerin yönetimi, çarpık ve kaçak yapılaşma önlenmesi, projelerin finansman kaynaklarının oluşturma, kentsel yapılanma ve konut alt başlıklarındaki politika önermeleri arazi politikalarının bütününde önemli bir yer tutmalıdır. Yine tarım politikalarının sürdürülebilir kalkınma hedefli arazi yönetimi anlayışından bağımsız şekilde oluşturulması olanaksızdır. Kırsal karakterli arazilerin nasıl yönetileceği ekonomik ve sosyal kalkınmanın nasıl başarılacağı ve bunlar için gereken teknik uygulamaların neler olacağı gibi sorulara ancak ve ancak arazi yönetimi ile ve arazi yönetiminin gerektirdiği arazi kullanımı politikaları ile yanıt bulabiliriz⁴.

Arazi politikası, kısa ve uzun vadede doğal çevre ve toplumun refahı ile ekonomik hedeflere ulaşmak için arazinin nasıl kullanılması ve korunması gerektiği belirleyen çerçevedir. Arazi yönetimi, arazi politikasının uygulanması için destek sağlar ve iyi yönetişimin temelidir. Sürdürülebilir bir arazi yönetimi için öncelikle ülke genelinde bir arazi/toprak politikasına gereksinim vardır. Kamu kuruluşlarının taşınmaz mallara yönelik tutum ve davranışları olan ve devletlerce onların siyasi kurgularına uygun belirlenen arazi/toprak politikası; kentsel ve kırsal taşınmazların uygun kullanımı sağlanırken mülkiyetin yaygın bir şekilde dağılımına, taşınmaz mülkiyetinin ve gelirin sosyal adalet ilkelerine uygun olarak dağıtılmasına olanak sağlamalıdır. Böyle bir politika, genelde mevcut mülkiyet sistemi üzerine otururken toplum yararına olan politika ve kısıtlar üretmeli, işleyen bir ekonominin kuralları ile çatışma içinde olmamalıdır. Burada anılan özellikler, demokratik olarak yönetilen birçok ülkenin anayasasında öncelikli olarak yer almış olup, taşınmaz malların özel mülkiyeti ile bunun kamu/toplum yararına sınırlandırılmasına ilişkin haklar düzenlenmiştir. Merkezi hükümet ülke genelinde

³ Ülgen, Nihat Evren, Kentsel Arazi Düzenlemesi Kentsel Dönüşüm, İstanbul, 2023, s.15-16 dan naklen UN-Habitat, How to Develop a Pro-Poor Land Policy, United Nation Human Settlements Programme, 2007.

⁴ Ülgen, age., s. 15

amaca uygun yasal ve ekonomik düzenlemeleri içeren bir anlamda “*Toprak/Taşınmaz Mal/Arazi Anayasası*” olarak adlandırılabilir bir yapıyı, kurguyu oluşturmalıdır. Merkezi hükümetler bölgesel özellikleri de göz önünde bulundurarak bölge planlarını yapmalı, yaptırmalı ve böylece her bölgeye göre genel ve uygun arazi kullanım düzenini sağlamalıdır. Yerel yönetimler ise onun uygulanmasında ve yerine getirilmesinde sorumlu olmalıdır⁵.

Arazi politikasını oluştururken, tüm sorumlular görevlerini yaparken, Anayasa’da ve genel yasalarda yer alan özel mülkiyetin güvencelerine uygun davranmalıdır. Bu davranış ilkeleri; mülkiyetin dağılımında adaleti sağlamalı, mülkiyetin belli kimselerin elinde birikmesini önlemeye yönelik olmalıdır. Ancak yükümlüler, mülkiyet güvencesinin anayasa ilkesi olarak korunması yanı sıra mülkiyetin toplum yararına kullanılmasının sağlanmasını ve yerine getirilmesini denetlemekle görevli olmalıdır. Arazi politikası için her düzeyde uygun arazi kullanımı planlamasının gereği açıktır. Planlama düzeneği, hiyerarşik olarak büyük alanlardan küçüğe, üst düzeyden alt düzeye doğru kurulur, küçük ölçekten büyük ölçüğe doğru oluşur.

Günümüzde, arazi/mülkiyet kullanımına yönelik büyük sıkıntılar yaşanmakta, bu durum; kırsal ve kentsel yaşamı olumsuz biçimde etkileyerek çevre kirliliği, çarpık kentleşme; orman, mera ve sulak alanların yok edilmesi, mevcut tarım alanlarının etkin ve ekonomik olarak kullanılması, doğal afetler, salgınlar vb. pek çok soruna neden olmaktadır. Yanlış arazi kullanımı kararlarımızın sonucunda; doğal yapı geri döndürülemez şekilde tahribata uğramakta, tarımsal üretim yapılabilen sınırlı toprakların kaybına bununla birlikte gıda güvenliğimizin tehlikeye girmesine, iklim değişikliklerine ve biyolojik çeşitliliğin azalmasına neden olmaktadır⁶.

Küresel Hedefler olarak bilinen Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri (SKH), 2015 yılında Birleşmiş Milletler tarafından yoksulluğu sona erdirmek, gezegeni korumak ve 2030 yılına kadar tüm insanların barış ve refah içinde yaşamasını sağlamak için evrensel bir eylem çağrısı olarak kabul edildi. Sürdürülebilir kalkınma ilkeleri (sosyal, ekonomik, çevresel) kapsamında yoksulluğu sona erdirmek, eşitsizlik ve adaletsizlikle mücadele etmek, iklim değişikliği ve etkileri için acil önlemler almak, karasal ekosistemin sürdürülebilirliğini sağlamak, sürdürülebilir orman yönetimi, biyoçeşitlilik kaybı ve arazi bozulmasını durdurmak gibi yaşamın her alanına dokunan hedefler, arazi yönetiminin ve kullanımının önemini arttırmaktadır. Bu kapsamda; hedeflere ulaşabilmek için sürdürülebilirlik ilkelerine uygun politikalara, bu politikaları uygulama araçlarıyla birlikte yasal ve kurumsal düzenlemelere ihtiyaç vardır. Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşma yolunda; arazi kullanım anlayışının ana unsurları tarım alanları, korunan alanlar, yerleşim alanları, sanayi ve enerji üretim alanları olup bu alanların sürdürülebilirlik ilkelerine uygun yönetimi için öncelikle politika çerçevesi ve arazi yönetim sistemine yönelik çerçeve oluşturulmalıdır⁷.

⁵ Ülgen, age., s. 15

⁶ Ülgen, age., s.17

⁷ Ülgen, age., s.18’den naklen Aydemir, S., Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlı Arazi Yönetim Sistemi için Yapısal Çerçeve, Doktora Tezi, 2021

Ekonomik beklentiler, arazi kullanım kararlarını etkiliyor. Arazi kullanım kararları ise ekonomik kalkınmayı etkiliyor. Bu nedenle arazi varlık envanteri, arazi yönetimi ve yönetişimi önem kazanıyor. Bu bağlamda ülke arazilerine toplumsal kalkınmanın temeli olduğu anlayışıyla bakılması gerekmektedir. Arazi yönetimi anlayışı, ülke topraklarına bütüncül olarak bakmayı sağlayacak sürdürülebilir arazi kullanım planlaması, arazi politikaları ve stratejileri oluşturma olanağı verecektir. Etkin ve etkili bir arazi yönetimi için, arazi ve ona ilişkin her türlü veri ve bilginin ayrıntılı olarak elde tutulmasına, bilinmesine ve analizine gereksinim vardır. Arazi yönetimi paradigması, arazi yönetim faaliyetleri için gereken politikaların/stratejilerin belirlenmesi, arazi yönetim sistemlerin tasarımı, ülke genelinde merkezi bir arazi yönetim idaresinin kurulması, arazi ile ilgili kurumların iç dinamiklerinin anlık olarak takip edilmesi, belirlenen arazi politikalarının daha iyi uygulanmaya sokulması, süreçlerin yönetimini sağlayan daha iyi ve işleyen bir arazi yönetişiminin önünü açmaktadır⁸.

Dünyanın en gelişmiş ülkelerine baktığımızda; bunların ülke topraklarına ilişkin "arazi/gayrimenkul politikaları"nın olduğunu görüyoruz. Gelecek için ülke arazileri/gayrimenkulleri hakkında politika belirleme, Medeni Kanundaki taşınmaz mülkiyet rejimini de, şehirleşme ve konut sistemini de değiştirecektir. Üst hakkına, yani arsanın üstünü belirli dönem kullanmaya ilişkin mülkiyet rejimini yeniden düzenlemek gereklidir. Gayrimenkulü vergileme mantığı da bu doğrultuda değiştirilmelidir. Tahminimce milli geliri en az %30 oranında olumlu etkileyecek olan "Türkiye'nin Arazi/Gayrimenkul Politikasını" yapmak üzere bir kuruluş oluşturmak ülkenin ilk önemli konularındandır.

Böyle bir kuruluşun Cumhurbaşkanlığı içinde kurulan dokuz tane politika kuruluşuna onuncu olarak eklenmesi veya Vergi Konseyi gibi bir Bakanlığın altında düzenlenmesi kolayca mümkündür. Bu kuruluşun, Devlet yönetimi içinde bu alanda çalışan sivil toplum kuruluşları ile istişare ederek, geleceğe yönelik, ülkenin gayrimenkullerinin en verimli alanlarda kullanılması için politikalar üretirken ayrıca konut alanı olarak seçilen alanlarda dar ve orta gelirli için ekonomik olarak kolay erişilebilir yeşil binalar niteliğinde konut üretimi ve yeni teknoloji inşaat malzemelerinin kullanılması yönünde orta ve uzun vadeli hedefler koyması gereklidir. Big data, yapay zeka ve biyoteknoloji insanın yaşam biçimini değiştiren yeni gelişme alanlarıdır. Gelecekte gayrimenkulde satın alma azalacak, kiralama yaygınlaşacak. Tarım toprakları, konut ve ticari işler veya sanayi için sürekli arsa haline getiriliyor. Tarımsal üretim azaldı, gıda ürünleri ithalatı arttı. Bu konular orta ve uzun vadeli olarak sürekliliği olan bir kuruluş tarafından çalışılmalıdır.

Dünyada gayrimenkul pazarı 1.8 trilyon dolar. Bu pazardan Türkiye'ye gelen miktar 1.000 de bir, bunun minimum %1 olması gerekli. Niye gelmediğine bakmak lazım. 3.5 milyonluk Dubai şehrinde yabancılara yıllık 120 milyar dolarlık konut ve ofis satılırken 80 milyon nüfuslu Türkiye'de niçin sadece yabancılara 4 milyar dolarlık konut ve ofis satılabildi? Bunun çözümleri belli. Ülkemizde önemli yapısal sorunlar var. İyi veya kötü gelişmeler karşısında acil tepkiler vermesi gereken kamu yönetimi maalesef verimli çalışmıyor. Gayrimenkulde tapu satış değeri ile rayiç arasında 4-5 kat fark var. Son hesaplara göre rayice

⁸ Ülgen, age, s.19

aykırı işleminden dolayı 8-10 trilyon lira bir mali kayıp söz konusu. Dünyadaki gayrimenkul piyasasındaki 1.8 trilyon doların 2/3'ü verileri şeffaf ve istikrarlı yönetimi olan ülkelere gidiyor. Bir emirin yönettiği 3.5 milyon nüfuslu Dubai yılda 2023 rakamıyla 120 milyar dolarlık yabancı kişilere konut satabiliyor. Gerek içte gayrimenkul yatırımlarına güven, gerekse yabancı yatırımcıya güven verecek bir ortam sunmalıyız. Maç devam ederken kurallar değişmemeli. Doğru iş yapan ve denetlenen Belediyelerden alınan bir inşaat ruhsatına kazanılmış hak güvencesi vermek de önemli bir gelişme olacaktır. İnsanların kötülük yapma potansiyeli ile kamu çalışanlarının verimsizliği çözülmesi gereken yapısal problemlerimizdendir. Halbuki bizim son 25 yıllık ekonomik rakamlarımıza baktığımızda yabancı yatırımcının geldiği yıllarda büyüme ve istihdam rakamlarımız şahlanmıştır. Dünyadaki yatırım alan ülkelerde de böyle.

Gayrimenkul ile ilgili sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yaparken son yıllarda beni en şaşırtan konulardan biri, Devlet yöneticileri ile özel sektördeki Gayrimenkul Sektörü yöneticileri arasında kurumsal ilişkiye eksikliğidir. Daha önceki bazı ilgili bakanların yönlendirmesiyle bürokrasi, sivil toplum kuruluşları ve Sektörün paydaşlarıyla sık sık ilişkiye yapıyordu. Son birkaç yıldır Sektörün paydaşları kenara koyuldu, bürokratlar Sektöre danışmadan kararlar alıp, yasal metinler yazıyorlar, vakit varsa temasta olduğu bir iki sektör temsilcisinin görüşüyle yönetmenlik, yasa çıkarıyorlar.

Kamu yönetiminin üstlendiği kamu hizmetlerinde verimlilik ve halkın memnuniyeti kurumsal bazda ölçülüyor. Kamu yöneticilerinin önce teorik olarak Devletin görevlerine odaklanması gerekli. Modern devletin iki ana görevi var. Düzenleme ve denetleme. Düzenleme görevinin özel sektör ile ilişkiye eksikliği sebebiyle eksik yapıldığını yukarıda tespit ettik. Denetim görevi de sıkıntılı. Yıllardır göstermelik olanlar dışında kaçak inşaatlar yıkılmıyor. Halbuki uydu, bilgi işlem gibi teknolojik yöntemlerle bırakın kaçak binaları, havada uçan kuşları bile izleyebiliyoruz. Bu kitabın ana gündemi olan kentsel dönüşüm de Devletin denetim görevini yapamaması sonucu ortaya çıkan bir durum. Nihayet depremler sonucu onbinlerce can kaybetme sonrası bu sorunlarla yüzleştik ve çözüm yollarını da ortaya koymuş bulunuyoruz.

Bu genel açıklamalardan sonra ana konumuz olan şehirciliğe gelelim.

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; cemiyet 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 alanları olarak tanımlanabilir.⁹

Kentleşme ise dar anlamda, kent sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır. Kentsel nüfus, doğumlarla ölümler arasındaki farkın doğumların lehine olması sonucunda ve aynı zamanda köyler ile kasabalardan gelenlerle, yani göçlerle artar. Gelişmekte

⁹ Susmaz, Hilal/ Ekinci, Cevdet Emin, Sağlıklı Kentleşme Süreci Esasları, E-Journal of New World Sciences Academy 2009, Volume: 4, Number: 1, Article Number: 3C0002, http://perweb.firat.edu.tr/personel/yayinlar/fua_36/36_61572.pdf

olan ülkelerin şehirlerinde, doğurganlık eğilimleri azaldığından, şehirleşme daha çok köylerden şehirlere olan nüfus akımıyla beslenir. Kentleşme yalnızca bir nüfus hareketi değildir. Toplumun, sosyal ve ekonomik değişmelere de ayak uydurmasıdır. Şu halde kentleşme için sadece demografik bir tanım vermek yanlıştır. Kentleşme geniş anlamıyla; sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak şehir sayısının artması ve bugünkü şehirlerin büyümesi sonucunu doğuran; toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde şehirlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimidir.¹⁰ Şehirlere eskiden köylerden bir nüfus akımı vardı, günümüzde bu durmuştur. Özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin şehirlerinde yurtdışından gelen önemli bir mülteci nüfusu var. İlaveten konut satın alarak vatandaşı olan oturma alan önemli sayıda yabancı nüfus sözkonusudur. Mültecilerin ve oturma verilen yabancıların durumu da düşünülerek kentleşme düzenlenmelidir.

Her çalışmanın önceden planlı olarak yapılması başarının temel ilkelerinden biridir ve kaynak israfını önler. Plana aykırı iş yapılmasının önlenmesi bazı hukuk kurallarının ve yaptırımların getirilmesi ile sağlanır. Bir ülkedeki finans, dış politika, kültür gibi alanların yanı sıra imar ve kentleşme konularında da planlamaların yapılması gereklidir. Gelişmiş ülkeler yerleşim yerlerinde ve çevresinde düşünce kuruluşlarının da katkılarıyla 20-30 yıllık planlamalar ve bu planlara göre yıllık programlar yapmaktadırlar. Şehir plancılığı, mimarlık, mühendislik ve tasarım kuralları doğrultusunda kentleşme, yerleşme ve yapılaşma da etkili bir biçimde yapılabilmektedir. Kentleşme, yerleşme ve yapılaşma planlaması; imar planları yoluyla ülke, bölge, şehir, ilçe ve daha küçük çaplı arazi ölçeklerinde gerçekleştirilmektedir.

Bir kentin kurulması veya var olan kentin geliştirilmesi için; kent alanının fiziki ve coğrafi durumunu, ekonomik kaynaklarını, zemin koşullarını, doğanın kent ve yerleşim yerleri ile olan ilişkilerini de göz önüne alarak orada sağlıklı, düzenli ve estetik bir yapılaşma planlanmalıdır. Bu planlama imar planları aracılığı ile yapılır. İmar planlarına göre yerleşim sağlandığında konut alanları, turizm alanları, ticaret merkezleri, sanayi ve sosyal yaşam olanakları, yeşil alanlar dengelenerek uzun vadeli sağlıklı, düzenli ve estetik bir kent yaşamının ana kuralları oluşturulur. Doğaldır ki iyi planlanmış alanlar bile aradan uzun süre geçtikten sonra yetersiz kalabilir veya kent dokusu eskiyebilir ya da bozulabilir yahut doğal afet tehlikesi ortaya çıkabilir. Bu sebeplerle planlarda değişiklik veya dönüşüm gerekebilir.

Ancak bir bölge, imar planı bulunmadan yerleşime açılmışsa ya da yapılan imar planlarına aykırı biçimde yerleşim ve yapılaşma söz konusu olmuşsa; o durumda insan yaşamı için tehlikeli bir süreç başlamıştır. Ya deprem, sel gibi afetlere açık bir yerleşim veya yapılaşma söz konusudur ya da sanayi alanları ile konut alanlarının iç içe girdiği, hava, toprak ve suyun kirlendiği, insanların sosyal ilişki ve dinlenme alanlarının yetersiz olduğu sağlıklı kentleşme söz konusudur. Çirkin ve estetikten uzak bir yapılaşma da yaşam keyfini azaltır, insanları uzaklaştırır. Doğanın ve doğal kaynakların kötü kentleşme sebebiyle -kısa sürelerde yenilenemez şekilde- zarar gördüğü de unutulmamalıdır.

¹⁰Susmaz/ Ekinci, age.

Kentsel dönüşüm; yapılaşma sürecinde imar planı bulunmayan ya da imar planlarına aykırı yapılanmış yerlerin, imar planlama faaliyetlerinin temel amaçlarına uygun hale getirilmesi için iyileştirilmesi ve eskiyen, bozulan kent dokusunun yenilenmesinin toplu adıdır. **İmar;** bir coğrafi alanı ele alıp, hayat şartlarını iyi yaşamaya uygun hale getirmektir. **İmar planlaması** ise, imar edilecek alanın tüm temel özelliklerini haritaların veya dijital ortamların üzerinde gösterip, alandaki yerlerin kullanım biçimlerinin belirlenmesidir. İmar planlaması ile elde edilecek iyi yaşam; düzenli, sağlıklı ve estetik olma unsurlarını kapsamaktadır. İmar planlama faaliyetlerinin temel amaçları olan düzenli, sağlıklı ve estetik bir yaşamın ve şehirleşmenin sağlanması hedefi, plansız ya da plana aykırı yapılaşan alanlarda gerçekleştirilemez. Planlı kentleşme hedeflerinden uzak yapılaşmış yerlerin bu olumsuzluğunun giderilmesi kentsel dönüşüm yoluyla sağlanmak istenmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları, plansız ya da plana aykırı yapılaşmış yerleşim yerlerinin, düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik imar iyileştirmeleri olarak karşımıza çıkar. Yapılaşmış bir yerleşim yerinin imar sorunları çözülmek suretiyle, o yerin düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik idari uygulamalara da kentsel dönüşüm denir.¹¹

Yine kentsel dönüşüm; kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların düzenli, sağlıklı ve estetik hale getirilmesi için yıkımı, yeniden yapımı, canlandırılması veya yeniden yapılandırılması için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır.

Bu bağlamda **düzenli kent;** konut alanları, eğitim, kültür ve sosyal alanları, ticaret alanları ve sanayi alanları ile yeterli ulaşım olanaklarının varlığı doğrultusunda insanların karmaşadan uzak hareket edebildikleri ve yaşamlarını sürdürdükleri toplu yerleşim yeridir. Düzensiz kentleşme bir karmaşa etkisi ve huzursuzluk yaratacağından bir müddet sonra o alanda suç oranı da artmaya başlar.

Sağlıklı kent ise orada yaşayanlara, fiziksel yapılanmadan sosyal hizmetlere, eğlence ve rahatlama etkinliklerine, teknik altyapıdan ekonomik yapıya ve kültürel değerlere kadar yaşamın her alanında her türden kolaylığı ve olanağı; fiziksel ve ruhsal sağlık hedefine en uygun biçimde sunan yerleşmelerdir. Doğal afetlerin yıkıcı etkilerinin önlenebileceği yerleşim planları ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik altyapı çalışmalarının etkin yapıldığı kentler sağlıklı kentlerdir. Sağlıklı kentte yalnızca bugünün gereksinimlerinin karşılanmasıyla yetinilmez. Yarının kuşaklarına nasıl bir çevre bırakılacağı sorusu bugünün yatırımlarına da yön verir.¹²

Estetik kent ise, tasarımları ile boş alanlar ve yapıların sanatsal bir haz oluşturduğu kentsel yapıdır. Estetik; sanat zevkine sahip kişiler ve verimli fonksiyonları çizebilen kişilerin birlikte çalışması ile sanat eseri niteliğindeki yapıları ve insanların esenlik içinde vakit geçireceği ağaçlı ve su etkili alanları ile kentsel bazda kolayca sağlanabilir. Bu yönde oluşturulacak mahallelerin ve kent meydanlarının; çapsız, kaba ve deneyimsiz uygulamacı, ihaleci şehir planlamacıları veya teknisyenler yerine, planlama alanında dünyadaki gelişmeleri takip eden büyük üniversitelerin mimarlık fakültelerinin ve şehir planlama bölümlerinin önde

¹¹Nusret İlker Çolak, İmar Hukuku, İstanbul, 2010, s. 778 vd.

¹² Susmaz/ Ekinci, age.

gelen hocalarına ve uygulamanın önde gelen şehir planlamacılarına, mimar ve tasarımcılarına tasarlattılması gereklidir.

Anayasamızın 56. maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57. maddede de; devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çevresinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir¹³.

Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresinin 1992 yılında kabul ettiği Kentsel Şart II belgesinde kent planlaması, gelişme ve yönetim dört ana amacın gerçekleşmesine öncülük etmelidir:

- Yurtdaşların ilgi ve gereksinmelerinin ana öncelik olduğu “yurtdaşlar için kentler”,
- Yerel ve küresel çevreye saygılı olan “sürdürülebilir kentler”,
- Kendi içinde ve diğer kentlerde, mümkün olan en büyük toplumsal uyumu geliştirmeyi yükümlenen “uyumlu kentler”,
- Yaratıcı çeşitliliğe verimli alanlar sağlayan, bilgi ve yeniliklerin öncülüğünü yapan, bilim ve kültürün merkezi olarak “modern kentler”¹⁴.

Dünyada ve Türkiye’de düzenli ve sağlıklı kentlerin oluşturulması için çevre planları ve imar planları bazında kamusal planlama yapılmakla birlikte; bir yanda bu planları yapanların çapsizliği sonucu, planların verimsizliği ile kötü şehir alanları oluşturmakta ve diğer yanda da bu planlara uymadan veya projesine aykırı yapılan kaçak yapılar sebebiyle şehircilik uygulamaları maalesef başarısız olmuştur. Ülkemizin inşaat sektörü yeterince deneyime ve teknolojiye sahip olmakla birlikte, iş düzenli yapılaşma için imar planlarına uymaya geldi mi bunda da maalesef başarısızlık söz konusudur. İnşaatçılar ve arsa sahipleri mülklerinin azami oranda rant elde etmesi için tüm planları yapılaşmanın arttırılması yönünde değiştirmek istiyor, her yere bina dikmek ve bu binaları da göklere yükseltmek istiyorlar. Öte yandan belediyeler ihale yöntemi veya ucuz olması sebebi ile yanlış kişilere kötü bir şehirleşmeye neden olan imar planları yaptırmışlar, ilave olarak da yaklaşık elli yıldır imar planlarına uymayan yapılara göz yummuşlar, bir müddet sonra oluşturulmuş planları da değiştirerek, yeşil alanları ve sosyal donatı alanlarını birilerine para kazandıracak binalar yapılması için planlardan kaldırmışlardır. Bu nedenlerle bazı iyi örnekler dışında maalesef ülkemizde sağlıklı ve düzenli kentleşme gerçekleşmemiştir.

Çevre ve imar planlarını yapan bakanlıklar ve belediyeler; sıradan şehir plancılarının sadece işleve yönelik çizdiği planlarla yetinerek, sanatı içeren yeni yaklaşımlar ve o bölgeyi çekim merkezi yapacak tasarımlardan ne yazık ki uzak duruyorlar. Halbuki ilçe ve semtler bazında dünya ülkeleri ve belediyeleri spor alanları, golf alanları, yeşil alanlar, dev havuzlar ve oturma alanları, sanat merkezleri ve müzelerle hedefledikleri semtleri çekim merkezi haline getiriyorlar. Kamu yöneticilerinin ya tasarım yaparak planlar çizen şehir plancılarını toplayarak ya da sanatçı kişiliğine sahip tasarımcılarla, mimarlarla şehir planlama ilkelerini uygulayan teknik kişileri bir araya getirerek güzel kentler oluşturmaları ülkemizin en önemli

¹³Öncü, Kentsel Dönüşüm ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Dönüşümde Model Arayışları, Ankara, 2011, s.157.

¹⁴ Keleş, Ruşen/Erbay, Yusuf/ Görmez, Kemal, Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta, İstanbul, 2022

gereksinimlerinden biridir. Bu şekilde tasarlanan estetik kentler; hem diğer insanların buraya yerleşmesini sağlayarak cazibe merkezleri oluşturacak, burada olan herkesin bir kazanç elde etmesine neden olacak, gayrimenkulu geliştiren kamu kuruluşlarına kazanç sağlayacak, hem de yabancıların turistik ziyaret yapmasını, yerleşmesini ve de gayrimenkul almasını sağlayacağından ülkeye yurt dışından da pek ihtiyacımız olan döviz gelecektir.

Kentlerdeki bozuk yapılaşma ve yarattığı sorunların modern şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak yeniden yapılandırılmasını sağlamak için Dünyada 1850'lerden ve Türkiye'de 1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir.

Bu projelerle kentsel dönüşüm için amaçlanan; afetlere dayanıksız olan, zemin şartlarına uygun olmayan, eskiyen, terk edilen, yıpranan kentsel dokunun değiştirilerek yeniden kente kazandırılmasıdır.

Kentsel dönüşümü sağlayabilecek birkaç önemli araç vardır. Bunlar imar planlaması, kentli olma bilinci, siyasi kararlar ve hukuki düzenlemedir. Kentli olma bilinci sosyolojinin ve siyasetin konusu, kent planlaması şehir planlama, mimarlık ve mühendislik konusu olduğundan çalışmamız; yasal düzenlemeleri ortaya koyarak apartmanlarda, sitelerde ve rezerv alan veya riskli alan kapsamında mahallelerde kentsel dönüşümle ilgilenenlere ve yetkililere önerilerde bulunma hakkında olacak ve ilgililere bir kentsel dönüşüm rehberi oluşturacaktır.

Kişisel olarak kentsel dönüşümün; ülkemiz şehirlerini sağlıklı kentsel yaşam hedefine taşımak, İstanbul'u ve pek çok şehrimizi Dünyaca imrenilen şehirler haline getirmek ve olası depremin zararlarını önlemek için bir fırsat olduğuna inanmaktayım.

Kentsel dönüşüm, kent yağmacıları ve rantçularına hizmet eden bir belediyeçilik anlayışının elli yılda biriktirdiği enkazın da temizlenme fırsatıdır.

Kentsel dönüşümün Türkiye için büyük bir fırsat olduğuna inandığımdan; dönüşümün her koşulda uygulanması gerektiğini düşünmekte ve "*kervan bazen yolda düzelir*" örneğiyle çıkarılan kanunlar ve yönetmeliklerdeki hataların veya kötü yapılan dönüşümlerin, ortaya çıkan eksiklerin uygulama esnasında kolayca düzeltilebileceğine güvenmekteyim. Ki Kanun çıktığı tarihten bu yana uygulamadaki ihtiyaçlar kapsamında pek çok değişiklikler yapılmış, ortaya çıkan kötü dönüşüm uygulamalarından dersler çıkarılmıştır.

Kentsel dönüşüm; imar planları ve kentsel tasarımlar yoluyla önce il bazında ele alınmalı, il bazında ele alma esnasında Türkiye bütünü ve bölge ölçeğinde diğer çevre illerle koordinasyon sağlanmalıdır. İl bazlı düzenlemeler yapıldıktan sonra da çevre ilçeler göz önünde bulundurularak ilçe bazında kentsel dönüşümün ele alınmasının yararına inanıyoruz. Bu sebeple de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın merkezi bir güç olarak yerel yönetimlerle birlikte; önce tüm Türkiye ve sonra tek tek İstanbul, Ankara, İzmir gibi illerimizi sonrasında sağlıksız kentleşme ile afet/deprem tehlikesi altındaki diğer illeri kapsayan bütünsel planlamalar yapmasını veya yapılmasına öncülük etmesini ya da yaptırmasını yararlı buluyoruz. Elbette Bakanlığın, kentsel dönüşüm çalışmalarını halkın temsil edildiği belediyelerle birlikte gerçekleştirmesi katılımcı yönetim için bir başka gerekliliktir.

Halbuki yukarıda belirttiğim bütüncül ve plancı yaklaşımlarla yapılabilecek kentsel dönüşüm sonrasında, bir yanda depreme dayanıklı yapılara diğer yanda ise geniş yollar, yeşil alanlar ve parklar, evlerimize yakın hastahaneler ve okullar, kültür ve spor alanları, temiz hava ve su ile sağlıklı bir çevreye kavuşmak çok kolaydır.

BÖLÜM I

GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM

A. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Vali Haussmann’ın operasyonlarıdır. Endüstri Devrimi sonrasında, Avrupa’nın büyük kentlerinde sanayi alanları çevresindeki işçi sınıfının yaşadığı yerlerdeki insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve kentsel dönüşüm düşüncelerinin gelişmesini hızlandırmıştır. Bu dönemde yeni şehircilik ve kent mimarlığı akımları doğrultusunda Avrupa şehirlerinde büyük parklar ve bulvarlar yapılmıştır. Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar sergilendiği söylenebilir.¹⁵

20. yüzyılın ilk yarısında İngiltere’deki “*Bahçe Kent Hareketi*” ve “*Yeni Kentler Hareketi*”ne paralel olarak gelişen “*Modernist Hareket*”, kentlerdeki yenileme stratejilerine

¹⁵ Gürler, E., “Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, 2003, İstanbul, s.141

öncülük etti. “Modernist Hareket” kentin sağlıklı kısımlarının yıkılması, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlanması üzerine kurulmuştu. Bu hareketin ortaya çıkışı ile Avrupa’da Paris başta olmak üzere pek çok kent yıkılıp, modernist ilkelere göre yeniden yapılmıştı. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte, kentlerde büyük yıkımların meydana gelişi, kentlerin yeniden inşa edilmesi stratejisini gündeme getirdi. Bu dönemde merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya konuldu. Daha sonra 1949’da ABD’de kabul gören Konut Yasası ile birlikte kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlandı. Yine aynı dönemde, merkezi yönetimler yerel yönetimlere kentsel planlamanın ilkelerini içeren rehberler sunmuştu. 1940’ların ikinci yarısında kentsel yenileme ile birlikte, banliyöleşmenin başlaması ve kentsel gelişim kavramı ortaya çıktı. 1960’lar ve 1970’lerin başlarında ise kentsel iyileştirmeye öncelik verilerek, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı artık kabul edilmiş ve projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştı. Dönemin dönüşüm projelerinde kenar mahalleler ve kent çeperleri öncelik kazandı. Merkezi yönetimin önderliğinde geliştirilen bu projeler, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel değil toplumsal yönlerini ele alan yapılarıyla büyük önem kazanırken, kent merkezleri ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesini merkezi yönetimin öncelikli politikası haline getirmişti. 1970’lerin sonlarına doğru, kent merkezlerindeki bozulmanın tek nedeninin sosyal faktörler olmadığı, ekonomik ve yapısal nedenlerin de etkisi olduğu belirlendi. 1980’lerin dönüşüm projelerinin odağında ise kentin boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarının ekonomik olarak canlandırılması vardı. Geleneksel limanın tekrar inşasıyla birlikte, bir deniz müzesi, İmax sineması, dört yıldızlı otel ve çeşitli lokantaları içeren Rotterdam Waterstad, bu yöntem için iyi bir örnek oluşturabilir. 80’lerde kentsel dönüşüm projelerinin büyük bir çoğunluğu, kamu ve özel sektörün işbirliği ile gerçekleştirildi. Kamu sektörü, temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşüm yapılacak olan bölgeye özel sektörün ilgisini çekip, proje ortaklıkları konusunda da kurumsal örgütlenmeyi kurma rolünü üstlendi. 1990 sonrası kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma oldu. Çok aktörlü ve çok sektörlü dönüşüm süreçleri bu dönemde kabul gördü. Kamu ve özel sektörün yanında gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimler de projelere katılmaları için teşvik edildi. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki bağın öneminin anlaşılmasıyla da bu dönemde, “kentsel koruma” kavramı “kentsel dönüşüm” içinde ön plana çıktı.¹⁶

Ülkemizde Cumhuriyet Döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerde büyük şehirlerde sanayileşmenin başlamasıyla işçi ihtiyacına bağlı olarak köyden kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıklı kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950’lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir. Birçok ülkede olduğu gibi,

¹⁶Derya Karadağ, Kentsel Dönüşümün Tarihi, www.arkitera.com,
<http://v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67&year=&aID=794>

Türkiye’de de, özellikle 1980 sonrası ulusal ve uluslararası sermayenin kâr güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların türemesine yol açmıştır.¹⁷

Sayılan sebeplerle oluşan sağlıklı kentsel mekanlar dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Ülkemizde hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve zamanla sosyal olarak çöküntü içerisinde olan, suç oranlarının yükseldiği alanlar mevcuttur. Bu alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır.¹⁸

Sonuçta 1950’li yıllarda sanayileşmenin etkisi ile kentlere göç, yeni ihtiyaçlara uygun imar planlaması yapılmaması, hızlı bir nüfus artışının da katkısıyla kentlerin büyümesi, gecekondulaşmanın baş göstermesi ve kötü yapılaşma kentleşme konusunda kötü bir tablo ortaya çıkarmıştır. Sorunun çözümü; kalkınma planlaması, şehir planlaması, sosyoloji, mimarlık, finans ve hukuk alanlarında birçok çalışmanın yapılmasını gerektirmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinde hukuki alanda yapılan çalışmaları ise şöyle sıralayabiliriz:

1966 yılında “**Gecekondu Kanunu**” yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun amacı; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımını önlemek ve bu amaçlar doğrultusunda tedbirler almak olarak belirlenmiştir. Bu kanuna ilk kentsel dönüşüm düzenlemesi olarak bakılabilir.

1984 yılında 2981 sayılı “**İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun**” yürürlüğe sokularak kentsel dönüşümde bir başka dolaylı çaba ortaya konmuştur. Bu kanunun amacı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek olarak belirlenmiştir. Bu Kanun gecekondu bölgelerinde ıslah imar planlarının yapılmasını sağlayarak, küçük bir ölçekte fayda yaratmıştır.

1984 tarihli “**Toplu Konut Kanunu**” da önemli bir yasal düzenlemedir. Kanunun amacı, “*konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler*” olarak belirlenmiştir.

Sadece hukuki düzenlemelerle sorunun çözümü olanaklı olmadığı için, sağlıklı ve düzenli kentleşme için kent planlarına odaklanılmış, bu doğrultuda kent planlamalarının ülkesel

¹⁷Bakınız S.Sekmen, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği” Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2007 ve Şişman A., “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 27-29 Kasım 2008, Samsun.

¹⁸A. Şişman, D. Kibaroğlu, Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf

bütünlük doğrultusunda yapılabilmesi için çeşitli tarihlerde “**İmar Kanunu**” değişiklikleri yapılmıştır.

1999 yılında meydana gelen şiddetli deprem nedeniyle yasal düzenlemelerde birtakım değişiklikler yapılmış ve 2000 yılında “*Gecekondu Kanunu*”na ek madde eklenerek “*17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde doğal afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunla teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, arsa ve konut üretimi için* gerektiğinde 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır” denilmiştir.

Kentsel dönüşümle ilgili ilk doğrudan yasal çalışma olarak 2004 tarihinde “**Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**” hazırlanmıştır. Ankara’nın karayolundan Kuzey girişini kapsayan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, o bölgedeki gecekondu yapılaşmasını ortadan kaldırarak, bölgenin fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve bu yolla kentsel yaşam düzeyini yükseltmek bu Kanun’un amacıdır.

Kentsel dönüşüm konusunda ülke genelinde toplu uygulama yapılabilmesi için, 1999 depreminden bu yana yapılan çalışmalar meyvesini nihayet 2005 yılında verebilmiştir. 2005 yılında **Belediye Kanunu**’nda 73. maddede yapılan değişikliklerle ülke çapında ilk kez uygulanmak üzere kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşüm, bu amaçla görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır. 2010 yılında Belediye Kanunu 73. maddesi yeniden değiştirilmiştir.

2005 yılında kentsel dönüşüm konusunda Belediye Kanunundan sonra ikinci temel kanun olan “**Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**” çıkarılarak, “*şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür veya Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca/ Komisyonlarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması*” amaçlanmıştır.

1999 yılında yaşanan büyük depremlerden sonra başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2005 yılında çıkarılan iki temel yasal düzenlemenin başarılı sonuçlar oluşturamaması üzerine yeniden ele alınmış ve 2011 Van Depreminin de etkisiyle yeni bir temel yasa çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu düşüncelerle 2012 yılında “**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**” yapılarak, Türkiye’nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için bütünsel bir çalışma ortaya çıkarılmıştır. Bu Kanun ile başta deprem olmak üzere doğal afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle olası can ve mal kayıplarının önlenmesi; mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların plânlı, sağlıklı ve verimli

kullanılması hedeflenmiştir. Kanun, yetkililerin açıklamalarına göre, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayandırılmıştır.

Fakat yara almama amacına uygun hızlı davranılamaması sonucu 6 Şubat 2023 tarihinde gerçeklerle yüzleşilmiş; maalesef resmi açıklamalara göre 50.000 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, yüzbinlercesi yaralanmış ve ilave olarak en az 100 milyar dolar maliyetinde 850.000 konut depremlerle yıkılmış veya oturulamaz hale gelmiştir.

Halbuki 6306 sayılı Kanunda Bakanlık ve belediye yöneticilerinin ülkedeki yapıların depreme güvenliğini ortaya koyacak risk tespit ettirme olanakları vardı. Bu Kanun kapsamında kamu yöneticileri ülkedeki yapıları belediyeler eliyle tarmadan geçirip, bu yapıların riskli olduklarını tespit etselerdi oluşan zararlar azaltılabilirdi. Bu kitabın yazıldığı dönemde de yara sarma çalışmalarıyla yıkılan konutların bir yılda yaklaşık 50.000 adedi teslim edilmiş veya teslim aşamasına getirilebilmiştir. Görülmüştür ki hukuk kurallarını çıkarmak çözüme yardımcı olabileceken bu kuralları uygulamamak, uygulatmamak üzücü sonuçlara mal olmaktadır.

2013 yılından itibaren uygulanmaya başlanan kentsel dönüşümün 11 yıllık sürecinde yaklaşık 1.300.000 adet konut dönüşüm yoluyla, içinde yaşayanlar için can ve mal güvenliğini sağlar hale gelmiştir. Bu konutların çoğu özel sektör aracılığıyla imar durumunun o binada ilave inşaat alanı vermesi sonucu oralarda yaşayan insanların ilave bir bedel ödemediği konutlarının biraz küçülmesine razı olması suretiyle yerinde dönüşüm şeklinde yapılmıştır. Az bir kısmı ise belediyelerin TOKİ ile anlaşması sonucu yaptırılmıştır. Bu konutlar için malikler zamana yayılmış inşaat maliyetini ödemişlerdir. Bunun dışında başta İstanbul Büyükşehir Belediyesinin KİPTAŞ Şirketi olmak üzere belediyeler şirketler kurarak vatandaşların binalarını yerinde dönüştürmek için çalışmaktadırlar. Kiptaş’ın hedefi yılda 50.000 konutu dönüştürme şeklinde iddialı bir hedef olsa bile buna gayret edilmektedir. 2024 yılı verilerine göre halen Kiptaş Şirketi 24.600 konut ve 1500 adet işyerinin dönüşümünü yürütmektedir. Bu çalışmalar ve çabalar ne yazık ki yeterli değildir zira halen elimizde 4-5 milyon adet çürük ve güvensiz konut bulunmaktadır.

Bu tablo karşısında hem sağlıklı ve hem de düzenli ve estetik şehirleşme açısından halen ülkenin özellikle Marmara bölgesinde yoğunlaşan yapı stokunun %20’si düzeyinde olan çürük yapıları ortadan kaldırıp, bir yandan da bu fırsat ile sağlıklı, düzenli ve estetik şehirleşmeyi gerçekleştirmemiz ülkenin beka sorunudur. Niye beka sorunudur? Çünkü ülke ekonomisinin %50’si Marmara bölgesinde oluşmaktadır. Sanayi, turizm ve ticaretin yoğunlaştığı bu bölgede oluşabilecek bir deprem ile yıkılan tesisler, kapanan yollar, hasarlanan fabrikalar sebebiyle oluşacak zararlar bir anda ülkemiz ekonomisini minimum 500 milyar dolarlık bir maliyetle karşı karşıya bırakır. Hava ve toprak kirliliği de ilavesi olur. Hatırlarsanız 6 Şubat Depreminin sadece yıkılan konut ve işyerlerinden dolayı maliyeti 100 milyar dolardı. Marmara bölgesinde bir deprem dolayısıyla ekonominin etkilenmesini eklerseniz, ülkemiz ekonomik olarak zora düşer. Depreme karşı sağlıklı ve güvenli yapılaşmayı sağlayamazsak Marmara Bölgesinde başlayıp oluşacak zarar ve bunun sonucundaki diz boyu yoksulluk düşmanlarla çevrili bu coğrafyada ülkemizde beka sorunu yaratır. Bu sebeple şehircilik ve kentsel dönüşüm konusunda yeniden bir kurtuluş savaşı vermemiz gerekiyor...

B. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FARKLI AMAÇLAR

Bilimsel çevrelere göre kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır.¹⁹

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalıdır.

3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalıdır.

4. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalıdır.

5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler ortaya konulmalıdır.

Dilbilimsel anlamını bir yana bırakırsak, kentsel dönüşüm; mevcut kent yapısının yenilenmesi açısından pek çok uygulama biçimlerini içeren genel bir kavramdır. Ancak bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı dokuz farklı uygulama biçimi aşağıdadır:

Yenileme (renewal)

Sağlıklaştırma (rehabilitation)

Koruma (conservation)

Yeniden canlandırma (revitalization)

Yeniden geliştirme (redevelopment)

¹⁹Naklen Şişman/ Kibaroğlu, age; Roberts, P. , The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. 2000 ve P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban Regeneration a Handbook, London: SAGE Publications.

Düzenleme (improvement)

Temizleme (clearance)

Boşlukları doldurarak geliştirme (infilldevelopment)

Tazeleme-parlatma (refurbishment)²⁰

Bunların en sık kullanılanları olan yenileme, yeniden geliştirme, rehabilitasyon, entegrasyon ve yeniden canlandırmayı aşağıdaki şekilde açıklayabiliriz.²¹

Yenileme, sorunlu alanlara büyük ölçekli yapılan müdahalenin adıdır. Sağlıklaştırmanın ve yeniden yapmanın iç içe geçmiş olduğu bir uygulama yapılarak kentsel mekânların sorunlarının giderilmesi yoluna gidilir. Kentsel yenilemeler, geniş kapsamlı projelendirmeler kapsamında yapılır. Kentsel yenilemelerde kamusal güç kullanımı ve kamusal katkılar belirgindir.

Yeniden geliştirme, ciddi olarak bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde kabul edilen bir yaklaşımdır. Yerel yönetimler için bu yaklaşım, arazinin maksimum kullanımı, alana ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesi ile avantajlı görünüyor. Yeniden geliştirme yaklaşımı, genellikle o alandaki orijinal kent nüfusunun kentin başka bir kısmına yerleştirilmesini öngörüyor. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyetler taşıyor. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı, sosyal ve psikolojik kayıplara neden olurken, sadece eski binalar değil, işlevsel bir sosyal sistem de ortadan kaldırılıyor, ailelerin, arkadaşların dağılmasının özellikle yaşlı insanlara çok zarar verdiği uzmanlar tarafından belirtiliyor. Gelişmiş ülkelerin büyük bir çoğunluğunun artık kullanmadığı bu yöntem, gecekondu mahallelerinin kentin başka bir yerinde yeniden oluşmasını engelleyemiyor. Bununla birlikte birçok gelişmekte olan ülkede, konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezi alanlarını modernize etmek için tek uygun yol olarak kabul ediliyor. Yeniden geliştirme yöntemi, kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapı getirilmesi ve kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaba katıldığında pahalı bir yöntemdir. Yerel yönetimlerin kendi başlarına çözemeyecekleri kadar büyük yatırımlara ihtiyaç duyulduğundan Devlet desteği gerektirmektedir.

Rehabilitasyon, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevlerini yerine getiremeyen bölgeleri tekrar değerli hale getirme yöntemidir. Mevcut bölgenin yapısının korunarak, koruma, tamir ve restore edilmesi temeline dayanmaktadır. Rehabilitasyonun bütün aşamalarında halkın katılımı beklenmekte olup, bu yöntemin sosyal yapıya etkisi ise iki farklı yönde geliyor. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleşmesi “soylulaştırma” olarak

²⁰Şişman/ Kibaroglu, age.

²¹Bu yöntemler için bkz. Derya Karadağ, Kentsel Dönüşüm Yöntemleri, www. arkitera.com, <http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&alD=793>

tanımlanırken; bölge halkının burada ikamet etmeye devam etmesi haline “zorunlu iyileştirme” denilmektedir.

Entegrasyon yöntemiyle, kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir çevre yaratılmaktadır. Alanın asıl sakinleri, bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkıda bulunuyor ve mevcut olanların yanına konumlandırılacak yeni yapılarda çağdaş mimarlık örnekleri de ortaya konabiliyor. Pek çok girişimci ve yerel yönetime göre, entegrasyon yöntemi ile konut üretimi daha az karlı ve zaman kaybettirici bir yöntemdir.

Yeniden canlandırma; sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemine verilen isimdir.

Kentsel dönüşüm açısından getirilen eleştiriler üç başlık altında toplanmaktadır. Soylulaştırma, yerinden edilme, mekânsal dışlanma. Özellikle İstanbul Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ile gündeme gelen soylulaştırma eleştirileri İstanbul, Fikirtepe’de 1200 dönüm alanda yapılan kentsel dönüşüm ile de sürmüştür. Kent merkezindeki çöküntü alanlarının kentsel dönüşümle yeniden yaşanabilir alanlar haline getirilmesi esnasında seçilen projenin ve konut modelinin varlıklı kesimler için çekim merkezi olması halinde “alan” soylulaşmakta, konut fiyatlarının artması sebebiyle orada yaşayanlar insan fitratı gereği mülklerini satıp, kentin çeperlerinde daha ucuz yerlerde yaşamlarına devam etmektedirler. Bu uygulama yoksul kesimlerin yerleşim alanlarında olduğu gibi, İstanbul Kadıköy, Ankara, Çankaya gibi nispeten varlıklı kesimlerde bile sözkonusudur. Genelde eski bürokratların, orta gelir düzeyindeki emeklilerin yaşadığı bu semtlerde normal ölçülerde yapılmış olan 4-5 katlı binalar yıkılmakta dönüşüm sonucu 10-15 katlı içinde spor salonu, bahçesinde havuz olan italyan mutfaklı, lüks rezidanslar yapılmakta, bu yapıların aidatları da barındırdığı sosyal tesislere uygun olarak yüksek olmaktadır. Bu sebeple de buralarda yaşayan insanların çocukları bu yeni lüks konutları yüksek paralara satarak, daha uygun yerlerde orta kalitede daireler alarak, annelerini, babalarını alıştıkları semtlerden taşımaktadırlar. Ayrıca kentsel dönüşümde seçilen projeler açısından duvarlarla çevrili kapalı ve güvenli siteler yapıldığında o semtte yaşayanlar birbirinden de ayrılmakta, toplumsal birliktelik ortadan kalkmakta, artık “*komşu komşunun külüne muhtaç*” olmaktan çıkmaktadır. Yerinden edilme kavramına baktığımızda; özellikle kent merkezindeki eski gecekonduların olduğu bölgelerde dönüşüm vasıtasıyla lüks konutların yapıldığı kentsel dönüşüm ile yaratılan rantın, yüksek ve orta gelirli kesimler tarafından paylaşıldığı, düşük gelirli kesimin yüksek aidatlar, binalarda yaşayanların demografik yapısı gibi sebeplerle o alan dışına itilmesi ile o alanda toplumsal eşitsizlik artmakta ve kentlerde halk arasında toplumsal ayrışmanın ve husumetin artmakta olduğunu görmekteyiz. Bu durumda kentsel dönüşümün amaçlarından biri olan, bölge halkının daha iyi şartlarda yaşaması, yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacının gerçekleşmediği ortaya çıkmaktadır. Mekansal dışlanmanın engellenmesi kentsel dönüşüm sürecine o bölge halkının daha ilk andan itibaren katılımı ile ilgilidir. Eğer o bölgede kentsel dönüşüm projesi yapılırken daha ilk aşamadan itibaren bölge halkı bilgilendirilip, onların fikir ve görüşleri yahut beklentileri dahilinde bir proje yapılmaz ise, orada yaşayan halk mekânsal olarak dışlanıyor demektir. Bilgi kirliliği ve spekülasyonlar toplumsal olarak da güvensizliklere, dışlanmışlık duygularına yol

açar. Bunun sonucunda bölgede yaşayanlar, buradaki mülklerini satıp, anılarını, çocukluklarını geride bırakıp, başka semtlere göçer. Netice olarak kentsel yaşamın artan maliyeti karşısında yaşam kalitesinin düşmesi, kent halkının ayakta kalma mücadelesinin artması, kentsel nüfusun bir kısmının sınırlı alanlarda yaşamlarını sürdürmeleri, mekânsal ayrışma ile sınıfların izole edilmesi, kent zenginlerinin steril mekanlarda yaşaması, göçmenlerin (kent) ortamında yasadışı yaşamları, kentsel sınıfların yaşamlarını geçirdikleri mekanlar arasında gerilimin artmasına neden olmaktadır²². Bu sıraladığım ve aktardığım sebeplerle daha ilk aşamada bölge halkını proje içine paydaş olarak sokup, bölgede yaşayan halkın gelir ve yaşam kültürü durumuna göre onlarla birlikte projelerin seçilmesi daha da önem kazanmaktadır. Özellikle 6306 sayılı Kanunun gerekçeleri ve amacı arasında sayılan “yerinde dönüşüm” ilkesi, yapılacak kentsel dönüşüm projesinin niteliğini ve önemini daha da artırmaktadır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve belediyelerimizin bu eleştiriler doğrultusunda alandaki halkın katılımıyla daha fazla toplumsal fayda sağlayan projelere yönelmesinde fayda görüyoruz.

Kentsel dönüşüm hakkında ülkemizde geçmişten bu güne çıkarılan yasalara baktığımızda birçok konu, amaç veya uygulama biçimi ile yasal düzenlemelerin hazırlandığını görmekteyiz.

775 sayılı **Gecekondu Kanunu** ilk maddesinde,

- mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi,
- yeniden gecekondu yapımının önlenmesi hedeflenmiştir.

2985 sayılı **Toplu Konut Kanunu** ise; 2. maddesinde kentsel dönüşüm bağlamında

- köy mimarisinin geliştirilmesini,
- gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekondu alanlarının dönüşümünü,
- tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesini ve
- afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesini amaçlamıştır.

5104 sayılı **Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu** ise, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda;

- fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi,
- güzelleştirilmesi ve
- daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile
- kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak hedefini belirlemiştir.

²² Özdemir, MA, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Eski Bir Gecekondu Mahallesi, İstanbulda Kentsel Ayrışma, İstanbul, 2005 naklen Keleş /Erbay / Görmez, age., s.155

5393 sayılı **Belediye Kanunu**'nun 73. maddesinde;

-konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,

-eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,

-kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,

-deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanacağını görmekteyiz.

5366 sayılı **Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun** ilk maddesinde amacını; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelerin ve bu bölgelere ait koruma alanlarının;

-bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması,

-tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması,

-tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması şeklinde ifade etmiştir.

6306 sayılı **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**'un amacı;

-afet riski altındaki alanlar ile,

-bu alanlar dışındaki riskli yapıların (ekonomik ömrünü tamamlamış veya depremde yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıyan yapıların) bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Kentsel dönüşümdeki amaçları temel alırsak, kentsel dönüşümün üç ana başlık ile incelenebileceğini düşündük ve çalışmamızı bu doğrultuda hazırladık.

Bunlar;

- afet (deprem) amaçlı kentsel dönüşüm,

-kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm ve

-kentin tarihi, kültürel varlıklarını ve doğasını koruma amaçlı kentsel dönüşüm

olarak sıralanabilir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinden bazılarını türlerine göre şu şekilde gruplandırmak mümkündür²³

a) Çöküntü bölgelerinin/gecekondu alanlarının dönüşümü: İstanbul'da kıyı alanlarında Tuzla, Beykoz, Sarıyer, Silivri'deki gecekondu bölgelerinin, eski sanayi alanlarının (Kağıthane Deresi ve çevresi, Pendik, Kartal sahili ve Maltepe'de eski mermer ocaklarının bulunduğu bölge, Beykoz'da Beykoz Deri Kundura, Paşabahçe tesislerinin üretimlerine son vermeleri ile ortaya çıkan boş alanlar) yerlerine lüks konut alanları, iş merkezlerinin yapılması; İstanbul Fikirtepe'de de yaklaşık 1300 dönüm alandaki gecekonduların yıkılarak işmerkezleri ve konutların yapılması; İstanbul Tarlabaşında Gap İnşaatın yaptığı dönüşüm; Kasımpaşada Polat İnşaat tarafından yapılan Piyalepaşa Projesi; Ankara'da Güneypark Konutları, TOKİ'nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir Kadifekale, Karşıyaka-Şemikler, Ege Mahallesi örnekleri. Ankara'da gecekondu alanlarının yoğunlaştığı bölgeler (Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle) başta olmak üzere kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bunlara örnek olarak GEÇAK (Çankaya), (Altındağ), Ege (Mamak) ve Şirindere (Yenimahalle) kentsel dönüşüm projeleri ile Antalya Kepezde Sur İnşaat tarafından yapılan Proje örnek olarak verilebilir.

b) Soylulaştırma: İstanbul'da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; 1970 ve 1980'lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü.

c) Merkezi iş alanının dönüşümü: İstanbul'da Beşiktaş ve çevresinin yeni merkezi iş alanı olması, iş merkezlerinin burada yer seçmesiyle yaşadığı dönüşüm; Maslak ve Büyükdere aksı; İzmir'de 3. İzmir Kent Merkezi Projesi örnek verilebilir.

d) Prestij projeleri ile dönüşüm: İstanbul'da Galataport, Haliçport, Kadıköy'de Haydarpaşa Liman Bölgesi ile Maslak Ayazağadaki Vadi Park Projesi örnek olarak verilebilir.

e) Sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı dönüşüm: İstanbul'da Tarlabaşı, Hacıhüsrev, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı'ndaki kısmi projeler; Tarihi Yarımada'yı kapsayan Fatih ve Eminönü'deki turizm amaçlı dönüşüm, Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezinin Dönüşümü Projesi, Beypazarı Evlerinin Restorasyonu Projesi.

f) TOKİ'nin öncülüğünde başlatılan dönüşüm projeleri: İstanbul Tuzla'da, Pendik'te (İstanbul Park Formula 1 Pisti, Yat limanı, Sabiha Gökçen Havaalanı, Sabancı Üniversitesi) yapılan çalışmalar.

g) Doğal afetler nedeniyle kentsel dönüşüm: İstanbul'da Esenler, Gaziosmanpaşa, Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece'de bu amaçla projeler yapılmaktadır. Etilerdeki gecekonduların kaldırılarak İBB Kiptaş ile Mesa İnşaat tarafından yapılan Kent Etiler Projesi iyi bir örnektir. İzmir'de heyelan bölgesi olan Ballıkuyu ve Vezirağa'daki bölgelerin tasfiyesi. Bunların yanında, 17 Ağustos 1999 ve 6 Şubat 2023 depremlerinden hasar gören kentler de

²³ Fatma Neval Genç, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Yıl:2008, Cilt:15 Sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F., s. 121 vd.

(Adapazarı, İzmit, Değirmendere, Düzce, Malatya, Adıyaman, Hatay gibi) zorunlu olarak yeni konut alanlarının yapılması, yeni gelişme alanlarının belirlenmesi.

C. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI

Kentsel dönüşüm, ilgili kanunların amaçlarına baktığımızda ya afetlere karşı koruma amaçlı, ya kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma amaçlı yahut şehri iyileştirme ve güzelleştirme amaçlı olarak şehrin bazı bölümlerini veya yapılarını dönüştürmek için kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm aslında imar planları ile şehrin dokusunu nüfustaki ve alanların fonksiyonundaki değişimler perspektifinde 30-40 yıllık dönemler halinde değiştirmeye alternatif olarak daha acil durumlarda kullanılan bir yöntem olarak ön plana çıkmaktadır. Elli yıllık bir dönem için yavaş yavaş değişimi beklemenin olanaklı olmadığı durumlarda; özellikle şehrin depreme dayanıksız olan, eskiyen ve fonksiyon değiştiren bölgeleri için toptan bir değişimi beş-on yıllık dönemlerde yapmak için kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm çoğunlukla Devlet zoruyla bir değişim olarak ortaya çıkmaktadır. Dönüşüm için önce alanda ihtiyaç olan kullanım biçimi belirlenmekte, sonra kamu otoriteleri tarafından finansal planlama yapılmakta ve devamında mülk sahiplerini ikna sürecine geçilmektedir. Devletin merkezindeki bakanlıklara veya yerel yönetimlerde belediyelere yasalarla yetki verilmesiyle ortaya çıkan bir güçle, yöredeki mülk sahipleri ya ikna edilerek ya da mülklerinin el değiştirmesi sağlanarak dönüşüm sağlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır²⁴.

Kentsel dönüşüm ülkemizde olduğu gibi afet tehlikesi belirlenen alanlarda bulunan yapılaşmanın kamusal politikalar ve araçlar ile ya afet kapsamı dışında bir alanda yeniden inşası veya o alanda afet riskine karşı dayanıklı bir yapılaşmanın sağlanmasıdır.

Kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü de ifade etmektedir²⁵.

²⁴Naklen Şişman/ Kibaroglu, age.

²⁵Şişman/Kibaroglu, age.

İmar Terimleri Sözlüğünde kentsel dönüşüm, “*kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasarı ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent öteklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*” olarak ifade edilmiştir²⁶.

Yerel yönetimler ve kentleşme konusunda çalışan Ruşen Keleş’e göre kentsel dönüşüm, “*kentin tahrip olmuş alanlarında kentsel sürekliliği sağlamak ve daha yaşanabilir bir çevre yaratmak için gerçekleştirilen eylemler*” olarak tanımlanmıştır²⁷.

2012’de 6306 sayılı Kanunla uygulamaya konan kentsel dönüşüm politikaları kapsamında eski Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar da kentsel dönüşümü, “*zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek/ dönüştürülerek kente kazandırılması*” olarak tanımlamıştır²⁸.

²⁶ Ünal, E., Duyguluer, F., Bolat, E., İmar Terimleri Sözlüğü, Ankara, 1998, s. 103.

²⁷ Keleş, Ruşen, Urban Regeneration in İstanbul, Paper Presented to do Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Split, 2003, s. 1 vd.

²⁸ Bayraktar, Erdoğan, Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ankara, 2006, s.110.

BÖLÜM II

AFET (DEPREM) AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

Afet amaçlı kentsel dönüşümde uygulanacak temel ve özel kanun 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilk maddesine göre Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Kanun afet kapsamına nelerin girdiğini belirtmemişse de; afet kapsamına öncelikle ülkemiz açısından depremin girdiğini söyleyebiliriz. Deprem dışında sel, aşırı yağmurdan kaynaklanan su basması ve toprak kayması, yangın, tsunami gibi olaylar da 6306 sayılı Kanun doğrultusunda kentsel dönüşümün uygulanabileceği ortamları sağlar.

6306 sayılı Kanunun ortaya çıkmasını sağlayan, özellikle 1999 yılında İzmit, Sakarya ve Düzce'de gerçekleşen depremlerdir. Ancak 1999 yılından sonra aradan bir-iki yıl geçince küllenmeye başlayan deprem korkusu, bu Kanunun bir an önce çıkarılması gerekliliğini Devleti

yönetenlere bir müddet unutturmuşsa da sonrasında önce 2005 yılında Belediye Kanununda 73. maddesinde yeni bir yöntem bir süre denenmiş, 2011 yılındaki Van Depremi, bu işin Belediye Kanunundaki değişiklikle olmayacağını göstermiş ve nihayet 2012 Mayısında deprem başta olmak üzere afet odaklı bir Kanun çıkarılmıştır.

Evet, 1999 Depreminden sonra afet amaçlı kentsel dönüşüm için başlayan çalışmalar; 2005 yılındaki *Belediye Kanunu* 73. maddedeki değişiklik ve 5366 sayılı *Yıpranan ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun* 'un çıkarılması ile bir sonuç verse de 2005 yılında başlayan deprem amaçlı kentsel dönüşüm çalışmaları bu iki kanun ile başarılı olamadığından, özel ve farklı bir kanun ihtiyacı ortaya çıkmış ve 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır.

6306 sayılı Kanundan, 2005 yılındaki Belediye Kanunu değişikliğinden ve 5366 sayılı Kanundan önce afetler için; (kentsel dönüşüm kapsamında kıyas kabul etmemekle beraber) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uygulanırdı. Bu Kanun 6306 sayılı Kanun gibi önleyicilik yerine afet olduktan sonra tedavi etme amacına yöneliktir.

7269 sayılı *Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun*'un ilk maddesinde göre; deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetlerde; yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle, yapılacak yardımlar hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır. Kanun gereğince, afete uğrayan meskun yerlerin büyüklüğü o yerin tamamında veya bir kesiminde yıkılan, oturulmaz hale gelen bina sayısı, zarar gören yapı ve tesislerin genel hayata etki derecesi, mahallin ekonomik ve sosyal özellikleri, zararın kamu oyundaki tepkisi, normal hayat düzenindeki aksamalar ve benzeri hususlar göz önünde tutulmak suretiyle afetlerin genel hayata etkililiğine ilişkin temel kurallar, İçişleri ve Maliye Bakanlıklarının mütalaaları da alınarak İmar ve İskan Bakanlığınca (şimdi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca) hazırlanacak bir yönetmelikle belirtilir.

7269 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince, su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskan Bakanlığının (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça (Orman ve Su İşleri Bakanlığı); yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, “afete maruz bölge” olarak İmar ve İskan Bakanlığının (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kararlaştırılır. Bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur. Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan olunur.

7269 sayılı Kanun'un 3. maddesi gereğince, ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyüülecek veya esaslı tamir görecektir resmi ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) mütalaası da alınarak İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) hazırlanacak bir yönetmelikle²⁹ tespit olunur. Belediye hudutları ve varsa mücavir sahalarda dahilinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler. Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak, en çok 3 aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir. Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dahilinde belediye encümenlerince diğer yerlerde ise il veya ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır.

7269 sayılı Kanun'un 13. maddesi gereğince, yapılacak işlemlere esas olmak üzere İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) kurulacak fen kurulları tarafından, afetin meydana geldiği arazinin durumu ile bütün yapılar ve kamu tesisleri incelenerek, hasar tespit raporu düzenlenir. Gereken hallerde, yapılarda meydana gelen hasarı tespit etmek üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığının³⁰ (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) isteği üzerine diğer bakanlık, kurum ve kuruluşlar, mahalli idareler, üniversiteler ve meslek odaları, konusunda deneyimli yeteri kadar inşaat mühendisi ve/veya mimarı hasar tespiti çalışmalarında derhal görevlendirmekle yükümlüdürler. Arazinin tehlikeli durumu ve binaların gördüğü hasar bakımından yıktırılması ve boşaltılması gerekenler hakkında, o il ve ilçenin en büyük mülkiye amirine ayrı bir rapor verilir. Bu makamlarca böyle binalar derhal boşalttırılır. Yıkılması gerekenler için en çok 3 gün süre verilerek tehlikenin giderilmesi sahiplerine bildirilir. Mahallinde sahibi bulunmadığı takdirde durum, mahalli vasıtalarla ilan edilmek suretiyle, bildiri yapılmış sayılır.

7269 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre, tespit ve ilan olunan afet bölgelerine dahil şehir, kasaba ve köylerde bina ve mesken yapımı, fen kurullarınca tehlikeli görülen ve sınırları krokilerle tespit olunan yerler, İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) yapı ve ikamet için yasaklanmış afet bölgeleri sayılır ve durum, belediyesi olan yerlerde belediyesince, köylerde ise ihtiyar meclislerince hemen ilan edilir. Yasaklanmış afet bölgesi sınırları, alınacak tedbirlerle tehlikenin önlenmesi oranında daraltılır veya tamamen kaldırılır. Bu husus da aynı şekilde duyurulur.

Aynı Kanununun 15. maddesi gereğince, afet dolayısıyla hasara uğramış şehir ve kasabaların imar planı mevcut olup da İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) değiştirilmesi gerekli görülmediği takdirde, inşaat mevzuat dairesinde hemen

²⁹13.10.1985 tarihinde 18897 sayılı Resmi Gazetede "Afetler Sebebiyle Edinilen Bina, Arsa ve Arazilerden Arta Kalanların Değerlendirilmesine Dair Yönetmelik"; 02.09.1997 tarihinde 23098 sayılı Resmi Gazetede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve 14.02.2002 tarihinde 24671 sayılı Resmi Gazetede "Afet Harcamaları Yönetmeliği" yayınlanmıştır.

³⁰Kanun metnindeki özensizliğe dikkatinizi çekiyoruz. Aynı Kanunda önce İmar ve İskan Bakanlığı, sonrasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı diye geçiyor. İlgili Bakanlığın günümüzdeki ismi ise Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı ve bu Kanun günümüzde geçerli!

izin verilir. Mevcut imar planının kısmen değiştirilmesi gerekli görülen şehir ve kasabalarda, bu değişiklik planları, İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) beş ay zarfında yaptırılır. İmar veya istikamet planı olmayan veya olup da tamamen değiştirilmesi gereken yerlerde halihazır harita ve imar veya istikamet planı İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) öncelikle yapılır veya yaptırılır. Bu planlar yapılıncaya kadar gelecekteki planlara göre esaslı inşaat yaptırılmasına İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) izin verilebilir.

7269 sayılı Kanununun 16. maddesine göre, genel hayata etkili afetlerden önce veya sonra kesin lüzum üzerine meskun bir topluluğun bir kısmının veya tamamının kaldırılarak başka mahallere toplu olarak veyahut dağıtılarak yerleştirilmesi İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Tarım, Milli Eğitim, Sanayi, İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) ve köylerde köy işlerine bakan Bakanlıklar mütehassıs temsilcilerinden kurulacak bir komite incelendikten sonra Cumhurbaşkanı kararı ile İmar ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) tarafından yaptırılır. Ancak bu toplu nakiller aynı belediye ve köy sınırları içinde ise Cumhurbaşkanlığı kararına lüzum kalmaksızın İçişleri ve İmar ve İskan Bakanlıklarınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) müştereken yapılır. Taşınma yeri afet bölgesinin bulunduğu il sınırları dışında tespit edildiği takdirde, afetzedelerin taşınması ile ilgili giderler İmar ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) afetler fonundan karşılanır.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un Geçici 13. maddesine göre; 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afete maruz bölgede yer alan illerde afete maruz kalanların, hasar tespiti ve hak sahipliği işlemlerine dair esas ve usullerin belirlenmesi ile geçici ve kesin iskanlarının temini amacıyla yeni yerleşim alanlarının tespiti ve prefabrik veya kalıcı konutların, kamu yapıları ve tesislerinin inşaat ve esaslı onarım işlerinin yapımı için her türlü alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hakları tesis etmede ve taşıma işlerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) yetkilidir. Gerçek ve tüzel kişiler, deprem bölgesindeki konut ve işyeri ihtiyacını karşılamak ve hibe edilmek üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) gösterilecek yerlerde ve bu Bakanlıkça belirlenecek tip projelere uygun konut yapabilir veya yaptırabilir. Ayrıca, gerçek ve tüzel kişiler deprem bölgesinde okul, hastane, sağlık ocağı ve benzeri sosyal alt yapı ihtiyacını karşılamak ve hibe edilmek üzere ilgili bakanlık ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca) gösterilecek ve onaylanacak projelere uygun olarak yapı yapabilir veya yaptırabilirler. Bu kapsamda yapılacak işler ile 1999 yılı Yatırım Programı gereğince afet bölgesinde yapılacak işler; 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa, 832 sayılı Sayıştay Kanununun vize ve tescil hükümlerine ve 3194 sayılı İmar Kanununun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlerine tabi değildir.

7269 sayılı Kanun Geçici 14. madde gereğince; afetzedelerin yerleşmelerini çok hızlı bir şekilde sağlayabilmek amacıyla; araştırma, sondaj, imalat, prototip imalat, keşif, etüt, harita, plan, proje, müşavirlik, kontrollük ve benzeri her türlü hizmetleri müşavirlik firmaları

vasıtasıyla yaptırmaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı) yetkilidir.

Bu açıklamalardan anlaşılmaktadır ki, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundan önce afet riski kapsamında afetten etkilenen yapı veya alanların boşaltılması ve sonrasında yeni yerleşme alanları oluşturulması 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ile düzenlenmekte idi.

Ancak 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun “*afet bölgesinde yara sarmak*” amacıyla kullanılıyordu. Halbuki, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun “*yara almayı önlemek*” amacı için 7269 sayılı Kanunda olmayan yeni süreçler oluşturarak tüm ülkeyi bir afet alanı olarak kabul etmiştir. Afetten önce, afette zarar oluşmasını diye riskli alanları tasfiye etmek ya da üzerine o riske dayanıklı yapılaşma oluşturmak amacına sahiptir. 6306 sayılı Kanun riskli alanlardaki konut ve işyerlerini, rezerv alanı olarak önceden belirlediği risksiz alanlara taşımak gayesindedir aynı zamanda. 6306 sayılı Kanun’un bir başka amacı da tüm ülkedeki riskli yapıları tek tek tespit ederek, kamu yararı için daha iyi bir olasılık yoksa aynı alanda risksiz olarak yeniden yaptırmaktır.

Afetlerle ilgili olarak kimi zaman 6306 sayılı Kanun devrede iken aynı anda uygulanabilecek olan 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun hakkında temel bilgileri bu şekilde tamamladık. Ancak uzun yıllar önce çıkarılan 7269 sayılı Kanunun pek çok düzenlemesi 6306 sayılı Kanunda bulunmaktadır. Ayrıca 7269 sayılı Kanunun değişiklikler sonucu bütünlüğü bozulmuştur. Bu yüzden bu Kanunun ya 6306 sayılı Kanunun içine alınması veya 6306 sayılı Kanunla koordine edilerek, yeniden düzenlenmesi gereklidir.

Şimdi ana konumuz olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’u ayrıntılı olarak incelemeye başlayalım.

A. KONU

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un konusu; ülke ve kent ölçeğini göz önünde bulundurarak deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetler tehlikesi altında bulunan riskli alan ve riskli yapıları dönüştürmektir.

Ülkemizde 2023 verilerine göre yaklaşık 28 milyon konutu³¹ kapsayan 7 milyon yapı ve İstanbul’da yaklaşık 1.8 milyon yapı, yaklaşık 6 milyon konut bulunmakta olup bunlardan 60.000 adet konut yüksek risk altındadır. Bu yapıların %60’ı 20 yaş üzerindedir. Yani yeni oluşturulan deprem yapılaşması standartlarına göre yapılmamıştır. İstanbul’daki binaların %60’ı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılmış yapı (kaçak yapı) olup, bunun yaklaşık %27’si

³¹ TÜİK verilerine göre konut sayısı 35 milyon civarındadır. Hangi verinin doğru olduğu konusunda 2012’den bu yana bir netlik sağlanamamıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hesabını 2022 yılına kadar 20 milyon konut ve 2023 yılından itibaren de 28 milyon konut üzerinden yapmaktadır. Buradan da anlaşılmaktadır ki, kamusal veri güvenliği önemli bir sorundur.

acilen boşaltılmalı ve yıkılmalıdır. Var olan yapıların üçte biri riskli alanlarda olduğundan veya riskli yapı kapsamında olduğundan, bu süreçte yapılacak olan “riskli yapı ve riskli alan tasfiyesi” değil, toptan ya da kentsel dönüşümdür. Hatta kentsel dönüşüm yerine ülkesel dönüşüm bile diyebiliriz. Kanun çıktığından bu yana yaklaşık 12 yıl içinde var olan konut stoğunun %30’unun dönüştüğünü söylersek 2024 yılı itibarıyla geride halen dönüşecek yaklaşık 5 milyon konut ve işyeri vardır.

Kanun tasarlanırken yapılacak çalışmaların etki alanı, ülkesel ölçekte ve kentsel ölçekte düşünülerek yapılacak işler “kentsel dönüşüm” kavramı içinde topluma sunulmuştur.

Kanun riskli yapıları bulunduğu alanlarda dönüştürmek gayesindedir. Buna “yerinde dönüşüm” diyoruz. Riskli yapıların yoğun olduğu veya zemini yerleşmeye uygun olmayan riskli alanlar ise yeniden kurgulanacak, bir kısım konutlar ve işyerleri yeniden inşa edilecek, yeni yapılanlar riskli yapısı yıkılanlara verilecek, zemini bozuk alanlardaki bir kısım halk da risksiz alanlara taşınacaktır. Riskli alanlardaki insanların taşınacağı risksiz alanlara teknik olarak Kanunda “rezerv yapı alanı” adı verilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2. maddesinde şu tanımları getirmiştir.

Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.

Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları.

Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı.

Ancak aşağıda göreceğimiz üzere riskli alan tanımına, Nisan 2016 tarihinde yapılan değişiklikle kamu düzeni bozulan yerlerdeki altyapısı yetersiz ve hasarlı alanlar ile üzerindeki yapılaşması %65 oranında imar düzenine aykırı alanlar da dahil edilerek, tanım genişletilmiştir.

1. Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm

6309 sayılı Kanun kapsamında riskli alan tanımına baktığımızda iki tip alan kentsel dönüşümün konusudur.

-Zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan.

-Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan.

2015 yılında terör olayları sebebiyle yıkılan Diyarbakır ve bazı diğer Güneydoğu bölgesindeki il ve ilçelerdeki semtlerin yeniden yapılması için 6306 sayılı Kanuna Ek Madde 1 ile aşağıdaki gibi yeni riskli alan düzenlemeleri eklenmiş ve riskli alan tanımının kapsamı aşağıdaki kısımlar da eklenerek genişletilmiştir.

-Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar.

Kanunun 2013 tarihinden itibaren yapılan uygulamalarıyla açılan davalarda Danıştay'da önceki riskli alan kararlarının iptali sebepleriyle riskli alan kapsamını genişleten yeni tip riskli alan da getirilmiştir:

-Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar.

Gerek zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanda ve gerekse üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanda sadece riskli yapılar bulunmaz. Bu alanlarda zemin yapısına rağmen afetlerden etkilenmeyecek sağlamlıkta yapılar olabilir. Ya da üzerindeki yapılaşma genel olarak afete dayanıksız olmakla beraber burada afete dayanıklı olarak yapılmış sağlam binalar olabilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 3. maddesinin 7. bendinde; bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan (yani risk taşımayan afete dayanıklı yapılardan) uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenlerin de bu Kanun hükümlerine tabi olacağı düzenlemesi vardı. Ancak bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir³².

³² Anayasa Mahkemesi bu konuda 27.02.2014 tarihli ve 15.11.2017 tarihli her iki kararında; "Dava konusu kuralla, Kanun'un uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup "riskli yapılar dışında kalan diğer yapılar"dan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenlerin de Kanun hükümlerine tabi olacağı düzenlenmiştir. ... Kanun'un 3. maddesinde riskli yapıların tespiti ve kamuya ait taşınmazların tahsis ve devri kurala bağlandığından, anılan maddenin bu nitelikte olmayan dava konusu kural kapsamındaki taşınmazlara uygulanma imkânı bulunmamaktadır. Dolayısıyla riskli olmayan yapılar hakkında, Kanun'un 4., 5., ve 6. maddeleri uyarınca uygulama yapılacaktır. Anılan maddeler içinde, imar kısıtlamaları, yapının tahliyesi ve yıkılması, taşınmazın kamulaştırılması gibi mülkiyet hakkını sınırlandırdığı açık olan düzenlemeler bulunmaktadır. Kanun'un genel amacı afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmeye yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilemedir. Dava konusu kural ise bu genel amaç doğrultusunda yapılacak uygulamalarda "uygulama bütünlüğü"nü sağlamak için getirilmiştir. Bunda meşru bir kamu yararı olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır. Bununla birlikte kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşıması dışında, kamunun yararı ile bireylerin temel hakları arasında kurulması gereken adil dengeli bozmaması, ölçülü olması da gerekir. Dava konusu kuralla, "riskli olmayan yapılar" hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin özel bir düzenleme öngörülmemiş, riskli yapılara ilişkin kurallara atıf yapılmıştır. Ancak anılan kurallar, yapıların riskli olması dikkate alınarak düzenlenmiş, kamu yararı ile bireylerin hakları arasında buna uygun denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Menfaatler dengesi bu şekilde oluşturulan kuralların riskli olmayan yapılara uygulanması, Anayasa'nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen "ölçülülük" ilkesine aykırılık oluşturmakta ve kamu yararı ile riskli olmayan yapı sahiplerinin hakları arasında kurulması gereken dengeli bozmaktadır" diyerek bu düzenlemeyi iptal etmiştir.

Ancak, 6306 sayılı Kanunda 2016 yılında yapılan değişlikle Ek Madde 1 kapsamında “*Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir*” ibaresi de getirilerek, riskli alan kapsamına uygulama bütünlüğü açısından sağlam yapıların bulunduğu arsaların da dahil edilmesi sağlanmıştır. Öte yandan sağlam yapıları riskli alanda yapılacak projenin içine yani uygulama alanı içine almak için kamulaştırma yolunda kullanılabileceğini hatırlatmamız gerekir.

Bu düzenlemedeki en sorunlu alan “üzerindeki toplam yapının %65’inin mevzuata aykırı” olma kriteridir. Mevzuata aykırı olan her yapı riskli değildir. Uygulamadan biliyoruz ki mevzuata aykırı pek çok yapı can ve mal güvenliği açısından son derece sağlam yapılardır. Elbette mevzuata aykırı yapılara kanunda öngörülen yaptırımlar uygulanmalıdır. Ancak bu yaptırımlar riskli oldukları için değil, mevzuata aykırı oldukları için uygulanır. Fakat bu yapıya 6306 sayılı Kanunun riskli yapı hükümleri uygulanmaz. Uygulanırsa hukuka aykırı olur. Hukuka aykırı olan riskli alan kararı da mahkemelerce iptal edilebilir³³. İptal kararı sonucu orada yapılan hazırlıklar boşa gider, harcanan kamu kaynaklarına yazık olur. Bu nedenle bu düzenlemenin yeniden gözden geçirilmesi zorunluluktur.

2. Riskli Yapılarda Kentsel Dönüşüm

Bir yapının riskli yapı olabilmesi için öncelikle yapı olması gerekir.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yapı; “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir*” şeklinde tanımlanmıştır. Aslında yapı kavramı çok geniştir. Yapı denilince akla ilk gelen binalardır. Fakat bina niteliğinde olmayan köprü, anıt, viyadük, enerji tesisi gibi çok farklı nitelikte imalatlar da yapı olarak kabul edilmektedir. Danıştay kararlarına göre, temel betonu, istinat duvarı, havuz, merdiven, reklam panosu, baz istasyonu kulesi, konteyner, beton ve ahşap iskele, güneş enerjisi sistemi, çelik profil, köprü gibi pek çok yapıyı yapı olarak kabul edilmektedir. Bir imalatın yapı niteliğinde olup olmadığının belirlenmesindeki en belirleyici unsur “inşai” bir faaliyet olup olmadığıdır.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde bina ise; “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır*” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu iki kavrama baktığımızda aslında 6306 sayılı Kanunda riskli olma açısından düzenlenen yapı değil, binadır. Bu yüzden Kanun riskli yapı tespiti açısından da Uygulama Yönetmeliğinde 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde tanımlanan binayı kastederek; risk tespiti yapılacak olan yapıları “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*” olarak düzenlenmiştir. Uygulama Yönetmeliğine göre, inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar

³³ Ali Rıza İlgezdi, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Ankara, 2023, s. 87

ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Bu nedenle ilk fırsatta riskli yapı yerine riskli bina kavramının 6306 sayılı Kanunda ve Uygulama Yönetmeliğinde tercih edilmesi ve buna göre yasal düzenlemelerin değiştirilmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2. maddesinde riskli yapıyı; “*riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı*” olarak tanımlamıştır.

Tanımdan üç çeşit riskli yapı tipi ortaya çıkmaktadır.

-Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı.

-Yıkılma riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.

-Ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.

“Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olan Yapı” konusunda bir kriter 12 yıllık uygulama süreci içinde Bakanlık veya yapılan yargılamalar sonucu Yargı tarafından belirlenmiş değildir. Bu kavram daha çok ekonomistlerin ve değerlendirme uzmanlarının içini dolduracağı bir kavramdır. Bir yapı yüzyıllarca ekonomik ömrünü sürdürebilir. Galata Kulesi, Kız Kulesi yüzyıllarca önce yapılmalarına rağmen çeşitli onarımlar ve güçlendirmelerle günümüze kadar gelmiş ve halen içindeki işletmelerle yüksek oranda ekonomi oluşturarak ömrünü sürdürmektedir. Öte yanda İstanbul Bayrampaşa’da beş yıl önce açılan bir alışveriş merkezi işletilememiş, kapatılmış ve ekonomik ömrünü tamamlamış gibi görünmektedir. Kanaatimizce Bakanlık yetkililerinin ya bu kavramı Kanun ve Yönetmelikten çıkarmaları veya kısa sürede ekonomistlere içini doldurtmaları gerekmektedir. Ancak bu kavramı kanundan çıkartmak daha yararlıdır. Zira Kanunun amacı can ve mal güvenliğini sağlamaktır. Bu amaç ile bir binanın ekonomik ömrünün alakası yoktur. Ekonomi bir işten kâr veya zarar etmekle ilgilidir. Ekonomik ömrünü tamamlamış her binanın yapım koşulları veya deprem gibi afetlerden dolayı yıkılma tehlikesi yoktur. Ayrıca ekonomik ömrünü tamamlamış olan bir bina tarihi veya kültürel sebeple tescilli bir bina olabilir. Bu tip binaların yıkılıp yapılmaktan ziyade korunması ve restore edilmesi gerekir. Bu sebeplerle ekonomik ömrünü tamamlamış bir binanın riskli yapı olarak tespiti Kanunun ana amacına ve çıkarılmasını sağlayan gerekçelere aykırıdır.

Yapılar açısından yıkılma veya ağır hasar görme riski kriteri olarak şunları aktarabiliriz. Deprem konusunda çalışan önemli bilim insanlarından biri olan Prof. Dr. Övgün Ahmet Ercan’a göre; İstanbul’daki yapılaşmada 1970 sonrası C-türü (depreme dayanıksız yapı) gelişerek, önceki yıllardakinin 10 katına çıkmıştır. İstanbul’daki yapıların %2’si deprem tasarımlı A türü’dür. Yüksek gelirli kimselerin oturduğu M=7.5’luk (şiddet X) depreme dayanıklı bu yapıların deprem sorunu yoktur. İstanbul’daki yapıların % 6’sı mühendislik yapısı olup, betonarme ancak deprem tasarımsızdır. Bunlara B-türü yapı denir. B-türü yapılar 6.5’a (şiddet VIII) dayanıklıdır. Geri kalan %92 ise deprem tasarımsız, mühendis elinden çıkmamış C-D-E türü yapılardır. İçinde dar gelirli olanların oturduğu gecekondularında bulunduğu bu çarpık yapılar 6 ile 5.7’e (şiddet VII) dayanıklı yapılardır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Deprem

Yönetmenliğinde, öngördüğü yüzde 0.87 olma olasılıklı, büyüklüğü 7.5, şiddeti X'luk Kuzey Marmara depremi; İstanbul'daki yapıların %35'ini etkileyecektir. Böyle bir deprem, yapıların % 4'ünü geçertecek,% 7.1'ini ağır yaralayacak, kişilerin % 0.8'ini öldürecektir. Toplam yapıların yüzde 75'i 1 ile 7 katlı betonarme türü yapıdır. Bunun yüzde 2.7'si 8 kattan yüksektir. Bu yapıların yüzde 2'si 1959 öncesi, yüzde 4'ü 1960-1969 arası, yüzde 71'i 1970'den sonra yapılmıştır. Toplam yapıların yüzde 23.2'si yığma yapıdır. 1970'den sonra yapılan yapı sayısı 1959 öncesi İstanbul yapılarının tam on katıdır. Bu bir urlaşma çığnlığıdır. Kötüsü, en çarpık yapıların toplumsal yığının (terörün) yaygın olduğu bu dönemde yapılmış olmasıdır. Yapıların orta yaralı olmaması için deprem yeğnlığı I=VII' den (M=5.7) küçük, ağır yaralı olmaması için deprem yeğnlığıVIII'den (M=6.4) küçük, göçmemesi için X' dan (M=7.5) küçük olmalıdır. Deprem yeğnlığı (şiddet) IX'dan büyük olursa, çoğu göçecek ya da ağır yaralı olacaktır³⁴.

Yapılarda afet sonucu yıkılma ve ağır hasar görme riski; Uygulama Yönetmeliğindeki Ek-2 olarak anılan risk tespit kriterlerine göre lisanslı kuruluşlar tarafından incelenmektedir.

B. YETKİ

10 Temmuz 2018 tarihli ve 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 4. Bölümündeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görevlerini belirleyen 97. maddesinin (ğ) bendinde, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı; “Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek” ibareleri ile yetkilendirilmiştir. Bu genel bir yetkidir ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığında afet odaklı kentsel dönüşüme istediği aşamada ve yerde müdahale etme ve istediği işleri bizzat yapma yetkisi verir. Bakanlık adına bu yetkilerin çoğu Ekim 2023 tarihine kadar Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne bırakılmışken 16.10.2023 tarihli Resmi Gazete yayını ile değiştirilen 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde 56. Bölüm'e eklenen 792/M maddesi ile bu yetkiler Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na bırakılmış ve Bakanlıktaki Altyapı ve kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü kapatılmıştır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Kararnamenin 792/K maddesine göre 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ilgili diğer mevzuat ve bu Bölümde verilen görevleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak üzere kamu tüzel kişiliğini haiz, özel bütçeli, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığında bağlı olarak kurulmuştur. Başkanlık 6306 sayılı Kanun kapsamındaki; dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen yerlerdeki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak; dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek görev ve yetkilerine sahiptir. Başkanlık

³⁴Övgün Ahmet Ercan, İstanbul'da Deprem Hangi İlçeleri Yıkacak, http://www.ahmetercan.net/UploadDosya/yazi/deprem/marmara/ist_yikilacakilce.htm

Kararnamenin 792/Ş maddesi gereğince, görevleri ile ilgili konularda kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, özel sektör ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği ve koordinasyonu sağlamakla yetkili olup, Başkanlık tarafından talep edilmesi halinde kamu kurum ve kuruluşları ürettikleri ve kentsel dönüşümde kullanılabilecek sayısal ve sayısal olmayan veri ve envanter bilgisini, 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu hükümlerine uygun olarak Başkanlıkla paylaşır. Başkanlık Cumhurbaşkanlığı kararı ile şirket kurabilir veya kurulmuş şirketlere ortak olabilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/12. maddesi gereğince, Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir. Bu görevi de Kentsel Dönüşüm Başkanlığı üstlenebilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince afet kapsamındaki kentsel dönüşümde yetki kuralları üç kısımda inceleme konusu yapılacaktır: Bunlar riskli alanların belirlenmesi, rezerv yapı alanlarının belirlenmesi ve riskli yapıların tespittir.

1. Riskli Alan Belirlenmesinde Yetki

6306 sayılı Kanuna kadar afet riski altındaki alanların belirlenmesi, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 2. maddesine göre yapılmakta idi.

7269 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince,

-su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskan Bakanlığının (şimdi Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının) teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça (şimdi Orman ve Su İşleri Bakanlığı);

-yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar ve İskan (şimdiki Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak İmar ve İskan (şimdiki Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının (Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı) isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur.

-mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan olunur.

7269 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre, tespit ve ilan olunan afet bölgelerine dahil şehir, kasaba ve köylerde bina ve mesken yapımı fen kurullarınca tehlikeli görülen ve sınırları krokilerle tespit olunan yerler, İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca yapı ve ikamet için yasaklanmış afet bölgeleri sayılır ve durum, belediyesi olan yerlerde belediyesince, köylerde ise ihtiyar meclislerince hemen ilan edilir. Yasaklanmış afet bölgesi sınırları, alınacak tedbirlerle tehlikenin önlenmesi oranında daraltılır veya tamamen kaldırılır. Bu husus da aynı şekilde duyurulur.

6306 sayılı Kanun çıkarılınca afet riski altındaki alanların belirlenmesinde iki kanun yarışır duruma gelmiştir. Bu yarışma, hukukun temel ilkelerinden biri olan “iki kanun yarışıyorsa son çıkan kanun uygulanır” kuralı ile çözülmektedir.

Riskli alan, Kanunda 2016 yılında yapılan değişiklik sonucu iki farklı düzenleme doğrultusunda belirlenmektedir. İlki Kanununun 2. maddesinde tanımlanan zemin durumu veya üzerindeki yapılaşması can ve mal güvenliğine aykırı yerlerdeki riskli alan; ikincisi Kanununun Ek 1. maddesinde belirlenen kamu düzeninin bozulduğu yerlerdeki ve imar düzenine aykırı yapılaşmanın olduğu yerlerdeki riskli alanlardır. Şimdi sırasıyla inceleyelim.

6306 sayılı Kanununun 2. maddesinde; *zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar* olarak belirtilen riskli alan, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı veya İdare (belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) ya da TOKİ tarafından talep edilerek Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca belirlenmekte ve Başkanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kararlaştırılmaktadır.

Ek Madde 1’e göre ise; a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar ve

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, Başkanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir³⁵.

6306 Uygulama Yönetmeliğinin 5. maddesi 3. bendine göre; TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Kentsel Dönüşüm Başkanlığından riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Başkanlıkça, uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

Yine aynı Yönetmeliğin 5. maddesinin 4. bendine göre, taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Başkanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Başkanlığa iletilir. Başkanlıkça uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

³⁵ Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 ve 15.11.2017 tarihli kararları gereğince, bu düzenlemedeki uygulama bütünlüğü kavramı kapsamında riskli alan sınırlarını belirlerken risksiz olan yapıların bulunduğu parsellerde bu sınırlar içine alınırsa, risksiz yapıların bulunduğu parseller açısından riskli alan kararının hukuka aykırı olduğu düşünülebilir. Zaten riskli alanda yapılacak projenin gerektirmesi halinde kamulaştırma yolu ile risksiz yapılar projeye dahil edilebileceği için bu düzenlemenin gereğinin olmadığı düşünülebilir.

Bu düzenlemeler doğrultusunda; TOKİ, belediye veya il özel idaresi bizzat kendi kararı ile veya arsa sahibi özel kişi ve kuruluşların belediye veya il özel idaresine talebi üzerine şöyle bir sıra ile riskli alan belirlenmekte veya karşılaştırılmaktadır:

- İlgili idare riskli alan belirlemesini yapmakta,
- İlgili idare riskli alan kararını Kentsel Dönüşüm Başkanlığına sunmakta,
- Başkanlık, ilgili idarenin riskli alan kararının uygunluğunu değerlendirmekte,
- Başkanlık ilgili idarenin kararını benimserse riskli alan ilanını Cumhurbaşkanına teklif etmekte,
- Cumhurbaşkanını riskli alanı karşılaştırmaktadır.

Riskli alan belirleme yetkisini belediyeler bazında şöyle özetleyebiliriz:

İl ve ilçe belediyeleri kendi belediye bölgesi veya mücavir alan sınırları içinde bir alanı riskli alan ilan etmek isterse, belediye meclisinde riskli alan kararı alacak, kararını Başkanlığa sunacak, Başkanlık, belediyenin riskli alan kararının uygunluğunu değerlendirecek, karara katılıyorsa riskli alan ilanını Cumhurbaşkanına teklif edecek ve nihayetinde Cumhurbaşkanı riskli alanı karşılaştıracaktır.

Büyükşehir belediyeleri ise kendi belediye bölgesi veya mücavir alan sınırları içinde bir alanı riskli alan ilan etmek isterse, büyükşehir belediye meclisinde riskli alan kararı alacak, kararını Başkanlığa sunacak, Başkanlık, büyükşehir belediyesinin riskli alan kararının uygunluğunu değerlendirecek, karara katılıyorsa riskli alan ilanını Cumhurbaşkanına teklif edecek ve nihayetinde Cumhurbaşkanı riskli alanı karşılaştıracaktır.

Büyükşehirlerde kaldırıldığından sayıları gittikçe azalan ve bizce bir müddet sonra tüm şehirlerde kaldırılacak olan il özel idareleri ise; belediye bölgesi veya mücavir alan sınırları dışında kendi yetki bölgesindeki bir alanı riskli alan ilan etmek isterse, il genel meclisinde riskli alan kararı alacak, kararını Başkanlığa sunacak, Başkanlık, il özel idaresinin riskli alan kararının uygunluğunu değerlendirecek, karara katılıyorsa riskli alan ilanını Cumhurbaşkanına teklif edecek ve nihayetinde Cumhurbaşkanı riskli alanı karşılaştıracaktır.

Arsa sahibi olan gerçek kişi veya şirketler Başkanlıktan doğrudan kendi veya başka kişilere ait arsaların riskli alan ilan edilmesini isteyebileceklerini belirtmiştik. Bu doğrultuda şirketler veya özel kişilerin belediye ile il özel idaresinden riskli alan belirlemesini istemesi halinde İdarece bu talebin Başkanlığa iletilmesi ile Başkanlık uygun görürse riskli alan ilanını Cumhurbaşkanından isteyebilmektedir.

Uygulama Yönetmeliği'ne göre, bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgari 15.000 m2 olması gerekiyordu; ancak daha sonra Ekim 2016 tarihinde isabetli olarak bu alt sınır kaldırılmıştır. Artık, üç- beş dönüm alan bile riskli alan olarak ilan edilebilir. Bu değişiklikle semtlerde ada bazında değişikliğin de önü açılmıştır. Eskiden 15 dönümün altında bir alanın ada bazında riskli alan kapsamında dönüştürülme olanağı olmadığı için her bir parsel riskli yapıları tespit edilmekte ancak adanın ortasında bir boş parsel

sahibinin veya bir yapının bu dönüşüm projesine katılmaması sonucu dönüşüm ada bazında kilitleniyordu. Şimdi bu değişiklik sonucu, 15 dönümden küçük bir alanda bile maliklerin bir kısmının isteği ile riskli alan ilan edilebilmekte; bu alanda arsa sahipleri arsa payı oranında salt çoğunluğu ile dönüşüme ve ilgili proje ile paylaşıma karar vererek, dönüşümü gerçekleştirebilmektedirler.

Resmi Gazete'nin 28498 sayısında 15 Aralık 2012 tarihinde yayınlanan ve sonrasında birkaç kere değişen *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği*'nin 5. maddesinde riskli alanının nasıl belirleneceği şu şekilde düzenlenmiştir:

(1) Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Başkanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

Yönetmeliğin 27.10.2016 tarihindeki değişikliği ile getirilen; kamu düzeninin bozulduğu yerler ve üzerindeki yapılaşmada %65 oranında imar mevzuatına aykırı yapılaşma olması halinde olan yerlerde riskli alan ilanı düzenlemesi paralelinde Yönetmeliğin 5/2. maddesi düzenlemesi ile şu hükümler getirilmiştir:

“Başkanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur

2. Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesinde Yetki

6306 sayılı Kanunda 2. maddede rezerv yapı alanı; bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmıştır.

Rezerv yapı alanları; afet amaçlı kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli alan olarak belirlenen alanlardaki konut ve işyerlerinin taşınması ya da ilk kez yapı üretmek için yeni yerleşim ve yapılaşma alanı olarak belirlenen alanlardır.

Rezerv yapı alanı şu aşamalarda belirlenmektedir.

-İlgili idare veya TOKİ rezerv yapı alanı belirlenmesi talebini Bakanlığa sunmakta,

-Bakanlık ilgili idarenin veya TOKİ'nin talebini benimserse rezerv yapı alan ilanını gerçekleştirmektedir.

Bakanlığa rezerv yapı alanı teklifinde bulunacak ilgili idareler; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleridir. Bakanlık başvuru halinde büyükşehirlerdeki ilçe belediyelerine rezerv yapı alanı talep etme yetkisi verebilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 4. maddesinde rezerv yapı alanının nasıl belirleneceği şu şekilde düzenlenmiştir:

“(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa eden dosyaya istinaden, (Kentsel Dönüşüm) Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenir.

(2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

3) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya hazırlanarak Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştirakleri hariç olmak üzere, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.

(4) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri,

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.”

3. Riskli Yapı Tespit Yetkisi

Riskli yapı olarak tespite konu olan yapılar Uygulama Yönetmeliğinin 7/1. fıkrasında “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar” olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilemez.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 3. maddesi gereğince, riskli yapıların tespiti; Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından istenebilir. Kanunda belirtilen yapı malikleri kavramını biraz açmak gerekir. Özellikle açılacak davalarda başvuranların riskli yapı tespitini isteme hakkının olup olmadığı daha ilk aşamada hakim tarafından bakılacak bir konudur.

Medeni Kanunun 718. maddesi gereği arazinin mülkiyeti kime veya kimlere aitse yapının maliki veya malikleri de o veya onlardır. Ancak bu kuralın istisnası olarak MK. 726. madde gereğince üst hakkı kapsamında yapı yapan kişi de yapı malikidir. Medeni Kanunun 692. maddesindeki paylı mülkiyet hükümleri gereği, olağan kullanımı aşan nitelikteki binanın yeniden yapımını sağlayacak bir yapısal iş paydaşların oybirliği ile alacakları karar sonucu yapılabilir. Yine riskli yapı tespit işleminin MK. 691. maddede belirtilen olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinden biri olarak görülebileceğini de ekleyebiliriz. Bu nedenle bazı meslektaşlarıma göre, riskli yapının tespiti için MK 691. madde gereği pay ve paydaş çoğunluğu gerekmektedir³⁶. Kanaatimce riskli yapı tespiti işi ilk aşamada binanın yeniden yapımı yönünde bir tasarruf değildir. Daha çok MK. 689. maddede belirtilen “paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak” yönünde bir iş olduğu için her bir paydaşın diğerlerinin katılımı olmaksızın yapacağı bir iştir. Bu yüzden paylı mülkiyette paydaşlardan biri riskli yapı tespiti için müracaat edebilir. Elbirliği (miras yoluyla kalan veya karı-koca ortak mülkleri gibi) mülkiyetinde MK

³⁶ Bkz. İnal, Emrehan, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul, 2017, s.68 vd.

701. ve 702. maddeler hükmü gereği kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim ve gerekse tasarruf işlemleri tüm ortakların oybirliği ile vereceği kararla olmaktadır. 6306 sayılı Kanunda yapı malikleri dediği için, bu ibareden aksi bir sonuç çıkarmak olanaklı olmadığından elbirliği ile mülkiyette tüm maliklerin oybirliği varsa riskli yapı tespiti yapılabilir. Kat mülkiyetine geçilmiş yapılarda ise Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince ana gayrimenkulün esas yapı kısmı olan ana yapının tüm daire maliklerine ait olması sebebiyle paylı mülkiyet rejimine tabi olduğu söylenebilir. Paylı mülkiyette belirttiğim gibi riskli yapı tespiti yapının yıkılıp yapılmasına neden olan olağanüstü bir tasarruf olduğu için oybirliği gerektiği ya da en azından MK 691. maddesi gereğince pay ve paydaş çoğunluğu gerektirdiğini belirten meslekdaşlarımız vardır³⁷. Kanaatime göre paylı mülkiyet gereği kat mülkiyeti bulunan yapılarda MK. 689. madde gereğince kullanımın ve değer korunması açısından herhangi bir paydaş riskli yapı tespitine başvurabilir. Ayrıca bir binada oturanların can ve mal güvenliğini etkileyen bir konuda yaşama hakkı mülkiyet hakkının önünde olduğu için herhangi bir paydaşın durumu tespit ettirmesi İnsan hakları açısından daha uygundur. Kat mülkiyeti olmayan yapılarda ise paylı mülkiyet hükümleri kapsamında her bir malikin riskli yapı tespiti için başvurabileceğini söyleyebiliriz. Zaten Kanunun uygulanmasını gösteren Yönetmeliğin 7. Maddesinin 2. fıkrasında “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır” dediği için herhangi bir arsa payı malikinin talebi üzerine riskli yapı tespiti yapılmaktadır. Arsa üzerindeki yapının arsa sahipleri dışında bir üçüncü kişiye ait olması halinde ise eğer bu yapının sahibi tapu kütüğünde beyanlar hanesinde muhdesat sahibi olarak gösterilmişse veya beyanlar hanesinde lehine tahsis yapılmışsa riskli yapı tespiti bu kişi tarafından istenir, ancak tapu kütüğünde yapı sahibi lehine bir kayıt veya belirtme yoksa, bu yapı için yapı sahibi riskli yapı tespiti isteyemez.

Yapı malikleri veya kanuni temsilcileri riskli yapı tespitini, sadece Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırabilir. Riskli yapı tespitinin sonucu Başkanlığa veya İdareye bildirilir. Başkanlık/İdare, kendiliğinden veya başvuru üzerine riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır ya da yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 6. maddesinde riskli yapı tespitini yapacak olan kurum ve kuruluşlar şu şekilde düzenlenmiştir:

- “(1) Riskli yapılar,
a) Başkanlıkça,
b) İdarece,
c) Başkanlıkça lisanslandırılan

³⁷ İnal, age., s.71 vd.

- 1) Kamu kurum ve kuruluşları,
 - 2) Üniversiteler,
 - 3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,
 - 4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
 - 5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
 - 6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar,
- tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir”.

Yönetmelik aynı maddesinde riskli yapı lisanslı kuruluşlarına ilişkin şu yükümlülükleri düzenlemiştir:

“(2) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin; ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olmaları gerekir. Lisanslandırma talebinde bulunan üniversite adına riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin öğretim üyesi olması durumunda bu fıkrafta belirtilen şartlar aranmaz.

(3) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespiti için en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi mecburidir. İhtiyaca göre birden fazla inşaat mühendisi ile jeoloji veya jeofizik mühendisi de görevlendirilebilir. Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendisler, aynı anda birden fazla lisanslı kuruluşta görev alamaz ve ortak olamazlar.

(4) Lisanslandırma için;

a) Lisanslandırma talebini içeren dilekçe,

b) Talepte bulunan kurum veya kuruluşa göre güncel tarihli ve onaylı olarak; ilgili meslek odasından alınmış işyeri tescil belgesi veya faaliyet gösterdiği konuya ilişkin belge veya 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan alınan izin belgesinin örneği,

c) Kurum veya kuruluşun ortaklarının ve yöneticilerinin adını, soyadını ve T.C. kimlik numarasını gösteren ticaret sicil müdürlüğünden alınmış firma genel durum belgesi ve kurum veya kuruluşun en son durumunu gösteren ticaret sicil gazetesinin bir sureti,

ç) Kurum veya kuruluşun, Ulusal Elektronik Tebligat Sistemi (UETS) 'ne kayıtlı elektronik tebligat adresi ile yöneticisinin elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı,

d) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin ikinci fıkrafta sayılan şartları sağladıklarına ilişkin belgeler ile elektronik imza edinmiş olduklarına dair yazılı beyanları,

e) Ek-3'te yer alan taahhütname,

f) Lisans belgesi ücretinin yatırıldığına dair dekont,

ile birlikte yazılı olarak veya elektronik yazılım sistemi üzerinden gerekli formların doldurulması veya belgelerin taratılarak sisteme eklenmesi suretiyle Başkanlığa müracaatta

bulunulur. Müracaatın uygun görülmesi hâlinde, B-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine ve Ek-1'deki şekil ve muhtevada Lisans Belgesi düzenlenir. 4708 sayılı Kanun kapsamındaki yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşlarının lisanslandırılmasında, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendis olarak denetçi belgesine sahip bir mühendisin bildirilmesi halinde, bu durumdaki mühendis için sadece Başkanlıkça düzenlenen eğitim programlarına katılarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olması şartı ile elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı aranır.

(5) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin mesleki deneyimleri;

a) Herhangi bir kamu kuruluşunda çalışmış olan mühendisler için, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak belgeler,

b) Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendisler için, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belgeler veya çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan, ilgilinin görevini, unvanını ve çalışma süresini belirten, firma yetkilisince imzalanmış, firmanın sigorta sicil numarasının da yazıldığı belgeler,

ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmalarını teyit etmek üzere ilgili sosyal güvenlik kurumundan alınan belgelerin ibrazı gerekir.

(6) Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar; ortaklarında, ortaklarının ve kuruluşun adında ve adreslerinde yapılan değişikliği, değişikliğin ticaret sicil gazetesinde yayımlandığı tarihten itibaren; riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerinde yapılan değişikliği ise, görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgeler ile birlikte değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde yazılı olarak Başkanlığa bildirmek zorundadır.

(7) Başkanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.

(8) Aşağıda belirtilen hallerde lisanslı kurum ve kuruluşlara elektronik yazılım sistemi üzerinden yeni riskli yapı tespiti için yapı kaydı oluşturmaları ve/veya işlem yapmaları izni verilmez:

a) Riskli yapı tespiti yapmak üzere en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmemesi durumunda görevlendirme yapılınca kadar.

b) Ortaklarında, mühendislerinde, ortaklarının ve kuruluşun adında ve tebligat adresi ve benzeri bilgilerinde yapılan değişikliklerin süresi içinde Başkanlığa bildirilmemesi durumunda bildirim yapılınca kadar.

c) 4708 sayılı Kanuna göre yeni iş almaktan men cezası verilmesi durumunda ceza süresi bitinceye kadar.

ç) Ortakları, yöneticileri veya mühendisleri hakkında ilgili meslek odasınca faaliyetten geçici men nevinden ceza verilmiş olması halinde ceza süresinin sonuna kadar.

d) Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerin, değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaması durumunda katılım belgesi alınca kadar.

e) Lisanslı kurum ve kuruluşlar UETS'ye kayıtlı etkinleştirilmiş elektronik tebligat adresini bildirinceye kadar.

(9) Görevini, Kanuna ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre Kanunun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan idari yaptırımlar uygulanır.

(10) Lisanslı kurum veya kuruluşlara verilen idari para cezaları, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idarî para cezaları, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere ilgili vergi dairesine bildirilir.

(12) Lisanslı kuruluşun; lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen ortakları ve yöneticileri, mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisi ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(13) Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav Başkanlığın belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde Başkanlıkça yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp başarı belgesi almayan inşaat mühendisleri riskli yapı tespitinde görev alamaz. Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, lisanslı kuruluşun riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerinin değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaları zorunludur.

(14) Kanun ve Kanun uyarınca yürürlüğe konulmuş olan yönetmeliklere göre yapılacak iş ve işlemler Başkanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar, lisanslı kurum ve kuruluşların UETS'ye kayıtlı elektronik tebligat adresine yapılabilir.”

Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin ilk düzenlemesinde riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilirdi. Daha sonra bu düzenleme değiştirilmiş ve aşağıdaki farklı uygulama getirilmiştir.

“(1) Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Başkanlıkça/İdarece resen yapılabileceği gibi süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça

veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Başkanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

c) Riskli yapı tespiti yapılmasının; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/inceleme yapılması gereken bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tespit yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tespit işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(3) İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra riskli yapı tespitinin; iki ay içerisinde yapılmaması halinde maliklerden herhangi birinin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması halinde ise Başkanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden yapı kaydı silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on işgünü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden Ek-6'da yer alan tutanak düzenlenerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(5) Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilan son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî

temsilcilerince yapılıp yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

(6) Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe veya İdarece, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(7) Riskli yapı tespiti neticesinin, itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(8) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

(9) Müdürlük, yetki devri yapılmış ise İdare ve teknik heyetler tarafından riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren bu kurum ve kuruluşlarca otuz gün içinde düzeltilmesi zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine, bu kuruluşlara eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesi ve Yönetmeliğin yukarıdaki maddesinin 5. fıkrası gereğince; Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesine göre riskli yapı kararına itirazlar hakkında karar verecek olan teknik heyetler şu şekilde belirlenmektedir:

“(1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Başkanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yükseköğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 12/6/2018 tarihli ve 30449 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az doktor öğretim üyesi kadrosunda bulunanlar arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Başkanlığa bildirilir.

(4) Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık veya Başkanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) Başkanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir”.

Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesine göre teknik heyetin çalışma usul ve esasları şu şekilde düzenlenmiştir.

“(1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan ve birini de başkan yardımcısı olarak seçer. Başkanın katılmadığı toplantılarda başkan yardımcısı teknik heyete başkanlık eder.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati Müdürlükçe en az üç gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten veya yetki devri yapılmış ise İdareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran İdareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar Başkanlığa da gönderilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz.

(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde sekiz veya üst üste üç toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Üyeliği sona eren üyenin yerine yeni üye görevlendirilir. Başkanın üyeliğinin sona ermesi durumlarında üyeler kendi aralarından birini yeni başkan olarak seçer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Başkanlıkça sona erdirilir.”

Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesi gereğince, teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8. maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir. Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesine göre, riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

Riskli yapıların yıkımı alttaki “*Yıkım*” başlığı altında daha geniş incelenecektir.

Bir binanın sağlamlığının tespiti, değerinin tespiti gibi değerlendirme işlemlerinde idarenin bir takdir yetkisi bulunup bulunmadığı öğretide tartışmalıdır. Bazı yazarlar bu konuları “*değerlendirme*”, kimileri “*takdir yetkisinin benzerleri*” başlığı altında incelemektedirler. Teknik takdir denilen bu tür değerlendirmelerin, değerlendirmeyi yapanların anlayışına bırakılması gerektiğini savunanların yanında, takdire dayalı gibi görünse de nesnel ölçülerle ihtisasa dayalı bir değerlendirme söz konusu olduğu ve dolayısıyla idarenin takdir yetkisinin olmayacağını söyleyenler bulunmaktadır. Bu tür işlemlerin tümüyle yargısal denetim dışında tutulması düşünülemez. Ancak özellikleri nedeniyle, yargısal denetimin sınırlı olması isabetli olur. Nitekim Fransız Danıştay da bu tür bilimsel ve teknik kurullarca yapılan değerlendirmeleri mümkün olduğunca denetlemekten kaçınmakta, minimum denetimle yetinmekte, takdir yetkisinin denetimini “açık hata” ile sınırlı tutmaktadır³⁸.

C. İMAR PLANLARI VE KENTSEL TASARIM

Kentsel dönüşümün riskli alanlarda ve rezerv alanlarında başlaması için öncelikle imar planlaması ve kentsel tasarımların yapılması gereğini önceki bölümlerde açıklamıştık. Kentsel dönüşüm için yeniden planlanacak alanlar üzerinde yeni oluşturulacak siteler, mahalleler ve semtler en az 40-50 yıllık bir ömre sahip olacaklardır. Bu süre boyunca insanların orada mutlu bir yaşam sürmeleri ancak şehrin diğer yerleriyle bütünlüklü olan bir imar planlaması ile sağlanabilir. Geleceği de kapsayacak biçimde yapılacak olan yeşil alanlar, eğitim ve sağlık alanları, spor alanları, çocuk bakım ve oyun alanları, ibadet, kültür alanlarının orada yaşayacak nüfusa yetecek şekilde planlanması gereklidir. Bunun dışında büyük bölge parkları, lunapark,

³⁸ Tekin Akıllıoğlu/ Şeref Gözübüyük, Yönetim Hukuku, Ankara, 1992, s. 258; Tuncay, H., A., İdare Hukuku ve İdari Yargının Bazı Sorunları, Ankara, 1972, s. 1972; Tan, Turgut, Sınav Notları ve Yargısal Denetim, D.D., 18-19, 1975, s. 190, Naklen Çağlayan, Ramazan, İdari Yargılama Hukuku, Ankara, 2012, s.166

büyük müzeler veya halkın topluca gezip eğleneceği büyük havuzlu alanlar gibi cazibe merkezleri de o bölgenin komşu yerleşim yerlerinden ziyaretçi çekeceğini düşünerek, otopark, yeme içme aktiviteleriyle desteklenerek planlanmalıdır. Yine burada yaşayan kimselere gelir sağlayacak olan faaliyetler ve fonksiyonlar düşünülmelidir. Böylece o bölgede uzun süreli bir yaşam kalitesi sağlanır ve bunun çevresinde planlanan konut ve iş alanları yoluyla gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Devlet eliyle gayrimenkuller geliştirilerek kamuya sürekli gelir sağlanır.

Tabii ki iyi imar planlarının yapılabilmesi yeterli değildir. İmar planlarını uygulama konusunda Devleti yöneten siyasi kişilerin iradelerini ortaya koyup bu yönde kamu kurum yönetici ve çalışanlarını motive etmesi gereklidir. Baştaki vizyon sahibi siyasi kişiler sonraki iktidar değişiklikleri ve siyasi müdahalelere karşı veya çıkar gruplarının baskılarına karşı direnip, üstlenilen işi yapabilecek bir kurumsal yapı kurulmasını sağlamalıdır. Unutulmamalıdır ki son 50 yıldır gördüğümüz imar planlarının hazırlanmasının değil uygulanmasının zorluğudur. Kurtuluş Savaşımızdan sonra 1930’lu yıllarda Ankaranın imar planlarını yapan Berlin şehircilik uzmanlarından Prof. Dr. Hermann Jansen’in Atatürk’e; *“Kurtuluş Savaşı’nı kazandınız. Ama Ankara’nın imar planlarının hazırlanmasında benzer iradeyi gösterebilecek misiniz?”* sorusunu sorması imar planlarının ne kadar önemli olduğunu gösteren bir anektoddur³⁹.

İmar planlaması uzun süre bir kamusal iş olarak düşünülmüş ve yapılmıştır. Ancak küreselleşmenin etkisiyle ülkelerin yönetimi “Devlet” sisteminden “yönetişim” sistemine geçmiştir. Bu durum arazi kullanımı ve imar planlamasını siyasilerin ve bürokratların elinden çıkararak o alanla ilgili tüm yerel gruplarının ve sivil toplum kuruluşlarının katılımı insiyatifine çevirmiştir⁴⁰. Bu kapsamda Ülkemizdeki imar mevzuatına da paydaşların görüşlerini alma yönünde düzenlemeler eklenmiştir, fakat bunun mevzuatta yazılı olmasına rağmen kamu yöneticileri tarafından uygulanmadığını ya da uygulanıyormuş gibi yapıldığını da üzülmektedir.

İmar planları açısından en çok tartışılan konulardan biri de arazi spekülasyonu yapılarak elde edilen rantın kime ait olacağıdır. En az elli yıldır tanıdığım pek çok insan şehrin gelişim alanları olabilecek yerlerde tarlalar alarak, imar çıkıncaya kadar bekleyip bunu satarak imar rantı elde etmektedir, yahut bunların en kurnazları da imar planlaması yapacak kamu kurumlarını manipüle ederek buralara ayrıcalıklı imarlar elde edip rant elde etmek istemektedirler. Kendilerine arazi yatırımcısı diyen bu kişiler aslında arazi spekülasyonu ile arazi vurgunculuğu yapmaktadırlar. Bu insanlara bu vurgun ve rant fırsatını veren ise kamu yöneticileridir. Bazen tarla fonksiyonu olan tarım arazileri satın alınıp, normal şartlarda on yıl sonra verilecek konut ya da sanayi veya turizm fonksiyonu öncesinden elde edilerek arazi yatırımcılarına haksız bir çıkar sağlanmaktadır. Bazende kamu yönetimlerinden sızdırılan *“imar gelecek”* bilgileri doğrultusunda o an için tarla olan araziler birilerine aldırılmakta ve birkaç yıl içinde imar planı yapıldıktan sonra bu araziler 20-30 kat paralara satılıp, emeksiz bir kazanç elde edilmektedir. Kimi siyasi çıkarlarla kimi de maddi çıkarlarla arazilere verilecek fonksiyonlar sebebi ile kamu yönetimleri kullanılarak karşılıksız bir kazanım olan rant elde edilmektedir. Kentin genişlemesi üzerine kent çevresindeki arazilere yapılaşma hakkı verilmesi

³⁹ Ülgen; age., s.5

⁴⁰ Ülgen; age., s.53

ile ortaya çıkan kazanca “*kentsel rant*” adı verilmektedir. Ekonomik yaşama Devletin müdahalesinin en az düzeyde tutulduğu iberal ekonomi düzeni veya kapitalist sistem yaklaşık 200 yıldır uygulanmasına rağmen toplumsal çıkar veya kamu yararı amacıyla arazi ve imar düzenlemesi merkezi veya yerel kamu yönetimleri tarafından yapılmaktadır.

Kentlerin büyümesi ve nüfusunun artması kentsel yerleşme ve kentsel diğer hizmetler için sınırlı bir doğal kaynak olan toprağa/ araziye talep artmakta bu talepte onun değerini sürekli yükseltmektedir. Bu yüzden nasıl olsa değeri artar diye tarım veya başka bir amaç için kullanmayacak olsa bile insanlar kentlerin çevresindeki arazileri satın alıp, beklemektedirler. Satın alınan toprak mülkiyet rejimi sebebiyle sahibine bir ayrıcalık ve tekel niteliğinde haklar sunmaktadır. Arazi sahibinin arazisinde yetiştirilen üründen gelir elde etmesi, araziye kullanan kişilerden kira alma hakları bu tekel hakların içindedir. Ancak araziye yapılaşma hakkı ve imar olanağı verilmesi ile arazinin değerinin arttırılmasının sahibinin tekel hakkına girmemesi ve bu ayrıcalıktan arazi sahibinin rant elde etmemesi pek çok gelişmiş ülke tarafından engellenmiştir. Çünkü buraya yapılaşma hakkı verilmesinin maliyetini Devlet ve kamu kurumları ödemektedir. Tarla niteliğindeki bir toprak arsa niteliğine çevrildiği zaman oradaki yerleşme, konut, işyeri, sanayi, turizm gibi faaliyetler için, su, kanalizasyon, elektrik, yol getirmek, oralarda yaşayacak ve çalışacak insanlar için yeşil alan, sağlık alanı, okul alanı, ibadet alanı, çocuk parkı gibi pek çok kamusal hizmetler için bina, düzenleme, duvar, çit yapmak oralarda bu kamusal hizmetler için insan istihdam etmek, kamu tarafından üstlenilen maliyetlerdir. Kamu buralarda kamusal hizmetlerin hizmetler için gereken arsaları öncelikle arazi düzenlemesi yaparak özel şahıs arazilerinden %45’e varan düzeyde düzenleme ortaklık payı keserek elde etmektedir. Ama DOP ile elde edemediği arsaları bedel ödeyerek kamulaştırmak, sonrasında buradaki binaları yapmak, arazi düzenlemelerini yapmak, araç ve malzeme almak, insan istihdam etmek hep kamunun gelirlerinin yani bizim vergilerimizin harcanmasını gerektirmektedir. Bunların parasını kamu ödeyecek ama arazi sahibi önceki değerinin on katı bir karşılıksız kazanç elde edecektir. Bunun için gelişmiş ülkeler ya değer artış vergisi almakta veya bir işletme olarak Devlet yatırım yapacağı için bu değerın tamamını almaktadır. Maalesef yaşamı icabı 50 yıldır, kamunun DOP kesintisi yapma dışında bu karşılıksız kazancı arazi yatırımcılarına bıraktığına şahit oluyorum. Bu rant kavramının Fransız Devrimi’nin öncülerinden Jean Jack Rousseau’dan kapitalizmin kurucusu Adam Smith’e kadar düşünenlerin gündeminde olduğunu biliyoruz. Hatta Rousseau rantı tanımlarken “*ilkel toplumda bir arazi parçasının çevresine kazıklar çakıp burası benimdir diyen ve etrafında buna inanacak kadar saf insanlar bulunan kişilerin elde ettiği gelirdir*” diyerek kullandığı sözcükler gülümseticidir. Rant aslında bir karşılık, bedel ödmeden, emek vermeden kazanılan gelirdir. Toprağa ödenen para karşılığı üründen elde edilen gelir veya kiralama karşılığı elde edilen kira rant değildir. Bu geliri elde etmek için bir sermaye yatmakta, yatırım yapılmakta ve emek verilmektedir. Ama imar düzenlemesi sonucu elde edilen rant o iş için emek veya rüşvet verilmiş bile olsa maalesef ranttır, vurgun kazancıdır. Burada arazi sahibi rant elde ederken kamu buralara götürülecek hizmetler için büyük yatırımlar yapmaktadır. Arazinin bu şekilde kullanımını sonucu; içinde yaşadığımız çevre, doğa, ormanlar, hayvanlar, fauna, flora ve diğer canlılar zarar görmektedir. Buna karşılık arazi yatırımcısı rantı elde etmektedir. Bu nedenle gerek kamu arazileri imar düzenlemeleri yapılmadan, gerek orman sınırı dışına çıkarılan araziler imar düzenlemeleri yapılmadan rant oluşturmak amaçlı olarak satılmamalıdır. Yine özel şahıs arazilerine imar planları ile getirilen fonksiyonlara bağlı olarak

imar hakkı verilmesinden bir kazanç elde etmemelidir. İmar düzenlemesi sonucu oluşan arazi değer artışı kamu eline geçmelidir. Bunun için ya değer artış vergisi alınmalı ya da arazinin değer artışına oranlı bir kısmı kamunun eline geçmelidir. Özellikle orman sınırları dışına çıkarılma sonucu 2B arazi satışları ve bazı mega projeler bu kapsamda çokça eleştiriye maruz kalmaktadır⁴¹. Kimi ekonomistler toprak vurgunculuğunu ve arsalardaki aşırı fiyat artışlarını planlamayı güçleştiren bir engel olarak görmezler. Bu görüşlere göre, artan arsa değerlerinden doğan gelir artışı yurt içinde bölüşüleceğinden, ortada ekonomik bir kayıp yoktur. Oysa arsa vurgunculuğu, kaynakların taşınmaz mallara yatırılmasını özendirerek bu finansal kaynağın dondurulmasına, üretim ekonomisine girmemesine, kentsel toprakların savurganca kullanılmasına, yatırımların veriminin azalmasına yol açar. Ayrıca gelir dağılımını, dar gelirli aleyhine daha da bozucu etkiler yapar. Topluma mal edilecek kimi değerlerin varlıklı bir sınıf olan arsa sahiplerinin elinde toplanması, gelir dağılımını onların lehine daha da bozar. Son olarak da arsa vurgunculuğu kentlerin düzenli gelişmesini önler. Kentlerin ne yönde gelişmesi gerektiğini, kent planlarının kuralları değil, arsa vurguncularının eylem, istek, karar ve baskıları belirler⁴².

Kentsel dönüşümde imar planları yapılırken ve imar planlarına bağlı arazi düzenlemesi, değer artış payı, düzenleme ortaklık payı (DOP) uygulaması yapılırken “*değer esaslı modeller*”in kullanılması gerekir. Arazi ve arsa düzenlemesinin başarı koşulu, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası oluşan değer belirlenmesinin ve dağıtımının açık ve adil olmasıdır. Ancak böyle bir yaklaşım ile imar planlarının uygulanmasında düzenleme bölgesindeki hak sahiplerinin uygulamaya katılımı ve güveni sağlanarak başarılı sonuçlar alınabilir. Bunu sağlamak için katılım ve dağıtım ile ilgili hesaplamalarda “*alan*” yerine “*değer*”i esas alan yöntem uygulanmalıdır⁴³. Bu yüzden imar planlaması ve imar uygulamaları yapılırken önce değerlendirme şirketlerine yapılan imar düzenlemesi sonucu oluşan rant hesaplatılmalı; eski ve yeni arazi değeri arasındaki fark ya DOP uygulanarak veya değer artış payı alınarak bazende bu ikisi karma biçimde kullanılarak oluşan rant kamuya aktarılmalıdır.

En çok üzüldüğüm konulardan biri, 6 Şubat 2023 Depremin etkilediği Kahramanmaraş, Gaziantep, Adıyaman, Malatya, Kilis, Şanlıurfa, Adana, Osmaniye, Diyarbakır ve Elazığ'da 700-800 bin civarındaki yıkılan konutların yeniden yapılacağı alanların seçimi yöntemidir. Hem eski yerleşim merkezlerinin rahatlatılarak yıkılan binaların yerine sosyal donatı alanları getirip, orada yaşamaya devam edecek kişilerin yaşam kalitesini yükseltecek, hem de topluca yeni konutların yapılacağı yeni alanlarda cazibe merkezleri oluşturularak sosyal donatı alanı zenginliği ile oralarda yaşayacak olanların mutlu olmalarını sağlayacak ve hem de Devlet eliyle gayrimenkul geliştirilmesi suretiyle gelecekte büyük gelirler oluşturabilecek olanaklar bu alanlarda imar planlamasının doğru şekilde ve bütüncül olarak yeniden yapılmasıyla sağlanabilirdi. Sadece Hatay şehrinde Türkiye Tasarım Vakfı adındaki bir sivil toplum kuruluşunun liderliğinde ülkenin ve Dünyanın bazı önemli şehir planlamacıları, kentsel tasarımcıları ve mimarlarıyla nitelikli bir imar planlaması ve yerleşim alanlarında çevre ve binalara ilişkin kentsel tasarımlar yapılabiliştir. Diğer şehirlerde ise yetkililer şehrin boş olan

⁴¹ Daha geniş bilgi için bakınız Orhan, Derin/ Sözen, Seval/ Görür, Naci, Kanal İstanbul, Çok Disiplinli Bir Değerlendirme, İBB, İstanbul, 2020; Keleş/Erbay/ Görmez, age., s. 35

⁴² Keleş/Erbay/ Görmez, age., s. 36

⁴³ Ülgen, age., s.76 vd ile s.177

yerlerinde konut ve işyeri yapılacak yeni alanları seçmiş ve diğer ilçeler ve şehirlerle o yerlerin ilişkisini oluşturup bütüncül planlama yapılmaksızın ve modern planlama ilkeleri çalıştırılmaksızın, kentsel tasarımlar yapılmaksızın bu boş alanlar konut yapılmak üzere inşaat şirketlerine ihale edilmiştir. Halbuki Hatay’da yapılabildiği gibi, ülkenin şehir plancılık şirketlerine, mimarlık şirketlerine, tasarımcılarına bir seferberlik ruhuyla çağrı yapıp, bu şehirlerin imar planlaması ve kentsel tasarımı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün deneyimi ile harmanlanarak, Dünyanın bu alandaki önemli kişilerinin de katılımı sağlanarak oluşturulacak kuruluşlar vasılası ile yapılabildi. Kahramanmaraş, Gaziantep, Adıyaman, Malatya, Kilis, Şanlıurfa, Adana, Osmaniye, Diyarbakır ve Elazığ’da yapılacak konut ve işyerleri için seçilmiş bu alanlar; bütüncül ve modern imar planları yapılmadığı için insanlar oralara yerleştikten sonra şehircilik açısından sorunlar oluşturabilirler. Bu yaklaşım ayrıca oralardaki gayrimenkul kaynağının da verimsiz olarak kullanılmasına sebep olmaktadır. Oluşabilecek sorunları önlemeye ilişkin buralarda şimdiden ilave çalışmalar yapılması yararlı olacaktır. Bakanlığın hiç olmazsa 2024 yılı itibarıyla buralarda inşaat yapım ihalelerini belirttiğimiz nitelikteki imar planlarının yapımı için altı ay süreyle erteleme yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşümde imar planlaması ve kentsel tasarım konusundaki yasal durum şu şekildedir:

1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. maddesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı;

“a) *Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair , modern yerleşim yerleri kurmak için gereken imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak,*

b) *Çevrenin korunması, iyileştirilmesi, çölleşme ve erozyonla mücadele ile çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik prensip ve politikaların belirlenmesi amacıyla gerekli çalışmaları yapmak, standart ve ölçütler geliştirmek, programlar hazırlamak; bu çerçevede eğitim, araştırma, projelendirme, eylem planları ve kirlilik haritalarını oluşturmak, bunların uygulama esaslarını tespit etmek ve izlemek, iklim değişikliği ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek,...*

d) *Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek,*

g) *Konut sektörüne ilişkin strateji geliştirme ve programlama iş ve işlemlerini yürütmek, yapı kooperatifçiliğinin gelişmesini sağlayacak tedbirleri almak ve 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu uyarınca Bakanlığa verilen görevleri yapmak,*

p) *Toprağın korunması, tabii kaynakların geliştirilmesi ve iklim değişikliği ile mücadele amacıyla; çölleşme ve erozyonla mücadele, çığ, heyelan ve sel kontrolü ile entegre havza ıslahı plan ve projelerini yapmak, yaptırmak, bu plan ve projeleri uygulamak,*

r) Çölleşme ve erozyonla mücadele amacıyla su havzalarının geliştirilmesine yönelik ulusal ve bölgesel düzeyde planlama yapmak, politika ve stratejilerin belirlenmesi amacıyla çalışmalar yapmak” şeklinde yetki verilmiştir.

Bu kararname ile Bakanlığa ayrıca; “ç) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek,

ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak,

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek” görevleri de verilmişti. Bu görevler Cumhurbaşkanlığı sisteminden önce de yıllardır Bakanlığa verilmiş bulunuyordu. Ancak Anayasa Mahkemesinin 26/10/2023 tarihli ve E.:2018/118; K.:2023/180 sayılı Kararı ile Kararnamenin 97. maddesinin (ç), (ğ), (h), (n) ve (o) bentleri iptal edilmiştir. Kararın Resmî Gazete’de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra (27.11.2024’de) yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Bu iptal kararının gerekçesinde Anayasa Mahkemesi, “Arsa ve araziler ile bunlar üzerindeki yapılar Anayasa’nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkının konusunu oluşturmaktadır. Arazi kullanımı ve yapılaşmanın imar mevzuatına uygun olarak

gerçekleştirileceği açıktır. Buna göre fiziki planlara, imar uygulamalarına, yapı ruhsatına, yapı kullanma iznine, iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarına, kamulaştırmaya, kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin meseleler ile bu alanlarda alınacak muhtemel kararların kişilerin mülkiyet hakkını doğrudan etkileyebileceği hususunda tereddüt bulunmamaktadır. Bir başka ifadeyle bu alanlarda yapılacak iş ve işlemler, kişilerin maliki buldukları arsa, arazi ve yapılar üzerindeki kullanım ve tasarruf biçimlerini kısmen veya tamamen değiştirme, yeniden düzenleme veya sona erdirmeye gibi mülkiyet hakkına müdahale teşkil edebilecek niteliktedir... Bu itibarla kurallar, Anayasa'nın İkinci Kısmının İkinci Bölümünde yer alan mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme içerdiğinden Anayasa'nın 104. maddesinin on yedinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri (CBK) ile düzenlenemeyecek yasak alan içinde kalmaktadırlar" ... "Çevre, imar ve yapılaşmaya ilişkin olarak etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları, parselasyon planları, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatıyla ilgili düzenleme getiren kural mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme içermekte olup CBK'nın 97. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (ç), (ğ) ve (n) bentlerinin Anayasa'ya uygunluk denetimi bölümünde belirtilen gerekçeler dava konusu kural için de geçerlidir... Bu kapsamda mülkiyet hakkına ilişkin bir düzenleme niteliğinde bulunan kural CBK ile düzenlenemeyecek yasak alan içinde kalmaktadır" ... "Kural, mahallî idarelere ve bunların merkezî idare ile alaka ve münasebetlerine ilişkin bir düzenleme öngörmekte; mahallî idareleri ve bunların merkezî idare ile olan ilgi ve ilişkilerini düzenleme yetkisini Bakanlığa vermektedir. Mahallî idarelerin düzenlenmesi ile bunların merkezî idare ile olan alaka ve münasebetlerine ilişkin meselelerin mahallî idarelerin kuruluşları, görevleri, yetkileri ile idari vesayet yetkinin kullanılmasıyla doğrudan ilişkili bulunduğu açıktır. Buna göre Anayasa'nın 127. maddesi kapsamında anılan hususlardaki yetki ve görevlerin kanunla verilmesi, kapsam ve içeriğinin de yine kanunla belirlenmesi gerekmekte olup kural münhasıran kanunla düzenlenmesi gereken bir konuya ilişkin düzenleme içermektedir... Açıklanan nedenlerle (o bendindeki) kural, Anayasa'nın 104. maddesinin on yedinci fıkrasının üçüncü cümlesine aykırıdır" diyerek karar vermiştir. Avrupa Birliği Yerel Yönetimler Şartı gereği olarak mahalli yerel nitelikteki hizmetlerden biri olan imar planlamasının Kanun ile bile büyükşehir ve ilçe belediyeleri dışlanarak Bakanlık tarafından yapılması ve yapı ruhsatının bile Bakanlık tarafından verilmesi doğru bir durum değildir. Aynı şekilde kentsel dönüşümde imar planlaması konusunda tüm yetkiyi Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verip, büyükşehir ve ilçe belediyelerini sürecin dışında tutmak da yerel yönetimler konusundaki ilkelere aykırıdır. Merkezi idarenin kentsel dönüşümle ilgili imar planlaması ve kentsel tasarım yapılması dahil tüm kararları verirken il ve ilçe belediyelerini sürecin içine alması eğer il ve ilçe belediyelerine yetkisini aktarmış ise onların kararlarını idari vesayet yolu ile denetlemesi gereklidir.

Bu iptal kararı kapsamında sayılan bendlerdeki genel olarak imar planlaması görevleri ilgili büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından yapılmaya devam edilecektir.

Kentsel dönüşüm açısından Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı, imar planlamasına ilişkin standartları belirleme ve gerekirse imar planlaması yapma görevine sahiptir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6. maddesinin 6. fıkrası

Bakanlığın, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki **planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye** ve gerek görülmesi hâlinde **bu standartları plan kararları ile tayin etmeye** veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve **kent tasarımları hazırlamaya** yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının kentsel dönüşümde imar planlarıyla ilgili yetkileri Uygulama Yönetmeliğinin 18. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

“(1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.”

Burada özellikle; ilgili özel sektör kuruluşları veya kişiler tarafından plan tekliflerinin hazırlanarak Bakanlığa sunulabileceği dikkatimizi çekmektedir. Belediyeler tarafından uzun sürelerce sürüncemede bırakılan özel projeler için doğrudan Bakanlığın plan yapması yerine, belediyeleri devreden çıkarmadan onlarla koordinasyon halinde plan yapması daha doğru bir uygulamadır.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 19. maddesi de planların değerlendirilmesini şu şekilde düzenlemiştir: “Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır”.

1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi ile imar planlaması konusunda Bakanlığa verilen görevler Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne bırakılmıştır.

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 102. maddeye göre;

a) Yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, her tür ve ölçekte fiziki planlara ve uygulamalara esas teşkil eden üst ölçekli mekânsal strateji planlarını ve çevre düzeni planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve uygulamanın bu stratejilere göre yürütülmesini sağlamak,

b) Kentlerde ve kırsal alanlarda arazi kullanımına ilişkin temel ilke, strateji ve standartların belirlenmesine ilişkin çalışmaları yapmak ve uygulanmasını sağlamak,

c) Havza ve bölge bazındaki çevre düzeni planları da dâhil her tür ve ölçekteki çevre düzeni planlarının ve imar planlarının yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek, havza veya bölge bazında çevre düzeni planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak ve bu planların uygulanmasını ve denetlenmesini sağlamak,

ç) Sektörel planların havza veya bölge düzeyindeki mekânsal strateji planlarına ve çevre düzeni planlarına uyumlu hazırlanmasını sağlamak,

d) Risk yönetimi ve sakınım planlarının yapılmasına ve onaylanmasına ilişkin kuralları belirlemek ve izlemek, plana esas jeolojik ve jeoteknik etütleri yapmak, yaptırmak ve onaylamak,

e) 97 nci maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak,

f) Arazi ve arsa düzenlemesi ve parselasyon planlarının hazırlanmasına ilişkin genel ilke, strateji ve esasların belirlenmesine ilişkin çalışmaları yapmak ve uygulanmasını sağlamak,

ğ) Belediyelerin mücavir alanları ile köylerin yerleşik alanlarının sınırlarının tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve tespit edilen sınırları onaylamak,

h) İdarelerin ihtilafı halinde, genel imar düzeni ve uyumunu sağlamak üzere, her türlü etüt, harita ve imar planı, plan değişikliği, plan revizyonu, parselasyon planı hazırlanması, onaylanması ve uygulanmasında koordinasyon sağlamak, ihtilafları gidermek, gerektiğinde ihtilaf konusu işi resen yapmak, yaptırmak ve onaylamak,

ı) Her tür ve ölçekteki fiziki planların birbiriyle uyumunu ve mekânsal strateji planları hedeflerine ve kararlarına uygunluğunu sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri almak, ilgili idareler tarafından Bakanlıkça verilen süre içinde yapılmayan il çevre düzeni planlarını yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak,

i) *Bütünleşik kıyı alanları yönetimi ve planlaması çalışmaları, kıyı alanlarının düzenlenmesine dair iş ve işlemler ile bu alanlara ilişkin jeolojik ve jeoteknik etütleri yapmak, yaptırmak ve onaylamak, kıyı kenar çizgisini tespit etmek, onaylamak ve tescilini sağlamak,*

j) *Kıyı ve dolgu alanları ile bu alanların fonksiyonel ve fiziksel olarak devami niteliğindeki geri sahalarına ilişkin her tür ve ölçekteki etüt, harita ve planları yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak ve bunların uygulanmasını sağlamak” ile görevlendirilmiş ve yetkilendirilmiştir.*

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, ek olarak 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin (g) bendi gereğince Cumhurbaşkanınca belirlenen proje kapsamı içerisinde kalmak kaydıyla kamuya ait tescilli araziler ile tescil dışı araziler ve muvafakatleri alınmak koşuluyla özel kişi veya kuruluşlara ait arazilerin yeniden fonksiyon kazandırılıp geliştirilmesine yönelik olarak her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı, kamulaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi yapmak, yaptırmak ve onaylamak yetkisine sahipti. Genel Müdürlük, yine (k) bendi gereğince 7269 sayılı *Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun* hükümleri çerçevesinde yapılacak binalar, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesisleri ile ilgili altyapı, üstyapı ve iletim hatları, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde üretim tesisleri ve depoları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı istasyonları gibi alanlar ile ilgili her tür ve ölçekteki planların yapılmasına ilişkin esasları belirlemek, bunlara ilişkin her tür ve ölçekteki harita, etüt, plan ve parselasyon planlarını gerektiğinde yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak yetkilerine de sahipti. Ancak Anayasa Mahkemesinin 26.10.2023 tarihli ve E.:2018/118; K.:2023/180 sayılı Kararı ile bu fıkranın (g) ve (k) bentleri iptal edilmiştir. Kararın Resmî Gazete’de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra (27.11.2024’de) yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır. Anayasa Mahkemesi 26.10.2023 tarihli ve E.:2018/118; K.:2023/180 sayılı Kararı ile bu yetkinin Bakanlığa verildiği Kararnamenin 97. maddesinin (ç), (ğ), (h), (n) ve (o) bentlerini de iptal edilmiştir. Bu kapsamda Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen bendlerdeki imar planlama görevleri büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından yapılacaktır.

Anayasa Mahkemesinin devreye girmesine kadar Bakanlık yerel yönetimlerin elindeki imar planlama yetkilerini çeşitli gerekçelerle eline alarak planlama kısmını merkezden yapmak istemiş ve bu kapsamda yıllarca belediyeleri sistem dışına çıkarıp emrivaki ile imar planlaması yapmıştır. Cumhurbaşkanlığının 1 nolu Kararnamesinin 97. ve 102. maddelerindeki düzenlemeleri gereği kentsel dönüşüm de dahil olmak üzere her türlü planlama yapma yetkisi, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığına ve iç görevlendirme gereği Bakanlığa bağlı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne toplanmışken Anayasa Mahkemesi kararı ile Bakanlığın ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün il ve ilçe düzeyindeki imar planlaması yapmak görevi yeniden yerel yönetimlere geçmiştir. Yine Bakanlık 6306 sayılı Kanunun 6/6 maddesi ile kentsel dönüşüm alanlarında genel bir planlama yetkisine sahiptir. Ancak daha sonra yapılan mevzuat değişikliği ile kentsel dönüşüm alanlarındaki planlama yetkisi özel olarak 6306 sayılı Kanun gereği Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmiştir. Kentsel dönüşüm açısından durumun aciliyeti sebebiyle Başkanlığın plan yapma yetkisi ilgili il ve ilçe belediyelerinin görüşlerini almak şartıyla kabul edilebilir bir durumdur. Kentsel dönüşüm dışında il ve ilçeler düzeyinde

plan yapma yetkisinin belediyelerde olması ve Bakanlığın da bu planları denetlemesi, yeniden incelenmek üzere bu planları geri gönderebilmesi ve gerekirse bu planlara karşı dava açabilmesi Anayasamıza göre daha doğru bir düzenleme olacaktır.

6306 sayılı Kanun madde 6, 5 nolu bendi ile, riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapılara ilişkin imar planlaması görevi; Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından yürütülecektir.

“Başkanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya...

ğ) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya yetkilidir”.

Kentsel dönüşüm alanlarında imar planlaması yapmak görevinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesi de kısa ve orta vadede hatalıdır. Çünkü Kentsel Dönüşüm Başkanlığı daha 2023 yılında kurulmuş bir kuruluştur. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı belli bir deneyime kavuşuncaya ve nitelikli şehir plancılarını istihdam edinceye kadar, ülkenin mekansal strateji planları ve çevre planları gibi bütüncül imar planlamasını yapan ve il bazında yapılan planların bütüncüllüğü açısından belediyelerin yaptığı planları da denetleyerek planlama bütünlüğünü gözeten Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, (imar planları hakkındaki mevzuat gereğince ülkenin planlama bütünlüğü açısından) riskli alanları, rezerv yapı alanlarını ve riskli yapıların planlarını kolayca yapabilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı da yeni bir planlama birimi kurmak yerine 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulama alanlarındaki planları yapma işini Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne bırakabilirdi. Bu yapılmadığı için Kentsel Dönüşüm Başkanlığı çevre, il, ilçe planlarından bağımsız olarak onlarla bütüncüllük ilişkisi kurma gereği hissetmeden (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü gibi ülke düzeyinde bir hafızaya sahip olmaksızın) kendi başına imar planları yapacaktır. Bu düzenleme imar planlamasının temel ilkelerine aykırı bir uygulama olup, bu uygulamanın arazi kullanımındaki parçacılık sonucu verimsizliği, ülkenin sınırlı kaynağı olan toprağın yanlış kullanımı ve planlanan alanlar arasındaki geçirgenliğin eksikliği ve buna bağlı sosyal dokunun bozulması gibi kötü sonuçları yıllar sonra karşımıza gelecektir. Önerimiz acilen bir mevzuat değişikliği yapıp, imar planlaması ve kentsel tasarım yapma görev ve yetkisinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığından alınıp, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki planlama ve kentsel tasarımlar için Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne başvurusunu ve planlama işlerini Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünden yapmasını istemesini düzenlemek gerekir. İmar Kanunu ile kentsel dönüşüm alanlarında imar planlaması yapma görevine sahip olan belediyelerle koordinasyon açısından Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına nazaran daha geniş bir deneyime sahiptir.

Özellikle imar planlarının hazırlanması açısından yararlı bir düzenleme, 6306 sayılı Kanunda 4. maddede şu şekilde yer almaktadır: *“Başkanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi halinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.”*

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi 6. fıkrasında, Bakanlığın, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; planlar yapmaya, onaylamaya ve **kent tasarımları hazırlamaya** yetkili olduğu düzenlenmiştir. Burada kullanılan "*kent tasarımları*" ibaresi uygulamada "*kentsel tasarım projeleri*" olarak kullanılmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinin g bendinde "**kentsel tasarım projesi**"; "*doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki proje*" olarak tanımlanmıştır⁴⁴.

Kentsel dönüşüm yoluyla önümüzdeki 50 yıl için gelişmelere paralel olarak değiştirilebilecek şekilde dinamik şehir planları yeniden yapılabildiği için bir yanda da kentsel tasarım projeleri kullanılarak estetik kentler kurgulanmaktadır.

⁴⁴**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 30. maddesinde** kentsel tasarım projelerinin hazırlanmasına dair esaslar şu şekilde sıralanmıştır: (1) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırları imar planında gösterilebilir. Ancak kentsel tasarım projelerinin imar planından önce yapılmış olması halinde, bu projelerdeki gerekli ayrıntılar imar planı kararlarında yer alır.

(2) Kentsel tasarım projelerinin bulunduğu yerleşme veya bölgenin gelişme ve yapılaşma hedefleri bütününde ele alınması ve projelerin yönlendirilmesi amacıyla büyük alan gerektiren bölgelerde proje kapsamında gerektiğinde master plan hazırlanabilir.

(3) Kentsel tasarım projelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlı gerektiğinde kentsel tasarım değerlendirme komisyonu kurulabilir.

(4) Uygulama imar planı onaylanmadan kentsel tasarım projeleri uygulanamaz.

(5) Kentsel tasarım projelerinde, alanın özelliğine göre doluluk-boşluk oranı, yapılar arası ilişkiler, taşıt ve yaya hareketleri gibi mimari ve mekân tasarımına ilişkin ayrıntılar ile doğal, kültürel, sosyal, ekonomik, ulaşım ve teknik altyapıya ilişkin veriler dikkate alınır.

(6) Kentsel tasarım projeleri, ölçeğin niteliğine göre farklı ayrıntıları içerecek şekilde hazırlanır.

a) Kentsel tasarım projeleri genel olarak; koruma, sağlıklaştırma, iyileştirme, yenileme politikalarını içeren, ulaşım, tasarım, fonksiyon ilkelerini ortaya koyan, çeşitli şemalar ve tasarım ilke ve detayları ile desteklenen bir biçimde hazırlanır. Projede; alanın ihtiyaç programı ve alan verileri doğrultusunda, açık mekânların kapalı mekânlarla birlikte düzenlenmesi, toplu taşıma, taşıt, yaya, bisiklet, otoparklar, servis gibi genel ulaşım-dolaşım sorunlarının çözümü, çevre düzenlemesi ve altyapıya ilişkin koşullar, çevre yapılarla ilişkilerin kurulması ve her türlü düzenlemenin temel ilkeleri belirlenir.

b) Kentsel tasarım projeleri ayrıntılı olarak; ada içi veya dışı, proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri ve açık-kapalı alanlara ilişkin tasarımlar, arazi ve yapı düzenlemelerine ilişkin kotlandırmalar, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, bitkilendirmenin genel karakteri, su ögesi kullanımı, tüm elemanların ölçülendirilmesi, malzemenin belirlenmesi, kütle, gabari, şematik plan çizimleri gibi yapılara ait mimari konsept projeleri ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda görünüş, kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içerir. Ayrıca detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

(7) İdare gerekli gördüğü alanlarda mekânın imge, anlam ve kimlik kazanmasını, estetik ve sanat değerinin yükseltilmesini, yapıların bir uyum içerisinde ve bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesini amaçlayan ve mekânsal planlama sistematiği içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararları içerecek şekilde kentsel tasarım rehberi hazırlayabilir.

(8) Yaya bölgeleri ve meydanlar gibi kamuya açık alanlar imar planı kararları doğrultusunda kentsel tasarım projeleri ile düzenlenebilir.

(9) Sokak ve binaların tasarımında erişilebilirlikle beraber mekânların aydınlatılması, sokakların birbiriyle ilişkisi, sokak ve meydanlara güvenli erişim ortamının sağlanması da esas alınır.

(10) Kentsel tasarım projesine ilişkin Bakanlıkça usul ve esas belirlenir.

Kentsel dönüşümde Bakanlık tarafından yapılacak planların ilan süresi ve uygulanması genel İmar Kanunundan farklı bir düzenlemeye tabi tutulmuştur. Bakanlık tarafından yapılacak 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin olarak onaylanan imar ve parselasyon planları, ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünde on beş gün süreyle ilan edilir. Bu planlara itiraz, ilan süresi içinde ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğüne yapılır ve itirazlar Bakanlıkça beş gün içerisinde değerlendirilir. İtirazların reddedilmesi hâlinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/12. maddesi gereğince, Bakanlık, bu Kanunda belirtilen kentsel dönüşüm hakkındaki iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya belediyelere yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya belediyeler tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

Kanunun 8. maddesi 2 nolu fıkrası doğrultusunda; Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilir.

Burada 775 sayılı Kanun madde 19'a da değinmekte fayda görüyoruz. Bu madde şöyledir: *“İslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondular ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalarda seçimi, haritalarının hazırlanması, imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir. Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutata vasıtalarla halka duyurulur”*.

İmar Planları konusunda değinmemiz gereken bir başka kanuni düzenleme ise, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 15. maddesidir. Bu madde gereğince, afet dolayısıyla hasara uğramış şehir ve kasabaların imar planı mevcut olup da İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca değiştirilmesi gerekli görülmediği takdirde, inşaata mevzuat dairesinde hemen izin verilir. Mevcut imar planının kısmen değiştirilmesi gerekli görülen şehir ve kasabalarda, bu değişiklik planları, İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca 5 ay zarfında yaptırılır. İmar veya istikamet planı olmayan veya olup da tamamen değiştirilmesi gereken yerlerde halihazır harita ve imar veya istikamet planı İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca öncelikle yapılır veya yaptırılır. Bu planlar yapılmaya kadar gelecekteki planlara göre esaslı inşaat yaptırılmasına İmar ve İskan (Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca izin verilebilir.

Bu bölümde son olarak belirtmeliyiz ki, imar planları ve kentsel tasarımlar kentsel dönüşümün ilk şartıdır. Eğer 30-40 yıllık geleceği; ekonomisi, nüfusu, ulaşımı ve yapılaşması ile planlayan dinamik, gelişmeler doğrultusunda bütüncül olarak değişebilen imar planları ve master planlar yapabiliyorsak, bunun üzerine estetik ve fonksiyonel olarak kentsel ölçekte tasarlanan inşaat projeleri ile kentsel dönüşümü başarılı kılabiliriz. Yok eğer 50-100 dönüm bir alanı kentsel dönüşüm yapıyoruz diye, ilin bütünü ve ilçenin bütünü planlayan imar planından bağımsız olarak proje geliştirici veya hak sahipleri böyle istiyor diye parçacıl şekilde, yapılacak inşaat projesinin kârını artırmak amaçlı olarak, bütünü bir tarafa bırakıp azami m2 çıkarmak için imar planı yaparsak bu yapılan projeyi 10 yıl sonra yeniden yıkıp, yeniden dönüşüm yapmak zorunda kalırız. Kentsel dönüşüm yaparken, uzun süreli bütüncül imar planlaması ile yola çıkarsak hem kamunun sınırlı kaynaklarını ve hem de halkımızın ve özel sektörün mali imkanlarını verimli olarak kullanırız. Kısa vadeli çözümler veya çıkar sahiplerinin azami gelir elde etmesine yönelik isteğe bağlı planlama kaynak israfı olup, kamu yararına aykırıdır.

Daha önce de ifade ettiğimiz gibi, İmar Kanunu ile illerdeki ve ilçelerdeki kentsel dönüşüm de dahil her türlü planlama yetkisine sahip olan belediyeler ile Bakanlığın planlama konusunda görevlendirilmiş olan Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının riskli alanlar ve rezerv alanlarda birbirleriyle koordinasyon içinde olup planlama yaparken plan bütünlüğünü ilçe, il ve hatta bölge bazında gözetmesi gereklidir. Çünkü aynı zamanda yerel bir kamu hizmeti olan planlama konusunda belediyeler halkın nabzını tutarak, bölgelerinde ekonomi, ulaşım, sosyal ilişkiler, özel mülkiyete müdahale oranı gibi pek çok etmeni doğru olarak tespit edebilirler. Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının da kentsel dönüşüm alanlarındaki imar planlarını yaparken ilgili belediyeler ile temas ederek bütüncül bakış açısıyla hareket ederken bu yerel hassasiyetleri de ihmal etmemesi gerekir.

Eklemeliyiz ki, planlama aynı zamanda bir estetik işidir. Planlamayı yaparken kentsel tasarımlarla yeşilin ve suyun bolca yer aldığı, çevre sakinlerinin mutlulukla dolaştığı güzel semtler, mahalleler ve şehirler yaratmak da mümkündür. Sanatsal yapıtların, büyük havuzların, sahillerde seyir yerlerinin yerleştirilmesiyle kentsel cazibe merkezleri oluşturup, çevresine konut ve işyerlerini yerleştirmek mümkündür. Konut, ticari ünite, ofis gibi işlevi planlarken diğer yanda estetiği ve güzelliği de bu planların içine sokmak mümkündür. Bunun için ülkemizin ve Dünyanın önde gelen şehir planlamacıları, mimarları ve tasarımcılarına ve üniversitedeki şehir planlama birimlerine; planlama işlerini şehir şehir ve İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyük şehirlerde de ilçe ilçe verip, kentsel dönüşümün altyapısını baştan kurgulamamız gerekiyor. Ya da bu değerli ve vizyon sahibi kişileri her il bazındaki belediyede bir planlama merkezi kurarak planlamanın içine sokarsak da aynı olumlu sonucu alabiliriz. Bu şekilde organize edilecek bir planlama hepsi hepsi bir yıllık iştir. Önce bir yılda planlamayı ve hazırlıkları yapalım sonra riskli alan ve rezerv yapı alanlarında konut ve işyerlerini buna göre yaparak kentsel dönüşümü gerçekleştirelim.

Ayrıca turizm de estetik üzerine kuruludur ve turizm bir yanda ülke ekonomisinin dörtte biri kadar bir gelir getirmektedir. Bacasız sanayidir. Estetiği öne çıkarırsak kentsel dönüşümle oluşan güzel mahallelerde ülkemizde tatil yapan, çocukları ülkemizde okuyan veya yaşlıları

ülkemizde yaşayan yabancılara konut satıp önemli miktarda döviz elde etmek mümkündür. Bugün Londra, Dubai, Paris, Amsterdam, Frankfurt, Berlin gibi şehirler yabancıların ikinci konut almaları sayesinde sürekli zenginleşmektedirler. Aynı olanak İstanbul, İzmir, Antalya, Trabzon ve Bursa için söz konusudur.

Özellikle kamuya ait olan alanlarda veya kamulaştırma yoluyla özel arazileri dahil edip estetik ve sanatsal cazibe merkezleri yaratarak bunların çevresine konut ve işyerlerini planlayarak Devlet ve belediyeler gayrimenkul geliştirip, projesi ile oluşan arsaları müteahhitlerle birlikte değerlendirerek ülke bazında her yıl 50 milyar dolarlık bir gelir ve dar ve orta gelirliilere kiralanacak konut stoku elde edebilirler.

Bunları yapabilmek için Devlet ve kamu yöneticilerinin vizyon sahibi kişilerden yararlanmanın yollarını bulmaları gerekir. Yetkin, bilgili, yöneticilik özelliklerine sahip ve dünyadaki gelişmeleri mesleki açıdan takip eden vizyon sahibi kişileri ülkeye hizmet adına kamu kurumları ve belediyelerde görev almaya ikna etmenin bir yolunu siyasi parti ve kamu yöneticilerinin bulması önemli bir gelişme olacaktır. 80 milyon kişinin yaşadığı bir ülkede vizyon ve liyakat sahibi en az 200.000 - 300.000 kişi kolaylıkla bulunabilir.

D. KAMULAŞTIRMA

10 Temmuz 2018 tarihli ve 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 4. Bölümündeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görevlerini belirleyen 97. maddesi Bakanlığına kentsel dönüşüme istediği aşamada ve yerde müdahale etme ve istediği işleri bizzat yapma yetkisi verir. Bakanlık adına bu yetki Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bırakılmıştır. 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 792/M maddesine göre; Başkanlık 6306 Sayılı Kanunla verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmakla yükümlüdür.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/12. maddesi gereğince, Başkanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. madde 2 nolu bendine göre, üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerininin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki⁴⁵ iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

⁴⁵**Kamulaştırma Kanunu madde 3:** İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak

Başkanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Başkanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin, yıllarca uğraşıp sahip olabildiği bir evini veya geçimini sağladığı işyerini; depreme dayanıksızlığı, yapıldığı alanın riskli olması veya ekonomik ömrünü tamamlaması nedeniyle boşaltmak zorunda kalan kişilere uygulanması haksızlık olacaktır. Çünkü Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine göre, bu tip kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. **Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır.** Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Yıllarca uğraşıp sahip olabildiği bir evini veya geçimini sağladığı işyerini boşaltmak zorunda kalan kişilere “*size bu ev veya işyerinin bedelini beş yılda ödeyeceğiz*” demek onları çaresizlikle karşı karşıya bırakmak olacaktır. Bu nedenle 6306 sayılı Kanununun 6/2. maddesinde, Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine yapılan atfın ve yollamanın iptalini gerekli bulmaktayız.

4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 792/M maddesi gereğince Kentsel Dönüşüm Başkanlığı acele kamulaştırma işlemlerini yürütmekle görevlendirilmiştir. 6306 Sayılı Kanunun 8/2. maddesi gereğince Bakanlık ve Başkanlık kamulaştırma işlerini gerçekleştirebilir. Kamulaştırma için maliklerle anlaşma sağlanması hâlinde, Başkanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesine göre; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya **özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda** gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın Kamulaştırma Kanunu'nun 10. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir.

kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal Kamulaştırma Kanunu 20. madde uyarınca boşaltılır. Bu Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir. Bedel tespiti konusunda uyuşmazlık olursa konu Mahkemece çözümlenir.

Bu arada belirtmeliyiz ki 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesinde Bakanlık, Başkanlık veya İdarenin uygulama alanındaki taşınmazların değerini belirleyeceğinden bahsedilmektedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde uygulama alanındaki taşınmazların değer tespiti şu şekilde düzenlenmiştir:

“(1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit edilir”.

İdare tarafından, *“belki taşınmaz sahipleriyle anlaşma sağlanır”* denilerek ilk değer tespitinin İdarece yapılması yararlıdır. Neticede eğer maliklerle kamulaştırma hakkında bir anlaşma sağlanamazsa değer tespiti hakkındaki nihai karar mahkemece belirlenecektir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili şu şekilde düzenlenmiştir.

“Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11/02/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfi, yüzölçümü,

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaşması halinde kamulaştırma bedeli olarak anlaşılan miktar peşin ve nakit olarak, hak sahibi adına bankaya yatırılır. Tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin(...)mahkemece belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun

ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır. İstinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedeli, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki fark ilgisinden talep edilir. İdare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.”

Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi gereğince bilirkişiler değer tespiti esnasında aşağıdaki düzenleme doğrultusunda çalışırlar:

“15 inci madde uyarınca⁴⁶ oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

⁴⁶Kamulaştırma Kanunu madde 15: Bu Kanun uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.

Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.”

Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesi gereğince kısmen kamulaştırmalarda değer tespiti düzenlemesi şöyledir:

“Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar bakımından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir.

Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırılacak taşınmazın niteliği göz önüne alınarak belirlenir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 inci ve 12 nci maddelerde yer alan hükümlere göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur...

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.”

Aslında Bakanlığın, doğrudan beş yıllık taksitin uygulandığı acele kamulaştırma yoluna gitme zorunluluğu da Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesindeki yöntemleri uygulaması ile ortadan kaldırılabilir. Bakanlık malı kamulaştırılacak kişiye Kanununun 8. maddesi gereğince; bedelin peşin ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak yöntemlerini de sunabilir. Devlet, mal sahibi ile bu yöntemlerden biri ile anlaşarak mal sahibinin mağdur olması engellenebilir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde kamulaştırma bedeli için idarenin ilk değeri belirlemesi ve trampa ile pazarlık yöntemini kullanabileceği şu şekilde düzenlenmiştir:

“İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir. Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden

pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fîli vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.”

Riskli alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında “acele kamulaştırma” uygulaması ne yazık ki işleri yavaşlatmaktadır. Acele kamulaştırmada Bakanlık kamulaştırılan taşınmaza el koymakta ancak mülkiyeti yargılama aşamalarından sonra Bakanlığa veya ilgili idareye geçmektedir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin Bakanlığa veya idareye bir an önce geçmesi; riskli alanda yapılacak arsa ve arazi tevhid işlemleri ve sonraki cins tashihi ya da inşaat sözleşmeleri doğrultusunda paylaşım işlemleri için çok gereklidir. Şu anki sistemde acele kamulaştırma sonrası kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetinin Bakanlık adına tescilli bir yılı aşabilmektedir. Bu yüzden Kamulaştırma Kanununa kentsel dönüşüm için özel bir madde konulmasında, kamulaştırılan arsanın mülkiyetinin bir an önce Bakanlık veya ilgili belediyeye geçeceği bir düzenleme yapılmasında yarar görüyoruz.

Afetler konusunda bahsetmemiz gereken bir başka Kanun İskan Kanunudur. İskan Kanunu Ek Madde 1 gereğince; “afet riski veya fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılık sebebiyle veya Cumhurbaşkanınca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan yeniden iskân uygulamalarında, buralardaki yerleşim merkezlerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerlerde iskânları ile köye dönüş projeleri çerçevesindeki iskân çalışmaları; ilgili proje

için alınan Cumhurbaşkanlığı kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Cumhurbaşkanınca tespit edilen orman veya mera vasıflı alanlardan ve Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan uygun görülen yeni yerleşim yerlerinde, bu Kanun hükümlerine göre yapılır. Bu madde kapsamındaki uygulamalara ilişkin talebin diğer kamu kurum veya kuruluşlarından gelmesi hâlinde, altyapı hizmetleri de dâhil olmak üzere yeniden yerleşim için gerekli görülen her türlü ödenek, Bakanlığın görüşü alınarak ana projeyi yürüten kuruluşun bütçesine konulur ve ihtiyaç duyulan ödenek, Bakanlık bütçesine ilgili kuruluş tarafından transfer edilir. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hizmetleri için kanun ile öngörülen dönüşüm projeleri özel hesabından bu madde kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere kaynak aktarılabilir.

İskan Kanununun 12. maddesi de şu şekilde düzenlenmiştir:

“(1) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası, tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle;

a) Taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler,

b) Yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmaz malı olmayan aileler, talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler.

(2) Ancak, iskân planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş olup kamulaştırılacak taşınmaz malı bulunan aileler iskân edilmezler. Bu tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmaz mallarını zorunlu hal olmadan ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz mal almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi iskân edilmezler. Zorunlu haller yönetmelikle belirlenir.

(3) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden Devlet eliyle başka yerde iskânını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak şartıyla Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek bir yerde iskân edilebilirler.

(4) Bu madde kapsamına giren ve Devlet eliyle iskânlarını isteyen ailelerden; iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra doksan gün içinde müracaat etmeyenler ile aldıkları veya alacakları kamulaştırma bedelinin, Bakanlıkça belirlenen miktarını; kamulaştırma bedelinin Bakanlıkça belirlenen miktardan az olması halinde ise kamulaştırma ve tezyidi bedellerinin tamamını, Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayı taahhüt etmeyenler iskân edilmezler.”

Kamulaştırma konusunda son olarak belirtelim ki, Gecekondu Kanunu'nun 5. maddesine göre; *“lüzumu halinde, belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahalari içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içinde rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler”.*

775 sayılı Gecekondu Kanunu, kamu kurumları arasında bir kamulaştırma olamayacağından (Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinin⁴⁷ dışında) kamu kurumlarından Vakıflar Genel Müdürlüğü elinde bulunan arazilerin, gecekondu önlemek için alan yaratmak amacıyla nasıl kullanılacağını özel olarak düzenlemiştir. 775 sayılı Kanunun 4. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir:

“Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıftaşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu vesair hususlar da göz önünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz.

Vakıflar İdaresi ve tapu daireleri vakıftaşınmaz malların cins, miktar ve yerleri ile diğer vasıflarını açıkça belirten listeleri, talepleri üzerine en geç 2 ay içerisinde ilgili belediyelere bildirmekle yükümlüdürler.

Belediyeler, kendi mali güçleri ve programlarına göre, bu taşınmaz malların tamamen veya peyderpey tescilini isteyebilirler.

Sözü geçen bölgelerde Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için lüzumlu vakıftaşınmaz mallar da yukarıdaki esaslara göre bu İdarelere intikal ettirilir.”

⁴⁷**Kamulaştırma Kanunu madde 30:** Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/06/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

Kamulaştırma Kanunu ve 6306 sayılı Kanun gereğince kamulaştırma işleminin hukuka aykırılığı için açılacak olan davalar idare mahkemelerinde 30 gün içinde açılır.⁴⁸ Kamulaştırma Kanunu'nun davaları düzenleyen 14. maddesi şu şekildedir: “*Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.*

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçuları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.”

Belediye Kanunu'nun 73. maddesi de “*kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır*” hükmüyle bu tip davaların hızla bitirilmesini düzenlemiştir.

E. TAHLİYE VE YIKIM

Can ve mal güvenliği sebebiyle bir yapının riskli olarak tespiti sonucu binada konut veya işyeri bulunan kişilere 90 gün süre verilerek, en geç bu sürede binayı tahliye edip boşaltmaları istenmektedir.

6306 sayılı Kanunda riskli yapı tespitinden sonraki tahliye süreci çok ayrıntılı olarak düzenlenmemiş, sadece tüm uygulamaların maliklerle anlaşma esaslarına göre yürütüleceği, anlaşma ile tahliye edenlere yardım yapılacağı düzenlenmiştir. Tahliye konusu da yıkım düzenlemelerinin içinde belirtilmektedir. Uygulama Yönetmeliğinde ise tahliye konusu birkaç maddede daha ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 8. maddesinin 2. fıkrasında, Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir. Yönetmeliğin 8. Maddesinin 3. fıkrasına göre de riskli yapının yıktırılması için İdarece; doksan günden fazla olmamak üzere

⁴⁸**6306 sayılı Kanun madde 6 (9):** Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.

süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden isteneceği düzenlenmiştir. Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır. Yönetmeliğin 8. maddesinin 5 ve 6. fıkralarına göre, Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya veya tahliye edilecek bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tahliye yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tahliye işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır ve tahliye işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

Yönetmeliğin 18. maddesi gereğince, anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.

Bu düzenlemelere baktığımızda, konut veya işyeri sahipleri riskli yapı tespitinin kendilerine bildiriminden sonra evlerini 90 gün içinde tahliye edecekleri ve tahliye ettikten sonrada Başkanlığın belirlediği aylık kira yardımları alacakları belirlenmiştir. Konut ve işyeri sahipleri kentsel dönüşüm sonunda yeni bir daire veya işyerine sahip olacaklarından ve ilave olarak kira yardımı alacaklarından sorun çıkarmadan riskli yapıları tahliye etmektedirler. Ancak kiracılar açısından durum biraz sıkıntılıdır. Çünkü bu binanın riskli olup olmadığını bilmeden buraya yerleşmişlerdir. Buraya yerleşirken de uzun süreli oturmak için niyetlenmişler, hatta kiraladıkları yeri buna göre yenilemiş bile olabilirler. Risk tespit ve kentsel dönüşüm işleminde kiracılar ev sahibi gibi etkin olmadıkları için binanın kentsel dönüşüme gireceğini genellikle çok sonradan öğrenmektedirler. Yasal olarak da riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra 90 gün içinde kiraladıkları yeri boşaltmak durumundadırlar. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kiracıların tahliyesini ve kira sözleşmenin sonuçlarını kiraya veren ve kiracı açısından düzenlenmemiştir. Kanunda özel bir düzenleme olmadığı için riskli yapılarda kira sözleşmelerinden kaynaklanan hukuki durumu genel hükümlere göre çözmek gereklidir.

Kanun'da riskli olduğu tespit edilen yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi düzenlendiğinden kiracının yapının riskli olduğunu gerekli dikkat ve özeni göstererek öğrenebileceği tartışılabilir. Ancak kiracıdan, kira sözleşmesi yaparken tapu kayıtlarını incelenmesi beklenmemelidir. Kira sözleşmesi gibi sürekli borç doğuran bir sözleşmede kiracı olan kişinin kısa bir süre içerisinde binanın yıkılacağından haberdar edilmesi

gerekir. Zaten Kanunda ve Yönetmelikte mülk sahibinin durumu kiracıya bildirmemesi halinde ilgili yapıya asılan tebligatın şahsi hak sahiplerine de bildirim yerine geçtiği belirtilmektedir. Kiraya veren riskli yapı kararı alındığını bildiği halde taşınmazı kiraya vermiş ve bunu kiracıdan gizlemiş ise tarafların sözleşme koşullarına ilişkin olan bilgileri birbirlerine doğru ve eksiksiz olarak vermeleri gerektiğinden bu durumda aldatma söz konusu olur. Bu halde kiracı aldatma nedeniyle sözleşmenin hükümsüzlüğünü öne sürebilir ve tazminat talep edebilir. Kira ilişkisi devam ederken riskli yapı tespiti söz konusu olduğunda kiracı ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir. Sözleşmeyi feshedebilecek veya kira bedelinin indirilmesini talep edebilecektir. Ancak ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep etme hakkının kullanılabilmesi için ayıpsız bir benzerinin kiraya verenin elinde bulunması gerekmektedir. Bu durumda, kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceğinden, tazminat talep edilemeyecektir. Kiracının bu haklarını kullanmış olması halinde konu kiracının girişimi ile çözülmüş olacaktır. Kiralananın risk tespitinin kesinleşmesi ayrıca imkânsızlık hali veya mücbir sebep olarak değerlendirilebilir. Risk tespitinin kesinleşmesinden sonra kiralananın yıkılması halinde, kiracının artık kiralanan yeri kullanması imkânsız hale gelecektir. Bu yıkım Kanun gereği olduğundan kiraya verenin kusurundan da bahsedilemeyecektir. Bu doğrultuda, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 136 hükümleri uyarınca borcun ifası imkânsızlaştığından, kira sözleşmesinin de sona ereceği savunulabilir. Fakat bina yıkılıp yeniden yapıma yerine güçlendirilecekse o halde imkansızlıktan söz edilemez. Türk Borçlar Kanunu m. 355 hükmünde kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliyesi ve yıkımı sonrasında yeniden inşa edilmesi hali düzenlenmektedir. Bu kapsamda eski kiracının bu mülkün kiralanasında öncelik hakkı bulunmaktadır. Bu öncelik hakkı kiraya verenin durumu bildiriminden sonra bir ay içinde eski kiracı tarafından kullanılabilir. Durum kiracıya mülk sahibi tarafından bildirilmezse bu mülk üç yıl başkasına kiraya verilemez. Ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında kira süresinin sonunu beklenmesinin mümkün olmadığı açıktır. 6306 sayılı Kanun'da, maliklere tahliye için verilecek sınırlı süreler söz konusudur. Bu süreler aynı şekilde kiracılar bakımından da geçerli olacaktır. Söz konusu süreler kiracılar için de geçerli olduğundan kiracının da riskli yapıyı tahliyeye etmeme gibi bir hakkı bulunmamaktadır. 6306 Kanun çerçevesinde kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceğinden kiracının tazminat talebinde bulunması da mümkün olmayacaktır. 6306 sayılı Kanun'da kiracılara yapılacak bildirimden bahsedilmesi ile kentsel dönüşüm durumunda imkânsızlık ve sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi yerine kira sözleşmesinin bildirim yolu ile sona erdirildiği söylenebilecektir. Yargıtay bu konudaki kararlarda riskli yapıdan dolayı kira sözleşmesinin haklı sebeple feshedildiğine ve kiraya verene kusur atfedilemeyeceğinden tazminat ödenmeyeceğine hükmetmiştir⁴⁹.

İnsanların yıllardır oturdukları evin yıkılması zor anlardan biridir. Yılların hatıraları, doğumlar, büyümeler, dostluklar, kahkahalar ve gözyaşlarının oluşturduğu hatıraların yaşandığı evin yıkımı hiç de kolay değildir bir insan için ve bir aile için. Ancak bu ev eskilerin dediği gibi miadını doldurmuştur. O evde yaşamaya devam etsek pek çok hatıranın öznesi aile üyelerimizin canları tehlikede olacak. Bu nedenle depreme dayanıksız yaklaşık 5 milyon konutun acilen yıkımı ve yeniden yapımı gerekiyor. Evlatlarımıza, eşimize, aile büyüklerimize Allah korusun,

⁴⁹ <https://www.mgc.com.tr/kentsel-donum-surecinin-kira-sozlesmelerine-etkisi/>; İlgezdi, age., s.259 vd.

bir deprem olunca tabut olacak bu 40-50 yıl önceki teknik ve malzeme ile yapılmış, bırakın depremi bir kamyon çarpsa yıkılacak binaları boşaltıp, kentsel dönüşüm teşviklerinden yararlanıp, yıkmak ve yeniden yaptırmak hepimiz için en doğru çözümdür.

Afet riski sebebiyle yapılan kentsel dönüşümde yıkım konusunda iki kanun hükümleri farklı düzenlemeler içermektedir.

Afet alanlarındaki kentsel dönüşümü düzenleyen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 5. maddesinde şu düzenlemeye yer vermiştir:

“(1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, (yıkım konusu da dahil) öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir..

(3) Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafları ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar, İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi hâlinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılır/yaptırılır. Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir.

(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

Kanun'un bu düzenlemesindeki yıkıma ilişkin düzenlemeler Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinde şu şekilde ayrıntılandırılmıştır:

“(1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(3) Riskli yapının yıktırılması için İdarece;

a) Doksan günden fazla olmamak üzere süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir.

b) Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığına İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan binalarda yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı işgünü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde belirtilen süre içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurması zorunludur.

ç) Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/tahliye edilecek bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tahliye yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tahliye işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(6) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair

görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabii oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(7) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süre içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(8) Müdürlük veya yetki devri yapılmış ise İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Malikler tarafından yıktırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan tahliye ve yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Tahliye ve yıktırma masrafları, Başkanlıkça veya İdarece maliklere yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tahliye ve yıkım Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

(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 veya İdarenin bildirimine üzerine ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür."

Her ne kadar 6306 sayılı Kanunun 5. maddesinde ilk fıkrada "*riskli yapıların yıktırılmasında ... öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır*" denilmekteyse de riskli yapıların yıktırılmasında malikler arasında bir anlaşma olmaması halinde maliklerden birinin müracaatı üzerine gerekli belgeler toplanınca yıkım ruhsatı verilir ve yapı bu malikin bulunduğu kişilerce yıktırılır. Malikler arasında anlaşma olmaması veya bir malikin yıkım işini üstlenmemesi durumunda maliklere verilen sürenin sonunda; can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından riskli yapının yıktırılması görevinin kamu makamlarında olduğu maddenin 3. ve 4. fıkralarında düzenlenmiştir. Kanunun 5. maddesinin 3. fıkrasında "*verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, ... mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır*" denerek ve aynı maddenin 4. fıkrasında "*... süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar, İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir*" denerek riskli binaların yıkımının komşu binada oturanlar, sokaktan geçenler ve çevre sakinleri için can ve mal güvenliği açısından bir risk oluşturması hali söz konusu ise **riskli binaların yıkım görevi sayılan kamu kurumlarına ve Devlete verilmiştir**. Burada binanın çevre için oluşturduğu tehlike doğrultusunda görevli kamu makamlarının maliklere verilen 90 günlük süre

sonunda can ve mal güvenliğini bir an önce sağlamak için devreye girip, bu binaları yıktırması gereklidir. Yine kamu kurumları maliklere verilen 90 günlük süre içinde dahi binanın yıkılabilmesi olasılığına karşı yakın çevrede gerekli güvenlik tedbirlerini almalıdır. Zira Devletin asli görevi halkının can ve mal güvenliğini sağlamaktır. Eğer görevli kamu kurumları maliklere verilen toplamda 90 günlük süre sonunda bir anlaşma olmamasına rağmen yıkım konusunda görevlerini yapmazlarsa; oluşan can ve mal kaybından sorumludur. Bu sorumluluk bir yanda Türk Ceza Kanununa göre görevi yerine getirmeme suçu ve taksirle ölüme veya yaralamaya sebebiyet vermek suçuyla cezai olarak vardır, diğer yanda İdarenin hizmet kusuru veya kusursuz sorumluluk sebebiyle komşuların binanın yıkılması sonucu oluşan maddi ve manevi zararların tazminatının ödenmesi açısından vardır. Bu tazminat davalarında da zarara uğrayan vatandaşlara tazminatı ödemek zorunda kalan Devlet kurumu, kusuru veya ihmali ile bu zararın oluşmasına sebep olan kendi kamu görevlisinden vatandaşa ödediği tazminatı rücu yoluyla alır.

Belediyeler ve Devlet can kaybı riski olduğu için riskli binada vatandaşın oturmasına bile bile izin veremez. Kanunun ve Yönetmeliğin mevcut haline göre; yıkımın geciktirilmesi yönünde takdiri ek süreler verme imkanı yok, zaten böyle bir durumda can ve mal güvenliği için önemli sakıncalar oluşabilmektedir. Çünkü bir deprem olursa ek süre veren veya binanın boşaltımını yapmayan kamu görevlileri ve yöneticileri Türk Ceza Kanunu'na göre taksirle adam öldürmekten; görevi ihmal suçlarından hapisle yargılanırlar; ek olarak ölenlerin yakınlarının desteğinden yoksun kalma tazminat davalarıyla karşı karşıya kalırlar.

Kanunun 6/1. maddesi gereğince; üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Burada tapu memurunun önceki vasfı ile değerlemede bulunmasından maksat önceki arsa paylarının tapuya yazılmasıdır. Yoksa arsa payı davası gibi tapu memuru bunun önceki vasfı dükkan veya dairedir deyip arsa paylarını veya niteliğini bir mahkeme gibi değiştiremez. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Burada özellikle taşınmazın niteliğinin mevcut duruma göre tescili, var olan arsa payına ve tapudaki daire veya işyeri niteliğine göre tescildir. Kat mülkiyeti kurulup, arsa payları o tarihteki duruma göre belirlendikten sonra riskli yapıda dairenin fiilen işyerine çevrilmesi sonucu tapu memurunca arsa payı veya kullanım niteliği değiştirilemez. Eğer bağımsız bölüm sahipleri arsa paylarının gerçeği yansıtmadığını bazı dairelerin çok, bazı işyerlerinin az arsa payı aldığını düşünüyorlarsa bina yıkılmadan önce bir arsa payı düzeltme davası açarak, binanın yapılıp kat mülkiyetine geçtiği tarihteki kullanım biçimlerine ve bağımsız bölümlerin objektif değerlerine aykırı bir arsa payı yazımı söz konusu ise bu arsa paylarını mahkeme aracılığı ile düzeltirebilirler.

Afet alanları açısından ilk düzenleme olan 7269 sayılı Kanun'un 3. maddesi gereğince, ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek veya esaslı tamir görecektir resmi ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının mütalaası da alınarak İmar ve İskan (şimdiki Çevre, Şehircilik ve İD.) Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tespit olunur. Belediye hudutları ve varsa mücavir sahalar

dahilinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler. Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar (yani önceden yönetmeliklere aykırı olarak yapılmış olan yapılar veya yönetmelik çıkmadan önce yapılmış olan yapılar) hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak, en çok 3 aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir. Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dahilinde belediye encümenlerince diğer yerlerde ise il veya ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır.

7269 sayılı Kanun ile 6306 sayılı Kanun hükümlerinden hangisinin uygulanacağı problemi, son çıkan kanun olan 6306 sayılı Kanun'un uygulanması ile çözülecektir.

Bu kısımda bir de "*güçlendirme*" seçeneğinden söz etmemiz gerekiyor. Riskli binalar için maliklerin salt çoğunlukla anlaşmasıyla yıkıp yeniden yapma kararı alınabileceği gibi yıkmadan 4/5 arsa payı çoğunlukla binayı güçlendirme yönünde karar da alınabilir. Güçlendirme seçeneğine karar verildiğinde bina yıktırılmayacak, binanın taşıyıcı sistemleri açısından bir güçlendirme projesi yapılarak ve bu proje uygunsa belediyesinden onaylatılarak, ruhsat alınacak ve güçlendirme inşaatı yapılacaktır. Güçlendirme konusunu ileride özel bir bölümde daha ayrıntılı olarak inceleyeceğiz.

Bu kısımda son olarak 6306 sayılı Kanuna eklenen ve "*acele kentsel dönüşüm*" olarak isimlendirebileceğimiz 6/A maddesi hakkında bir bilgi verelim. 6/A maddesine göre, yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Bu kapsamdaki yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dâhil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.

Bu düzenleme genel kentsel dönüşüm kurallarına nazaran ilave bazı kurallar ve zorlamalar da getirmektedir. Buna göre Kanununun 6/A maddesi kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır. Başkanlık veya idare tarafından, binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu veya binadaki hasar ve tahribat bakımından acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği belirlenen binalar riskli yapı olarak kabul edilir. Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Tahliyeye ilişkin

tebligat yapının kapısına asma ve muhtarlıkta ilan şeklinde yapılır. Bu madde uyarınca yapılacak uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine taşınma yardımı yapılabilir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, Başkanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir. Başkanlık buralarda yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerini feshedebilir, mütahite devredilmiş arsa paylarını iptal edip eski haline getirebilir. Burada Başkanlık yeni projeleri kat maliklerine sormadan istediği gibi yapabilir, arsa payı sahiplerini bu sözleşmeler kapsamında istediği şekilde borçlandırabilir.

Burada 6306 sayılı Kanundaki riskli yapı tespiti yetkisine ve uygulamasına bir istisna getirilmektedir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare tarafından, binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu veya binadaki hasar ve tahribat bakımından acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği belirlenen binalar riskli yapı olarak kabul edilir. Riskli yapılara ilişkin tebligat ve itiraz süreleri bu tip binalar için iki güne indirilmektedir. Yasal düzenlemelere göre, buralara ilişkin daha önce müteahhitle yapılan inşaat sözleşmeleri bir mahkeme kararına ihtiyaç olmadan Başkanlıkça feshedilip, burada seçilen 3. kişilere Başkanlığın istediği gibi bir proje yaptırılıp, arsa sahiplerine de *“size şunu verdim, bunun karşılığında da şu kadar borçlusunuz”* denilebilir. Bu uygulama Anayasadaki mülkiyet haklarına aykırıdır. Şimdiden dikkatinizi çekmiş olalım.

Evet, acele kentsel dönüşüm dediğimiz böyle bir uygulama yararlıdır. Bina yıkılıp, can ve mal güvenliği sağlanıncaya kadar yararlıdır. Binayı yıkıp can güvenliğini sağladıktan sonra Devletin ilk görevi tamamlanmıştır. Binanın yeniden yapımı en azından kamu kurumlarının verdiği Asgari bir süre içinde arsa payına sahip salt çoğunluğu sağlayan kat malikleri ile onların seçtiği müteahhit arasında kararlaştırılmalıdır. Ancak maliklere yeniden yapım için bir olanak tanınmadan bu kişilerin müteahhitle yaptıkları sözleşmeyi feshetmek mülkiyet hakkı hükümleriyle izah edilemez. Bu sebeple yasal düzenlemede maliklere yeniden yapım için bir süre verilmesi, bu sürede maliklerce çoğunlukla uzlaşma olmazsa Devletin yeniden yapımı üstlenmesi Anayasa’daki mülkiyet hakkı düzenlemesine Uygun olabilecektir.

Bu konu, İstanbul Büyükşehir Belediye başkanının belediye olarak İstanbul’da yapmış olduğu gayriresmi risk tespitleri sonucunda 200.000 binanın ve 1.3 milyon konutun 7 şiddeti üzerindeki bir depremde yıkılma riski taşıdığı veya ağır hasar oluşacağı, 15.000 binanın D ve E sınıfı yüksek risk grubunda bulunduğu ve 1556 adet yapının oturulamaz olduğunu açıklaması ile de gündeme gelmiştir⁵⁰. Elbette Bakanlık bir inceleme sonucu bu binaların durumunu öğrendi ise bunları tahliye ettirip yıkmakla görevlidir. Bu yüzden gerekli eylemlere geçilebilir ve bu yönde Kanun da çıkarılabilir. Temel haklara müdahalede ölçülü olma gereği tahliye ve yıkımın sonrası Devlet maliklere yeniden yapım için makul bir süre vermelidir.

⁵⁰ <https://medyascope.tv/2024/06/03/ibb-acikladi-istanbulda-bin-556-bina-her-an-cokebilir/>

F. HAK SAHİPLERİNİN ANLAŞMASI

6306 sayılı Kanun 6. maddesi ile riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapların veya adaların, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerin, öncelikle malikleri tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu çerçevede; yapılar yıktırılmadan önce,

- parsellerin tevhit edilmesine,
- münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine,
- yeniden bina yaptırılmasına,
- payların satışına,

-kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde (yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin) sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında **paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara** istinaden yapılır.

6306 sayılı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinin sistematığına baktığımızda **riskli yapılarda** üzerindeki **yapı yıkılmadan önce** pay sahipleri anlaşmış ise bu anlaşmaya göre Devlet maliklere yardımcı olarak varsa anlaşmayanların paylarının ya paydaşlara veya üçüncü kişilere satışını organize eder, çoğunluğun kararına katılmayan arsa sahibinin payı satılincaya kadar, satış işlemini tekrarlar. Muhalifin payı satılmazsa Devlet bu payı almaz. Satılincaya kadar satış işlemini tekrarlar. Ancak Kanununun 6./2. maddesi gereğince riskli bina yani **yapı yıkılmış ise** arsanın maliklerine yapılan tebligatı⁵¹ takip eden 30 gün içinde malikler salt çoğunlukla anlaşamazsa Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından bu arsa acele kamulaştırmaya konu olabilir. Kanun, madde 6/2 nolu düzenlemesiyle, maliklerin salt çoğunluk oranında 30 gün içinde kendi aralarında anlaşamamaları halinde önce kamulaştırma yapma ve sonrasında riskli yapılarda bu binayı yeniden yapma konusunda Devleti yetkili kılmıştır. Bence bu düzenleme hatalıdır. Çünkü her hangi bir semtte tek bir binanın kentsel dönüşümü yapılmaktadır. Bu bina yıkıldıktan sonra artık binada oturanların can ve mal güvenliği sağlanmıştır. Devletin bu binayı acele kamulaştırarak kamu kaynaklarını buraya sarfetmesi yanlıştır. Ayrıca Devletin bu arsaya kreş, okul, sağlık ocağı gibi sosyal ve kültürel donatı alanı ihtiyacı varsa zaten normal bir kamulaştırma yapabilir, acele kamulaştırmanın şartları burada yoktur. Bu yüzden riskli yapılar açısından bu 6/2. maddeyi kaldırmak veya düzeltmek Devletin onlara yardımcı olup, anlaşmayanların paylarını sattırıp, onların yola devam etmesini sağlaması gerekir.

⁵¹ Kanunda zaman içinde pek çok değişiklik olduğu için yapısal bütünlük kaybolmuştur. Bu yüzden buradaki tebligatın riskli yapı tespit tebligatı mı, yıkım tebligatı mı, yoksa satış tebligatı mı olduğu bile belirsiz hale gelmiştir.

Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ise; yapının yıkılmasından önce veya sonrası fark etmeksizin; **yeniden yapım işi maliklerce yapılıyorsa** maliklerin anlaşması doğrultusunda bu uygulama yapılacak, anlaşmaya katılmayan maliklerin arsa payı veya arsa Devlet tarafından satışa çıkarılacak ilk satışı önce paydaşlara yapılacak, paydaşlar almazsa Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesinin 6. ve 11. fıkraları gereğince üçüncü kişilere satış yapılincaya kadar satış tekrarlanacaktır. Eğer riskli alan ve rezerv yapı alanında **yeniden yapım işi Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yapılıyorsa** maliklerin anlaşması kapsamında ilk satışı paydaşlara yapılacak, paydaşlar almazsa rayiç bedeli ödenerek arsayı veya arsa payını rayiç değeri ödeyerek Başkanlık, İdare veya TOKİ satın alacaktır. Riskli alandaki veya rezerv yapı alanında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yeniden yapım işinin maliklerin karar alması açısından gecikmesinde bir sakınca görülüyorsa o zaman Kanununun 6/2. maddesi acele kamulaştırma yapmak için işe yarayabilir. Ama 6/2. maddeyi o zaman sadece riskli alan ve rezerv yapı alanı için özel olarak düzenleyip, içindeki bina yıkılması şartını çıkarıp, hatta buradaki 30 günlük süreyi daha makul bir süreyle değiştirerek tebligatı da rezerv yapı alanı ve riskli alan ilanına çevirip yeniden yazmak gereklidir. Bu Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinin değişiklik metinlerini yazan bürokrat arkadaşların hukukçulardan yararlanıp ve onlara hukuk mühendisliği yaptırıp içindeki çelişkileri düzeltmek için yeniden gözden geçirmesinde fayda görüyorum.

2023 yılının Ekim ayında daha önce Bakanlık içinde yer alan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü kaldırılarak Bakanlığa bağlı olarak kentsel dönüşüm işlerini yapmak ve diğer idarelerle kentsel dönüşümün koordinasyonunu sağlamak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuştur. 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 792/İ maddesi, Kentsel Dönüşüm Başkanlığını; *“afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde kentsel dönüşüm uygulamalarını yürütmek”* ibareleri ile yetkilendirilmiştir. Bu genel bir yetkidir ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığına kentsel dönüşümüne istediği aşamada ve yerde müdahale etme ve istediği işleri bizzat yapma yetkisi verir. **Başkanlık 792/M maddesine göre; 6306 sayılı Kanun ile verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak, afet riski altındaki yapıların ve alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuatı hazırlamak ve Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamındaki yenileme alanı ilanına ilişkin gerekli hazırlık işlemlerini yürütmek görev ve yetkilerine sahiptir.**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/12. maddesi gereğince Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

6306 sayılı Kanun'un ruhu ve sözleri; riskli alanlardaki yapıların ve risksiz olan alanlardaki riskli yapıların mülkiyet hakkı konusu olan yeniden yapımı ve değerlendirilmesi yetkilerini hak sahiplerininin uzlaşmasına bırakmıştır. Kanun 6/1. maddesinde bu ilkeyi *“Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit*

*edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin **sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.** Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır...” şeklinde düzenlemiştir. Buradan anlaşılmaktadır ki 6306 sayılı Kanun, salt çoğunluğun kendi aralarında anlaşmaları sonucu kalan azınlık hissesinin anlaşan salt çoğunluktan birilerine veya 3. kişilere satışı yoluyla mülkiyet hakkına müdahale etmektedir. Ancak anlaşmaya katılmayan azınlık kapsamındaki mülk sahipleri açısından, onların mülklerinin diğerlerine, üçüncü kişilere veya Devlete zorla satışı ile AİHM uygulamaları ve Anayasadaki mülkiyet düzenlemeleri karşısında, azınlıkta kalan arsa payı sahiplerinin mülkiyet haklarının ihlal edildiğinden söz edebiliriz. Her ne kadar 6306 sayılı Kanuna karşı açılan iptal davasında o anki üye yapısı ile Anayasa Mahkemesi, salt çoğunluğa ulaşamamış azınlık hissedarların payının satılmasını Anayasa’ya aykırı bulmamışsa da biz yinede mülkiyet gibi temel insan haklarına Devletin müdahalesinde yüksek mahkemelerce aranan “ölçülülük” ilkesi gereği satış yerine daha uygun çözümler bulunabileceği düşüncesindeyiz. Bize göre azınlıktaki kişiler salt çoğunluk karşısında oy hakları ve sistemi etkileme olanakları kalmasa dahi yeniden yapım sürecinde, diğer maliklerin ortak kararıyla verilen mülk kadarıyla yeni yapının veya riskli alandaki projenin mülkiyeti içinde kalmalıdır. Eğer yapılan yeni binadaki veya riskli alandaki yeni proje doğrultusunda yapılan yapılardaki yeni paylaşımında, bu kişilere az mülk verilip haksızlık yapılmışsa, bu kişiler bir yandan mülklerini korurken bir yandan da tazminat davaları açarak kendilerine yapılan haksızlığı ortadan kaldırmalıdır. Böylece azınlıkta kalan kişiler onlarca, belki yüzlerce yıldır, kuşaklarca ailelerinin oturduğu mülklerden ve mahallelerden uzaklaştırılmamış olacaklardır.*

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesi de, riskli alanlarda ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılmasının ana ilke olduğunu ve Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurumların maliklere yardımcı olmakla yükümlü olduğunu belirtmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin (1) nolu bendi; riskli alan ve riskli yapılarda maliklerin anlaşmasına katılmayan salt çoğunluk dışındaki maliklerin durumunu şu şekilde düzenlemektedir.

“...Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul

etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılincaya kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur.

Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ve Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde anlaşma yolu ile Bakanlığa, TOKİ'ye veya İdareye bedeli karşılığında devredilen taşınmazların sicilindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.”

Kanun'un 6. maddesinin 5 nolu bendi gereğince;

“Başkanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,

e) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

f) Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,

g) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,

ğ) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir. Kanun kapsamında Başkanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralanması ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır. Bakanlık, kiralamaya ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir. Bu Kanun kapsamında Başkanlığa

devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (c), (d) ve (e) bentlerinde sayılanlara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise, rayiç bedelin yüzde ellisinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilir. (b) bendi uyarınca yapılacak satın alma ve trampa; Başkanlıkça yapılan satın alma/trampa teklifinin malikçe kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve taraflarca imzalanır. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Taşınmazın Başkanlık adına tescili veya terkini bu tutanağa istinaden tapu müdürlüğünce resen yapılır. (b) bendinde belirtilen Başkanlığın ön alım hakkı, Başkanlığın/Hazinenin bu Kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılır. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Başkanlıkça belirlenir.”

Riskli yapılarda ve özellikle riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında hak sahiplerinin paylaşım kriterleri yada hak sahiplerinin yapılacak konutlar için ne ödeyeceği en önemli konudur. Gerek imar düzenlemelerinde ve gerekse hak sahipleri paylarına ilişkin en adil uygulamanın “*değer esaslı bir model*”in uygulanmasıyla sağlanacağına inanıyorum. Bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklara bakıldığında; hak sahibinin elindeki m2 veya arsa payına uygun bir mülkün verilmesinden ziyade eldeki mülkün değerine odaklanmak ve yeniden yapılacak yapıda hak sahibine verilecek mülkün değeri ile onun dönüşümden önceki mülkünün değerini eşleştirerek hesabı buna göre yapmak gerekiyor. Kartala yavrusunun kuzgun görüldüğü gibi hak sahibine de mülkü çok değerli gelmekte, öte yandan ise müteahhitçe veya riskli alan ve rezerv alanda uygulamayı yapan kuruluşlarca yeni yapılanın özellikleri ön plana çıkarılmaktadır. Bu yüzden en doğru model eski ve yeni mülklerin değerlerini eşleştirerek ona göre hak sahiplerinin payına düşecek mülkü, borcu veya alacağı belirlemek daha adaletli bir eşleştirme olacaktır. Hak sahibinin mülkiyeti ya da hakkı yerine geçen katılım hakkı /değeri ile bu mülkiyetin/hakkın/ değerinin temel alındığı imar planlarının yarattığı ve hak sahibi ile yatırımcı (kamu veya özel kuruluş), yerel idare arasında paylaşılması gereken değerinin güvenilir olması çok gerekli bir zorunluluktur⁵².

Konuyu daha derin inceleyebilmek için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin ışığında riskli yapıları ve riskli alanları ayrı ayrı incelemek faydalı olacaktır.

⁵² Daha geniş bilgi için bakınız Ülger, age., s. 196 vd.

1. Riskli Yapılarda

Kanunun 6/1. hükmü gereğince, riskli binanın yıkılmasından önce⁵³ veya sonra, malikler arsa payları oranında salt çoğunlukla kendi aralarında riskli binanın yıkıp yeniden yapılma şartlarında anlaşabilirler. Kimin hangi bağımsız bölümü alacağına, kime kaç m2 konut veya işyeri verileceğine malikler arsa paylarının salt çoğunluğuyla karar verirler. Bu anlaşmaya yeniden yapım şartlarını içeren bir sözleşme örneği eklenebilir.

Kanuna ve Uygulama Yönetmeliğine göre binadaki bağımsız bölüm maliklerinin taplantı yapması ve karar alması veya anlaşma yapması için riskli tespit işleminin kesinleşmiş olması zorunlu değildir. Riskli yapı tespitine itiraz edilmesi maliklerce karar alınmasına da engel teşkil etmez. Fakat riskli yapı tespitinin itiraz üzerine değişmesi, iptal edilmesi halinde paydaşlarca alınan kararlarında bir hükmü kalmayacağını söylememiz gerekir.

Kanuna 2016 tarihinde getirilen değişiklik ile bina hakkında karar almaya yetkili çoğunluğun arsanın üzerindeki “*yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin*” ibaresi getirilmiştir. Bu ibare sonucu riskli yapıların bulunduğu parsellerde, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmektedir. Özellikle tek bir arsa üzerinde birden fazla yapı olduğunda; müstemilat şeklindeki yapının veya arsadaki diğer bir yapının arsa sahiplerinden sadece biri veya birkaçı adına kayıtlı olması halinde; arsadaki bir yapının paydaşı olmadan da, arsa ölçüğünde salt arsa sahipleri olarak bir yapıda hissedar olmasalar bile o arsa ile ilgili tüm kararları alabilecekleri düzenlenmek istenmiştir.

Riskli yapı paydaşları aynı arsa üzerinde binanın yeniden yapımı konusunda karar verebilecekleri gibi yeniden yapım açısından komşu parsellerle birleşerek binanın yeniden yapımı konusunda da karar verebilirler. Maliklere bu olanağı Kanunun 6/1. maddesinin 7. cümlesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 15/2. maddesi vermektedir. Bu durumda Uygulama Yönetmeliğinin 15. Maddesinin 8. fıkrasında düzenlenen “*üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhibi 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*

⁵³ 6306 sayılı Kanun 14.04.2016 tarihinde değiştirilmeden önce, burada sayılan işlemler ve malikler arasındaki anlaşma riskli binanın yıkılmasından sonra yapıyordu. 2016 tarihindeki bu değişiklik sonucu malikler artık riskli yapı yıkılmadan önce bu konularda anlaşma yapabilmektedirler.

parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir” hükümlerine de uyulması gerekir.

Malikler arasında salt çoğunlukla anlaşma aşamasında veya daha sonra anlaşmaya katılmayan malikler bina yıkıldıktan sonra arsa payı ile ortak oldukları arsada ortaklığın giderilmesi davası da açabilirler. 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 16. fıkrasında ortaklığın giderilmesi şu şekilde düzenlenmiştir: *“Bu Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, bu Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez”*.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesine göre ekonomik ömrünü tamamlamış veya afet durumunda yıkılabilecek veya ağır hasarlı olacak riskli yapılarda maliklerin arsa paylarının salt çoğunluğu ile anlaşma süreci şu şekilde işlemektedir.

“(2) ...riskli yapılarda, ... 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, 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 yapılınca kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan

anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

(3) Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılincaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanır. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(4) Kanununun 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.

(5) Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(6) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının salt çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Yapı ruhsatı düzenlenmeden önce imar planına göre terk edilmesi gereken bir alan söz konusu ve diğer malikler hisselerine düşen alanı terk etmekten imtina ediyor ise, riskli yapıların maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine bu maliklerce muvafakat edildiğine ve terk işlemi yapılacağı zaman bu maliklerin yeniden muvafakati aranmadan resen terk yapılabileceğine dair tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri resen yapılır veya yaptırılır.

(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 bitişiğinde 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 fıkrası⁵⁴ 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.

(9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.

(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...

(12) Arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.”

Yönetmeliğin bu düzenlemesi ve Kanunun 6. maddesi doğrultusunda riskli binanın malikleri risk raporu çıkarıldıktan sonra toplantı yapacaklar. Bu toplantıda bulabiliyorlarsa salt çoğunlukla;

- parsellerin tevhit edilmesine,
- münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine,
- yeniden bina yaptırılmasına,
- payların satışına,
- kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine yazılı olarak karar verebileceklerdir.

⁵⁴ Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin malikleri kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

6306 sayılı Kanun kentsel dönüşümü maliklerin kararına bırakmış, malikleri de “arsada/parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşlar” olarak nitelemiş ve karar alma çoğunluğunu da “paydaşların salt çoğunluğu” şeklinde düzenlemiştir. Sonrada bu karara katılmayan paydaşların “arsa payı”nın satılacağını düzenlemiştir. Bu kavramların hukuki karşılıklarını tespitinde fayda görüyoruz. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda arsa payı, “arsanın bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payı” şeklinde tanımlanmıştır. Kat mülkiyeti ise, arsa payı ve gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Başka bir ifade ile kat mülkiyeti, bir binadaki her bir bağımsız bölüm üzerinde, bunların değeriyle orantılı olarak tahsis edilmiş arsa paylarına bağlı kurulmuş bağımsız mülkiyet hakkıdır⁵⁵. Kat mülkiyetine sahip olan bir bina yıkıldığında bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet sona erer ve bağımsız bölüm maliklerinin arsa payları yıkılan binanın arsası üzerinde aynı oranlarda devam eder. Artık arsa üzerinde bir paylı mülkiyet durumu oluşur. Her bir arsa payı sahibi 6306 sayılı Kanunun ilgili hükümleri açısından “paydaş” konumundadır.

Salt çoğunluğun anlaşması Kanunun ilk döneminde bir apartman yönetim toplantısı veya genel kurul gibi yapıliyordu. Bu kapsamda Kat Mülkiyeti Kanunu gereği çağrı sürelerine titizlikle uyularak gerekli yerde ve çoğunlukta mevzuatın diğer düzenlemelerine uyularak karar almak ve bunu karar defterine yazmak genel bir uygulama idi. Üstelik mevzuata uygun olmayan veya süreler uygun yapılmayan toplantıların mahkemeler tarafından iptali tehlikesi bulunuyor ve bu yönde davalar açılıyordu. Ancak Kanun metni zaman içinde değiştirildikten sonra paydaşların kararının normal bir yazılı karar şeklinde imzaları elden dolaştırılarak alınması çok rastlanır hale gelmiştir. Kanunun son halinde bir toplantı yapma zorunluluğundan bahsedilmemekle birlikte, aşağıdaki önerim doğrultusunda özel bir düzenleme yapılmadığı sürece kat mülkiyetine geçmiş yapılarda Kat Mülkiyeti Kanununa uygun hareket etmekte yarar görmekteyim. Oybirliği ile herkesin anlaşamama hallerinde yani çoğunlukla dönüşüm kararı alınan hallerde azınlığın kendi haklarını korumak için idari başvurular ve davalar açabileceği düşünüldüğünde, çoğunluk kararının ya halihazır yasal durum itibarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda alınması gerekecek ya da yapılan değişikliklerin genel amacı kentsel dönüşümü kolaylaştırmak olduğundan 6306 sayılı Kanuna bir düzenleme daha eklenerek kentsel dönüşümde maliklerce toplantı yapma ve karar alma usulleri ile çoğunluğu için Kat Mülkiyeti Kanunun uygulanmayacağını açıkça yazmak gereklidir. Söylediğim gibi çoğunluk kararının iptali bir dava yolu ile istenebilir ve hakim Kat Mülkiyeti Kanunundaki usullere uygun karar alınmadığını düşünerek kararı iptal edebilir. Eğer Kat Mülkiyeti Kanunu ile 6306 sayılı Kanun arasında bu yöndeki düzenlemelerde bir çelişki olsaydı ya da 6306 sayılı Kanunda toplantı çağrı ve karar alma çoğunlukları düzenlenmiş olsaydı, 6306 sayılı Kanun daha özel bir kanun olduğu için, çoğunluk kararı alınmasında Kat Mülkiyeti Kanunundaki kurallar uygulanmazdı. Yine 6306 sayılı Kanun çoğunluk kararında Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmayacağını açıkça düzenleseydi, o zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmazdı. Ancak 6306 sayılı Kanun şu anki halinde bağımsız bölüm maliklerinin toplantı ve karar alma usullerini düzenlemediği ve Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasına açıkça bir engel koymadığı için toplantı ve karar usulleri hakkındaki oluşan boşluğun Kat Mülkiyeti Kanunu ile

⁵⁵ İnal, age., s. 37

doldurularak, çoğunluk kararının Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre alınması bu yasal durum çerçevesinde daha doğru bir hukuki yaklaşım olacaktır. Aynı görüşte olan meslekdaşlarım da vardır⁵⁶. Özsunaya göre, riskli yapı hakkında alınacak karar, esasen çok taraflı bir hukuki işlemi ifade ettiğinden dolayı Kanun'da aranan çoğunlukta bir karara varılabilmesi için maliklerin iradelerini beyan edecekleri bir müzakere ortamının oluşturulması elzemdir⁵⁷. Çünkü aksinin kabulü, bazı maliklerin, karar yeter sayısında asgari çoğunluğa ulaşmak suretiyle azınlığın da üzerinde hak sahibi olduğu riskli yapı hakkında karar alıp sözleşme akdedebilmesine olanak sağlayacaktır. Bu durum ise karara katılmayan, hatta belki de kararın alındığından dahi haberi olmayan malik ve paydaşların Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınmış mülkiyet haklarına ölçüsüz bir müdahale teşkil edecektir. Mülkiyet hakkı, her ne kadar kamunun yararına olarak sınırlanabilmekte ise de kentsel dönüşüm uygulamalarında projelerin halk nezdinde kabul görerek yürütülmesi için bireylerin haklarının da olabildiğince korunması lazım gelir. Dolayısıyla Yönetmelik hükmüne getirilen düzenleme, açıkça toplantı yapılması gerekliliğini bertaraf etmekte ve azınlıkta kalan malik ve paydaşların mülkiyet hakkının ihlaline yol açmaktadır. 6306 sayılı Kanunda ve Uygulama Yönetmeliğinde riskli binada alınacak karar için toplantıya çağrı usulü için bir düzenleme yoktur. KMK'da da olağan toplantı usulü için herhangi bir çağrı öngörülmemekle birlikte *"Toplantı zamanı"* kenar başlıklı m.29/f.2 hükmünde olağanüstü toplantılar bakımından özel çağrı usulü düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti kurulmuş riskli yapı hakkında karar almak üzere yapılacak toplantının tabii olarak olağanüstü bir nitelik taşıdığını belirtmek gerekir. Buna göre KMK m.29/f.2 uyarınca olağanüstü toplantıya çağrı; toplantı için talep edilen tarihten en az on beş gün önce denetçi yahut yöneticinin toplantı sebebini bildiren yazıyı bütün kat maliklerine imza karşılığında bir çağrı kağıdı vermesi yahut da taahhütlü bir mektupla göndermesi yoluyla yapılır. Kat maliki, ana taşınmazda oturuyor ise çağrı yazısı o malike ait bağımsız bölümde kendisine yahut onun adına tebligatı almaya yetkili kimseye teslim edilebilir. Kat mülkiyetinin kurulmadığı paylı mülkiyeti bulunan binalar için de aynı usul kıyasen uygulanmasının yerinde olacağını düşünen meslekdaşları vardır, ama ben paylı mülkiyette KMK. hükümlerini uygulama zorunluluğu bulunmadığı için ve Kanun ile Uygulama Yönetmeliği kentsel dönüşümü kolaylaştırma amacını taşıdığı için toplantı yapılmasını ve karar alınmasını zorlaştıran bu görüşe katılmıyorum.⁵⁸ Çağrı usulü hakkında son olarak KMK hükümlerinin ihlaline yol açan bir usul ile gerçekleştirilen toplantı hakkında Sulh Hukuk Mahkemesi'nin denetim yetkisinin bulunduğunu belirtmek gerekir. Bu bakımdan toplantıya çağrının usule uygun yapıldığı hususunda imza ve taahhütlü mektup gibi araçlar yazılı delil niteliğinde kabul edilir.⁵⁹

⁵⁶ Kandemir, Beyzanur, age. ve İnal, age., s.102 vd. naklen Yağcı, age., s.170.

⁵⁷ Ergun Özsunay, 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, 1. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s.26., Emrehan İnal, a.g.e. s.87., Ellek, Ahmet Arif, "Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi", Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.2, 2021, s.384. ve Doru, Seyit Rasim, "6306 Sayılı Kanuna İlişkin Değerlendirme", Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Yaşar Şahin, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s.284.

⁵⁸ İnal, age., s.106-107

⁵⁹ Kandemir, age., Naklen Yıldırım, Abdülkerim, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2022, s.82.; Kanun'da öngörülmemiş olsa da bir başka çağrı aracı olarak emniyet verici ve uyuşmazlıkları önleyici niteliği uyarınca noter yoluyla yapılan çağrının da geçerli kabul edilmesi hakkında bkz. Arpacı Abdülkerim, İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim, 2. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 1994, s.110. ve Beyazkılıç, Yeşim, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2017, s.94.

Bir başka meslekdaşıma göre, kat mülkiyeti olan binalarda kentsel dönüşüm için bağımsız bölüm sahiplerinin yapacağı toplantı için KMK m.30'a göre, "*Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla*" toplanmak gereklidir. Zira karar yeter sayısının, asgari toplantı yeter sayısı olduğu düşünüldüğünde; 6306 sayılı Kanun'da öngörülen "*salt çoğunluk*" ile KMK m.30'da öngörülen "*yarısından fazlasıyla*" ifadeleri aynı yeterlilik oranlarını temsil etmektedir. Öte yandan KMK m.30 düzenlemesinin Kanun kapsamına giren hallerde emredici nitelik taşıdığına dikkat edilmelidir. Yargıtay da 1987 tarihinde verdiği bir kararında KMK m.30 anlamında arsa ve pay çoğunluğu sağlanmaksızın düzenlenen bir toplantıda kanuna uygun alınmış bir kararın varlığından söz edilemeyeceğine hükmetmiştir⁶⁰. 6306 sayılı Kanundan önceki Kat Mülkiyeti Hukuku uygulamalarını esas alan Özsunay Hocamız da belirtilen çoğunluğun hem arsa payı hem de paydaş çoğunluğu olduğunu vurgulamaktadır⁶¹. Binanın yenilenmesi hakkındaki her türlü çoğunluk kararının 6306 sayılı Kanunda 6/1 maddesinde, "*sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile*" verilmesi gerekmektedir. Kanunda karar alma için gereken "*paydaşların salt çoğunluğu*" ibaresinin ne anlama geldiğini de açıklamakta fayda var. Bazı meslekdaşlarım, Özsunay gibi bu ifadeyi hem "*pay/arsa payı*" hem de "*paydaş*" çoğunluğu olarak yorumlamaktadır⁶². Ancak diğer bazı meslekdaşlarım Kanunun bütünü incelendiğinde karar almayı kolaylaştırmak için paydaşların salt çoğunluğu ibaresi ile kastedilenin "*paydaşların sahip olduğu arsa paylarının salt çoğunluğu*" olduğunu belirtmektedirler⁶³. Bazıları da pay çoğunluğunu tespit ederken Kat Mülkiyeti Kanununun 31. maddesindeki birden fazla bağımsız bölüm sahibi paydaşın kullanacağı oyun sınırlanmasında uygulanması gerektiğini belirtmektedirler⁶⁴. Bir başka meslekdaşıma göre; hükmün yalnızca pay çoğunluğu ile karar verileceğini düzenlediği düşünüldüğünde, pay sayısı olarak azınlıkta kalan maliklerin hak ihlaline uğrayacağı bir durumun ortaya çıkması muhtemeldir. Zira arsa üzerinde maliklerin sahip olduğu arsa payları her zaman eşit olmamakta, bir malikin aynı anda birden fazla pay sahipliği söz konusu olabilmektedir. Bu yöndeki görüşlere göre, her ne kadar yalnızca pay çoğunluğunun dikkate alınmasının karar sürecini hızlandıracak ileri sürülebilse de hükmün lafzındaki "*paydaşların salt çoğunluğu*" ibaresinin, bu noktada gerek azınlığın mülkiyet hakkının muhafazası nedeniyle gerekse de madde lafzında yer alması nedeniyle dikkate alınması gerekmektedir. Dolayısıyla maliklerin yıkım ve yeniden inşa işlemlerine yönelik verecekleri kararlarda Kanun'un m.6/f.1 hükmü uyarınca pay ve paydaş çoğunluğunun birlikte sağlanmak suretiyle aranan karar yeter sayısının temin edilmesi gerekmektedir⁶⁵. Bu görüşlerin elbette tutarlılıkları kendi içinde

⁶⁰ Kandemir, age., Naklen YHGK. E.1986/5-171 K.1987/58 T. 04.02.1987, Şeref Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 2.Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s.479.

⁶¹ Özsunay, Ergun, 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul, 2014, s.14

⁶² Kürşad, Zekeriyeye, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Edt. Melikşah Yasin/Cenk Şahin), İstanbul, 2015 içinde., s. 53

⁶³ İnal, age, s. 109 vd.

⁶⁴ Genç-Arıdemir, Arzu, Kentsel Dönüşümde kat Mülkiyeti ile ilgili Bazı Sorunların Değerlendirilmesi, Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi, Güncel Medeni Hukuk Sorunları Toplantıları, 25. 11.2016, Yayınlanmamış Tebliğ Metni, s. 43 naklen İnal, age, s. 109

⁶⁵ Kandemir, age., Naklen Yağcı, Kürşad, "Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı", Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Eşya Hukuku, C.1, İstanbul, 2016, s.173. Karar yeter sayısı olarak yalnızca pay

bulunmaktadır ve netice olarak her bir davada yorum yargı yerleri tarafından yapılacaktır. Bu yüzden Kat Mülkiyeti Kanununa tabi yapılarda hali hazır durumda toplantı ve kararlar açısından Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında hareket etmek gerekmele beraber kentsel dönüşümü kolaylaştırmak üzere toplantı ve karar usulleri ve nisapları açısından ya 6306 sayılı Kanuna özel düzenlemeler eklemek veya 6306 sayılı Kanunda KMK hükümlerinin uygulanmayacağına dair düzenleme yapmak uygun olacaktır. Fakat Bakanlık, Kanunun ruhundan ve metninden amaçlananın sadece arsa payı açısından çoğunluk olduğunu düşünerek; paydaş sayısı açısından çoğunluk gerekmeceği yönünde uygulama yapmaktadır.

Riskli yapı tespiti yapılmış binalarda eğer salt çoğunluk kararı sağlanamıyorsa ortada bir acele kamulaştırma ve ortaklığın giderilmesi davası tehlikesi bulunduğu için maliklerce MK. 691/III. madde gereğince, binanın güçlendirilmesi veya yeniden yapımı yahut sunulan inşaat tekliflerinin hangisinin kabul edilmesi gerektiği konusunda mahkemeye başvurarak, mahkemeden bir karar almak da bağımsız bölüm maliklerinin düşünmesi gerekli önemli bir olasılıktır.

Maliklerin aldığı çoğunluk kararının ekinde, apartmanın yaptırılacağı kişi veya şirketin bir teklifinin ve binadaki anlaşmayan kişilerin bağımsız bölümlerinin değerinin gösterildiği SPK lisanslı değerlendirme kuruluşu raporunun bulunması gerekiyor. Çoğunluk kararı ile birlikte varsa yeniden yapım teklifi ya da müteahhitle malikler arası sözleşme, Değerleme Raporu ve varsa yeniden yapımına ait verilecek vekaletnamelerin anlaşmaya katılmayan konut veya işyeri sahiplerine tebliğ ettirilmesi yasal bir zorunluluktur. Ayrıca çoğunluk kararında ve ekine koyulan teklifte veya teklif üst yazısı ekinde olan müteahhit sözleşme örneğinde apartmanın yeniden nasıl, ne zaman ve ne şartlarla yapılacağı, kimlere ne kadar m2 ve hangi katlarda daire verileceği yönündeki konuların belirtilmesi gereklidir. Bu detaylar olmadan yapılan işlemin haklı veya haksız olduğu görevli idareler veya açılacak davalarda mahkemeler tarafından değerlendirilemeyeceği için bu konuda düzgün biçimde belgelerin oluşturulması gerekir.

Kanun ve Yönetmelik düzenlemesinden ve Bakanlığın/ Başkanlığın uygulamalarından anlaşıldığı üzere, kentsel dönüşüm açısından bir binanın oturduğu arsadaki her bir bağımsız bölüme özülenen arsa payı toplamında salt pay çoğunluğu o binanın nasıl yapılacağına, arsa payı inşaatta müteahhite ne kadar arsa payı ve karşılığı mülk verileceğine ve yapılan binada bağımsız bölümlerin nasıl paylaşılacağına karar vermektedir. Bahçe katı ile çatı katının kullanımı ve ortak alanlardan yararlanma önceliği, dairelerin seçiminde şerefiye olup olmayacağı, alt kata işyeri yapılması, müteahhide alt katın dükkan olarak inşaat yapımı karşılığında verilmesi veya halen dükkan olan bağımsız bölümün malikine üst katlardan daire verilmesi gibi bir çok çetrefilli konuda kat malikleri hep birlikte anlaşabilir veya arsa payı sahipleri salt çoğunlukla anlaşır, bu konularda son kararı verebilir. Eğer salt çoğunlukla veya diyelim arsa paylarının %85 çoğunluğu ile anlaşma sonucu karar alınmış olsun, bu çoğunluk

çoğunluğunun kabul edilmesi halinde, sayıca az olan maliklerin diğerlerinin mülkiyet haklarına müdahale girişimlerinin önlenmesi adına KMK m.31'deki bir malikin sahip olduğu bağımsız bölüm sayısı fark etmeksizin sahip olacağı oy sayısının bütün oyların üçte birini geçemeyeceği kuralının uygulanabilmesi hakkında bkz. İnal, a.g.e., s. 109 vd.

kararına katılmayan, azınlıkta kalıp, anlaşma dışı kalan maliklere salt çoğunluk kararı ya elektronik tebligatla veya elektronik tebligat adresi yoksa noter vasıtasıyla resmi olarak yollanmakta, anlaşma ve paylaşım şartları muhtarlıkta ilan edilmekte ve karara katılmaları için bildirimden itibaren 15 gün süre verilmektedir. Burada ilk akla gelen salt çoğunluk kararına katılma için yapılan elektronik tebligat açıldıktan ya da açılmış sayıldıktan yahut muhtarlıkta 15 günlük ilan süresi sonrasında başlayan 15 günlük sürede maliklerin uğradıkları haksızlığa karşı tazminat hakları saklı kalmak kaydıyla bu anlaşmaya katılıp katılamayacaklardır. Evet, Bu 15 gün içinde azınlıktaki malikler salt veya diğer ekseriyetlerdeki çoğunluğun anlaşmasına katılabilirler. Eklemeliyiz ki, mülkiyet hakkının önemi sebebiyle bizce azınlıkta kalan malikler gerek anlaşmaya ilerideki dava hakları saklı kalması yönünde ihtirazi kayıt koyarak veya gerekse noter ihtarı ile bu neviden ihtirazi kaydı belirterek de var olan anlaşmaya katılabilirler. Böylece yeniden yapımın dışında kalmazlar. Öncelikle en azından diğer salt çoğunluk tarafından kendilerine verilen mülkü alıp, hiç olmazsa bir kısım mülkiyetlerini koruyabilirler. Daha sonra da ortalama üç yıl sürecek bir tazminat davası açarak; şerefiyeler sebebiyle, müteahhitte yapılan paylaşımın haksızlığı dolayısıyla, sözleşme dolayısıyla hak kayıplarına veya salt çoğunluğun kendilerine yapmış oldukları haksızlığa karşı uğradıkları zararı tazmin edebilirler.

Bir parantez açarak, Kanunun 6/1 maddesi ile Yönetmeliğin 15/2 maddesinin son cümlesindeki bir yazım hatasının düzeltilmesi gereğini de yetkililere iletelim. Cümle şöyledir: “*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 ...açık artırma usulü ile satılacağı... bildirilir.*” Bu cümleden çıkan anlama göre azınlıkta kalan malik ya teklifi inceleyecek ya da salt çoğunlukla alınan kararı ve anlaşmaya katılma yönündeki yapılan teklifi kabul edecektir. Aksi halde payı yani dairesi veya işyeri satılır. Bu cümleye göre, kendisine yollanan teklifi incelemeyi ise arsa payı satılacak, inceledi ise arsa payı satılmayacaktır. Halbuki Kanunu ve Yönetmeliği yazarken amaçlanan salt çoğunluk kararına ve bu kararın sonucu olan müteahhitin teklifi ya da maliklerce kabul edilen anlaşmaya katılmayan azınlıkta kalan daire veya işyeri sahiplerinin arsa payının satılarak, o binadaki mülkiyet tablosundan çıkarılarak kentsel dönüşüm sürecinin devamıdır. Yoksa teklifin incelenmesi değildir. Bu yüzden Yönetmeliğin bu cümlesindeki “*teklifin incelenmemesi veya*” ibarelerinin kaldırılması gerekir.

Burada salt çoğunluğun yaptığı anlaşmayı bildirim tarihinden itibaren 15 gün içinde imzalama olanağı azınlıktaki diğer bağımsız bölüm sahipleri için köprüden önceki son çıkıştır yani o binada kalmak istiyorlarsa son olanaktır. Bu 15 gün içinde sözleşmeye imza atmazlarsa bu olanak bir daha önlerine çıkmamaktadır. Kanun değişikmeden önce satış aşamasında da diğerlerinin anlaştığı sözleşmeyi imzalamak veya müteahhit tarafından verilen teklifi kabul etmek ya da alınan karara katılmak için olanak vardı ama sonra bu ilave süre işleri uzattığı için Kanun değiştirildi ve satış aşamasında çoğunluğun kararını veya anlaşmasını kabul olanağı ortadan kaldırıldı.

Bu Kanuna ve Uygulama Yönetmeliğine göre en karmaşık konulardan biri değer tespittir.

Kanun ve Yönetmelik, riskli binalarda anlaşmaya katılmayanların satılacak arsa payları konusundaki değer tespitlerinde birçok değerlendirme kriteri kullanmaktadır.

İlk değerlendirme kriteri, Kanunun 6/1. bendinde “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda ...önceki vasfı ile değerlemede bulunularak ...malikleri adına payları oranında tescil edilir” ibaresinde görülmektedir. Burada “önceki vasfı”, bağımsız bölümlere ilişkin arsa payı oranlarıdır. Bağımsız bölümlerin özelliklerine bağlı değerlerine göre belirlenen arsa payı oranlarında arsa mülkiyeti, paydaşlara dağıtılmaktadır. Burada değerlendirme ibaresi geçse bile yapılacak işlem; parasal açıdan bir değerlendirme değildir.

İkinci değerlendirme kriteri, aynı maddede salt çoğunluk kararına “katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır” ibaresindeki arsa payının rayiç değeridir. Buradaki ifade açıktır. Salt çoğunluk aralarında anlaşır anlaşmaya katılmayanların arsa payları, bağımsız bölümlerin şerefiyelerinin de hesaba katılması yoluyla değer tespiti yapılarak, belirlenen değerinden satılır.

Yönetmeliğin 12/3. maddesinde, “taşınmazın değeri değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak ... Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesindeki⁶⁶ esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit” edileceği belirtilmektedir. Bu halde belirlenecek değerde dükkan ve dairelerin tüm şerefiyeleri bulunmakta ve sadece arsa payı değil, arsa payı ve üzerindeki daire birlikte belirlenmektedir. Ancak bu değer, salt çoğunluk anlaşma dışında kalan azınlık hisselerinin satışına esas alınmamaktadır.

⁶⁶**Kamulaştırma Kanunu madde 11:** 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.

- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Yönetmeliğin 15. maddesi yine 2 nolu bendinde, salt çoğunluk kararının ve yapılan teklifin “*kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değeri*”i ifadesinde arsa ve üzerindeki yapının özelliklerinin de esas alındığı şerefiyeli arsa payı değeri, salt çoğunluğun anlaşmasının dışındaki azınlıkta kalanların hisselerinin satışında kullanılacak olan değerdir.

Yönetmelik 15. maddenin 3. bendinde de yine “*rayiç bedeli*”nden bahsetmektedir.

Kanaatimizce mevzuattaki bu farklı ifadelerin yorumlanması yolu ile; salt çoğunluk veya üstü bir oranla anlaşan mülk sahiplerinin karşısında azınlıkta kalan kişilerin arsa paylarının çıplak değeri ile satılması şeklindeki bir uygulama büyük bir haksızlıktır. Bu satışlarda arsanın ve üzerindeki yapıda yer alan daire veya dükkanların yıkımdan önceki var olan konumları, özellikleri, şerefiyeleri dikkate alınarak satış değeri belirlenmelidir. Taraflar arasındaki uzlaşmazlıklarda Başkanlık yetkilileri ve yargıç; bu alandaki tartışmaların önüne geçmek için öncelikle SPK lisanslı değerlendirme şirketlerinden değerlendirme talep etmeli, değerlemeyi bu rapora göre yapmalı ya da en azından çıplak arsa payı değeri yerine arsanın ve üzerinde varsa yapının yıkımdan önceki daire veya dükkan konumu ve özelliklerinin, yani şerefiyelerinin belirtildiği arsa değerini dikkate almalıdır.

Böylece bağımsız bölümü satılacak olan kişinin hiç olmazsa değer konusunda mağdur olması ve değer tartışması önlenmiş olur.

Şerefiyesi de dahil edilerek belirlenen değer üzerinden diğer maliklere satışın nerede ve nasıl bir açık arttırma ile yapılacağı Yönetmeliğin 15/A maddesinde şu şekilde belirlenmiştir.

“(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin, elektronik tebligat adresi üzerinden veya noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle karara katılmayan maliklere bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satış için yapılacak müracaat üzerine, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.

(3) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak

üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(4) Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaşılan maliklere veya kendisinin de malik olması şartıyla bu maliklerin anlaştıkları müteahhide ve arsa payı satılacak maliklere, riskli yapılarda Ek-9'da yer alan tutanağı, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-11'de yer alan tutanağı düzenleyerek, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmiş ise elektronik tebligat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmemiş ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebliğ eder. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebligatta ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır. Arsa payı satılacak maliklere tebligat, satışa izleyici olarak katılmaları maksadıyla yapılır ve bunlara tebligat yapılamamış olması veya bu maliklerin satışa izleyici olarak katılmaması satışın geçerliliğine etki etmez ve giyaplarında yapılan satış işlemi geçerli olur.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Satış bedelinin belirtilen hak sahiplerine ödenmesi ile ilgili iş ve işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir

(6) Yapılacak ilk satışa hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. İlk satış işleminde satılacak hisselerin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda tekrar yapılacak satış işlemlerine hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile on üçüncü fıkrada belirtilen şartları haiz üçüncü şahıslar katılabilir. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların satışa müdahale etmesine müsaade edilmez. Satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Satış için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Satışa katılan katılımcıların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek katılımcıların keyfiyeti, arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan, yedi gün içerisinde satış bedelini banka nezdinde açtıracak

vadeli hesaba yatırması ve aynı süre içerisinde satın aldığı yeni hisse için salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve diğer belgeleri şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe sunması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ve müteahhitten kaynaklanan sebeplerle sözleşme imzalanamaması hali hariç olmak üzere sözleşme imzalanmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatırarak sözleşmeyi imzalayan katılımcıya satış yapılır.

(9) Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.

(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hisselerin 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.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce salt çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise yedi gün içerisinde satış bedelinin yatırılmasından ve aynı süre içerisinde salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın yedi gün içerisinde satış bedelini yatırarak sözleşme imzalamaması durumunda teminatı Başkanlığa gelir kaydedilir ve sekizinci fıkranın son cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.

(16) Satış işleminin iptali talebiyle açılan davalarda; satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesiyle satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın ihale tarihinden

itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır.”

Anlaşma dışında kalan daireler ister salt çoğunluktaki paydaşlara veya üçüncü kişilere satılsın, salt çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Kentsel Dönüşüm Başkanlığı il müdürlüğüne bildirilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Yani salt çoğunluk hangi şartlarla binayı yenileyeceklerine karar vermişse o şekilde bina yeniden yapılır. Ve hissesi satılanın yeni bağımsız bölümü satın alan kişilere verilir. Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil tapu tesciline ilişkin işlemler Başkanlık il müdürlüğü vasıtasıyla gerçekleştirilir.

Kanunun 6/1. maddesi gereğince; yıkımdan sonra arsa önceki maliklerin arsa payları doğrultusunda paylı mülkiyet şeklinde tapuya yazılmakta bu taşınmazların (ilgili bağımsız bölümlerin) sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam etmektedir. Burada ipotek veya intifa gibi ayni hakların hisseler üzerinde devamı doğru düzenlenmiştir. Ancak şahsi hakların bina yıkıldıktan sonra arsa tapusu üzerinde düzenlenmesine gerek yoktur. Zira kira gibi bir şahsi hakkın arsanın tapusu üzerinde kalmasında hiçbir yarar yoktur. Daha önce uzun vadeli bir kira sözleşmesi yapılmışsa ve hatta bu tapuya şerh edilmişse bile, artık bu şahsi hakkın arsa tapusu üzerinde kayıtlı kalması kentsel dönüşümün amaçlarıyla uyumlu değildir. Bu tip bir şahsi hakkından dolayı zarar görmüş olan kiracı kiralayana karşı bir zarar ve alacak davası açar ve eğer mahkeme uygun görürse alacağı için tapuya tedbir koyabilir. Bu sebeple şahsi hakların bina yıkıldıktan sonra arsa tapusu üzerinde devamı gereksizdir. Bu kapsamda ilgili düzenlemeden şahsi hak ibaresinin çıkarılması yararlı olacaktır.

Aynı düzenlemeye göre ayni ve şahsi haklar ve şerhler, binanın yeniden yapımı açısından tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına da engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin muvafakatı aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece sözkonusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.

Kanuna ve Yönetmeliğin 15/5. maddesine göre üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda yeniden bina yapmak yerine salt çoğunluk maliklerce taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir. Başkanlık veya ilgili İdare bu arsaya sosyal ve kültürel donatılar yapmak için satın alabilir. Bizce de satın almasında fayda vardır, zira özellikle şehir merkezlerinde parklar, spor salonları, okul, cami, kültür merkezi, yaşlı ve çocuk bakım evleri gibi donatı alanları çok eksik olduğu için satın alma ile kamusal ihtiyaç karşılanır. Eğer kamu satın almazsa arsa malikleri bu arsayı salt çoğunlukla ortak kararda belirledikleri kimseye satabilirler.

Yine Nisan 2016 tarihinde yapılan değişlikle faydalı bir düzenleme daha 6306 sayılı Kanuna eklenmiştir. Kanunun 6/2. maddesi gereğince; Bakanlık, TOKİ veya İdare; bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Bu düzenleme de özellikle hak sahipliğindeki karmaşa, mirasçılarının bulunamaması veya adresi bulunamayanlara tebligat gibi hukuki işlemler sebebiyle kentsel dönüşüm işlemlerinin uzamasını engelleyen, kentsel dönüşümün uygulanmasını kolaylaştırıcı bir hükümdür.

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 3. bendi gereğince; anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Başkanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirliler olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

Bu bölümde belirtmemiz gereken bir diğer konu riskli yapıda salt çoğunlukla bir anlaşma yapılmaması yani bağımsız bölüm sahiplerince bir uzlaşmaya varılamaması halinde binanın yıkılmasından sonra arsanın durumunun ne olacağıdır. Önceki bölümlerde belirttiğimiz gibi bu arsa için 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 2. bendi gereęince⁶⁷ Başkanlık, İdarenin veya TOKİ'nin acele kamulaştırma olanağı bulunmaktadır. Bu düzenleme daha öncede belirttiğimiz gibi riskli binalar açısından gereksizdir ve mülkiyet hakkına ölçsüz bir müdahaledir. Riskli yapı yıkıldıktan sonra can ve mal kaybı tehlikesi ortadan kalktığı için Devletin buraya mülkiyet açısından acele kamulaştırma yolu ile müdahalesi gereksizdir. Bu boş parselde Devletin ihtiyacı varsa normal yoldan kamulaştırılabilir. Devletin bu arsaya özel bir kamu yararı sebebiyle ihtiyacı yoksa, bu arsada yeni bina yapma konusuna müdahale etmeyip, yeni bina yapma açısından maliklerin anlaşmasını veya maliklerin burayı satmasını veya ortaklığın giderilmesi davasıyla bir çözüm bulmasını beklemelidir. Burada ek olarak kendi aralarında salt çoğunluğu bulamayan kat maliklerinden bir tarafından Medeni Kanunun 691/III nolu maddesi gereğince hakimin müdahalesini de isteyebileceğini ve hakimin tüm paydaşların menfaati doğrultusunda kentsel dönüşümün hangi şartlarda yapılabileceği konusunda uygun bir karar vermesinin mümkün olduğunu da aktarmamız gerekiyor⁶⁸. Ancak bu konuda hakime

⁶⁷ **6306 sayılı Kanun md. 6/2** "Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Başkanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır."

⁶⁸ İnal, Emrehan, age., s.27

başvurmak için yeniden bina yapımına ilişkin bir müteahhidin sözleşmesini ortaya koymak gerektiğini düşünüyorum. Yoksa hakim bu konudaki kararını uygulamaya sokmak ve belirtilen şartlarda yüklenici bulmak çok güç olabilir.

Riskli yapıların yenilenmesi konusunda üzerinde en çok uyuşmazlık çıkan konu yeni yapılacak binadaki bağımsız bölümlerin eski maliklerce paylaşımı konusunda olmaktadır. Eski binada apartmanın altında işyeri/dükkanı bulunan bir malike 2. kattan çeyreği ederinde bir daire verilebilmekte ya da malikin dükkanları binanın inşası karşılığında müteahhite, üst katlarda oturan daire sahiplerinin oluşturduğu salt çoğunluk kararıyla verilmektedir. Yahut eski binada aynı m2'ye sahip kişilerden birine 100 m2 bir daire verilirken diğerine 80 m2 bir daire verilmektedir. Bazen de inşaat sözleşmesinde yeterli güvenceler vermeyen veya rayicin üstünde teklif veren bir inşaat şirketinin sözleşmesine veya o müteahhitle anlaşılmasına azınlık malikler karşı çıkmaktadır. Böyle durumlarda önüne salt çoğunlukla imzalanmış karar ve inşaat sözleşmesi gelen İdare; bu açık haksızlık ve adaletsizlik durumunda inşaat sözleşmesine ve paylaşım planına müdahale edebilir mi? Yoksa İdare (Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya yetki alan belediyeler) önüne salt çoğunluğun kararı ile gelen paylaşım planı ve inşaat sözleşmesinin içeriğine girmeden otomatik olarak satış kararı vermeli midir? Bu sorulara cevap vermek için mülkiyet hakkı'nı incelemek gerekiyor.

Mülkiyet kavramı: tarihsel süreçte değişen ve gelişen üretim ilişkilerinin, siyasal düşünce sistemlerinin, sosyal ve kültürel yapının, dini anlayışın vb. etkisi altında çoğu kez çağın gereklerine ve zamanın ruhuna uygun olarak farklı biçimlerde yorumlanmıştır. Bununla birlikte mülkiyet kavramını kısaca bir /şey bir toprak parçası üzerindeki hakimiyeti/egemenliği ifade etmek amacıyla kullanılan bir kavram olarak tanımlamak olanaklıdır. Egemenlik ise: mülkiyete konu bir toprak/arazi parçası üzerinde kural koyma, hukuk yaratma gücüdür. Bu güç, siyasal bir iradeye ilişkindir⁶⁹.

Mülkiyet kurumunun geçmişi insanlık tarihi kadar eskidir. Maddi varlığını sürdürebilmek ve onu her anlamda; geliştirebilmek için çeşitli nitelikteki mallara gereksinim duyan insanoğlu; şiddeti tatmin edildikçe azalan bu gereksinime koşut olarak tarihin her döneminde çeşitli nitelikteki mallara sahip olma ve onlara kullanma, onlardan yararlanma, tasarruf etme ve onu ele geçirme arzusu içinde olmuştur. Tüm bu faaliyetlerin sosyal bir çevrede gerçekleşmesi, doğal olarak aynı mallara sahip olmak ve üzerinde egemenlik kurmak isteyen bireyleri/ toplumları karşı karşıya getirmiştir. Mülkiyetin/ zenginliğin paylaşımına yönelik başlayan ve günümüzde de devam eden tartışmaların felsefe çerçevesini; ideal devlette üretim araçlarına bireylerin sahip olması gerektiğini savunan Antik Yunan filozofu Aristo'nun "*bireysel (özel) mülkiyet*" anlayışı ile üretim araçlarına toplumun sahip olması gerektiğini savunan Antik Yunan filozoflarından Platon'un "*kollektif mülkiyet*" anlayışı oluşturmuştur. Ancak sanayi devrimi ve sonrasında yaşanan gelişmeler üçüncü bir yaklaşımı gündeme getirmiştir. Fransız düşünür Duguit tarafından "*sosyal fonksiyonlu mülkiyet*" anlayışı olarak adlandırılan bu yaklaşım; esasen bireysel mülkiyeti kabul

⁶⁹ Ülger, age., s.21 vd.

etmekle beraber onun kullanımını kamu yararı ile sınırlayan bir anlayışa sahiptir⁷⁰. Mülkiyet ile ilgili bir başka tartışmanın konusu; onun toplumsal ekonomik, ahlaki ve yasal hak olup olmadığı, diğer bir ifadeyle meşruiyeti üzerinedir. Bu bağlamda Aristo, İbn-i Haldun ve Locke gibi düşünürler; mülkiyetin meşruiyetini, “*faydacı teori*” ile açıklar. Teoriye göre, toplumsal faydayı arttırabilmek için bireylerin çalışmaya ve üretmeye teşvik edilmesine gereksinim vardır. Bu da ancak bireylere eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve semerelerinde faydalanma haklarının tanınması ile mümkündür. Söz konusu güvence sayesinde birey mal ve servet edinme yönünde gayret gösterecek üretim ve tüketime katkıda bulunacaktır. Bir başka düşünür Hegel, mülkiyetin meşruiyetini, bireylerin kişilikleriyle mülkiyet arasındaki bağlantıya dayandırmaktadır. “*Kişilik teorisi*” olarak da adlandırılan teoriye göre mülkiyet, bireyin kişiliğinin bir uzantısıdır. Mülkiyetin insana hak olarak tanınmasının ona sağlayacağı güvence ve özgürlük alanı; bireyin kendisini geliştirmesine tamamlamasına ve geleceğe ümitle bakabilmesine yol açacaktır. Bu güvencenin sağladığı bireysel gelişim toplumsal gelişimde anahtarı olacaktır⁷¹.

Öte yandan mülkiyet konusunun meşruiyetini çeşitli bakış açılarıyla savunma amacı güden yukarıdaki tüm kurumlara karşı Proudhon, Bakunin, Kropotkin gibi düşünürler; mülkiyet kurumunun, insanın insan üzerindeki egemenliğine yol açan bir araç ve dünyada var olan eşitsizliklerin, adaletsizliklerin kaynağı olduğunu ileri sürerek tamamen reddetmiştir. Benzer biçimde Marx; mülkiyet kurumunu, çoğunluğun azınlık tarafından sömürülmesinin aracı olduğu kabulü ile eleştirmiş, olumsuzlamıştır⁷².

İkinci Dünya Savaşı sonrasında mülkiyetin temel insan haklarından biri olduğu düşüncesi küresel ölçekte yaygın kabul görmüş ve bu görüş uluslararası çeşitli bildirimlere yansımış durumdadır. Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nun 10 Aralık 1948 tarihinde yayınladığı İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi 17. maddesi ile “*herkesin tek başına ve ortaklaşa mal ve mülk sahibi olma hakkına sahip olduğu ve hiç kimsenin keyfi olarak mülkiyet hakkından mahrum edilemeyeceği*” ifade altına alınmıştır. Benzer şekilde Avrupa İnsan Hakları Evrensel Sözleşmesi Ek-I nolu protokolün 1. maddesi “*her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı olduğu*”nu vurgulamaktadır.

Mülkiyet haklarının başlangıcını ve ne zaman içerisinde gelişimini anlamak; arazi üzerindeki mülkiyet haklarının hane halkının davranışlarını nasıl etkilediğini ve karşılığında hükümet politikasının nasıl etkilenebileceğini anlamak açısından önemlidir. Tarihsel olarak mülkiyet haklarının gelişim ve değişim göstermesinin bir nedeni, nüfus artışından kaynaklanan daha yoğun arazi kullanımına yapılan yatırımdan veya daha fazla piyasa entegrasyonu ve teknik ilerlemelerden kaynaklanan fırsatlardan artan getirilere cevap oluşturmaktır. 2003 tarihli Arazi Politikaları Dünya Bankası Araştırma Raporuna göre, hemen her yerdeki kalkınma sürecinde daha büyük nüfus oluşturma veya ticaretle ilgili ekonomik fırsatlardan yararlanma ihtiyacı,

⁷⁰ Bulut, N., Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasındaki Mülkiyet Hakkı, Cilt X, Sayı:3-4, 2006 naklen Ülger, age., s.21

⁷¹ Çoban, AR, Mülkiyet Bir İnsan Hakkı mıdır? Piyasa Dergisi, Güz- 2004, Sayı:12, s. 298 naklen Ülger, age., s.21

⁷² Ülger, age., s.22

arazi haklarının güvence altına alınması durumunda yetiştiricilerin kullanacağı araziye yatırım yapmasını gerektirecektir. Bu tür hakları sağlamak için uygun kurumsal yeniliklerin, artan verimli bir nüfus döngüsüne ve art arda toprağa daha fazla yatırıma ekonomik büyümeye ve artan refaha yol açabilir. Aynı zamanda arazi haklarını yöneten kurumların bu taleplere cevap verememesi, aşırı durumlarda toplumların üretken ve günlük potansiyeli zayıflatabilecek toprak gaspına, çatışmaya ve kaynak kaybına yol açabilir. Arazi üzerinde oluşturulan mülkiyet hakları ekonomik büyümeyi birçok yoldan etkilemektedir. Öncelikle mülkiyet haklarının güvence altına alınması, bireylerin yatırım yapma teşviklerini arttıracak ve çoğu zaman onlara daha iyi kredi erişimi sağlayacaktır. Ayrıca arazinin verimli kullanımı, farklı alanlardaki politikalara bağlı olsa da güvenli ve iyi tanımlanmış arazi hakları, hane halkının varlık sahipliği, üretken gelişme ve faktör piyasasının işleyişi için anahtardır⁷³.

Mülkiyet bir hak olarak, uluslararası hukukta sözleşmelerle, iç hukukumuzda Anayasa ve kanunlarla güvence altına alınmıştır. Anayasamızın 35. maddesi, Medeni Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu gibi pek çok kanunda mülkiyetin korunmasına ilişkin hükümler bulunduğu gibi temel haklara ilişkin bir uluslararası sözleşme olmasından ötürü hiyerarşik olarak kanunlardan daha önce gelen Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi(AİHS)'nin Ek 1 No.lu Protokolünün 1. maddesi de mülkiyetin korunması ve sınırlanmasına ilişkin hüküm ihtiva etmektedir. AİHS'in Ek 1 No.lu Protokolü 1. maddesi şöyle düzenlenmiştir: "*Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.*"⁷⁴

Mülkiyet hakkı mutlak bir hak olmayıp kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkına meşru müdahale aracı olan "*kamu yararı*"nı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) çok geniş biçimde yorumlamaktadır. Ancak, kamu yararı amacı ile de olsa, müdahalede orantılılık ilkesinin gözetilmesi, kamu yararı ile bireyin temel haklarının gerekleri arasında dengenin sağlanması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁵. Orantılılık ilkesi, mülkiyetten yoksun bırakılma anlamında başvuru olan araç ile güdülen amaç arasında makul ve orantılı bir ilişkinin olması olarak tanımlanabilir⁷⁶. Orantılılık ilkesi için genel olarak üç unsur önemlidir; temel hak ve özgürlükte sınırlama amacının izlenmesi, amaca ulaşmak için araç kullanılması ve bu değer ölçüsüne uyulması⁷⁷. Ancak orantılılık ilkesinin uygulanma zorunluluğu devletlerin takdir yetkilerine hanel getirmemekte, devletlerin araç seçiminde geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır⁷⁸.

AİHM'e göre Devletin mülkiyeti koruma yükümlülüğü, özel kişilerin müdahalelerinin engellenmesi yükümlülüğünü de içermektedir. Devletin sorumluluğu, özel kişilerce

⁷³ Ülgen, age., s. 23

⁷⁴ Adem Avcı, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", Kentsel Dönüşüm Hukuku, 12 Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul 2015 s.327

⁷⁵ Selami Demirkol/ Zuhale Bereketo Baş, "Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak Ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması" <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-108-1305>, E.T.:23.04.2016, s.50

⁷⁶ Avcı, a.g.e., s.327

⁷⁷ Cemil Kaya, İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi, İstanbul, 2011, s.155

⁷⁸ Avcı,a.g.e., s.327

gerçekleştirilen müdahalenin resmi yetkilerin kullanılmasının bir sonucu olarak ortaya çıktığı ya da özel hukuktan kaynaklanan hakların muhafaza edilmesi için hukuken başvurulması gereken idari yetkilerin kullanılmadığı durumlarda da gündeme gelebilecektir. AİHM'in yerleşik içtihadına göre, Sözleşme'ye taraf olan tüm Devletlerde, mal ve mülklerle ilgili olarak özel kişiler arasındaki ilişkileri ve bu ilişkilerin etkilerini düzenleyen ve bazı durumlarda, başka bir kişi lehine bir kişiyi sahibi olduğu bir mülkü devretmeye zorlayan kanunlar bulunmaktadır. Bu anlamda; miras paylaşımları veya bir icra prosedürü kapsamında mal ve mülklere icra yoluyla el konulması veya satılması örnek olarak verilebilir. Ancak, mal ve mülklere ilişkin olarak kişiler arasındaki hukuki etkiler düzenlenirken; yasa koyucunun, bir kişiyi diğerine göre adil olmayan ve keyfi bir şekilde mülkünden yoksun bırakmaması gerekmektedir (Bramelid ve Malmström/İsveç, 12.10.1982)⁷⁹.

İç Hukuk açısından ise Anayasa Mahkemesinin 18.12.2008 tarih, E:2005/33, K:2008/182 sayılı kararında; “...*Yasa önünde eşitlik ilkesi hukuksal durumları aynı olanlar için söz konusudur. Bu ilke ile eylemler değil, hukuksal eşitlik öngörülmüştür. Eşitlik ilkesinin amacı, aynı durumda bulunan kişilerin yasalar karşısında aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak, ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir*” gerekçelerine yer verilmiştir⁸⁰.

6306 sayılı Kanunun 6/1. Maddesindeki muhaliflerin mülkünün satılması, özel mülkiyetteki taşınmazın idarenin mülkiyetine değil başka bir kişinin mülkiyetine geçmesini düzenlemektedir. Uzlaşmayan azınlığın payının satılması düzenlemesinde; AİHM içtihatlarında belirtilen kriterlere göre düzenleme kanunla yapılmış, kamu yararı gözetilmiş ve taşınmazın bedelinin ödenmesi öngörülmüş olsa da devletin pozitif yükümlülüklerinden olan “*malikleri bir diğerine göre adil olmayan şekilde mülkünden yoksun bırakmama*” ilkesinin gerçekleşmesi için Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve belediyelerin önlerine gelen satış taleplerinin dayanağı olan ortak karar protokollerine, inşaat sözleşmeleri ve paylaşım planlarına bakarak; “*mülkiyet hakkına orantılılık ilkesine uygun bir müdahale var mı, eşitlik ilkesine aykırı uygulama yapılıyor mu?*” diye incelemesi ve mülkiyete müdahalede orantısızlık varsa ya da eşitlik ilkesi bazı maliklerin zararına bozulmuşsa, yahut müteahhit teklifleri arasında fahiş fiyat veren bir müteahhit seçilmişse azınlık maliklerin mülkünün satışı kararı verilmesi talebini reddetmesi gerekir. Çünkü Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu gereği, mülkiyet haklarının ihlaline ilişkin kararlar kesin olarak hükümsüzdür. Kesin hükümsüz bir karara dayanan satış işlemi de hükümsüz olacaktır. Bu yüzden İdarenin kesin hükümsüzlük nedeniyle mahkemelerce iptal edilecek satış işlemlerini yapmaması ve reddetmesi gerekir.

Satış kararı verilmesi gibi idari işlemler için İdarenin göz önünde bulundurması gereken ilkelerden biri de “*adalet*”tir. “Adalet” kavramının amacı eşitliği sağlamaktır. “*Adalet bütün ahlaki görevlerin toplamıdır*”. Adalet; “*herkese hakkını, kendine ait olanı vermek, özde eşit*

77 Monica Carss-Frisk, Mülkiyet Hakkı: İnsan Hakları El Kitapları, No. 4: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No.lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz, http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_hakki.pdf, E.T.:06.05.2016, s.13-15,79 naklen Ayşe Denizhan, 6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Temmuz 2016, Sayı 14, s.41.

⁸⁰ Demirkol/ Bereket Baş, a.g.e., s.49

olana eşit, eşit olmayana eşitsizlik ilkesi içinde, eşit olmayan biçimde davranmak” şeklinde tanımlanmıştır.⁸¹ Bu yüzden "Hukuk Devleti" ilkesinin gereği olarak İdare, işlemlerinde “adalet”e uygun kararlar vermelidir.

Tabii ki kanunların, idarenin faaliyetlerinin tümünü en ince ayrıntısına kadar düzenlemesi mümkün değildir.⁸² Böyle olunca idarelere bazı konularda bir hareket serbestisi yani "takdir yetkisi"⁸³ tanınmıştır. Özellikle zamanımızda çok gelişmiş ve çeşitlenmiş bulunan kamu hizmetlerinin birçoğu teknik özellik göstermektedir. Bir kanun ve tüzük kabul edilirken uygulama sırasında ortaya çıkabilecek hizmetle ilgili teknik özelliklerden tümünün bu kanun veya yasal düzenlemeye yazılması maddeten mümkün olamaz. Bu itibarla çeşitli teknik özelliklere göre hizmetin yürütülmesi idarenin takdir yetkisine bırakılır.⁸⁴ Ancak bu yetkiyi idareler keyfiliğe kaçmadan ve açık bir hukuksuzluk yapmadan, kamu hizmetinin nitelik ve gereklerine uygun olarak, işin gereğini takdir suretiyle yapmak zorundadır. Aksi bir durumda idarece tesis edilen işlemler yargı yerlerinde iptal edilecektir. Zira İdarenin takdir yetkisi yargı denetimi dışında değildir.⁸⁵ Takdir yetkisine belli sınırlar içinde yargı denetimi uygulanır.⁸⁶ Bu yargısal denetim, yetkiyi kullananın keyfi olarak nitelenebilecek işlemine karşı, bireyin, dolayısıyla kamu yararının korunmasını sağlayacak düzeyde olmalıdır. Yasaların yargısal denetim için ölçüt içermeyecek düzeyde geniş takdir yetkisi tanınması; idarenin kendi yetkisini düzenleyici işlemlerle veya yerleşik uygulamayla belirlememesi, yargısal denetimde yerindelik sorununu kaçınılmaz kılmaktadır.⁸⁷ Anayasanın “*Yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlı olup, hiçbir surette yerindelik denetimi şeklinde kullanılamaz*” şeklindeki 125. maddesi ve İdari Yargılama Usul Kanununun “*İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler*” şeklindeki 2. maddesi gereğince mahkemeler yerindelik denetimi yapamazlar. Bu nedenle takdir yetkisinin yargısal denetiminde güçlükler ortaya çıkmaktadır.⁸⁸ Danıştay kimi durumlarda dava konusu işlemin

⁸¹ Bahtiyar Akyılmaz / Murat Sezginer / Cemil Kaya, Türk İdare Hukuku, İstanbul, s. 105.

⁸² Celal Karavelioğlu, İdari Yargılama Usulü Kanunu, Trabzon, 1996, s. 165.

⁸³ Sıddık Sami Onar, Devletin faaliyetlerinin günden güne artması; teknik bilgi ve ihtisaslara ihtiyaç göstermesi idareye böyle bir serbestinin tanınmasını zaruri kılmaktadır. Sıddık Sami Onar, İdare Hukuku, İstanbul 1944, 1.Cilt, s. 226.

⁸⁴ Karavelioğlu, a.g.e., s. 167.

⁸⁵ Sıddık Sami Onar’a göre, takdiri tasarruflar hükümet tasarruflarına benzer. Yani esas itibariyle bir hukuk kaidesine bağlı olmıyan, meşruluğu ve doğruluğu idare edenlerin takdirine muallak bulunan tasarruflar demektir; bunlar ayrı bir kategori teşkil eder ve hukuk kaidelerinin; idarenin hukuka bağlılığı prensibinin dışında kalır; netice itibarile de bu nevi tasarruflar kazai murakabenin dışında kalır; hakim, takdiri bir tasarruftan çıkan davayı neticede reddetmek mecburiyetindedir. Takdiri tasarrufun mevzuunda takdir hakkı olmakla beraber davacı, idarenin mevzu seçmek hususundaki ihtiyarına itiraz etmeyip tasarrufun maksat bakımından batıl olduğunu iddia ederse; mevzudaki takdiri salahiyyete rağmen maksat unsuruna dayanan bu davayı hakim kabul ve rüyete mecburdur. Onar, a.g.e., s. 232.

⁸⁶ Şeref Gözübüyük/ Güven Dinçer, İdari Yargılama Usulü, Ankara 1999, s. 273.

⁸⁷ Yıldırım, Turan, İdari Yargı, İstanbul, 2008, s.133.

⁸⁸ Çağlayan, Ramazan, İdari Yargılama Hukuku, Ankara, 2015 s. 199.

hukuka uygunluğunu denetlerken, ihtiyaca uygunluğunu başka bir deyişle yerindeliğini de bir dereceye kadar göz önünde bulundurmaktadır.⁸⁹ Yine Danıştay, yargı denetimleri sırasında *“takdir yetkisinin kullanılmasında eşitlik ilkesine uygun davranılıp davranılmadığını”* araştırmaktadır.⁹⁰

Yerindelik denetimi konusunda Danıştay kararlarından çıkarılan önemli bir ölçüt, nesnelliktir. Bir işlemde takdir yetkisi kullanılırken eşitlik ilkesine, hizmet gereklerine ve kamu yararına uygun davranılmadığı somut ve objektif olarak belirleniyorsa, yapılacak yargısal denetim “yerindelik denetimi” değil “hukuka uygunluk denetimi” olacaktır.⁹¹ Danıştay 9. Dairesinin 02.07.1996 tarih ve 1995/5462 esas, 1996/4303 karar sayılı ilamında *“... böyle yapılmayıp, fonlar yönünden sessiz kalınması veya bizi ilgilendirmez gibi bir cevap verilmesi gümrük idaresinin sorumluluğunu kaldırmaz. Ek mali yükümün tahsilinden sorumlu olanın bununla ilgili itirazların ilgili yerlere intikalinden de sorumlu olması işin doğası gereğidir. Aksine bir uygulama ile vatandaşın davasının süre aşımına uğratılması(nın) “hakkaniyetle” bağdaşmayacağı”* belirtilip, yine bu kararda idarenin işlemlerinin hukuk devleti ilkesi, eşitlik ve adalet ile bağdaşması gerektiğine hükmedilmiştir⁹². Yine Danıştay 6. Dairesi, *“... 1/1000 ölçekli uygulama imar planında öngörülen değişikliğin kentsel estetik, sağlık, işlev ve konum açısından planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, kamu kullanımına ait park alanının plan tadilatıyla kamuya değil sadece bir birey ya da kurumun kullanımına sanki kamu yararı gözetiliyormuş gibi dönüştürülmesinin “eşitlik ve adalet ilkelerine” aykırı olduğu...”*⁹³ yönünde karar vererek İdarenin idari işlem yaparken eşitlik ve adalet ilkelerini gözetmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Bu nedenlerle Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, il müdürlükleri ve belediyelerin; salt çoğunluğun aldığı kararın, dürüstlük kuralına aykırı olması, hakkaniyete ve eşitlik ilkeleri ile bağdaşmaması gibi durumlarda, azınlığın payının satışına karar vermemesi veya çoğunluğun kararlarını uygulamaması gerekmektedir. İdarenin çoğunluğun almış olduğu kararları uygulama mecburiyeti ancak, açıkça hukuka aykırı olmayan kararlara ve adaletli paylaşımlar

⁸⁹ Gözübüyük/ Dinçer, a.g.e., s. 267.

⁹⁰ Danıştay 8. Dairesi, T.22.02.2005, E.2004/4350, K.2005/809 ve Bkz. Koçaklı, Engin, Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Kararlar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanağı ve Görevi, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Temmuz 2016, Sayı 14, s.135 vd.

⁹¹ Dinçkol, Hulusi Alphan, İdari Yargı’da Hâkimin Takdir Yetkisinin Denetlenmesi, Ankara, 2008, s. 10.

⁹² Benzer içtihatlar için bakınız:

Danıştay 17. Dairesi’nin 10.03.2015 tarih ve E:2015/9024, K:2015/478 sayılı kararında; “imar planı ve yönetmelik hükmüne aykırı olarak gayrisihhi müessese kapsamındaki işyeri için davacıya verilen faaliyet izninin açık hata kapsamında değerlendirilerek iptal edilmesi mümkün ise de usulüne uygun başvurusu üzerine davacıya faaliyet izni verdikten sonra imar planına uygun olarak faaliyet gösterebileceği bir yer gösterilmeden davacının faaliyetinin sona erdirilmesinin idari istikrar ve güven ilkesine aykırı olduğu gibi **hak ve nesafet ölçülerine** de uymadığı”na hükmedilmiştir.

Danıştay 13. Dairesi’nin 4.3.2016 tarihli ve 2016/33 sayılı kararında “Anayasal güvence altına alınan eşitlik ilkesi, ihale hukukumuzda da temel bir ilke olarak **“eşit muamele”** şeklinde adlandırılmış olup, ilke; ihaleye katılanlara eşit bir şekilde davranılmasını, isteklilerden birinde aranan koşulların diğerinde de aranmasını, böylelikle bazı isteklilerin hukuka aykırı biçimde korunmasını ya da dışlanmasını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu itibarla; söz konusu ilke, aynı durumda olan kişilere aynı imkân veya hakların tanınması ile aynı tedbir ve yaptırımların uygulanmasını gerektirmektedir.” şeklinde karar vermiştir.

⁹³ Danıştay 6. Dairesi, T. 02.11.1999, E: 1998 / 4816 K: 1999 / 5158

ile makullük sınırları içindeki müteahhit ile kararlaştırılan sözleşmelere ilişkindir. Aksi uygulama halinde, yukarıda belirtilen kararda açıklandığı üzere idarenin sorumluluğu doğabilecektir. Danıştay 14. Dairesinin 28.05.2015 tarih ve 2014/640 Esas sayılı kararında “*Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan hukuk devletinin temel ilkelerinden biri hukuk güvenliği ilkesidir. Hukuk güvenliği, normların öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar*” denildiğinden, bu nedenle İdarenin ve dava açılması halinde de mahkemelerin azınlığın payının satışında, çoğunluk kararlarında hakkaniyete aykırı ve eşitsizlik mevcutsa hukuk güvenliği gereğince resen bu durumu araştırıp buna göre karar vermeleri gerekmektedir.

Yine Danıştay kararlarına göre, İdarece açık hata, keyfilik, kin, garaz, husumet, kayırma yahut eşitsiz davranma gibi nedenler ve amaçlarla hareket edilmişse, idare takdir yetkisinin arkasına sığınmamaktadır. Danıştay açık hata ile ilgili olarak “*...idarenin boş bulunan bir kadroya atama yapma konusunda takdir yetkisi var ise de; davacının Milli Eğitim Bakanlığında 12 yıl Daire Başkanlığı yaptığı dikkate alındığında, ...kültür müdür yardımcılığına atanmasında atandığı görev ve unvan bakımından **takdirde açık hata** bulunmaktadır...*”⁹⁴ şeklinde karar vermiştir.

İdare, bir işlem tesis ederken bu işlemi yapmaya sevk eden bir sebebe dayanmalıdır. İdarenin gösterdiği sebebin kıymet ve kuvveti, işlem yapmaya yetecek nitelikte olmalıdır.⁹⁵ Satış taleplerindeki sebep unsuru olan salt çoğunlukla alınan ortak karar ve içeriğindeki paylaşım planı kıymet ve kuvveti itibarıyla eşitlik ve adalete uygun olmalıdır. Yine salt çoğunlukta paydaşların, karar alırken Medeni Kanunun 2. maddesindeki “dürüstlük kuralı” uyarınca hareket etmeleri ve paydaşlık hakkını kötüye kullanmamaları gerekir. Aksi halde idari işlemin sebep unsuru hukuka aykırı olduğundan işlem Yargı'da iptal edilir. Danıştay idari işlemlerde sebep unsurunda idarenin gösterdiği sebeplerin nitelendirilmesini denetlerken “*takdirde açık hata*” ilkesini uygulamaktadır.

Netice olarak kendisine gelen satış talepleri konusunda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve belediyeler; satış talebine dayanak olan çoğunluk tarafından alınan karar, paylaşım planı ve inşaat sözleşmesini eşitlik ve adalet ilkeleri açısından denetlemeli, herhangi bir kat malikinin aleyhine eşitlik ve adalete açık bir aykırılık görürse satış talebini reddetmeli ve bu kararların düzeltilmesini belirtmelidir. İdare, azınlık paydaşlar aleyhine açıkça adaletsiz bir durum ortaya çıktığı, eşitsizlik yapıldığı durumlarda takdir yetkisini kullanarak azınlığın paylarını satışa çıkarmayacak, çoğunluk kararına uygun hareket etmeyerek, salt çoğunluktan hakkaniyete, eşitlik ilkesine ve adalete uygun yeniden karar almasını isteyebilecektir. İdarenin kendisine sunulan kat malikleri kurulu kararını ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini eşitlik, adalet ve hakkaniyet açısından değerlendirmesi “*Hukuk Devleti*” ve “*Kanuni İdare*” ilkelerinin de bir

⁹⁴ Danıştay 5.Dairesi, T.24.06.1986, E.85/2739, K.86/1451

⁹⁵ Çağlayan, a.g.e., s. 444.

gereğidir. İdarenin bu takdir hakkını satış talebini red şeklinde kullanması hukuk devleti ilkesiyle çelişmemekte aksine, hukuk devleti ilkesinin gereğidir⁹⁶.

Ayrıca İdare, salt çoğunluğun satış talebini değerlendirirken 6306 sayılı Kanun açısından yapacağı değerlendirmede; usuli ve şekli eksiklikler/aykırılıklar, Kanunun amacı ile çelişen uygulama, kat malikleri kurulu kararında yer alan hukukun emredici kurallarına aykırılık, fiili imkansızlık sebebi ile icra kabiliyetinden yoksunluk, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve satış vaadi sözleşmesinde kurucu unsurlar ve geçerlilik unsurları açısından yokluk ve kesin hükümsüzlükle, sakatlık açılarından inceleme yapılmalıdır.

Borçlar Kanunu madde 27/1'e göre kurulacak bir sözleşme, yani müteahhitle yapılan inşaat sözleşmesi emredici hukuk kurallarına aykırı olamaz. Tarafların bu aykırılığı bilip bilmemesi de bu durumu değiştirmez. Emredici hukuk kurallarına aykırı olan bir sözleşme kesin olarak hükümsüzdür. Kesin hükümsüzlükle sakat bir sözleşme yapıldığı andan itibaren hükümsüz olduğundan hükümleri uygulanamaz. Kesin hükümsüzlük hukuki niteliği itibariyle itiraz olup taraflar ve üçüncü kişiler tarafından ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından da resen dikkate alınır. Kesin hükümsüzlüğün ileri sürülebilmesi herhangi bir süreye tabi olmadığından süre sınırını dürüstlük kuralı belirler. Bu durumda salt çoğunluk ile müteahhit arasında emredici hükümlere aykırı olarak sırf azınlığın mülkiyet hakkını gasp amacı ile kurulmuş bir sözleşmenin varlığı halinde sözleşmenin hükümsüzlüğü hem azınlık tarafından ileri sürülebilecek hem de idare tarafından satış işlemi tesis edilirken göz önünde bulundurulacaktır.

Eğer İdareyi yani Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve belediyeleri satış kararı almaya iten hukuki koşullar yani satışı gerektiren unsurlar hukuka aykırı ise ilgililerce dava açılarak, müdürlükçe alınan satış kararının idare mahkemelerince iptal edilmesi gerekir.

İdare mahkemeleri önlerine gelen uyuşmazlıkları yetki, şekil, konu, sebep ve amaç unsurları açılarından inceleyerek hukuka aykırılığı araştırırlar. İdari işlemin yapılmasını gerektiren "*idareyi işlemi yapmaya zorlayan bazen de idarenin takdiri ile değerlendireceği maddi olaylar, hukuki olgular ile sair etkenler*" işlemin sebep unsurunu,⁹⁷ işlemlerle, var edilen hukuki değişim işlemin konusu, işlemlerle varılmak istenen amaç, "*işlemi yapmanın niyeti*"⁹⁸ ise maksat unsurunu oluşturmaktadır. 6306 sayılı Kanuna göre; çoğunluk kararına katılmayan "*maliklerin arsa payının satışı*" idari işlemin konusudur. Bu idari işlemin sebep unsuru ise bağımsız bölüm sahiplerinden birinin veya birkaçının salt çoğunluğun ortak kararına uymamasıdır. Peki çoğunluk tarafından alınan ortak karar hukuka aykırı ise bu hukuka aykırı sebep unsuruna rağmen idari işlem hukuka uygun olur mu? HAYIR OLAMAZ. **Danıştay'ın**

⁹⁶ Kaya, a.g.e., s. 16-17.

⁹⁷ "Bir idari işlemin sebebi, o idari işlemde önce gelen, idareyi o işlemi yapmaya sevkeden ve nesnel hukuk kurallarınca belirlenmiş etkendir. İdareyi bir işlem yapmaya sevkedecek neden, maddi bazı olaylar olabileceği gibi, o işlemde önce yapılmış bir başka işlem de olabilir. Örneğin Polis Vazife ve Salahiyet Kanununun 8. maddesinin (a) bendine göre, kumar oynanan umumi veya umuma açık yerler idarece kapatılır. Burada sözü edilen idari işlemin (=kapatma işleminin) yapılabilmesi maddi bir olayın gerçekleşmesi koşuluna (=kumar oynanmasına) bağlanmıştır." Naklen Metin Günday, İdare Hukuku, Ankara, 1997, s. 119-120.

⁹⁸ ; Gözübüyük, A. Şeref, Yönetim Hukuku, Ankara, 2001, s. 354.

kararlarında “işlemin sebebi hukuka aykırı” ise idari işlemin hukuka aykırı olacağı ve bu satış kararının iptal edileceği açıktır⁹⁹.

İdari yargı yerince iptali istenen işlemin sebebinin maddi olarak gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmiş ise hukuka aykırılık içerip içermediğinin denetlenmesi gerekmektedir. Başka bir ifadeyle sebep unsurunun hukuka uygunluğu şeklen ve esasen denetlenmelidir.

Riskli yapılarda salt çoğunluk kararına karşı çıkan azınlık payının satışı kararının sebep unsurunun çoğunluk kararı veya inşaat sözleşmeleri olduğunu belirtmiştik. Yargı denetimin amacı işlemin, haliyle onu doğuran sebebin hukuka uygunluğunu denetlemektir. Satışın mülkiyete olan ağır etkisi gözetildiğinde; yargı yerleri tarafından sadece ilgili belgelerin var olup olmadığı konusunda şeklen yapılacak denetimin yeterli görülmesi halinde mülkiyet hakkı, konut ve yerleşme hakkı gibi kişilerin en temel haklarına yapılan müdahaleler idari denetim dışı kalacaktır. Açılan davalarda idari yargı yerlerince böyle bir şekli inceleme benimsenirse Anayasa'da belirtilen “Hukuk Devleti” olmanın gereği tam olarak yerine getirilemeyecektir. Bu yüzden idari yargıç şekli denetimle yetinmemeli sebep unsurunun hukuka uygunluğunu esas olarak denetlemelidir. Anayasa'nın 138. maddesinde “*hakimler, görevlerinde bağımsızdırlar; Anayasaya, kanuna ve hukuka uygun olarak vicdanı kanaatlerine göre hüküm verirler*” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle özellikle yukarıda belirttiğimiz Danıştay kararlarında sıklıkla yer verilen “hak ve nesafet ilkeleri”, “adaletsizlik”, “kanun önünde eşitlik” ilkeleri göz önünde bulundurularak, anılan ilkelerin, mahkemelerin ve idari yargıcın önüne gelen uyuşmazlığı çözmesi gereklidir.

Satışın iptalinin istenmesi davasının yanı sıra çoğunluk kararının iptalinin ayrıca inşaat sözleşmesinin iptalinin normal mahkemelerde istenmesi halinde de hakimlerin yukarıda açıkladığımız ilkeler kapsamında vicdani kanaatlerine göre karar verip, ortada bir haksızlık ve adaletsizlik varsa çoğunluk kararını, inşaat sözleşmesini iptal etmeleri veya sözleşmeye müdahale ederek değişikliği yönünde hüküm kurmaları gerekir. Kesin hükümsüzlük olan durumlarda mahkemelerin bu hükümsüzlük halini tespit etmeleri gerekir.

2. Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında

6306 sayılı Kanun ilk çıktığında, riskli alanlarda arsa sahiplerinin salt çoğunlukla anlaşmaları halinde uzlaşmaya katılmayan azınlığın arsalarının nasıl tasfiye edileceği ve kentsel

⁹⁹ Danıştay 8.Daire E.2008/7089,K.2008/7331, T.11.11.2008 tarihli kararına göre “...*idari işlemlerin iptal sebeplerinden biri, sebep yönünden hukuka aykırılık olup, sebep idareyi bir işlem yapmaya yönelten etken olarak tanımlanabilir. Sebep, idari işlemin dayanağı olup, sebep olarak gösterilen hukuksal işlemin sakatlığı, esas işlemi de sakatlayacaktır...*” Danıştay 7.Daire E.2007/695, K. 2007/4612, 08.11.2007 tarihli kararına göre “...*İdare, tesis ettiği idari işlemi, hukuka uygun sebep ya da sebeplere dayandırmak zorundadır. İdarenin dayandığı sebebin gerçek olması, usulüne uygun olarak yapılan tespitlerle ortaya konulmuş bulunmasını anlatır. Sebebin hukuka uygun olması ise, idarenin işlemi dayandırdığı sebebin, kanunda o işlemin tesisi için dayanabileceği öngörülen sebep ya da sebeplerden olması demektir...*”

dönüşüm kapsamına nasıl dahil edileceği konusu açık olarak düzenlenmemiştir. Bazı Bakanlık yetkililerinin, riskli alanlarda da riskli yapılar için uygulanan, uzlaşmayan azınlık maliklerinin mülkünün satılabileceği yönünde görüşlerine rağmen, bir temel hak olan mülkiyet hakkının kanunda açıkça düzenlenmeden kıyas yoluyla kısıtlanması Anayasaya aykırı bir çözüm idi. Bu yüzden Kanunun çıktığı 2012 yılından 2016 yılına kadar Fikirtepe, Gaziosmanpaşa gibi büyük ölçekli dönüşümün uygulandığı riskli alanlarda anlaşmayan hak sahiplerinin mülklerinin ve arsalarının tasfiyesi ya da Bakanlık aracılığıyla anlaşan mülk sahiplerine satışı yapılamadı ve acele kamulaştırma dışında bir uygulama yapılmadığı için riskli alanlardaki kentsel dönüşüm çoğunlukla ilerleyemedi.

Bu sıkıntı Nisan 2016 tarihinde önce 2/3 çoğunluk kararı ile çözüldü ve daha sonrasında Kasım 2023 yılındaki Kanun değişikliği ile bu kez salt çoğunluk kararı ile benzer çözüm kullanılmaya devam etti. 6306 sayılı Kanunun 6/1. maddesine göre, *“Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, ... yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin **sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.** Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken **tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır.**”* Böylece riskli alanlarda maliklerin kararı ve ilaveten Bakanlığın ya da Kentsel Dönüşüm Başkanlığının yetki verdiği kuruluşun kararı ile riskli alanı etaplara veya adalara bölme olanağı getirildi. Bu doğrultuda riskli alanın tamamı için uygulama yapılıyorsa tamamında, ya da diyelim iki ada birleştirilerek uygulamaya konu oluyorsa, bu iki adalık dönüşümde arsanın sahipleri salt çoğunluk ile nasıl bir karar verirlerse bu karar uygulanacaktır.

Maddenin kalanında da salt çoğunluk kararına katılmayan azınlık arsa sahiplerinin nasıl tasfiye edileceği şöyle düzenlendi. *“Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır”*. Bu düzenleme sonucu, riskli alanın veya rezerv yapı alanının tamamında veya bir etabında yahut bir veya birkaç adasında o alan, etap veya adanın salt çoğunluk arsa sahiplerinin kararına katılmayan diğer arsa maliklerinin arsalarının; salt çoğunlukta arsa maliklerin aldığı ortak kararın Başkanlığa verilmesiyle, Başkanlık veya yetki verdiği belediyeler tarafından satışı yolu getirilmiş oldu.

Riskli alanlarda ve rezerv alanlarda projeler genel olarak kamu kurumları tarafından yürütüldüğü için çoğunluk anlaşmasına katılmayanların arsa veya arsa paylarının paydaşlara satılmaması halinde Başkanlık, İdare veya TOKİ'ye satılması doğru bir kuraldır. Devlet bu alanlara konuya yabancı üçüncü kişilerin paydaş olarak girmemesini ve paydaşlara satışı için

tek bir satış yapılmasını, bu tek satışta paydaşlar almazsa satılan payın ilgili kuruma satılmasını sürecin gecikmesini engellemek için düzenlemiştir. Ancak Kanunda ve Yönetmelikte bu hükmün devamını okuduğunuzda, sanki riskli alan ve rezerv yapı alanında da riskli yapı gibi paydaşlara veya üçüncü kişilere satış yapılınca kadar satışın tekrarlanacağı anlamı çıkmaktadır. Bu nedenle bu düzenlemelerin gözden geçirilmesinde yarar görüyorum. Yönetmelik düzenlemesinde Kanuna aykırı bir istisna getirilerek riskli alan ve rezerv yapı alanındaki Başkanlık, İdare veya TOKİ'ye satışın yapılacağı hakkındaki cümleye "*dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılınca kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı*" anlamında bir düzenleme yapılmıştır. Eğer bu amaçlanıyorsa Kanunun da bu kapsamda değiştirilmesi gereklidir.

Kanun ve Yönetmelikteki düzenleme başka bir açıdan da hatalıdır. Zira maddede riskli alanlarda arsa payının satışından bahsedilmektedir. Eğer tek bir arsanın arsa sahiplerinden bir kısmı söz konusu ise evet satışa konu arsa payıdır. Ama tapuda kayıtlı tek parça bir arsanın satışı söz konusu ise, satılacak olan arsadır. Mesela 100 m2 arsaya sahip tek malik salt çoğunluk kararına katılmadığında yapılacak olan arsanın satışındır. Bu yüzden bu kuralın "*arsa veya arsa payı*" satışı kavramlarıyla düzenlenmesi; ileride açılacak davalarda bir mahkeme kararıyla işlemin durdurulmasını engelleyerek, kentsel dönüşümün aksamadan yürütmesini sağlayacaktır.

Uygulama Yönetmeliğinin 15/2. maddesine göre; 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 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 arsalarının veya 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, rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılınca kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı bildirilir. Bu süreçte özel kişilerce yürütülen projelerde diğer paydaşlar satışa konu arsa veya arsa paylarını satın almazsa bu satış üçüncü kişilere de yapılabilir.

Riskli alanda salt çoğunluk uzlaşmasına katılmayan arsa sahiplerinin arsaları, o alandaki, etaptaki veya adadaki paydaşlara satılmışsa Kanunun 6/1. maddesinin son fıkrası

uyarınca, yeni alıcılar tarafından paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

Kanunun 6/1. maddesinin son kısmı gereğince; “Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ve Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde anlaşma yolu ile Başkanlığa, TOKİ’ye veya İdareye bedeli karşılığında devredilen taşınmazların sicilindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.”

Kanunun 6/2 nolu bendinde (riskli alanlar veya rezerv yapı alanları özel olarak belirtilmeksizin) genel olarak salt çoğunluk kararı oluşmadığı durumlarda ise ne olacağı belirlenmiştir. Buna göre; üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Riskli alandaki veya rezerv yapı alanında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yeniden yapım işinin maliklerin karar alma süreci sebebiyle gecikmesinde bir sakınca görülüyorsa o zaman Kanunun 6/2. maddesi acele kamulaştırma yapmak için işe yarayabilir. Ama bu madde yazım hataları içermektedir. Bu yüzden 6/2. maddeyi sadece riskli alan ve rezerv yapı alanı için özel olarak düzenleyip, içindeki bina yıkılması şartını çıkarıp, tebligatın konusunu da rezerv yapı alanı ve riskli alan ilanına çevirip yeniden yazmak gereklidir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 15. maddesinde ve Kanun kapsamında riskli alanlarda öncelikle maliklerce uygulama yapılmasının ana ilke olduğu ve 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurumun maliklere yardımcı olmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Riskli yapılarda çok önemli değil ama riskli alanlarda bu düzenleme çok önemlidir. Bu açıdan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya uygulama yapan belediyeler çoğunluk maliklerin kararının aksine bir uygulamadan kaçınmaları gerekir.

Riskli alanlarda uygulamalar önceden Bakanlığın günümüzde ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığın verdiği yetki kapsamında il ve ilçe belediyelerinin organizasyonunda yürütülmektedir. Belediyeler hak sahipleri ile çeşitli anlaşmalar oluşturmakta, bu anlaşmalar doğrultusunda mülk sahipleri veya tapu tahsis belgesi sahiplerine aynı bölgede yapılacak yeni binalardan taşınmazlar verilmektedir.

Burada üzerinde durmamız gereken bir başka konu da Kanunda tekrarlanan “proje” ibaresidir. Proje bir bütünlük oluşturan yapı veya yapılar topluluğudur. 6306 sayılı Kanunda Nisan 2016 tarihinde yapılan değişiklikle “proje” kavramının “etap” veya “ada” ölçeğinde riskli alanda yapılan uygulama olarak anlaşılması gerekir. O bölgede ve pay sahiplerinin arsasının olduğu alanda yapılacak olan proje (etap veya ada) içinde bulunan arsa payı sahiplerinin, salt çoğunluk oyu ile tüm yapılacak projeye ilişkin kararlar alınabilmekle birlikte, uygulamada bu kararlar belediyeler veya belediyenin bu işle görevli şirketi tarafından alınmakta sonra salt çoğunluğa imzalatılmaktadır.

Özellikle riskli alanlarda yapılacak 50-100 dönümü kapsayan büyük projeler açısından proje bütünlüğünü sağlamak için alanda var olan yapıların riskli olmasalar bile yapılacak projelere katılma ihtiyacı söz konusudur. Bunun için 6306 sayılı Kanun birkaç düzenleme yapmıştır. Bu düzenlemelerden Ek Madde 1’de yer alan *“riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir”* düzenlemesi ile risksiz yapıları da kapsar biçimde riskli alan sınırlarının düzenlenmesi ile hüküm altına almıştır. Burada riskli alanda yapılacak dönüşümün kamusal yararı, risksiz bina sahiplerinin yararından daha üstün kabul edilerek bir düzenleme yapılmıştır. Fakat Anayasa Mahkemesi daha önce riskli alan belirlenirken risksiz yapıların da riskli alan kapsamına alınmasında kullanılan *“uygulama bütünlüğü”* sebebini iptal etmiştir. Ancak daha önceki bölümlerde belirttiğim gibi riskli alan içinde bulunan risksiz yapıları kamulaştırma ile riskli alan içinde yapılacak bir projeye katmak mümkündür. Yine uygulama bütünlüğünü sağlamak için yapılaşma faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması, Anayasa Mahkemesinin daha önceki benzer hükmü iptal gerekçesi doğrultusunda Kanunda 4. maddede yeniden şu şekilde düzenlenmiştir: *“Başkanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi halinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.”* Bu arada Başkanlığın talebi üzerine; Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanı kararıyla, kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

Bu noktada bir parantez açmak gerekiyor. İstanbul’da yaşadığım için farkediyorum. Askeri alanlar bu kapsamda imara açıldı. İstanbulda yaklaşık kent alanının yüzde onu oranında 550 bin dönüm askeri alan var. Bunun 150 bin dönümünün askeri alan statüsü kaldırıldı. Bunların yeşil alan olarak kullanılacağı Cumhurbaşkanı ve ilgili Bakan tarafından açıklanmıştı. 2009 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda askeri alanların tasfiye edildiği takdirde, bunların öncelikle eğitim, sağlık, yeşil alan gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları olarak kullanılması gerektiği de belirtilmekteydi. Yürürlüğe giren yeni imar planları Maslak’taki 1453 projesinde, Çekmeköy Kışlası’nda, Jandarma Dikimevi arazisinde, Zeytinburnu Tank Fabrikası’nda ve daha birçok askeri arazide görüldüğü üzere, bu araziler kamusal yarar için değil, lüks konut yapmak üzere kullanıldı. Bu sebeple ormanlık askeri arazilerde de orman kaybına neden olundu. Halbuki bu alanların önemli bir kısmı yeşil alan olarak deprem durumunda toplanma ve yaşama yerleri olarak tutulup, bir kısmı da kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yoğun olan ilçelerdeki nüfusun nakledileceği alanlar olarak orta ve dar gelirli taşınacak kişiler için rezerv konut alanları olarak kullanılabilirdi. Çekmeköy Kışlasının lüks konut ve villa yapmak için kullanılması, Beşiktaş’taki Jandarma Dikimevi arazisinin yine lüks

konut için kullanılması insanın içini acıtıyor. Askeri alanın imara açılarak lüks konut üretimi için kullanılmasından acilen vazgeçmek gerekiyor.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun madde 6 bend 7'ye göre; bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Başkanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

Kanuna ve Yönetmeliğe göre, riskli alanda zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, riskli alanda yapının yerine yapılacak yeni yapı, riskli alan 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.

Burada son olarak riskli alanlarda kentsel dönüşüm yapılırken dikkat edilecek bazı konuları sunacağız.

Temel olarak riskli alanda yapılan çalışmalarda üç taraf bulunmaktadır. İlk grup alanda yaşayan hak sahipleridir. İkinci grup kamu yararı amacıyla alanı nüfus, ekonomi, ulaşım ve yapılaşma açılarından geleceğe uygun olarak planlayan ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyesi ve bazen Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı. Son grup ise dönüşümü fiilen gerçekleştiren inşaat yapım şirketleri.

Burada beklenen, ikinci grup olan kamunun (ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyesi ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı) her tür altyapı çalışmalarını organize ederek, vatandaşlara önce çarpık kentleşmeden arındırılmış okul, cami, kültür merkezi, çocuk parkı, yeşil alanlar gibi sosyal donatıların yeterince sağlandığı sağlıklı bir çevre ve sonrasında güvenli konutlar sağlamasıdır. Ancak kamu yönetimi, riskli alanların organizasyonu, verimlilik ve katma değer yaratma açılarından şu ana kadar yapılan uygulamaların bir kısmında başarısızdır. Belediyelerin pek çoğunda finans, inşaat ve pazarlama yöneticilerinin yoğunlukla çalıştığı bir kurumsal organizasyon yeteneği ve kadrosu yoktur. Bakanlık ve yeni kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı içindeki genel müdürlüklerde konuyu verimlilik açısından inceleyebilecek uzman sayısı azdır. Kentsel dönüşümde riskli alan dönüşümü özel sektör mantığı ile katma değer yaratıp, bunu verimli olarak sürdürmeyi gerektirmektedir. Bu nedenle riskli alanda yeni şehirler oluşturmak işini bir “inşaat ve yaşam projesi” olarak düşünüp, bu işe uygun bir proje yönetimi atamak ve bir inşaat şirketindeki gibi finans, pazarlama, üretim gibi kadroları kamu yöneticileri emrine vermek gerekir. Bu işi benzer biçimde kamu yönetimi içinde yapabilen tek kurum Emlak Konut'tur. Bu yüzden riskli alanlarda yapılacak dönüşüm işlerini ya tamamen Emlak Konuta vermek ve bu kuruma “*her bir riskli alana bir proje yöneticisi ata ve halkla, belediyelerle ve inşaat şirketleriyle daha önce yaptığın diğer gayrimenkul geliştirme işlerin gibi bu projeyi geliştir*” demek ya da bu iş için Ankara'da Merkezde yeni bir kurum oluşturmak gerekir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı da bu organizasyonu ve katma değer oluşturma işini yapabilir ancak özel sektörden uzman transfer edip ya da bu yeterlilikteki kişilerin danışmanlıklarından yararlanıp, bakış açısını değiştirmesi gerekir. Bu konuda en önemli iş özel

sektörle planlama ve kentsel tasarım konusunda iş yapabilmek ve ortak çalışmalar yürütebilmektir. 6 Şubat Depremi sonrasında Hatay'ın yenilenmesi için özel sektör sivil toplum kuruluşları ve üniversitelerle çalışma yapılmış ve oluşturulan Platform ile çok vizyoner bir şehir yenileme ve kentsel dönüşüm planı ortaya çıkarılmıştır. Eğer Kentsel Dönüşüm Başkanlığı riskli alanlar ve rezerv alanları için özel sektör sivil toplum kuruluşları, verimlilik alanında çalışan özel sektör danışmanları, nitelikli yerli ve yabancı mimarlar, şehir plancıları ve üniversitedeki bilim adamları ile bütüncül alan planlaması, proje seçimi ve kentsel tasarım alanlarında çalışma yapıp, sonrasında da yapılacak yapılar açısından özel sektör inşaat şirketlerini doğru ihale sistemleri ile görevlendirirse gerçekten ortaya örnek kentsel dönüşüm projeleri çıkabilir. Bu vizyoner yaklaşımın yetki alıp alanlarında kentsel dönüşümü üstlenen belediyeler açısından da uygulanması çok yararlı olacaktır.

Riskli alanda yapılacak yeni yerleşim alanları öncelikle, halkın beklentilerinin karşılanması ile barış ve uyum içinde gerçekleşebilir. Ancak kentsel dönüşüme tabi halkımız, alanda yapılacak dönüşümde bire bir kullandığı m²'yi almayı ve hatta daha fazlasını da kâr olarak beklemektedir. Kamu yararı ise öncelikle burada 30 yılı kapsayacak (minimum 15-20 yıllık gelişmelerle güncelleştirilecek ve değişebilir) nüfus, ekonomi, ulaşım, hayat kalitesi ve yapılaşma planlaması yapmak yönünde olmaktadır. Bu planlamanın sıklıkla alanlarda konut yoğunluğunu azaltıp; yeşil alan, spor salonu, eğitim, sağlık ve ibadet birimleri, kültür merkezleri, yaşlı ve çocuk bakımevleri gibi sosyal ve kültürel donatı alanları oluşturma yönünde olması gerekmektedir. Riskli alanda hak sahibi olan halkın ve kamu yararının bu çıkarılan rezerv alanlarla dengelenecektir. Bu nedenle yerleşim alanlarında sağlıklı bir çevre oluşturmak için öncelikle yakın bölgelerde rezerv yapı alanları oluşturmak ve buralarda riskli alanlardan gelecekler için önceden uzun vadeli planlamaları yapılmış yerleşme alanları ve konut stokları hazırlamak gerekmektedir. Şu an için Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının TOKİ ile ilk yapması gereken budur. Ancak bu rezerv alanlarda önce şehrin geleceği için bütüncül imar planlaması ve master plan yapılmalı daha sonra konut, işyeri ve sosyal donatı yapıları üretimine geçilmelidir. Bu yaklaşımla, bir yıllık planlama ve akabinde iki yıllık bir inşaat işi ile üç yıl içinde rezerv alanlar devreye girmeye başlar ve şehrin içindeki riskli alanlarda kentsel dönüşüm kolaylaşır. Rezerv yapı alanlarındaki konutlardan almak isteyen riskli alanlarda oturan halka bazı teşvik ve ödeme kolaylıkları tanıyarak riskli alandaki taşınmaz ile rezerv alandaki yeni konutların takasını cazip hale getirmek gereklidir. Ancak rezerv konut alanlarında sosyal amaçlı konut yapımını üstlenen TOKİ'nin bu güne kadar yapmış olduğu inşaat projeleri ve alan kullanımını şehir merkezlerinde oturan hak sahiplerine pek cazip gelmemektedir. Sosyal donatı alanları da bütüncül şekilde diğer yakın alanların da ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılmamıştır. Bina altlarına otopark yapıp, kalan alanları yeşil alan ve sosyal donatı olarak kullanmak yerine, binaların çevresindeki boş alanları otopark olarak kullanıp, bir mescit ve bir çocuk parkı yapma yoluyla maliyeti düşüren bu çalışmalarla halkın beklentileri pek uymamaktadır. Riskli alanların ve rezerv alanların alan planlamalarının doğru tasarlanıp, mimari projelerinin gerçekten iyi mimarlara çizdirilmesi ve halk için cazibe ortamı yaratılması gereklidir. Ucuz şehir plancıları, mimarlar veya inşaat şirketleri yerine vizyon sahibi ve o alanda yaşayacakların hayat kalitesini yükseltebilecek tasarımcılar kullanılmalı sonra inşaatlar yüklenicilere yaptırılmalıdır. Tabii ki

bir tema doğrultusunda özel alanlar yaratılarak buralarda cazibe merkezleri oluşturmak da tasarımcıların özellikle düşünmeleri gereken bir başka konudur.

Bu tespitler sonucu görülmektedir ki, kentsel dönüşümde ilk yapılacak iş riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında ülkemizin ve Dünyanın önde gelen imar planlaması veya master planı yapan şehir plancı, mimar, tasarımcı kişi ve kuruluşlarına şehirlerin ve riskli veya rezerv alanın olduğu ilçelerin planlamasını yaptırmak gerekmektedir. Yakın çevredeki yaşam alanları ile bütünleşmiş imar planları veya master planlar yapıp, konut, ticaret, turizm ve sanayi alanları belirlendikten sonra alanları 50-100 dönümlük parçalara bölerek, planlanan ihtiyaçlar karşısında halkın yararlandığı bir cazibe merkezine de odaklanılarak sosyal donatı, konut ve işyeri yapılarının tasarımları önde gelen mimar ve mühendislerle yaptırılmalıdır. Projeler yapılırken riskli alanda halen var olan konut ve işyeri sayıları ile yakındaki yaşam alanlarını da göz önüne alarak rezerv yapı alanları da dahil planlanan konut ve işyerleri sayıları birbirleriyle evlendirilerek, daha proje aşamasında hak sahiplerinin ihtiyacı karşılanmalıdır. Halkın varolan konutunun veya işyerinin bugünkü m²'si yerine parasal değeri ile yeni projedeki yerin parasal değeri ortaya koyularak, "değer modeli" esas alınarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan hesaplar ve eşleştirmelerle yeni projeler hazırlanmalıdır. Bu arada inşaat şirketleri ile görüşülüp, ya proje aşamasında sisteme dahil edilmeli ya da projeler tamamlandıktan sonra yapım işi inşaat şirketlerine ihale edilmelidir. Projeler bitip maketleri tamamlandıktan sonra maketler rezerv ve riskli alandaki bürolarda sergilenmeli, halka şu anki konutuna veya işyerine karşılık alacağı konut veya işyeri maket üstünde gösterilmeli ve gerekli bilgileri veren personel aracılığıyla hak sahipleri ile sözleşmeler imzalanmalıdır. Projenin ne olduğunu görmeden halkın karar alması zor olduğu için, hak sahipleri ile proje ve maketi olmaksızın boş sözleşmeler imzalatılması, maalesef ciddi tatsızlık ve memnuniyetsizliğe neden olmakta, halkın gözünde kentsel dönüşüm algısının bozulmasına yol açmakta ve yıllarca süren davalara sebep olmaktadır.

Netice olarak yukarıda detaylıca anlattığımız bir vizyoner bakış açısı ile hareket etmek yoluyla Emlak Konut veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı; dönüşüm projelerinin içine mahallelerde eksik olan, tamamlanınca o mahalle ve semt halkını yepyeni bir sosyal yapıya, komşuluk ilişkilerine ve mutlu bir yaşama taşıyacak cazibe alanlarını, yeşil alanları, parkları, meydanları, spor salonlarını, kreşleri, yaşlı yurtlarını, dispanserleri, kültür merkezlerini, okulları, ibadet yerlerini yerleştirmeli; bir yandan depreme dayanıklı konutlar işyerleri üretirken diğer yanda sağlıklı, düzenli ve estetik kentler oluşturmalıdır.

Riskli alanlarda maliklerin salt çoğunluk kararı doğrultusunda azınlıkta kalınan arsaların ve arsa paylarının satışı talepleri açısından da, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı önlerine gelen talepleri değerlendirirken; "Hukuk Devleti", "Kanuni İdare", "Eşitlik" ve "Adalet" ilkeleri doğrultusunda azınlıkta kalan maliklerin haklarının korunması yönünde çoğunluk kararlarını ve paylaşım planlarını incelemesinde yarar bulunmaktadır. Böyle yapılırsa, bu konuda açılan davalarda mahkemeler hak sahiplerinin taleplerini Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Danıştay kararları doğrultusunda "Hukuk Devleti", "Kanuni İdare", "Eşitlik" ve "Adalet" ilkeleri doğrultusunda inceleyeceğinden başta anlaşılabilir paylaşım planlarının ve tapuların iptali durumu engellenmiş olacaktır. Yargı kararları bir önceki bölümde incelendiğinden tekrara girmiyoruz. Daha geniş bilgi açısından yukarıdaki

1. Riskli Yapılarda adlı bölümün son kısmına ve ilerideki **BÖLÜM II. L. ARSA PAYI SATIŞ İŞLEMLERİNE KARŞI DAVA AÇILMASI** kısmına bakınız.

G. YARDIMLAR VE TEŞVİKLER

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak da bilinen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, yürütülen uygulamalarda riskli olarak tespit edilmiş yapılar yıkılmakta ve yeniden inşa edilmektedir. Riskli alanlarda ise toplu şekilde boşaltma ve yapılaşma olmaktadır. Riskli olarak tespit edilen ya da riskli alanda kalan yapıların tahliye edilmesi durumunda hak sahiplerinin mağduriyetini önlemek amacı ile devlet yardımları yapılmaktadır. Söz konusu yardımlar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 5. maddede, Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesinde ve 08.04.2016 tarihli Resmi Gazetede Yayınlanan “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar”ın 4. ve 5. maddelerinde düzenlemiştir.

Yine 6306 sayılı Kanunun 7. ve 8. maddelerine dayanılarak hazırlanmış olan “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği” ise kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak olan devlet yardımlarının işleyişine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

2012 yılında çıkarılan ve 2022 yılında önemli değişiklikler yapılan “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar” ile de bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteği düzenlenmiştir.

İlave olarak 2023 yılında 4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Bakanlık içinde bir Genel Müdürlük olan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğünün kaldırılmasıyla bu kurumun görevlerini üstlenerek yardım ve teşvikleri düzenlemek ve yürütmekle yetkilidir.

Bu bölümde, devlet yardımlarının usul ve esasları ile söz konusu yardımlardan kimlerin ne şekilde yararlanacağı hususları 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinde yapılan son değişiklikler nazara alınarak belirtilmektedir.

1. Riskli Yapılardaki Konut Sahibi ve Kiracılar için Yardımlar

Devlet ile anlaşarak riskli yapıyı tahliye eden maliklere veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere **geçici konut** veya **kira yardımı** yapılabileceği 6306 Sayılı Kanunun 5. maddesinde açıkça düzenlenmiştir.

Uygulamanın gerektirmesi halinde yukarıda sayılı kişiler dışında yapıları kullanmakta olan kişilere de aynı yardımların yapılması söz konusu olabilir. Böyle bir durumda Cumhurbaşkanınca karar alınması gerekir. Malik olmadığı halde riskli yapıyı kullananlara (kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine) yardım yapılabilmesi, **enkaz bedeli ödenmesi** veya faiz desteği verilmesi de aynı maddenin ikinci fıkrası uyarınca Cumhurbaşkanınca

belirlenecektir. Bu kapsamda 08.04.2016 tarihli Resmi Gazetede riskli yapıları malik veya kiracı veya sınırlı ayni hak olmaksızın kullananlara yapılacak yardım ve enkaz bedeli ödenmesine dair 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu kararı yayınlanmıştır.

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan riskli yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere **konut sertifikası** verilmesi de mümkündür. Konut sertifikasının usul ve esasları Bakanlıkça belirlenecektir. Bunun dışında, 6306 sayılı Kanununun 6. maddesi uyarınca anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği tespit edilenlere konut, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından **kredi** verilmesi de mümkündür.

Uygulama Yönetmeliğinin 14. maddesi uyarınca; riskli yapıların maliklerine konut verilmesinden sonra arta kalan konut bulunuyor ise, riskli yapılarda kiracı veya ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere **konut verilmesi** için sözleşme yapılabilir. Yine Yönetmeliğin 15. maddesinin 5. fıkrasına göre, arsa payları salt çoğunluğa veya Bakanlığa satılan kişilere Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 14. madde çerçevesinde konut verilmesi mümkündür.

Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesi uyarınca, anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine, tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak **aylık kira yardımı** yapılmaktadır. Yardım süresi riskli yapılarda 18 ve riskli alanlarda 48 ay ile sınırlıdır. Bu sürelerden dolmadan daha önce yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin teslimi yapılmış ise kira yardımı ödemeleri de teslim tarihinde son bulacaktır. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı ve faiz desteğinden ise sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi yararlanacaktır. Eğer anlaşma yolu ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması halinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar **geçici konut ve işyeri tahsisi** de yapılması mümkündür. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise; Uygulama Yönetmeliği'nin 16/4 fıkrası uyarınca, kira yardımı başvurularının tahliye tarihinden veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde, Başkanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden yapılacak olmasıdır. Tahliye anlaşma yoluyla yani rızaen yapılmamış ve kamu gücü kullanılarak tahliye söz konusu olmuş ise kira yardımı başvurusu kabul edilmeyecektir. Eğer riskli alan veya rezerv yapı alanı söz konusu ise başvurular TOKİ veya belediyeler gibi ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılacaktır. Ancak Başkanlık bu yetkisini devretmiş ise örneğin belediyelere, kira yardımı başvuruları belediyelere yapılacaktır.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından çıkarılan Kira Yardımı Kılavuzuna göre, maliklere ikamet şartı aranmaksızın, aynı türden en fazla bir bağımsız bölüm için kira yardımı yapılacaktır. Bu kapsamda, maliklerin farklı türden bir konut ve bir işyeri için yapacakları kira yardımı başvuruları ayrı ayrı değerlendirilebilir. Malikin ve riskli yapıda ikamet eden kiracının veya sınırlı ayni hak sahibinin aynı bağımsız bölümden dolayı kira yardımı için başvurması durumunda, işbu Kılavuzda belirtilen şartların sağlanması halinde hem malik ve hem de riskli yapıda ikamet eden kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kira yardımından faydalanabilecektir.

6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli yapı olarak tespit edilmiş olan bir yapının aynı bağımsız bölümünde, aile bireylerinin (1., 2. ve 3. dereceden kan ve kayın hısımlarının) birlikte ikamet etmeleri halinde, malik ve kiracı olarak kira yardımından faydalanabilmeleri mümkün değildir. Fakat malik, söz konusu riskli yapıda ikamet etmiyor ise, 1., 2. ve 3. dereceden kan ve kayın hısımlarından riskli yapıda ikamet eden aile bireyi kiracı olarak, ikamet etmeyen malik de malik olarak kira yardımından faydalanabilecektir. Ayrıca riskli olarak tespit edilen bir bağımsız bölüm için (konut/işyeri) evlilik birliği devam eden eşlerden birinin malik, diğerinin de kiracı olarak kira yardımına başvurması durumunda ise, birbirlerinin kiracısı olmaları da mümkün olmayacağından, birlikte ikamet edip etmediklerine bakılmaksızın, eşlerden birinin malik, diğerinin ise kiracı olarak kira yardımından faydalanabilmesi mümkün değildir. Hak sahibinin kira yardımı ödemeleri devam ederken vefat etmesi durumunda, ödeme durdurularak kalan kira yardımı taksitlerinin varislere ödenmesi sağlanmaktadır.

Uygulama Yönetmeliği'nin 16/3 fıkrasına göre; uygulama alanındaki yapılardaki kapıcı olup, kapıcı dairesinde ikamet edenler ile sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere 16/1 fıkra uyarınca belirtilen kira yardımının beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmaz anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.

Kredi Yönetmeliğinin 6. maddesi uyarınca ise anlaşma yolu ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya kiracı ya da sınırlı aynı hak sahibi olarak söz konusu yapılarda ikamet edenlere yapılacak olan kira yardımının dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanacağını belirtmektedir.

Dönüşüm projeleri özel hesabının finansman durumu gözetilerek Başkanlıkça uygun görülmesi halinde kira yardımının 1 yıla kadar olan kısmı peşin olarak ödenebilir. Kanunun 6/A maddesine göre yürütülen uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin üç katı kadar defaten taşınma yardımı yapılabilir.

2. Riskli Alan ve Yapılardaki İşyeri Sahibi ve İşyeri Kiracıları için Yardımlar

6306 Sayılı Kanun'un 5. maddesi, riskli alan ve yapılarda işyeri olanlar için, **geçici konut** veya **işyeri tahsisi** ya da **kira yardımı** almak amacı ile Bakanlık, TOKİ ve yerel yönetimlerle anlaşma esasını getirmiştir. Bir diğer anlatımla, sadece anlaşma yolu ile tahliye edilmiş, yani Devletle anlaşarak riskli alan veya riskli yapıdan ayrılmış olan işyeri sahibi olanlara idareden, elinde varsa geçici olarak işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılması öngörülmüştür. Bunun dışında 6306 sayılı Kanunun 6. maddesi uyarınca anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapılarda işyeri bulunanlara işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından **kredi** veya **konut sertifikası** verilmesi de mümkündür. Bu yardımlar bir önceki kısımda anlatılan aynı koşullara tabidir.

Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesi uyarınca Devlet, işyeri sahipleri ile anlaşırca bir sözleşme yapılması mümkün olacaktır. Söz konusu sözleşme sonucunda eski işyerinin bedeli ile yenisi harmanlanacaktır. İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedeli;

uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır. Devlet hak sahibine olan borcunu; nakit veya işyeri hissesi veya imar hakkının aktarılması (bir tür menkul kıymet / hisse senedi gibi) yoluyla ödeyecektir. Vatandaş borçlu kalmış ise idarenin belirleyeceği taksitlerle bu borcundan kurtulacaktır. Birden fazla işyeri ve konut alma hakkı olup ilgili kuruma borçlanan malik borcunu ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödeyebilecektir.

Uygulama Yönetmeliğinin 14. maddesinde işyerinde kiracı olanlara ne şekilde **işyeri verileceği** düzenlenmiştir. Buna göre; en az bir yıldır işyeri işletenlere (işyeri sahiplerine işyeri verdikten sonra elde işyeri kalacaksa) işyeri verilebilir. Eğer işyeri talebi çok, işyeri sayısı sınırlı ise bu durumda kura çekilecektir. Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinde ise sadece işyeri maliklerine işyeri tahsisi ve kira yardımı yapılacağını tekrarlamış, kiracılara ise sadece kira yardımı yapılacağını belirtmiştir.

Kredi Yönetmeliğinin 6. maddesi uyarınca anlaşma yolu ile tahliye edilen yapılarda işyeri bulunanlara yapılacak kira yardımı, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanacaktır.

3. Binayı Kendi Yapmak İsteyenler için Yardımlar

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin üçüncü fıkrası, Devlet ile anlaşarak riskli yapı ya da riskli alanı tahliye eden maliklere, malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine, işyeri sahiplerine veya bir yıldan fazla işyerinde kiracı olanlara özel hesaptan **kredi, arsa veya konut sertifikası** verilebileceği hükme bağlanmıştır. Bunun dışında yine aynı madde uyarınca, konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere kredi verilebileceği belirtilmiştir. 7. maddede ise; bu kapsamdaki kişilere bankalardan kullanılacak kredilere, Cumhurbaşkanı Kararı ile özel hesaptan **faiz desteği** verilebileceği belirtilmiştir.

Bunun dışında da, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan riskli yapıların maliklerine ya da söz konusu yapılarda kiracı ya da sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet eden ya da işyeri bulunan kişilere, konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak isteyenlere, Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere kredi verilebileceği belirtilmiştir. Aynı Yönetmeliğin 13. maddesi uyarınca ise kredi almak isteyen hak sahiplerinin, buldukları yerdeki Çevre, Şehircilik ve İD. İl Müdürlüğüne başvurması gerekmektedir. Kredi başvurusu uygun bulunursa Bakanlığa gönderilecek ve de onaylanan kredi başvurusu sonucunda, kredi kullanan ile Bakanlık arasında bir borçlanma sözleşmesi düzenlenecektir. Konutunu veya işyerini kendi imkanları ile yaptırmak isteyenlere verilmek üzere onaylanan kredi sonucunda, kredi tutarının yüzde 25'i peşin olarak ödenecektir. Geri kalan kısmının ödemesi de inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak üç eşit taksit halinde kredi kullanan hak sahibinin hesabına aktarılacaktır. Kullanılan kredinin geri ödemesi inşaatın bittiği tarihten sonra başlayacaktır. Kredi Yönetmeliğinin 14 ve 15. maddesi geri ödemenin ne şekilde gerçekleşeceğini belirtmiştir. Bakanlığın kredi kullananları denetleme yetkisi mevcuttur. Bir

diğer anlatım ile Bakanlık kredinin amacına uygun kullanıp kullanılmadığını denetleyebilecektir. Ayrıca, kredi borcunun devredilmesi de mümkündür. Ancak, Kredi Yönetmeliğinin 16. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, kredi borcunun devredilebilmesi için, kredi kullanılarak edinilen konutun, kredi kullanan ile aynı şartları haiz başka biri tarafından devralınması veya satın alınması gerekir. Aksi takdirde borç, Bakanlıkça usulüne ve sözleşme hükümlerine göre muaccel hale getirilerek tahsil edilir.

Bu Yönetmelik hükümleri Bakanlıkça yürütülüyor ama 2023 yılında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulduğu için buradaki yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına geçmesi yönünde değişiklik yapılmasının yararlı olacağına inanıyorum.

6 Şubat 2023 depremi sonrasında deprem bölgesinde binasını kendi yaptırmak isteyenlere “**yerinde dönüşüm**” adıyla konutlarda 750 bin lira hibe ve 750 bin lira kredi verilerek, işyerlerinde ise 400 bin lira hibe ve 400 bin lira kredi verilerek ve kredinin 10 yıl içinde ödenmesinin düzenlendiği bir program etkili olarak kullanıldı. **2023 yılında ise “YARISI BİZDEN” adıyla Bakanlık yeni bir kredi ve hibe programı başlattı.** 23 Şubat 2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda bu krediden İstanbuldaki kentsel dönüşüm yapımlarının da biraz daha farklı koşullarla yararlanmasına geçildi. Bu kapsamda kentsel dönüşüme girmek isteyen bina maliklerine 100.000 TL taşınma için hibe ve 700.000 TL binanın yeniden yapım maliyetine katkı olarak hibe verilmektedir. İlave olarak 700.000 TL hak sahiplerine kredi verilmektedir. İş yerleri için ise 350 bin TL'ye kadar hibe ve 350 bin TL'ye kadar kredi desteği söz konusu olacak.

Bu kredinin geri ödemesi yapı ruhsatının alınmasından 2 yıl sonra başlayacak ve 10 yıl vadeli olan kredinin geri ödemesinde ilk yıl faiz uygulanmayacaktır. Geri ödemesiz ve faizsiz dönem sonunda ilk taksit ödemesinden önce başlangıç güncellemesi yapılacak. Kredi borcu, her güncelleme döneminde güncelleme oranının uygulanması suretiyle güncellenecektir. Güncellenmiş kredi borcu belirlenirken, kredi borcundan yapılan geri ödemeler düşülecek, kalan kredi borcu güncelleme oranının uygulanması suretiyle artırılarak yeni borç tutarı bulunacaktır. Güncellenen borç kalan taksit sayısına bölünerek, aylık ödenmesi gereken taksit tutarı belirlenecek ve bu işlem kredi borcu bitene kadar devam edecektir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, taşınmaz üzerinde birinci derece ve birinci sıra veya serbest dereceden istifade hakkı ile diğer derecelerden olmak üzere kredi tutarının iki katı kadar tutarda ipotek tesis edecektir. Kredi geri ödemeleri Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca takip edilecek, kredi borcunun zamanında ödenmemesi halinde, Başkanlık tarafından borçlu kişiye iltarda bulunularak süre tanınacaktır. Verilen süre içerisinde kredi borcunun ödenmemesi, kredinin durdurulması veya iptal edilmesi durumunda, kullandırılmış kredilerin ödenmeyen kısımları genel hükümlere göre takip ve tahsil edilecektir.

Cumhurbaşkanlığı Kararına göre; riskli yapının bulunduğu parsellerde üretilecek projedeki bağımsız bölüm sayısı veya inşaat alanının, mevcut bağımsız bölüm sayısı veya inşaat alanının otopark ve sığınaklar hariç olmak üzere bir buçuk katını geçmesi ve riskli yapının bulunduğu parsellerde 1 Nisan 2023 tarihinden önce yeni yapıya ait yapı ruhsatı düzenlenmiş olması hallerinde yapım için yardımdan faydalanılamayacaktır. Hibe ve kredi desteği, 29 Haziran 2001 tarihli ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında Kanun'a tabi olan yapılarda Yapı Denetim Sistemindeki inşaat ilerleme seviyesi, diğer yapılarda ise ilgili idare tarafından yerinde

yapılacak inceleme esas alınarak ödenecektir. **Ödemeler**, subasman seviyesinde, taşıyıcı sistemin bitiminde ve inşaat bitiminde olmak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca üç eşit taksitle, yapıdaki hak sahipleri adına hak sahiplerinin anlaştığı **yüklenicinin bankada açılan vadesiz hesabına yapılacaktır**. Yapım için yardımdan faydalanacak riskli yapının bulunduğu parselin veya riskli alan/rezerv yapı alanında yer alan yapının bulunduğu parselin zemin ve plan durumunun yeniden inşaat yapımına uygun olmaması durumunda yapım için yardım, yapıda bulunan bağımsız bölüm hak sahiplerinin tamamının muvafakatiyle yine hak sahiplerine ait yapılaşmaya uygun il sınırları içinde veya dışında başka bir parselde kullanılabilir.

4. Devlet ile Hak Sahiplerinin Anlaşamaması Durumu

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin birinci fıkrasına aykırı olarak Uygulama Yönetmeliğinin 14. maddesinde; anlaşma dışında kalan, mülkü kamulaştırılan veya hissesi diğer maliklerce satın alınan kişilere de Bakanlığın uygun görürse **konut veya işyeri verebileceği** düzenlenmiştir. Riskli yapılarda anlaşma dışında kalan konut ve işyeri sahiplerine getirilen bu hak 6306 sayılı Kanuna aykırıdır. Kanuna aykırı bir yönetmelik maddesinin yapılamayacağı açıktır. Ancak söz konusu düzenlemenin adil ve de gerekli olduğu savunulabilir. Bu sebeple, 6306 sayılı Kanuna aykırı düzenlendiği için; söz konusu Kanununun 6. maddesinin Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesi mantıklı olacaktır.

5. Yoksul veya Dar Gelirlilere Yapılacak Olan Yardımlar

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 18. maddesi uyarınca 775 sayılı Gecekondu Kanuna (Gecekondu Kanunu) göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere ve diğer hak sahiplerine verilecek olan konut ve işyerleri; özel hesabın finansman durumuna göre Bakanlıkça uygun görülmesi halinde 7296 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir. Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesi uyarınca bir ailenin ya da kişinin yoksul veya dar gelirli sayılabilmesi için yıllık net gelirlerine bakılmaktadır. Toplu Konut İdare Başkanlığı (TOKİ), ailelerin ya da kişilerin yoksul veya dar gelirli olarak belirlenmesi konusunda, yaşama ve geçim şartlarını, memur maaşlarındaki katsayı ve asgari ücret artışını dikkate alarak yıllık net gelir limitlerini arttırabilir.

Yine Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesinin 2 nolu bendine göre; 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli alanlarda (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda, kira yardımı yapılabilir.

6. Riskli Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yapılacak Yardımlar (Hak Sahipleri ve Gecekondu Sahiplerine Yardımlar)

6306 sayılı Kanunun 5/2 fıkrası uyarınca, 8 Nisan 2016 tarihinde Bakanlar Kurulu'nun onayıyla Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı Veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar” ile kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapıları kullanan malik, kiracı ve ayni hak sahibi olmaksızın kullananlara yardım sağlanmasının önü açılmıştır.

İlgili Kararın 3. maddesinde gecekondu, gecekondu sahibi ve hak sahibinin tanımları ayrı ayrı yapılmıştır. Hak sahibi; malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olmayıp, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun uyarınca, tapu tahsis belgesi almak üzere süresinde müracaat eden, tapu tahsis belgesi almış olan, bu hakkı satış vaadi sözleşmesi ile edinen ve 26/9/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun uyarınca Hazineye ait taşınmazların üzerindeki yapı sahipleri, 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olarak tespit edilenlerdir. Gecekondu sahibi ise hak sahibi sayılmayan, malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi de olmayan gecekondu sahiplerini ifade etmektedir.

İlgili Karara göre “**uygulama alanı**” içerisinde olmak kaydıyla, 2981 sayılı Kanun ve 4706 sayılı Kanuna göre hak sahibi sayılanlar, tapu tahsis belgesi olanlar ve gecekondu sahipleri 6306 sayılı Kanununa göre kira yardımı ve enkaz bedeli alabileceklerdir. Uygulama alanından kasıt ise Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen riskli alan ile riskli yapı veya yapıların bulunduğu alan ifade edilmektedir. İlgili Kararın 5. maddesinde, **uygulamanın gerektirmesi ve idare ile anlaşılarak yapının tahliye edilmesi koşulu** ile hak sahipleri ve gecekondu sahiplerine 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesi uyarınca **kira yardımı** yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun bu kararı 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin “Yapılacak Yardımlar ve Tahliye” başlıklı 16. madde 2. fıkrasında da ayrıca düzenlenmiştir. Uygulama Yönetmeliğine göre uygulama alanında malik, kiracı veya sınırlı hak sahibi olmayanlara ki bu kişiler “*hak sahibi*” olarak adlandırılmıştır, riskli yapılarda 18 ay ve riskli alanlarda 48 ayı geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda kira yardımı yapılacağı; gecekondu sahiplerine ise riskli yapılar için belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar veya riskli alanlardaki hak sahipleri için belirlenen süre miktarın salt çoğunluğu geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda ve eğer gecekondu sahipleri 6306 sayılı Kanun madde Ek1 1.fıkra (a) bendi kapsamında ise (*kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar*) 48 ayı geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda kira yardımı yapılabilecektir.

Aylık kira bedeli her yıl TÜFE'ye göre güncellenmektedir. Kira yardımından faydalanmak için tahliye tarihinden itibaren en geç bir sene içinde kira yardımı başvurusunun yapılması zorunludur.

Gerçekleştirilecek dönüşüm projelerinde hak sahibi olarak tanımlanan kişilere 2981 sayılı Kanun ve 4706 sayılı Kanundan kaynaklanan hakları ve borçları gözetilerek, mümkün olması halinde dönüşüm alanı içerisinde, mümkün olmaması halinde ise dönüşüm alanı dışında **yapılmış veya yapılacak olan konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme** yapılabileceği düzenlenmiştir. Yürütülen proje bazında hak sahiplerine verilecek konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü, borçlandırma şartları ve taksitle ödemenin esasları anlaşılacak kurum tarafından belirlenecektir. Hak sahiplerinin ilgili kurumla anlaşamaması halinde ise **enkaz bedelinin %10'u ile duvar ve ağaçların bedeli** ilgili kurumca hak sahibine peşin olarak ödenebilecektir.

İlgili Kararın 4. maddesinin 7. fıkrasında ise, uygulama alanındaki yapı malikleri, hak sahiplerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, artan konut veya işyerleri bulunması halinde veya uygulama alanı dışında yapılacak konut ve işyerlerinden verilmek üzere gecekondular sahipleri ile sözleşme yapılabileceği düzenlenmiştir. Bu hallerde ilgili idare ile sözleşme yapılması halinde komisyonca tespit edilecek enkaz bedelinin %90'ı ile duvar ve ağaçların bedeli, gecekondular ve hak sahibine verilecek olan konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülecek, kalan borç ise ilgili kuruma taksitle ödenebilecektir.

Enkaz bedeli ile duvar ve ağaçlar için ödenecek bedel, ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonlarınca tespit edilecektir. Verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli de, uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanacaktır. Böylelikle karara göre hak sahibi sayılanlar ve gecekondular sahipleri kentsel dönüşüm projelerinde kira yardımı almaya hak kazanmaktadır. Yine enkaz bedellerinin %10'u peşin ödenip, enkaz bedelinin kalan %90'ı ise uygulama alanında olsun olmasın verilecek konut ve işyeri bedellerinden düşülecektir.

7. Güçlendirme İçin Krediler

6306 sayılı Kanun 6. maddesinin 8 nolu bendine göre, riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Başkanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğinin 12/A. maddesi uyarınca, Bakanlık, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında bütçeleştirilerek özel hesaba aktarılan dış finansman kaynaklarını, bankalar aracılığıyla konut ve işyeri yapım kredisi ile güçlendirme kredisi olarak kullanabilir.

Bakanlıkça kullanılacak kredilerin azami tutarları, kredinin koşulları, krediye uygulanacak faiz oranı ile kredinin tahsis öncelikleri, özel hesabın finansman durumu ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak Bakanlıkça belirlenir. Talep edilmesi halinde, Bakanlıkça belirlenen tutarların altında da kredi açılabilir. Bu madde kapsamında kullanılacak kredilere ilişkin olarak Bakanlık ve bankalar arasında protokol imzalanır ve protokol imzalanan banka nezdinde temerküz şube belirlenir. Temerküz şubede, Bakanlık tarafından hak sahiplerine kullanılan kredi tutarlarının aktarıldığı ve hak sahiplerince yapılan kredi geri ödemelerinin toplandığı en az iki vadesiz hesap açılır.

Kredi başvurularında ve kredi kullanılmasında aşağıdaki esaslara uyulur:

a) Kredi başvuruları hak sahiplerince, yeni yapıya ilişkin inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren üç ay içerisinde protokol imzalanan bankaya yapılır.

b) Protokol imzalanan banka tarafından incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

c) Onaylanan krediler ile ilgili olarak kredi kullananlar ile protokol imzalanan banka arasında, Bakanlık adına kredi sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde borçluların gayrimenkullerinin tapu kayıtlarına ve bağımsız bölümlere ait bilgilere, kredi ve geri ödeme şartları ile diğer hususlara yer verilir.

ç) Borçları, kredi sözleşmesinde yer alan şartlara ve ödeme planında belirlenen sürelerle uygun olarak ödenir. Kredi borcu taksitleri, kredi kullananlar tarafından istenmesi halinde vadesinden önce de ödenebilir.

d) Kullanılacak olan kredilerde, protokol imzalanan banka, Bakanlık adına taşınmaz üzerinde birinci derece veya serbest dereceden istifade hakkı ile kredi tutarının iki katından az olmamak kaydı ile ipotek tesis eder.

Bakanlık; banka ve hak sahipleri nezdinde, kredilerin kullanma aşamalarında amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını denetlemeye veya denetletmeye ve uygulamadaki noksanlıkların giderilmesini istemeye ve gerekli gördüğünde protokol imzalanan bankayı bilgilendirmek kaydıyla krediyi durdurmaya veya iptal etmeye yetkilidir.

8. Harç ve Vergi Muafiyetleri

6306 sayılı Kanun kentsel dönüşümün teşvik edilmesi için kentsel dönüşüme katılanlara bazı harç, vergi ve ücret muafiyetleri tanımıştır. Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanununun 7. maddesinin 9. ve 10. fıkraları ile bu maddenin 10. ile 12. fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

6306 sayılı Kanununun 7. maddesinin 9. fıkrası şu şekilde düzenlenmiştir:

“Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır”.

Kanunun 7. maddesinin 10. fıkrasına göre; riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.

Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesi vergi, harç ve ücret muafiyetlerini aşağıdaki şekilde düzenlemiştir.

“(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.

(12) Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

a) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

b) 492 sayılı Kanunun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

ç) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

d) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

e) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

f) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret”.

Kentsel dönüşümde önemli miktardaki vergi muafiyeti ise KDV konusundadır. 2012 yılında başlayan kentsel dönüşümde müteahhitlerin yaptığı binalarda 150 m2'nin altındaki konutların satışında %1 katma değer vergisi uygulanıyordu. Ancak binasını kendi yaptıranlarda bu uygulama yoktu. 30.01.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı kararı ile KDV oranlarının tespit edildiği 2007/13033 sayılı Kararnameye “6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının birbuçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin taahhüt işleri” ibaresi eklenerek ister müteahhit tarafından veya isterse maliklerin kendileri tarafından 6306 sayılı Kanun ya da kentsel dönüşüm kapsamında inşaa edilen ve üretilen konutların (mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan konutların) satışında uygulanacak KDV oranı %1 olarak kabul edildi.

H. TEVHİD VE İFRAZ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 6/1. maddesi, üzerindeki risk tespiti yapıldıktan sonra riskli yapılar yıktırılmadan önce¹⁰⁰; **parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına**, ifraz, 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 en az salt çoğunluğu ile karar verileceğini belirtmektedir. Kanundaki düzenleme doğrultusunda riskli alanlardaki, rezerv alandaki veya riskli yapıların olduğu parsellerdeki uygulama alanında cins değişikliği, tevhid, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu düzenleme doğrultusunda salt çoğunluk oranındaki veya daha fazlası orandaki paydaşlar riskli yapı yıkılmadan önce tevhid ve ifraz gibi arazi hakkındaki işlemlere birlikte karar verecekler, bu kararı ilgili kamu kurumlarına bildirecekler ve sonrasında kamu kuruluşları salt çoğunluk kararının gereğini salt çoğunluk dışındaki arsa payı sahiplerinin muvafakatini aramaksızın yapacaklardır.

¹⁰⁰ 6306 sayılı Kanun 14.04.2016 tarihinde değiştirilmeden önce; parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine **riskli binanın yıkımı sonrasında** maliklerin 2/3 çoğunluğuyla karar verileceğini düzenlemekteydi. Ancak bu hazırlık işlemlerinin riskli binanın yıkımı şartına bağlanmasının uygulama alanında kentsel dönüşümün 6 ay ile bir yıl gecikmesine yol açması karşısında, kanun koyucu bu sayılan işlemlerin riskli binanın yıkımından önce de yapılabileceğini düzenlemiştir.

Bu konuda riskli alanlar ve riskli yapılar açısından salt çoğunluk veya daha fazlası oranında bir karar çıkmaması halinde Bakanlık da genel yetkileri sebebiyle kendiliğinden veya başvuru üzerine devreye girecektir.

4 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 792/M maddesinde, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı; “6306 sayılı Kanun ile verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak” ibareleri ile yetkilendirilmiştir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı aynı yetkileri 6306 sayılı Kanun 6. maddesinin 5. fıkrasından da almaktadır. Bu düzenleme şöyledir: “(5) Başkanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

...

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye

ğ) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir”.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6/12. maddesi gereğince, Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

Tevhit ve ifraz konusu Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinde 6. fıkradan itibaren şöyle düzenlenmiştir:

“(6) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının salt çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Yapı ruhsatı düzenlenmeden önce imar planına göre terk edilmesi gereken bir alan söz konusu ve diğer malikler hisselerine düşen alanı terk etmekten imtina ediyor ise, riskli yapıların maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine bu maliklerce muvafakat edildiğine ve terk işlemi yapılacağı zaman bu

maliklerin yeniden muvafakati aranmadan resen terk yapılabileceğine dair tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri resen yapılır veya yaptırılır.

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit 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 bitişiğinde 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.

(9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.”

I. İNŞAAT

Konuyu önce riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarda inşaat açısından inceleyelim:

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6/1. maddesine göre, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, arsa üzerindeki yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları arsa payı hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

Bu düzenleme doğrultusunda riskli alanda ve rezerv yapı alanlarında yeniden yapılacak binaların inşaatı, bu inşaat işinin şartları, paylaşım oranları ve hangi müteahhide yaptırılacağı riskli alanda veya ada bazında yahut ilgili etapta arsa payları bulunan maliklerin arsa payı toplam rakamının salt çoğunluk kararı ile belirlenmektedir. Bu karar alanda, adada veya ilgili etapta binalar yıkılmadan önce veya sonrasında alınmaktadır. Bu kararın binalar yıkılmadan önce alınması Kanunda düzenlenmişse de kanaatimce binanın yıkımından sonra da bu yönde paydaşların karar almasında hukuken bir sakınca veya engel yoktur.

Aynı düzenlemede riskli alanın adalara ve etaplara bölünebileceği kuralı 14.04.2016 tarihinde yapılan kanun değişikliği ile getirilmiş faydalı bir düzenlemedir. 500 dönümlük bir riskli alanda aynı anda inşaaata başlamak ve tüm hak sahiplerinin salt çoğunluğun rızasını toplamak uzun süreceğinden, deprem gerçeği karşısında işin acelesi olduğundan, ilgili idareler yani belediye, TOKİ veya Başkanlık; riskli alanı adalara veya süre açısından etaplara ayırarak her bir ada ve etaptaki ayrı ayrı grup hak sahiplerinin salt çoğunluğa ulaşması ile, her bir ada veya etapta ayrı bir kentsel dönüşüm uygulamasına başlayabilir. Burada önemli olan, ilgili idareler tarafından riskli alanın imar planlaması veya master planlamasının il veya ilçe bütünlüğünü gözeterek yapılması, sonrasında kentsel tasarımının yapılması ve daha sonra alanın o kısmında ne yapılacağına, hangi projelerin yapılacağına kamu yararı kapsamında karar verilmesinin gerektiğidir. Bu temel kararlar verildikten sonra, ilgili idareler tarafından yapılacak konut, işyeri, turizm gibi yapı projelerine göre riskli alan adalara veya etaplara bölünerek hak sahiplerinin kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Kanunda ilgili maddede “*münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir*” şeklindeki ibare ile kentsel dönüşümün hemen hemen her safhası genel olarak malik kararlarına bırakılmakta ise de riskli alanda hangi fonksiyonların bulunacağı, yollar, yeşil alanlar, kamu binaları, sosyal ve kültürel donatı alanlarının hangi adalarda veya hangi etaplarda ne zaman yapılacağı kamu yararı gerektirdiğinden bu tip kararların imar planlarıyla ilgili idareler tarafından verilmesi gereklidir. Ada belirlenmesi veya etapların belirlenmesi kararları ilgili idareler tarafından yapıldıktan sonra ada ve etap bazındaki kararlar, ya ilgili idareler tarafından hazırlanan projeler doğrultusunda veya ada bazında arsa maliklerinin inşaat şirketleri ile hazırladığı projeler doğrultusunda arsa maliklerinin salt çoğunluğu ile verilecektir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 6. maddesi 5. fıkrasının (ç) bendi gereğince Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yapılacak inşaat işleri açısından; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, **kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya**, arsa paylarını belirlemeye yetkilidir. Bu düzenlemedeki uygulamalar, 4734 sayılı *Kamu İhale Kanununa* tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

Bu alanlar inşaat öncesi Başkanlık veya idareler tarafından, TOKİ’ye, müteahhitlere veya inşaat yatırımcılarına kat karşılığı veya hasılat paylaşımı olarak ihale edilmektedir. Kentsel dönüşüm süreci önce imar planlaması ile başlamakta, planlama sonrası kentsel tasarım ile genel görünüm estetiği sağlanmaktadır. Sonrasında ihtiyaç doğrultusunda konut ve işyeri yapıları için mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması gerekmektedir. Projelerin hazırlanmasından sonra inşaat için çoğunlukla ihale yöntemi uygulanarak yüklenici seçilmektedir. Bazen ilçe belediyeleri imar planlama sonrasında, riskli alanı 20, 50 veya 100 dönüm gibi parçalara bölerek, inşaat şirketlerine önceden belirlenmiş konut, ofis, turizm fonksiyonları doğrultusunda bu alanlarda mimari proje oluşturma, hak sahipleri ile anlaşma ve inşaat yapma işini vermektedirler. Kanaatimce en azından riskli alanın ilçe ve il ile bütüncül

planlaması sonrası organizasyona Emlak Konut gibi deneyim sahibi bir kamu kurumunu veya özel sektör kuruluşlarını dahil edip; hak sahipleri ile uzlaşma için değerlendirme çalışmalarını yaptırma, mimari projeyi oluşturma, proje ile hak sahiplerinin konutlarını “*değer metodu*” ile eşleştirme, hak sahipleri ile uzlaşma aşamalarını yaptıktan sonra, inşaat işini inşaat şirketlerine bedel karşılığı veya arsa payı karşılığı (hak sahiplerine verilecek konutların dışında fazladan inşa edilen bir kısım bağımsız bölümleri inşaat maliyeti karşılığı müteahhide verme yöntemi ile) ihale edilmesi kaynak tasarrufu ve kamuya gelir elde etme açılarından daha etkili bir yöntemdir.

Bu konuda başta İstanbul Büyükşehir Belediyesi olmak üzere çeşitli belediyelerin riskli alandaki inşaat uygulamalarını belediye şirketleri eliyle yapıldığını görüyoruz. Belediye Kanunu’nun 70. maddesi gereğince belediye kendisine görev verilen alanlarda şirket kurabildiği için bu şirketler vasıtası ile kentsel dönüşümdeki inşaat işlerini yapmakta veya belediye şirketi diğer kişilerle ortak girişim yolu ile ilgili konutları ve işyerlerini üretebilmekte veya inşaat işlerini alt yükleniciye vererek yaptırmaktadırlar. Bu yolla belediye hem bir kamu hizmetini yerine getirebilmekte hem de kamu hizmetlerinde kullanabilmek için gelir elde etmektedir.

Kanunda Ek Madde 1 hükmü ile, riskli alanların bir kısmı hakkında inşaat yapım işlerinin Kamu İhale Kanununun 21. maddesinin (b) bendi hükmüne göre pazarlık usulüncü yapılacağı aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“(1) a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

(2) b) Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hollere dayanan işlerden sayılır.”

Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesine göre; uygulama alanındaki taşınmazlar, Kanunun 6. maddesinin 5. fıkrasının (b) bendi¹⁰¹ uyarınca Başkanlıkça satın alınabilir veya Başkanlığa ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınabilir. Satın alma işleminden önce, 12 nci maddeye göre¹⁰² tespit edilen/ettirilen ve Başkanlıkça uygun görülen bedel

¹⁰¹ **6306 sayılı Kanun madde 6/5 b)** (Başkanlık) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya (yetkilidir.)

¹⁰² **Uygulama Yönetmeliği madde 12:** (1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit edilir.

üzerinden malike yapılan satın alma/trampa teklifinin malik tarafından kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin Ek-5'te yer alan tutanak düzenlenir. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malik veya yetkili temsilcisi ile Başkanlıkça görevlendirilen personelce imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Kanunun 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, satın alınan taşınmazın üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satın alma tutanağı ile taşınmazın üzerindeki tüm takyidat ve hakların resen terkin edilmesine dair yazıya istinaden taşınmaz Başkanlık adına tapuya tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra satın alma bedeli ödenir. Kanunun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, 6/A maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, alanda bulunan ve Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazların hak sahipliği çalışmaları kapsamında Başkanlıkça satın alınması durumunda da, hak sahiplerinin daha önce Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazlarının Başkanlık adına tescilinde bu fıkra hükümlerine uyulur.

Uygulama alanındaki taşınmazlar hakkında Kanunun 6. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Başkanlıkça ön alım hakkı kullanılabilir. Uygulama Yönetmeliğinin 13/12. fıkrasına göre; riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında, Başkanlığın talebi üzerine alanda bulunan taşınmazların tapu kütüğüne Başkanlığın ön alım hakkına ilişkin şerh düşülür ve bu taşınmazların tamamen veya kısmen üçüncü kişilere satılması halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne Başkanlığa bildirilir. Başkanlığın ön alım hakkı, uygulama alanındaki taşınmazlarda Başkanlığın/Hazinenin paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda kullanılabilir. Ön alım hakkının kullanılmasında 4721 sayılı Kanunun 733. ve 734. maddeleri hükümlerine uyulur.

Riskli alanlarda ve rezerv alanlarda Başkanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından yapılacak inşaatlarda Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesine göre, yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

Riskli alanlarda ve rezerv alanlarda Başkanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından yapılacak inşaatlarda o alandaki arsa sahiplerine veya arsalardaki arsa payı sahiplerine ilgili konut veya işyeri verilirken, bu organizasyonu sağlayan kurum ilgililerden inşaat maliyetleri kapsamında bir bedel almaktadır. Bu bedele ilişkin düzenlemeler Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

“(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayıç değerinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin noter kurası veya ilgili kurum tarafından belirlenecek yöntem ile tespiti sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verilecekler müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir. Kat karşılığı uygulamada, taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazları karşılığında, yerinde veya rezerv yapı alanlarında yapılacak yapılar için kat karşılığı uzlaşma oranları dikkate alınarak anlaşma yapılabilir”.

Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinin 13. fıkrasına göre, Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirlili olarak kabul edilenlere verilecek konut kullanımlı bağımsız bölümler için hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi ve fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyemeyeceğini beyan etmesi durumunda, aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde, hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır. Kimlere nasıl oturma hakkı tanınacağı maddede ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Kitabın hacmini fazla genişletmemek için ilgilenenlerin bu düzenlemeyi incelemesini öneriyorum.

6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları ile riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek projelerin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumu Başkanlıkça belirlenir. Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Başkanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Burada mütahhitte ya bina tamamlama sigortası yaptırması veya teminat yatırması şartı getirilmektedir.

Teminat konusu Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinde aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“(9) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında .. yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise Başkanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile birlikte geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgisine iade edilir. Riskli alan teklifinin onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanması durumunda ise, geçici teminatın iadesi ile yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan tutarda kesin teminat verilmesi zorunludur. Alanda planlama çalışmaları neticesinde gerçek yapı inşaat alanının belirlenmesinin akabinde daha evvel verilen teminat eksik ise ilgilisi tarafında ek teminat verilir ve söz konusu teminat fazla ise Başkanlık tarafından fazla olan miktar ilgisine iade edilir.

b) Rezerv yapı alanlarında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce, yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Rezerv yapı alanında aynı yapı müteahhidi tarafından birden fazla yapı ruhsatı alınarak uygulama yürütülmesi halinde alınacak teminat hesabı, tüm yapı ruhsatlarının aynı tarihte düzenlenmesi şartı ile toplam yapı inşaat alanı üzerinden yapılır.

ç) Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Başkanlık veya İdare tarafından belirlenir.

d) Teminatların, Başkanlıkta/İdarede muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgisine iade edilir.

f) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

g) Teminat ile ilgili olarak bu fıkrafta düzenlenmeyen hususlarda 4734 sayılı Kanunun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

ğ) *Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkra da öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz”.*

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin 13. fıkrasına ve Uygulama Yönetmeliğinin 13/10. fıkrasına göre; riskli alanda veya rezerv yapı alanında gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin 14. fıkrasına göre; bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Başkanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenir. Başkanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi hâlinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler maliklerin veya Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

Sözleşmelerin feshi için Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinin 11. fıkrasında daha geniş bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme çoğunlukla riskli yapılarda yapıldığı için Yönetmelik düzenlemesi için aşağıdaki riskli yapılarla ilgili bölüme bakabilirsiniz.

Riskli yapılarda inşaat konusu hakkındaki yasal düzenlemeler aşağıdadır.

6306 sayılı Kanun’un ruhu ve sözleri; riskli yapıların yeniden yapımı ve değerlendirilmesi yetkilerini hak sahiplerinin uzlaşmasına bırakmıştır. Kanun 6/1. maddesinde bu ilkeyi “*Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede ... riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit*

edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir” şeklinde düzenlemiştir.

Kanunun 6/1. hükmü gereğince, riskli binanın yıkılmasından önce¹⁰³ veya sonra, malikler arsa payları oranında salt çoğunlukla kendi aralarında riskli binanın yıktırılıp yeniden yapılma şartlarında anlaşabilirler. Kimin hangi bağımsız bölümü alacağına, kime kaç m2 konut veya işyeri verileceğine malikler arsa paylarının¹⁰⁴ salt çoğunluğuyla karar verirler. Bu anlaşmaya yeniden yapım şartlarını içeren bir sözleşme örneği eklenebilir. Bu konuda salt çoğunluk arsa payı sahipleri yapının para karşılığı bir yükleniciye yaptırılması veya yapının ilave inşaat yapılma olanağı varsa bir müteahhide arsa payı karşılığı inşaat yapma yani müteahhide yapılan dairelerin veya dükkanın bir kısmını bırakarak bedelsiz yaptırılması veya ilave inşaat hakkı az ise, var olan dairelerinin küçülmesi karşılığı oluşacak daireleri veya işyerlerini müteahhide bırakarak yaptırılması veya yukarıdaki yöntemlerin karması olan müteahhide yapacağı yeni inşaat karşılığı bir miktar para ve birkaç daire vererek de yeni binanın yaptırılması yönünde kararlar alabilirler.

Kanuna 2016 tarihinde getirilen değişiklik sonucu salt çoğunluğun arsanın üzerindeki “*yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin*” ibaresi getirilmiştir. Bu ibare sonucu riskli yapıların bulunduğu parsellerde, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmektedir. Özellikle tek bir arsa üzerinde birden fazla yapı olduğunda; müstemilat şeklindeki yapının veya arsadaki diğer bir yapının arsa sahiplerinden sadece biri veya birkaçı adına kayıtlı olması halinde; arsadaki bir yapının paydaşı olmadan da, arsa ölçeğinde arsa payı sahiplerinin salt çoğunluğu olarak bir yapıda hissedar olmasalar bile o arsa ile ilgili tüm kararları alabilecekleri düzenlenmek istenmiştir.

Yasal düzenlemeler kapsamında arsa payı toplamında arsa payı sahiplerinin salt çoğunluğu aslında her şeye karar vermektedir. Bu kararlar arasında o ana kadar yapılan dükkanların durumu, yola cephe, bahçe katı, ortak alanlardan yararlanma önceliği gibi çok çeşitli konular doğrultusunda şerefiye olup olmayacağı, müteahhide alt katın dükkan olarak inşaat yapımı karşılığında verilmesi sonucu halen dükkan olan dairenin malikine üst katlardan

¹⁰³ 6306 sayılı Kanun 14.04.2016 tarihinde değiştirilmeden önce, burada sayılan işlemler ve malikler arasındaki anlaşma riskli binanın yıkılmasından sonra yapılıyordu. 2016 tarihindeki bu değişiklik sonucu malikler artık riskli yapı yıkılmadan önce bu konularda anlaşma yapabilmektedirler.

¹⁰⁴ Burada Kanun metninin yazılış biçiminden kaynaklanan bir tartışmaya da yer vermek gerekir. Medeni Hukuk alanında çalışan Prof. Dr. Ergun Özsunay, belirtilen 2/3 çoğunluğun hem arsa payı ve hem de paydaş çoğunluğu olduğunu belirtmektedir. Ancak Bakanlık uygulamaları, “*sahip oldukları hisseleri oranında*” ifadesinin arsa payı açısından çoğunluk olduğu; ek olarak paydaşlar açısından çoğunluk gerekmeceği yönündedir. Ancak ilk fırsatta cümlelerin sonunda bu farklı görüşleri engelleyecek tarzda bir düzenleme yapmanın da yararlı olacağına inanmaktayız.

daire verilmesi gibi bir çok çetrefilli konuda kat malikleri anlaşabilir. Bu anlaşmalara katılmayan daire sahiplerine ve azınlıkta kalıp, anlaşma dışı kalan maliklere salt çoğunluk kararı resmi olarak yollanmakta, ilan edilmekte ve karara katılmaları için bildirim tarihinden itibaren 15 gün süre verilmektedir. Bu süre içinde eğer azınlıkta kalan malikler çoğunluğun aldığı karara, imzaladığı sözleşmeye katılmazlarsa ya da sunulan teklifi kabul etmezlerse muhalif maliklerin arsa payı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı il müdürlüğü veya belediyeler tarafından ya diğer maliklere veya üçüncü kişilere satılır. Muhaliflerin arsa paylarını alan kişi de çoğunluk malikler tarafından verilen kararı yada inşaat sözleşmesini imzalar ve gerekli vekaletleri de çıkararak çoğunluk tarafından verilen karara tüm bağımsız bölümlerin katılımı sağlanmış olur.

Kanunun 6. maddesi gereği inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı için belediyelere çoğunluk kararı sunulur ve bu çoğunluk kararına istinaden karara katılmayan arsa payı sahiplerinden muvafakat veya başvuru alınmadan belediyeler gerekli izin ve ruhsatları düzenlerler.

Riskli yapılar açısından Bakanlık, Başkanlık ve İdare; inşaat işlerine inşaat izni verme ve sonunda iskan izni verilmesi dışında müdahale etmemektedirler. Tüm organizasyon burada oturanların arsa payları açısından salt çoğunluk veya bunun üzerindeki çoğunluk kararı ile yapılmaktadır. Bu çoğunluk aynı zamanda inşaat sözleşmesinin şartlarını müteahhitle birlikte belirlemeye de yetkilidir.

Uygulamaya baktığımızda arsa payı sahiplerinin veya kat maliklerinin müteahhit tarafından önlerine getirilen inşaat sözleşmesi örneğini, okumadan, anlamadan veya anlaşılabilecek müteahhit ile müzakere etmeden kabul ettiklerine ve imzaladıklarına çokça şahit oluyoruz. Müteahhit tarafından arsa sahiplerine sunulan sözleşmelerin müteahhidi koruyacak şekilde ve pek çok konuda arsa sahiplerinin aleyhinde düzenlendiğini de görüyoruz. Özellikle inşaat ruhsatının kaç ay içinde alınacağı ve ek olarak inşaatın kaç ay içinde bitirileceği yazılmadan sözleşme yapılması halinde arsa sahiplerinin müteahhidi inşaatı bir an önce bitirme konusunda zorlama olanağı ortadan kalkmaktadır. Halbuki bu sözleşmeye inşaat ruhsatı alma ve inşaatın bitirilme tarihi yazılmışsa ek olarak da bu sürede inşaat bitirilemezse müteahhidin aylık rayiç kiranın iki katı oranında ceza ödeyeceği yazılmışsa bu inşaatın baştan konuşulan sürede bitmesi kolaylaşır. Yine iskan alınma yükümlülüğü müteahhite belli bir sürede tanınırsa ve bu sürede alınmazsa rayiç kiranın iki üç katı cezayı aylık ödemesi kararlaştırılırsa, müteahhit bazı projeye aykırı işlerden ötürü iskan alamamışsa ya bu cezayı ödeyecek veya iskana engel olan projeye aykırı inşaat yapmayacaktır. İnşaatın süresinde bitirilmemesi ve sözleşmenin feshi sonucu müteahhitin çıkarılıp yerine başka bir müteahhitin getirileceği ve buna ilişkin diğer düzenlemeler yapılırsa müteahhit inşaatı maliyetler artsa bile aynı paraya veya bedele bitirmek durumunda kalır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilen yapının inşası aşamasında yüklenici tarafından yapılması gereken işlerin bir kısmının hiç veya gereği gibi yapılmaması, eksik yapılması, dürüstlük kuralına aykırı olarak yapılması gibi haller söz konusu olabilir. Bu hallere istinaden sözleşmede ayrıca meydana gelen zarardan çok daha fazla tazminat ödenmesi kararlaştırılabilir. Sözleşmenin feshinin talep edilmesi durumunda inşaatın tamamlanma oranı, sözleşmenin ileriye veya geriye dönük feshedilmesinde belirleyici rol oynamaktadır; Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre %90 tamamlanma oranının üstünde tamamlanma söz konusu ise ileriye dönük fesih, %90'ın altında tamamlanma oranı söz konusu ise geriye dönük

fesih (sözleşmeden dönme) hükümlerine göre fesih sağlanacaktır. Sözleşme metninde inşaatın müteahhit tarafından "anahtar teslim" şekilde gerçekleştirileceği düzenlenmişse, iskan (yapı kullanma izin belgesi) ruhsatının alınması ve buna ilişkin ciddi miktarlara ulaşan harçların ödenmesi de dahil olmak üzere tüm işlemlerin ve ödemelerin müteahhit tarafından gerçekleştirileceği anlaşılır. İnşaat projesinin çizilmesi ve değiştirilmesi, proje hakkında uyuşmazlık çıktığında nasıl çözüleceği, temsilcilerin seçimi ve değiştirilmesi, temsilcilerin seçtiği inşaat mühendisinin inşaatı denetlemesi, inşaat oranı imar durumu ile artarsa bunun nasıl paylaşılacağı, müteahhidin bağımsız bölümleri eksiksiz ve projeye uygun biçimde arsa sahiplerine devretmesi ve teslim koşulları, inşaatla teslim esnasında tespit edilen eksik işlerin ne kadar zamanda ve nasıl tamamlanacağı, inşaatla kullanılan malzemelerin garanti süreleri, müteahhidin özenli iş yapma yükümlülüğü, müteahhidin işi bizzat yapma veya kendi gözetiminde yaptırma yükümlülüğü, müteahhidin işe ortak alıp alamayacağı, müteahhidin inşaat alanı ve çevresinin güvenliği için gerekli tedbirleri alma yükümlülüğü, malzeme ve işçi alacaklarından dolayı inşaatla haciz koyulması veya ipotek koyulması halleri, müteahhidin gerekli araç ve gereçleri sağlama yükümlülüğü, müteahhidin ayıba karşı tekeffül borcu, müteahhide devredilen paylara ilişkin müteahhide verilen dairelere veya işyerine koyulacak ipotegin nasıl ve ne zaman kaldırılacağı, müteahhidin teminat mektubunun şartları, inşaatla daire teslimlerinin nasıl olacağı, teknik şartname hükümleri, kullanılacak malzemenin cinsleri gibi inşaat sözleşmesinde 40-50 temel konu vardır. Bu konular için mutlaka konunun uzmanı hukukçulardan yardım alınmasını tavsiye ederim.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan inşaatlar; ekonomik sıkıntıların yoğunlaştığı 2017 yılından itibaren müteahhitlerin ve inşaat şirketlerinin kendilerine düşen daireleri satamamaları olgusu karşısında duraklamış, bir kısım inşaatlar da yüklenicilerin mali güçlerinin zayıflaması veya bitmesi sebebiyle yarım kalmıştır. Bu durumun riskli alanlarda ve riskli yapılarda süregelen kentsel dönüşümü olumsuz etkilemesi sebebiyle Devlet kentsel dönüşüm işine giren inşaat şirketlerinden satışların sınırlandırılması, teminat alma ve inşaatın durması sebebiyle inşaat sözleşmesini feshetme gibi bazı önlemler olarak 6306 sayılı Kanunda değişiklikler yapılmıştır.

Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Başkanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Burada mütahhitten ya bina tamamlama sigortası yaptırması veya teminat yatırması şartı getirilmektedir.

Bina tamamlama sigortası, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen "Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları" adı ile 10.06.2024 tarihinde adı geçen Kurumun resmi internet adresinde (seddk.gov.tr) yayımlanmıştır. Bina tamamlama sigortası genel şartlarına göre, doğrultusunda, inşaat firmasının iflası, inşaatın 12 ay içinde tamamlanmaması ile inşaat şirketi sahibinin kaçması veya vefat etmesi durumlarında tüm zararları karşılayarak mağduriyeti giderir. İnşaat firması, bina tamamlama sigortası kapsamında gerekli sorumluluğunu yerine getirmez ise bu durum Bakanlığa bildirildiği takdirde poliçe devreye girer. Bina tamamlama sigortası genel şartları doğrultusunda tüketicinin

inşaat firmasına ödediği parayı (yasal faizler dahil olmak üzere) karşılar. Bu kapsamda sigorta şirketi gerektiğinde inşaatı tamamlatıp, konutları hak sahiplerine teslimi de üstlenebilir.

Teminat konusu Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinde aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“(9) ... riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

c) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunuluyor ise, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6’sı kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir. Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla, yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6’sı kadar teminat verilmesi mecburiyeti aranmaz.

ç) Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Başkanlık veya İdare tarafından belirlenir.

d) Teminatların, Başkanlıkta/İdarede muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgisine iade edilir.

f) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

g) Teminat ile ilgili olarak bu fıkra düzenlenmeyen hususlarda 4734 sayılı Kanunun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

ğ) Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkra öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz”.

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 13. fıkrasına ve Uygulama Yönetmeliğinin 13/10. fıkrasına göre; Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir.

Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin 14. fıkrasına göre; bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Başkanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenir. Başkanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi hâlinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler maliklerin veya Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

Sözleşmelerin feshi de Başkanlık tarafından belediyelere devredilebilir bir yetkidir. Bu kapsamda İstanbul'un ilçelerinde bu yetki ilçe belediyelerine devredildiğinden, müteahhit ile sözleşme imzalayan maliklerin salt çoğunlukla fesih kararı alıp, ilgili ilçe belediyelerine sözleşme feshi için müracaatları gerekmektedir.

Sözleşmelerin feshi konusunda Uygulama Yönetmeliğinin 13. maddesinin 11. fıkrasında daha geniş bir düzenleme yapılmıştır. Düzenleme şöyledir:

(11) Uygulama alanında hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin feshi, hak sahiplerince aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde talep edilebilir:

a) Fesih hakkının kullanılabilmesi için;

1) Bütün maliklerle anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile fesih edilebilmesi için, sözleşme hükümlerine göre yapım işinin başlanılmasından önce hak sahiplerince yerine getirilmesi gereken edimler var ise bunların yerine getirilmiş olması, yapım işine başlanılmasına engel teşkil edecek bir yargı kararı, idare kararı, idare uygulaması veya benzeri geçerli bir gerekçe olmaması ve yapım işine müteahhitten kaynaklanan sebeplerle başlanılmamış olması gerekir.

2) Yapım işinin belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor olması gerekir.

Sözleşmelerin bu gerekçe ile feshedilebilmesi için, yapım işinin durdurulduğunun ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin, ilgili idarenin tespit, tutanak ve kayıtları, yapı denetimi sistemindeki kayıtlar, fotoğraflar, uydu görüntüleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile ortaya konulması gerekir.

b) Yapım işine başlanılmayan bir yıllık sürenin başlangıcı, bütün maliklerle anlaşma sağlanan hallerde en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihinin, riskli yapılarda riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise alan belirleme işleminden önce mi yoksa sonra mı olduğuna bakılarak belirlenir. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden önceki bir tarih ise bir yıllık sürenin başlangıcında riskli yapı tespitinin kesinleştiği/riskli ve rezerv yapı alanının belirlendiği tarih esas alınır. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden sonraki bir tarih ise, en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşme tarihi esas alınarak hesaplama yapılır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınan hallerde ise bir yıllık sürenin başlangıcı, salt çoğunluk ile alınan karar tarihi esas alınarak hesap edilir.

c) (a) bendinde belirtilen durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınması gerekir. Fesih kararı alınması herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Fesih iradesi, fesih konusunda maliklerin salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı, maliklerin salt çoğunluğu tarafından verilen fesih talebine ilişkin dilekçe, maliklerin salt çoğunluğunun başka bir müteahhitle anlaştıklarına dair sözleşme veya vekaletname örnekleri gibi sair belgeler ile ispatlanabilir.

ç) Fesih müracaatı, alınan fesih kararı ve fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamış olmasının müteahhitten kaynaklandığına ilişkin bilgi ve belgeler veya en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmediğine dair bilgi ve belgeler ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye yapılır. Müdürlük veya İdare, fesih müracaatını görevlendireceği eleman/elemanlar veya teşkil edeceği bir komisyon marifetiyle inceler.

d) Fesih müracaatı üzerine, öncelikle müracaatın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hususlara uygun olarak yapılıp yapılmadığı incelenir. Müracaat bu bendlere uygun olarak yapılmış ise, fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamasının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmemesinin sebeplerine ilişkin yazılı olarak müteahhite onbeş gün süre verilerek müteahhitten bilgi ve belge istenilir. Belirtilen sürenin sonunda fesih şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine dair, yapı mahallinde inceleme yapmak ve belediye, sosyal güvenlik kurumları gibi konu ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yazışma yapmak da dahil olmak üzere, her türlü inceleme ve araştırma yapılır.

e) Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde fesih şartlarının gerçekleşmediğinin tespit edilmesi durumunda bu konuda fesih müracaatında bulunan maliklere bilgi verilir. Fesih şartlarının gerçekleştiğinin tespit edilmesi durumunda ise, müteahhide otuz gün süre verilerek fesih gerekçesine göre, yapım işine başlaması/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Otuz günlük sürenin sonunda müteahhitin işe başlayıp başlamadığı/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe

devam edip etmediği mahallinde kontrol edilir. Yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin takdir hakkı incelemeyi yapan Müdürlük veya İdareye aittir. Kendisine yapılan ihtar rağmen müteahhitin işe başlamadığının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Sözleşmelerin feshedilmiş sayıldığı, maliklere ve müteahhite bildirilir.

f) Fesih sonrasında, maliklerin veya Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine, taşınmazların tapu kaydına şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir.

g) Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

ğ) Fesih işleminden sonra yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisseleri, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır.”

İdarenin inşaat sözleşmeleri feshi gerçekten sorunlara neden olabilecektir. Öncelikle İdare müteahhit tarafından inşaata başlanmadığını veya inşaatın durdurulduğunu veya en az altı aydır gerekli inşaatı bitirtecek ekipman ve malzeme ile inşai faaliyetin sürdürülmediğini tespit ederken hata yapmışsa ortada haksız bir fesih hali bulunacağı için İdare ve hak sahipleri müteahhidin haksız fesih sebebiyle tüm beklediği kârı ödemek durumunda kalacaktır. Bu yüzden idari yetkililerin bu tespit açısından somut delillerle tespit yapması gerekiyor. Eğer tespit doğru ve fesih de haklı ise var olan inşaat sözleşmesinin tasfiyesinin de genel hukuk kurallarının yazılı olduğu Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre yapılması gereklidir. Maliklerin müteahhite devrettikleri arsa paylarını veya müteahhit kat irtifakı tapusu ile üçüncü kişilere daire veya dükkan satmışsa bunların iadesi için dava açmaları gereklidir.

6306 sayılı Kanununun 14. maddesinde müteahhit tarafından inşaata başlanmadığı veya inşaatın durdurulduğu veya en az altı aydır gerekli inşaatı bitirtecek ekipman ve malzeme ile inşai faaliyetin sürdürülmediği yetkili belediye veya Başkanlık il müdürlüğü tarafından tespit edildikten sonra 30 gün süre verilerek müteahhitten işe başlamasını veya devam etmesini istemektedir. Bence belirli sürelerin olduğu sözleşmelerde eğer süre açısından sözleşmeye aykırılık tespit edilmiş ise genel hükümler doğrultusunda artık ek süre vermeye gerek yoktur. O yüzden ek süre verilmesinin Kanun metninden çıkarılması yararlı olur.

İdare tarafından inşaat sözleşmesinin feshi kararı veya maliklerce istenen fesih talebinin reddi kararı idari bir işlem olduğundan bu kararın iptali için ilgililer o ilde yetkili olan idare mahkemesinde 30 gün içinde iptal davası ve varsa zararlarını tazmin için tam yargı davası açabilirler.

Yine 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 10. fıkrasına göre; bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.

Yine Kanunun 7. maddesinin 11. fıkrasına göre; bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır, bunlar ve bu Kanun kapsamında alınacak teminatlar hakkında her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamaz.

2019 yılında 6306 sayılı Kanuna **acele kentsel dönüşüm** olarak isimlendirebileceğimiz bir düzenleme 6/A maddesi ile getirilmiştir. Buna göre, yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve **ilgililerin muvafakati aranmaksızın** Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir.

Burada görüldüğü gibi kentsel dönüşümdeki maliklerin isteği doğrultusunda (yani maliklerin salt çoğunluğunun kararı doğrultusunda) yeniden yapılar yapma ilkesine bir istisna getirilerek maliklerin isteği dışında **zorunlu kentsel dönüşüm** Kanuna eklenmiştir. Bu yöntemle yapılacak kentsel dönüşüm uygulamasında, bu yapı ve alanlarda maliklerle önceden anlaşma yapmış olan müteahhitleri de etkileyecek şekilde yeni inşaatlar için özel kurallar getirilmiştir. 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesinin 6 ve 7. fıkralarında Kanunun ana amacına ve Anayasadaki mülkiyet hakkı korumasına aykırı şu düzenlemeler söz konusudur: Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Başkanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir. Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur. Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Başkanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat

paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür. Hak sahibinin borçlanması gerekmektedir durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmelerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmeler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölmeler Başkanlığa devredilir.

Burada görüldüğü gibi Anayasa ile teminat altına alınmış mülkiyet haklarına aykırı pek çok düzenleme vardır. Bu düzenlemenin asıl amacı yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda öncelikle can ve mal güvenliğini sağlamaktır. Burada 6306 sayılı Kanunun amacı öncelikle can ve mal güvenliği tehlikesini Devlet olarak, kamu gücü kullanarak ortadan kaldırmak, ama yeni bina veya o alanda yeni proje yapma işini ise maliklerin kendi aralarındaki anlaşmaya bırakmaktır. Acele kentsel dönüşümü düzenleyen maddedeki can ve mal güvenliği tehlikesinin bertaraf edilmesinden sonra Devletin görevi, yeni bina ve o alanda yeni bir yapılaşma yapma konusunu maliklere en azından belli bir müddetle bırakmak ve kendi aralarında salt çoğunlukla karar almalarını beklemek olmalıdır. Maliklerce alınan karar kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve diğer kamu kurumları bu Kanuna göre maliklere yardımcı olmakla yükümlü olduğu için Başkanlık ve belediyeler maliklerin yeni bina veya yeni binalar yapma konusundaki kararlarına yardımcı olmalıdırlar. Ancak bu düzenlemede maliklere bir süreliğine bile anlaşma ve salt çoğunlukla karar alma konusu bırakılmayıp, her şeyin Devlet tarafından karar altına alınıp yapılacağı, işin sonunda da maliklere ne verilirse maliklerin ona razı gelmeleri gerektiği düzenlenmiştir. Hatta Devletin lütfederek malike eski konutunun veya işyerinin yerine vereceği konut ve işyerini malik süresinde teslim almazsa bu konut veya işyeri üzerinde hiçbir hakkının kalmayacağı bile düzenlenmektedir. Temel insan haklarından mülkiyet hakkına aykırı olan belirttiğimiz bu hükümlerin acilen 6306 sayılı Kanunun temel hükümlerine göre yeniden düzenlenmesi gereklidir. Burada acelelik açısından bir an önce Devletin can ve mal güvenliğini sağlamak için binayı boşaltıp, yıkımı yapması ve sonrada yeniden yapım konusunda maliklere makul bir süre vermesi gereklidir. Bu makul sürede yeniden yapım konusunda paydaşlar salt çoğunluk ile anlaşamazlarsa yeniden yapım konusunda Devlet gereken kararları alıp uygulama yapabilir. Yoksa Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, afet var deyip maliklerin anlaşma olanağını yok edip onların yerine geçip yeni bir yapı veya yapılar topluluğu yapamaz. Bu düzenleme değiştirilmezse Anayasa Mahkemesi tarafından daha ilk davada iptal edilir diye düşünüyorum.

J. GÜÇLENDİRME

6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılan yapılar için yıkıp, yeniden inşa etmek bir tercih olabildiği gibi, yapıyı olası deprem gibi afetlere karşı güçlendirme de bir başka seçenektir. Güçlendirme, yeniden binayı yapmak yerine daha ucuz bir seçenek olup, 6 ay içinde bitirilebilir. Özellikle inşaat malzemeleri teknolojisindeki gelişmelere baktığımızda riskli olan yapıların en az bir milyon adedinin güçlendirme yoluyla depreme dayanıklı hale gelmesi mümkündür. Bu yolun eldeki yapı için uygun olması halinde maliyet az olduğu için hem malikler ve hem de maliklere çeşitli biçimlerde maddi yardım yapan Devlet için kaynak tasarrufu da sağlanmış olacaktır.

6306 sayılı Kanun 6. maddesinin 8. fıkrasında “*Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Başkanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir*” şeklindeki düzenlemesi ile güçlendirme olanağını ortaya koymuştur. Yine Kanunun 1. maddesinde afete dayanıksız binaların “*iyileştirilmesi*” amacı da güçlendirmeyi akla getirmektedir.

Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinin 7. fıkrasına göre; riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süre içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Bu düzenlemede KMK. 19/2. maddeye yapılan atıf açık değildir. İstenen, güçlendirme kararının 4/5 çoğunlukla mı alınması gerektiği yoksa mahkemeye güçlendirme kararı alınması için müracaat mıdır?

Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi 2. fıkrası gereğince; maliklerin 4/5 çoğunluğuyla güçlendirme kararı alınabilmekte, güçlendirme kararı almak için maliklerin 4/5 çoğunluğu sağlanamıyorsa bu durumda oradaki maliklerden biri mahkemeye başvurarak bu kararı mahkemeden alabilmektedir. 19/2. madde, “*ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz*” dediği için malik rızası almak yerine mahkemeye başvurulabilir. 6306 sayılı Kanun paydaşların salt çoğunlukla karar almasını isteyen özel bir Kanun olduğu için güçlendirme kararı için de bu özel Kanun gereğince salt çoğunluk kararı yeterlidir. Bir binayı yıkıp, yeniden yapmak gibi zor bir iş için salt çoğunluk karar alırken bundan hem zaman ve hem maliyet açısından daha kolay olan güçlendirme için salt çoğunluk kararını 4/5 çoğunluğa çıkarmanın hiçbir mantıklı açıklaması olamaz. Üstelik temel haklarla ilgili olan bir Kanun maddesi hükmünü Uygulama Yönetmeliği ile ortadan kaldırmak olanaklı değildir. Bu yüzden riskli yapılarda güçlendirme kararı almak için 4/5 çoğunluk uygulanamaz, salt çoğunluk ile karar alınması yeterlidir. Bu atfın hatalı olduğunu gösteren bir başka konu ise, kat mülkiyeti kurulmamış, paylı mülkiyetteki bir bina açısından da KMK. 19/2 maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığıdır. Bu atıf ister 4/5 çoğunluğa isterse maliklerden birinin

güçlendirme için mahkemeye başvurmasına ilişkin olsun hukuka aykırıdır. Bu yüzden Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükmündeki KMK. 19/2. maddeye yapılan atfın veya yollamanın kaldırılması gerekir¹⁰⁵.

Salt çoğunlukla bir karar alınamaması halinde, bağımsız bölüm maliklerinden birinin KMK 19/2. maddesi uyarınca hakimin müdahalesi isteğiyle Sulh Hukuk mahkemesine başvurması ile başlayan güçlendirme sürecinde; davacı tarafından bir güçlendirme projesi hazırlatılır ve Kat Mülkiyeti Kanununun 35. maddesinin (d) bendi uyarınca anataşınmazın korunması, onarımı ve bakımının yöneticinin görevleri arasında olduğu, yöneticinin bu işi kat maliklerinden toplayacağı avansla yapacağı dikkate alınarak bilirkişinin saptayacağı güçlendirme maliyetinin kat maliklerinden (davacı da dahil) avans niteliğinde olarak Kanunun 20/b maddesi uyarınca arsa payları oranında toplanması, masrafların daha fazla olması halinde kalan kısmın da kat maliklerinden alınması suretiyle bu proje kapsamında güçlendirme yapılması mümkündür. Bu avans ve bedelleri ödemeyen kat maliklerinden ayrıca dava açılarak bu bedeller tahsil edilebilir. Güçlendirme davası sonucunda, yapı güçlendirmeye uygun ise ve güçlendirme projesi yeterli ise, mahkemece, güçlendirmenin yapılması için yöneticiye görev ve süre verilir. Yöneticinin verilen bu sürede güçlendirme çalışmalarına başlamaması halinde güçlendirmenin (dava dilekçesinde bu yönde bir talep de varsa) davacı ya da davacılar tarafından yaptırılması da kararda belirtilebilir.

Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

Güçlendirme, riskli yapılar için olabildiği gibi İmar Barışı kapsamına girmiş yapılar içinde yapının depreme dayanıklı hale getirilmesi için doğru bir seçenektir. İmar Kanunu'nun Geçici Madde 21 düzenlemesine göre; *“Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 13 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verilir. Güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme yapılamaz. Güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır.*

Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim kuruluşlarından bu madde kapsamındaki denetim görevini yerine

¹⁰⁵ Benzer görüş için bkz. İnal, age., s.114 vd.

getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, 4708 sayılı Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddesinde yer alan idari ve cezai müeyyideler uygulanır.

Bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz”.

K. RİSK TESPİT RAPORUNA İTİRAZ VE DAVA AÇILMASI

1. Risk Tespit Raporuna İtiraz

31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un amacı, eskimiş ve içinde insanların barınmasının ve yaşamasının sağlıklı olmadığı binaların ve alanların yenilenmesini, iyileştirilmesini ve tasfiye edilmesini sağlamaktır.

6306 sayılı Kanun uyarınca çıkartılmış olan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” ise, 6306 sayılı Kanunun uygulama esaslarını belirtmektedir. Söz konusu yasal düzenlemeler uyarınca riskli alanların ve yapıların risk tespitleri maliklerin veya ilgili kamu kurumlarının istemesi halinde lisanslı kuruluşlar tarafından yapılacaktır. Bu tespitlere karşı ise; riskli yapı malikleri ve kanuni temsilcileri “itiraz” haklarını kullanarak, risk tespitlerdeki teknik veya hukuki sakatlıkları düzeltirebileceklerdir.

Yapıların risk tespitine karşı bir kaç ana sebepten dolayı itiraz edilebilir. İlk itirazın konusu binanın niteliğine ilişkindir. Kanunun ve Yönetmeliğin ilgili maddeleri gereğince; riskli yapı tespiti ancak kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Eğer risk tespiti, **ikamet edilmeyen inşaatı süren yapılarda** ya da metrukluk veya başka bir sebeple **statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılarda** yapılmışsa, itiraz üzerine idarece işlemin geri alınması veya kaldırılması yoluyla riskli yapı tespiti ortadan kaldırılır. Riskli yapı tespitine ilişkin ikinci itiraz konusu, riskli yapı tespitini yapan lisanslı kuruluşa ilişkin olabilir. Lisanslı kuruluş gerekli teknik araç, gereç ile aranan niteliklere veya belirtilen nitelikteki personele sahip değilse ya da bunları sonradan kaybetmişse bu kuruluşun yaptığı tespit, itiraz üzerine ilgili idarece ortadan kaldırılır. Üçüncü olarak ve en sık yapılan itiraz binanın riskli olmayıp, sağlam olduğuna ilişkindir. Bu konuda üniversiteler veya nitelikli başka kişi ve kuruluşlardan alınacak özel raporlarla riskli yapı tespitine itiraz etmek daha kolay sonuç alınmasını sağlar. Yine sık rastlanan bir başka itiraz konusu da karot ve inşaattan alınan diğer numunelerin yanlış yerlerden ve katlardan alınması halidir. Tüm bu hallerde teknik heyet inceleme yaparak itirazı olumlu şekilde sonuçlandırır.

Riskli bina olarak tespite itiraz olanağı hem 6306 sayılı Kanunda hem de Uygulama Yönetmeliği'nde açıkça belirtilmiştir. Burada önemli noktalardan biri kimlerin riskli yapı tespitine karşı "itiraz" edebilecekleridir. Kanunda itiraz edebilecek kişiler; riskli yapı malikleri ve kanuni temsilciler şeklinde düzenlenmiştir. Uygulama Yönetmeliğinin 7/4. maddesi gereğince; arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ yerine geçmek üzere riskli yapı tespiti; yapıda uygun bir yere asılır ve maliklere e-Devlet üzerinden bildirilir ek olarak ilgili muhtarlıklarda ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının internet sayfasında 15 gün süre ile ilan edilir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Her ne kadar riskli yapı tespiti malikler dışında riskli yapıdaki aynî ve şahsî hak sahiplerine; hakları zarar görmesin, önlemlerini alabilsinler diye bildiriliyor olsa da bu aynî ve şahsî hak sahibi olan kişilerin (kiracılar, rehini, ipoteği olanlar) riskli yapı tespitine itiraz hakkı bulunmamaktadır. Hak sahiplerinin itiraz konusu risk tespit raporunun içeriği değil, risk tespitidir. Hak sahipleri risk tespit raporunun içeriğini ilk aşamada görememekte, ancak özel olarak istediklerinde tüm rapor kendilerine verilmektedir.

Uygulama Yönetmeliği uyarınca düzenlenen raporun bir örneği tespite konu olan yapının bulunduğu ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne (Müdürlük) veya yetki verilmiş ise ilgili belediye ve İdareye gönderilecektir. Müdürlükçe incelenen risk tespit raporu, herhangi bir eksiklik bulunmaması halinde, on gün içinde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilecektir.

Riskli yapılar, önceden "*Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik* (Deprem Yönetmeliği)" hükümlerine göre tespit edilmekte idi. Yapılan Yönetmelik değişikliği ile riskli yapılar, artık Yönetmelik Ek-2'de yer alan "*Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar*"a göre tespit edilir. Yönetmeliğin 7. maddesine göre, riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcileri, riskli yapı tespit raporu dolayısıyla tapu kütüğünde belirtmeler kısmına kaydedilmiş olan bilgilerin tebliğ işleminin tamamlanmasından bildirim tarihinden itibaren itibaren 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya yetki devri yapılan İdareye dilekçe ile itiraz edebileceklerdir. Eğer riskli yapının bulunduğu ilde söz konusu itirazı değerlendirecek teknik heyet mevcut değil ise; itiraz dilekçesi riskli yapının bulunduğu o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderilecektir.

Aynî ve şahsî hak sahiplerinin risk tespitine yapacakları itiraz maliklere verilmiş olan yıkım süresini etkilemez, ancak yıkım kararı için itirazın reddi yani riskli yapı tespit raporunun itiraz edilmeksizin veya itiraz yapılmışsa itirazın reddi yoluyla kesinleşmesi gerekir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, risk tespit raporlarına yapılan itirazları değerlendirmek üzere, gerekli görülen yerlerde "teknik heyet" oluşturmaktadır. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama

Yönetmeliği'nin 9. maddesi uyarınca; bu teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile (en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere), Bakanlık veya Başkanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte toplam yedi üyeden meydana gelmektedir. Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan 9. ve 10. maddeler uyarınca; teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları göz önünde bulundurarak, en az beş üyenin katılımıyla ayda en az bir defa toplanır ve oy çoğunluğu ile karar alır. Gerekli görülmesi halinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlarından uzmanların (oy hakları olmadan) görüşleri alınabilir. Gündemdeki konu, üyelerden herhangi birinin kendisi veya üçüncü dereceye kadar yakınıyla ilgili ise; o üye teknik heyet toplantısına katılamayacak ve oy kullanamayacaktır. Teknik heyetin almış olduğu kararlar, dayanakları ve ilmi gerekçeleri de belirtilmek suretiyle yazılır, tespiti yaptırana ve itiraz edene bildirilir.

Riskli yapı tespitine yapılan itirazın, riskli yapının bulunduğu Müdürlüğe ulaşmasından sonra teknik heyetin raporu inceleme süreci başlayacaktır. 6306 sayılı Kanunda ve Uygulama Yönetmeliği'nde söz konusu itirazların hangi süre içerisinde incelenmesi gerektiğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Uygulama Yönetmeliği, teknik heyetin en az ayda bir defa toplanması gerektiğini belirtmektedir. Risk tespit raporlarına itirazların çok fazla olduğu bir dönem söz konusu ise, birden fazla heyet oluşturulması ve teknik heyetin daha sık aralıklarla toplanabilmesi de mümkündür.

Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile "*Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara*" uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar teknik heyetçe verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten veya yetki devri yapılmış ise İdareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir.

Genelde itiraz dilekçesi üzerinden yapılan inceleme sonucunda, risk tespit raporu heyetçe değerlendirilecek, bilimsel kriterlere ve Yönetmelik ilkelerine aykırı bir durum varsa risk tespit raporu iptal edilecektir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Başkanlığa ve tespiti yapan veya yaptıran İdareye tüm kararlar itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz. Başkanlık tarafından lisanslandırılmış kuruluşların görevini kötüye kullanması ve bilerek gerçeğe aykırı rapor düzenlemesi halinde, o lisanslı kurumun lisansının iptali söz konusu olacaktır.

Risk tespitine itiraz sürecine ilişkin en önemli sakınca, yapılan itiraz talebinin risk tespit raporunun içeriği ile ilgili olmaması otomatik olarak ilgililerince yapılmak zorunda kalınmasıdır. Çünkü risk tespit raporları hak sahiplerine tebliğ edilmemekte, sadece sonucu tebliğ edilmektedir. İçeriği bilinmese bile itiraz süresi kısa olduğundan, süre kaçmasın diye

otomatik olarak maliklerce itiraz edilmektedir. Bu nedenle mutlaka ilgili kuruma başvurulup, raporun bir örneği elde edilmeli, uzman kişilere incelenmeli ve itirazlar teknik heyete gerekçeli olarak yapılmalıdır.

İtiraz sonucu teknik heyetçe verilecek karara karşı idare mahkemelerinde iptal davası açılacaktır.

2019 yılında 6306 sayılı Kanuna “*acele kentsel dönüşüm*” olarak isimlendirebileceğimiz bir düzenleme 6/A maddesi ile getirilmiştir. Buna göre, yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca resen yapılabilir veya yaptırılabilir. İşin acele olmasına bağlı olarak bu madde kapsamında; riskli yapı tespit masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle riskli yapı tespiti Başkanlıkça resen yapılır. 6/A maddesi kapsamında riskli olarak tespit edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Görüldüğü gibi acele kentsel dönüşümde riskli yapıya itiraz süreleri genel uygulamaya nazaran kısaltılmıştır.

2. Risk Tespit Raporuna Karşı Dava Açılması

Anayasa'nın 125. maddesinde İdarenin her türlü işlemine karşı yargı yolunun açık olduğu belirtilmiştir. Genel olarak, idare mahkemesinde açılacak olan iptal davaları sadece yetki¹⁰⁶, şekil, sebep¹⁰⁷, konu ve maksat¹⁰⁸ yönlerinden hukuka aykırılık durumlarında, söz konusu idari işlemin iptalini istemek için açılabilir. Bu sebeple de idarece alınan kararların ve de yapılan işlemlerin yerindeliği iptal davasının konusu teşkil edemez. İdari işlemin hukuka uygun olup olmadığı, o işlemin yapıldığı tarihteki hukuki durum uyarınca değerlendirilir.

Davanın açılacağı mahkeme, yani görevli mahkeme idare mahkemeleridir. İptal davasına konu olacak işlemin “idari işlem” olması, “kesinlik”¹⁰⁹ kazanmış olması ve de idari başvuru yollarının tüketilmiş olması gerekmektedir. İptal davasının açılabilmesi için gerekli

¹⁰⁶Gözübüyük, A. Şeref/ Tan, Turgut, “İdare Hukuku, Cilt 2, İdari Yargılama Hukuku”, 5. Bası, Ankara 2012, s.418; Kanunla belirlenmiş idarenin ve kamu görevlilerinin işlemlerinin, yetkinin dışına çıkılarak yapılması hukuka aykırı olur ve iptali gerekir. Aynı şekilde sahip olunan yetkiyi kullanmamak da iptal sebebi olabilir.

¹⁰⁷Gözübüyük, Tan, a.g.e., s.483; İdarenin verdiği kararlarda, söz konusu kararların dayandığı sebeplerin hukuka ve gerçeğe uygun olması gerekir, aksi durumda işlem iptal edilir.

¹⁰⁸Gözübüyük, Tan, a.g.e., s.504; Maksat idari işlemlerden beklenen son amaçtır. Bu gibi bir aykırılık ileri sürüldüğünde, işlemi yapan kamu görevlisinin niyeti araştırılmalıdır.

¹⁰⁹Gözübüyük, Tan, a.g.e., s.328, dn. 177; “Danıştay’ın bir kararında belirttiği gibi; bir idari işlemin kesin ve yürütülmesi zorunlu sayılabilmesi hukuk düzeninde varlık kazanabilmesi için gerekli prosedürün son aşamasını geçirmiş bulunmasına, başka bir idari makamın onayına ihtiyaç göstermeksizin hukuk düzeninde değişiklikler meydana getirebilmesine, başka bir anlatımla idare edenlerin hukukunu şu ya da bu yönde etkileyebilmesine bağlıdır.”

olan bir diğerk koşul ise bir “menfaat ihlalinin” bulunması koşuludur¹¹⁰. Bu menfaat ihlali, Danıştay’ın da belirtmiş olduğu gibi “kişisel” olmalıdır çünkü bir kimse sadece kendi menfaatini etkileyen işlemlere karşı iptal davası açabilir. Söz konusu menfaatin “meşru” olması, yani hukuki bir durumdan kaynaklanması gerekir. Menfaat ihlali maddi veya manevi olabilir, ancak manevi menfaatin “ciddi ve makul” olması gerektiği kabul edilmiştir. Menfaat ile ilgili bilinmesi gereken bir diğerk kural ise; menfaatin dava süresince bulunması gerektiğidir. İptal davasının açılabilmesi için diğerk bir koşul da, davanın açılmasının belirli sürelerle tabi olmasıdır, dava açma süresinin kaçırılmış olması durumunda, dava işin esasına girilmeden reddedilecektir. İptal davaları, Kanunda ayrı süre gösterilmeyen durumlarda, Danıştay ve idare mahkemelerinde yazılı bildirim veya tebliğ yapıldığı günü takip eden günden itibaren 60 gün içinde açılmalıdır. Ancak 6306 sayılı Kanun bu genel dava açma süresinden ayrılarak, afet riski amaçlı kentsel dönüşüm ile ilgili idari kararlar için 6. maddesinin dokuzuncu fıkrasında özel olarak 30 günlük dava açma süresi belirlemiştir.

İptal davası açıldıktan, davanın esasını incelendikten ve karar verildikten sonra birtakım sonuçlar doğuracaktır. Bir iptal davasının en önemli özelliği, davaya konu olan idari işlemin iptalini sağlamasıdır. Ancak mahkeme, iptal ettiği kararın yerine başka bir karar alamaz. İptal kararı verildiğinde, dava konusu olan idari işlem ortadan kalkar ve işlemin yapıldığı tarihe kadar geri yürür, yani hiç yapılmamış sayılır.

Bir iptal davasında mahkemece verilebilecek iki çeşit karar mevcuttur; yürütmeyi durdurma kararı ve iptal kararı. Bu iki karar arasında uygulanma zorunlulukları açısından, Anayasa’nın 138.¹¹¹ maddesinin dördüncü fıkrası ile 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun (İYUK) 28.¹¹² maddesi incelendiğinde, herhangi bir fark bulunmamaktadır. Ancak iptal kararının nihai karar olması ve de işlemi yapıldığı tarihten itibaren ortadan kaldırmasına karşın, yürütmeyi durdurma kararının işlevi, dava konusu işlemi askıya almaktadır.

İdari işlem; kamu kurum ve kuruluşları tarafından, kamu hukuku kuralları uyarınca tek taraflı olarak tesis edilen ve resen uygulanabilen idari tasarruflardır. Risk tespit raporları birer idari işlemdir. Anayasanın 125. maddesi risk tespit raporlarına karşı iptal davası açılabilmesinin temelini oluşturur.

Kentsel dönüşüm kapsamına alınarak yıkılacak binaların risk tespitinin yapılması yetkisi Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’nca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara verilmiştir. Bu kuruluşların hangi kuruluşlar olabileceği Uygulama Yönetmeliğinin 6. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Risk tespiti genel olarak yapı malikleri veya kanuni temsilcilerince kendi

¹¹⁰Gözübüyük, Tan, a.g.e., s.339; Menfaat ihlali ile anlatılmak istenen, dava açılabilmesi için bir hakkın ihlal edilmiş bulunması gerektiğidir. (İYUK m.2/1-a’da da bu kural açıkça belirtilmiştir) Bununla beraber, kanunda iptal davası açılabilmesi için “hak ihlalinin” istenmemesi, “menfaat ihlalinin” yeterli sayılması, iptal davasının alanını genişletme amacı taşır.

¹¹¹“Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.”

¹¹²“Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. Ancak, haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar hakkında, bu kararların kesinleşmesinden sonra idarece işlem tesis edilir.”

isteklerine bağılı olarak yapılır. Başkanlık tarafından da ihbar üzerine veya kendi tespitlerine dayanılarak maliklerden risk tespiti yapılması istenebilir. Zira risk tespitinin amacı can ve mal güvenliğinin korunmasıdır. Devletin, halkının can ve mal güvenliğini koruma görevi ve yetkisi bulunduğundan bu tespiti yapmak görevidir. Devlet, binanın riskli olabileceğini düşünmesi veya öğrenmesi halinde yapı maliklerine risk tespitinin yaptırılabilmesi için bir süre verilir. Verilen süre içinde maliklerce riskli yapı tespiti yapılmaz ise, risk tespiti ilgili idareler veya Başkanlık tarafından yaptırılacaktır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7. madde 1. fıkraya göre, ne tür binaların riskli yapı teşkil ettiği yukarıda açıklanmıştır. Bu açıklamalar doğrultusunda, riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra, bu durum bir “*risk tespit raporu sonucu*” ile aynı hak ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilir ve gerek yapıda ve gerekse muhtarlıkta ilan edilir. Aynı maddenin 6. fıkrasına göre de, risk tespit raporunun tebliği veya tebliğ yerine ilanının sona ermesinden itibaren 15 gün içinde, malikler veya kanuni temsilcilerinin, riskli yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe bir dilekçe ile itiraz hakları mevcuttur.

Malikler veya kanuni temsilcileri, itiraz yolunu kullanmayıp, 6306 Sayılı Kanun’un 6. maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca, risk tespitinin hak sahiplerine tebliğinden, ilanının sona ermesinden veya öğrenilmesinden itibaren 30 gün içerisinde İYUK uyarınca bir iptal davası da açılabilirler. Yada itirazın sonucunu bekleyip kararın kendilerine tebliğinden sonra 30 gün içinde riskli yapı tespit raporunun iptali için dava açabilirler.

Öte yandan risk raporunun ilgilileri dava açmadan önce İYUK’nun 11. maddesine göre; “üst makamlara başvuru yapıp” sonrasında dava açabilirler. İlgililer tarafından, idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebilir. Böyle bir istek söz konusu olduğunda, idari dava açma süresi duracaktır. Bir diğer anlatım ile risk tespit raporunun hak sahiplerine tebliğ edilmesinden sonra başlayacak olan dava süresi içinde, söz konusu itiraz talebinde bulunulursa, 30 günlük iptal davası açma süresi duracaktır. O ana kadar işleyen kısım dava açma süresinin geçmiş kısmı olacak, idareden gelecek cevaba göre dava açma süresi, kalan süre açısından yeniden hesaplanacaktır. Üst makama başvuru yapılmasını takip eden 30 gün içerisinde, talebe cevap gelmez ise, talep reddedilmiş sayılacaktır. İtiraz talebinin açıkça reddedilmesi ile veya 30 günlük süre sonunda zımnen reddedilmiş sayılması ile dava açma süresi kaldığı yerden tekrar işlemeye başlayacaktır. Ancak üst makama başvuru yolu zorunlu değildir. İstenirse böyle bir başvuruda bulunulmayıp doğrudan iptal davası açılabilmesi de mümkündür.

6306 sayılı Kanun’un ilk düzenlemesinde 6. maddesinin 9. fıkrasında bulunan yürütmenin durdurulması kararı verme yasağı, Anayasa Mahkemesince iptal edildiğinden, risk tespit raporlarının hukuka aykırı olması sebebiyle açılacak iptal davasında, yürütmenin durdurulması kararı verilmektedir. Can güvenliği ile mülkiyet hakkı çatışması açısından mahkemelerin hızla dosyayı ve binayı risk açısından incelemek üzere bilirkişi heyeti oluşturup, bilirkişi raporunu da çok kısa bir sürede alması önemlidir. Konunun aciliyeti ve dava konusu binaların yıkım tehlikesi olduğu için 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri

ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülüp, karara bağlanacaktır. Benzer bir düzenleme 6306 sayılı Kanun için de yararlı olacaktır. Eğer iptal davasının sonucunda risk tespit raporunun iptali kararı çıkar ise, bu durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

Riskli yapı tespiti işlemlerinin iptali için açılan davalarda, ilgilinin riskli yapı tespiti isteme yetkisinin olmadığı, binanın riskli yapı tespiti yapılacak yapılardan biri olmadığı, lisanslı riskli tespiti kuruluşunun ilgili şartları taşımadığı, risk tespiti yapan kişilerin yetkili olmadığı, risk tespitinin yapıda doğru yerlerden numune alınmadan yapılmış olması veya raporun taşınması gereken özellikleri taşımadığı sebepleri ile mahkemeler riskli yapı tespiti işlemini iptal edebilir. Bu işlem iptal edildikten sonra istinaf mahkemesinde de bu karar onaylanırsa risk tespiti ve buna dayanan işlemler iptal edilmiş olur. Bu durumda yapılması gereken eğer usuli konularda iptal kararı verilmişse yeniden bir risk tespiti yaptırmaktır. Eğer bina riskli yapı olmayıp, sağlam bir yapı ise bu durumda bu binanın riskli yapı olarak tespiti yeniden istenemez.

İYUK uyarınca, risk tespit raporlarına karşı açılacak iptal davasının açılacağı görevli ve yetkili mahkeme, riskli yapının yetki alanına tabi olan il idare mahkemesi olacaktır.

Kanunda öngörülen itiraz talebi için 15 günlük ve de iptal davası için 30 günlük süreler ve üst makama başvuru için gereken süreler hak düşürücü sürelerdir. Bu sürelere uyulmadığı zaman; hem itiraz yolu hem de idari yargıda dava açma yolu kaybedilecektir. Kanunda öngörülmüş sürelere uyulup uyulmadığı hem idarece hem de idari yargı yerince kendiliğinden dikkate alınacaktır.

L. RİSKLİ ALAN KARARINA DAVA AÇILMASI

Riskli alan kararları da bir idari işlem olduğundan bunlara karşı da iptal davası açılabilir. Kanunda 2016 yılında yapılan değişiklik sonucu Ek Madde 1 hükmü ile “*Riskli alan kararına karşı Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz*” düzenlemesi getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre riskli alan kararına karşı açılacak davalar 30 gün içinde açılacaktır.

İdari işlemi yapan Cumhurbaşkanı olduğundan bu karara karşı Danıştay Kanununun 24. maddesi gereğince dava Danıştay’da açılacaktır.

Kanunun 2012’de yürürlüğe girmesinden sonra alınan 200’ün üstündeki riskli alan kararlarının bazılarını karşı iptal davaları açılmıştır. Önceleri Danıştay 14. şimdi de 6. Dairesinde görülen bu davalarda Mahkeme; pek çok riskli alan davasında riskli alan kararı hazırlık işlemlerindeki yapılaşma veya zemin özellikleri açısından niçin riskli olduğu bilimsel raporlarla kanıtlanmadığı için önce yürütmenin durdurulması kararları vermiş ve sonrasında bu kararların bazılarını iptal etmiştir¹¹³.

¹¹³ Bkz. Mehmet Emin Çakallı, Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Ankara, 2015, s. 361 vd.

Danıştay 14. Dairesinin kararlarına göre, zemin açısından riskli alan kararına ihtiyaç varsa alanda zemin etüdlerinin yapılarak yasal gerekliliğinin ispatlanması istenmektedir. Yine üzerindeki yapılaşma açısından alanın riskli alan olduğu konusunda ise yapılaşmanın riskli olduğunun neredeyse tüm yapılaşmanın riskini gösteren belgelerle ispatlanması gerekiyordu. Danıştay 14. Dairesi sonra bu yöndeki kararlarını yumuşatarak yapılaşma riskinin örneksene metoduyla tespitini istemiş ve bu tespit olmayan riskli alan kararlarını iptal etmiştir.

Danıştay'ın verdiği yapılaşma riski ile ilgili olarak, tüm yapıların riskinin gösterilmesi yönündeki kararları kanaatimizce hatalıdır. Zaten tüm yapılar riskli ise riskli yapı tespiti yapılır ve riskli yapı yönteminden gidilerek o alanda kentsel dönüşüm yapılır. Riskli alan şeklindeki kentsel dönüşüm yönteminin faydası, alanda genel olarak riskli yapılar veya ruhsatsız yapılar varsa bu alanın içindeki risksiz yapılarla beraber uygulama bütünlüğünün ve proje bütünlüğünün sağlanmasıyla dönüştürülerek; bir yanda yapıları depreme dayanıklı hale getirmek, diğer yanda da alanın eksik olan park, spor salonu, yol, okul, ibadethane, kültür merkezi, yaşlı evi, sağlık ocağı gibi sosyal ve kültürel donatı alanlarının sağlanmasıdır. Önemli olan riskli alan olarak sınırları belirlenen alanda genel olarak afet açısından riskin olduğunun ispatıdır. Genel olarak yapılaşması ruhsatsız ise, binalar afete dayanıksız ise bu alanın toptan düzenlenmesi için kentsel dönüşüm riskli alan yöntemiyle yapılmaktadır. Risksiz yapılar da kamulaştırma yoluyla riskli alan kapsamındaki projeye dahil edilebilir. Bu yüzden Danıştay'ın ilk verdiği kararlar hatalıdır.

Danıştay verdiği başka bir kararda; *“binalar gözlemsel olarak incelenerek kalite olarak “iyi, “orta” ve “kötü” diye sınıflandırılmış ise de, niceliksel bir ölçüt verilmediği ve diğer bilgilerin genel itibarıyla gözlemsel bilgiler içerdiği, İstanbul’un önceki yıllarda yaşamış olduğu depremler sonucunda söz konusu yapıların olumsuz olarak etkilenip, etkilenmediği yolunda belirlemeye yer verilmediği, değişik tipteki yapılardan örnekleme suretiyle karot ve numune alınmak suretiyle teknik bir metod üstünde çalışılmadığı, yapıların hangi yönlerden can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığını kanıtlayacak yeterli bilgi içermediği, söz konusu alana dair detaylı zemin etüdü verisi ve buna bağlı olarak su taşkını konusunda yeterli veri bulunmadığından”* riskli alan kararını iptal etmiştir¹¹⁴.

Danıştay sonraki kararlarında yapılaşma riskinin ispatı için örneksene yoluyla yapıların bazılarının afet riski altında olduğunun tespiti ölçütünü koyarak bizim de katıldığımız kararları vermiştir.

Ancak Danıştay'ın örneksene metodu çok soyut olduğu için Kanun Koyucu ve İdare bu konuyu yeniden Danıştay'ın takdirine bırakmamak için Nisan 2016 tarihinde Ek Madde 1 içinde yeni riskli alan kriterleri getirmiştir. 6306 sayılı Kanununun 2. maddesinde bulunan riskli alan ilanı kriteri *“zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan”* iken; Ek Madde 1 ile eklenen riskli alan ilanı kriterleri şöyledir:

- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama hizmetleri yetersiz olan alanlar,

¹¹⁴ Danıştay 14. Dairesi 2014/437 E.

- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; altyapı hizmetleri yetersiz olan alanlar,
- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan alanlar,
- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,
- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan alanlar,
- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar.

Nisan 2016 yılında getirilen değişiklik ile ilan tarihinden 30 gün geçtikten sonra riskli alanda yapılacak idari işlemler veya tapusal uygulamalar için 30 günlük dava açma süresi belirlenmiş, bu 30 gün geçtikten sonra uygulama üzerine yeniden bir 30 gün içinde dava açılması da engellenmiştir.

Riskli alan kararlarının iptali istemiyle açılan davalar İdari Yargılama Usulü Kanununda yapılan değişiklik sonucu İYUK madde 20/A/f. bendi gereğince ivedi yargılama kapsamındadır.

İYUK 20/A hükmü ivedi yargılama kurallarını şu şekilde düzenlemiştir:

“İvedi yargılama usulünde:

- a) *Dava açma süresi otuz gündür.*
- b) *Bu Kanunun 11 inci maddesi hükümleri uygulanmaz.*
- c) *Yedi gün içinde ilk inceleme yapılır ve dava dilekçesi ile ekleri tebliğe çıkarılır.*
- d) *Savunma süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren on beş gün olup, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere en fazla on beş gün uzatılabilir. Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya tekemmül etmiş sayılır.*
- e) *Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilecek kararlara itiraz edilemez.*
- f) *Bu davalar dosyanın tekemmülünden itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır. Ara kararı verilmesi, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gibi işlemler ivedilikle sonuçlandırılır.*
- g) *Verilen nihai kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir.*
- h) *Temyiz dilekçeleri üç gün içinde incelenir ve tebliğe çıkarılır. Bu Kanunun 48 inci maddesinin bu maddeye aykırı olmayan hükümleri kıyasen uygulanır.*
- i) *Temyiz dilekçelerine cevap verme süresi on beş gündür.*

i) Danıştay evrak üzerinde yaptığı inceleme sonunda, maddi vakıalar hakkında edinilen bilgiyi yeterli görürse veya temyiz sadece hukuki noktalara ilişkin ise yahut temyiz olunan karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise işin esası hakkında karar verir. Aksi hâlde gerekli inceleme ve tahkikatı kendisi yaparak esas hakkında yeniden karar verir. Ancak, ilk inceleme üzerine verilen kararlara karşı yapılan temyizi haklı bulduğu hâllerde kararı bozmakla birlikte dosyayı geri gönderir. Temyiz üzerine verilen kararlar kesindir.

j) Temyiz istemi en geç iki ay içinde karara bağlanır. Karar en geç bir ay içinde tebliğe çıkarılır.”

Bu kısımda kısaca **rezerv yapı alanlarına karşı dava açılmasından** bahsedelim. Rezerv yapı alanı kararı Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı tarafından yapılan bir idari işlemdir. Bu idari işleme karşı 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 9. Fıkrasına göre otuz gün içinde rezerv yapı alanının olduğu ildeki idare mahkemesinde dava açılabilir. Eğer rezerv yapı kararı ilanı için yapılan işlemlerde bir usulü eksiklikler varsa, şekil şartlarına aykırılıktan açılabilir. Eğer rezerv alan olmaması gereken bir alan sözkonusu ise veya rezerv yapı alanında bulunan bir yapı açısından bir dava açılacaksa konu unsuru açısından rezerv yapı alanı ilanı işleminin iptali istenebilir. Yine o alanı rezerv yapı alanı ilan etmek için gerekli raporlara dayanan sebep unsuru sakatlığı varsa bu açıdan da iptal davası açılabilir. Rezerv yapı alanı ilanı işlemlerinin de konunun önemi açısından riskli alan kararlarına açılan veya acele kamulaştırma kararlarına karşı açılan iptal davaları gibi İYUK açısından ivedi yargılama usulüne tabi olması bir başka gerekliliktir. Bu davalar açılmadan önce yapılan hukuka aykırılığın düzeltilmesi için İYUK 11. Madde gereğince üst makama işlemin geri alınması veya değiştirilmesi için başvurulabilir. İdarenin bu başvuruya 30 gün içinde cevap vermesi gerekir. İdareye başvurduktan sonra 30 günün dolması üzerine cevap verilmemişse kalan dava açma süresi içinde davanın açılması gerekir.

M. ARSA PAYI SATIŞ İŞLEMLERİNE KARŞI DAVA AÇILMASI

Gerek riskli yapılarda gerekse riskli alanlarda maliklerin çoğunlukla aldıkları karara veya yaptıkları anlaşmaya imza atmayan, bu karara muhalif olanlara önce çoğunluk kararı bildirilerek 15 gün içinde bu karara katılmaları istenmektedir. Karara veya yapılan anlaşmaya uymayan kişilerin riskli binadaki daire veya işyerlerine tekabül eden arsa payları ya da riskli alandaki arsaları; çoğunlukla alınan bu kararın kendilerine bildirim tarihinden itibaren verilen süre içinde bu karara veya anlaşmaya katılmamaları ya da ilgili belgeleri imzalamamaları halinde başkanlık veya yetki verilen belediye tarafından satışa çıkarılmakta ve Kanunun 6/1. maddesi ile Uygulama Yönetmeliğinin 15 ve 15/A maddeleri kapsamında maliklere veya üçüncü kişilere satılmaktadır.

Bu satış işlemine karşı ilgililer doğrudan idare mahkemelerinde satış işleminin iptali için kararın kendilerine bildiriminden itibaren 30 gün içinde dava açılacakları gibi dava açmadan önce üst idari makama başvurarak kararın iptalini isteyebilirler, bu taleplerinin reddi halinde kalan sürede mahkemede iptal davası açabilirler. Satış işlemi İdare tarafından

yapılmışsa yine aynı sürede ilgili bağımsız bölümün arsa payının satışı işleminin iptali davası açılabilir.

Bu satış işlemi belediye tarafından yapıldıysa ilgililer yetkiyi bu idarelere veren Kentsel Dönüşüm Başkanlığına eğer satış Kentsel Dönüşüm Başkanlığının il müdürlüğü tarafından yapılmışsa Başkanlığa ve Bakanlığa başvurarak bu satış kararının iptal edilmesi için İYUK 11. maddesi gereğince üst makama başvuru yapabilirler. Mülkü satılan hak sahipleri, ilgili kararın öğrenilmesi veya tebliğ edilmesinden sonra başlayacak olan 30 günlük dava süresi içinde, üst makama bu kararın geri alınması veya iptali talebinde bulunulursa, 30 günlük iptal davası açma süresi duracaktır. O ana kadar işleyen kısım dava açma süresinin geçmiş kısmı olacak, idareden gelecek cevaba göre dava açma süresi, kalan süre açısından yeniden hesaplanacaktır. Üst makama başvuru yapılmasını takip eden 30 gün içerisinde, talebe cevap gelmez ise, talep reddedilmiş sayılacaktır. İtiraz talebinin açıkça reddedilmesi ile veya 30 günlük süre sonunda zımnen reddedilmiş sayılması ile dava açma süresi kaldığı yerden tekrar işlemeye başlayacaktır. Ancak üst makama başvuru yolu zorunlu değildir. İstenirse böyle bir başvuruda bulunulmayıp satış kararına karşı doğrudan iptal davası açılabilmesi de mümkündür. Bu durumda satış işleminin durdurulması için mahkemeden yürütmenin durdurulması kararı vermesi de istenmelidir.

İYUK uyarınca, satış işlemine karşı açılacak iptal davasının açılacağı görevli ve yetkili mahkeme, satış işleminin yapılacağı veya yapıldığı ilin yetki alanına tabi olan il idare mahkemesi olacaktır.

Kanunda öngörülen iptal davası için 30 günlük süre ve üst makama başvuru için gereken süreler hak düşürücü sürelerdir. Bu sürelere uyulmadığı zaman; ilgililerce idari yargıda dava açma yolu kaybedilecektir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve mahkemelerin arsa payı satış kararlarının incelemesinde ve yargılamaında dikkat edeceği hukuki ilkeler **E. HAK SAHİPLERİNİN ANLAŞMASI VE PAYLARI 1. Riskli Yapılarda** bölümünde genişçe incelenmiş olduğu için burada tekrardan kaçınmak adına bazı ilkeleri özet olarak ele alacağız.

Dava açmadan önce İYUK 11. madde gereğince Kentsel Dönüşüm Başkanlığına veya Bakanlığa satış işleminin iptal edilmesi için yapılan başvurularda bu kurumların hem satış işlemine ve hem de satış işlemine sebep olan çoğunluk maliklerin kararına ve varsa yapılan anlaşmalara bakması gerekir. Kendilerine iptali için başvuru olan satış talepleri konusunda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Bakanlık; satış talebine dayanak olan çoğunluk tarafından alınan karar, paylaşım planı ve inşaat sözleşmesini eşitlik ve adalet ilkeleri açısından denetlemeli, herhangi bir kat malikinin aleyhine eşitlik ve adalete açık bir aykırılık görürse satış talebini iptal etmelidir. Böylece gereksiz ve yıllar sürececek bir süreçten ilgililer kurtulur ve zamanla ortaya çıkabilecek zararlar daha başlangıçta engellenebilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Bakanlık; azınlık paydaşlar aleyhine açıkça adaletsiz bir durum ortaya çıktığı, eşitsizlik yapıldığı durumlarda takdir yetkisini kullanarak satış kararını iptal edecek, salt çoğunluktan hakkaniyete, eşitlik ilkesine ve adalete uygun yeniden karar almasını isteyebilecektir. Başkanlığın veya Bakanlığın kendisine sunulan kat malikleri kurulu kararını ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini eşitlik, adalet ve hakkaniyet açısından değerlendirmesi

"Hukuk Devleti" ve "Kanuni İdare" ilkelerinin de bir gereğidir. İdarenin bu takdir hakkını satış işlemini iptal şeklinde kullanması hukuk devleti ilkesiyle çelişmemekte aksine, hukuk devleti ilkesinin gereğidir¹¹⁵. Ayrıca Başkanlık veya Bakanlık, satış işlemini değerlendirirken usuli ve şekli eksiklikler/aykırılıklar, Kanunun amacı ile çelişen uygulama, çoğunluk kararında yer alan hukukun emredici kurallarına aykırılık, fiili imkansızlık sebebi ile icra kabiliyetinden yoksunluk, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve satış vaadi sözleşmesinde emredici kurallara uygunluk¹¹⁶, kurucu unsurlar ve geçerlilik unsurları açısından yokluk ve kesin hükümsüzlükle, sakatlık açılarından inceleme yapılmalıdır.

Eğer satış işlemi veya dayanağı olan çoğunluk kararı veya inşaat sözleşmesi yukarıdaki hukuki ilkelere aykırı ise Başkanlık veya Bakanlık işlemi iptal edecektir. Eğer bu hukuka ve adalet duygusuna aykırı satış işlemini iptal etmemiş ise, iptal talebine red kararı vermiş ise o zaman hak sahipleri tarafından yapılması gereken idare mahkemelerinde satış işlemine karşı iptal davası açmalarıdır. Satış işlemine karşı açılan davalar, satış kararı verilmesinden sonra açılacağı gibi satışın yapılması üzerine de 30 gün içinde açılabilir.

İdare mahkemeleri önlerine gelen uyuşmazlıkları yetki, şekil, konu, sebep ve amaç unsurları açılarından inceleyerek hukuka aykırılığı araştırırlar. İdari işlemin yapılmasını gerektiren "idareyi işlemi yapmaya zorlayan bazen de idarenin takdiri ile değerlendireceği maddi olaylar, hukuki olgular ile sair etkenler" işlemin sebep unsurunu,¹¹⁷ işlemler, var edilen hukuki değişim işlemin konusu, işlemlerle varılmak istenen amaç, "işlemi yapmanın niyeti"¹¹⁸ ise maksat unsurunu oluşturmaktadır. 6306 sayılı Kanuna göre; çoğunluk kararına katılmayan "maliklerin arsa payının satışı" idari işlemin konusudur. Bu idari işlemin sebep unsuru ise bağımsız bölüm sahiplerinden birinin veya birkaçının salt çoğunluğun ortak kararına uymamasıdır. Mahkeme kararlarına baktığımızda "işlemin sebebi hukuka aykırı" ise idari işlemin hukuka aykırı olacağı ve bu satış kararının veya satış yapıldı ise satış işleminin iptal

¹¹⁵ Kaya, a.g.e., s. 16-17.

¹¹⁶ Borçlar Kanunu madde 27/1'e göre kurulacak bir sözleşme, yani müteahhitle yapılan inşaat sözleşmesi emredici hukuk kurallarına aykırı olamaz. Tarafların bu aykırılığı bilip bilmemesi de bu durumu değiştirmez. Emredici hukuk kurallarına aykırı olan bir sözleşme kesin olarak hükümsüzdür. Kesin hükümsüzlükle sakat bir sözleşme yapıldığı andan itibaren hükümsüz olduğundan hükümleri uygulanamaz. Kesin hükümsüzlük hukuki niteliği itibarıyla itiraz olup taraflar ve üçüncü kişiler tarafından ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından da resen dikkate alınır. Kesin hükümsüzlüğün ileri sürülebilmesi herhangi bir süreye tabi olmadığından süre sınırını dürüstlük kuralı belirler. Bu durumda salt çoğunluk ile müteahhit arasında emredici hükümlere aykırı olarak sırf azınlığın mülkiyet hakkını gasp amacı ile kurulmuş bir sözleşmenin varlığı halinde sözleşmenin hükümsüzlüğü hem azınlık tarafından ileri sürülebilecek hem de idare tarafından satış işlemi tesis edilirken göz önünde bulundurulacaktır.

¹¹⁷ "Bir idari işlemin sebebi, o idari işlemde önce gelen, idareyi o işlemi yapmaya sevkeden ve nesnel hukuk kurallarınca belirlenmiş etkidir. İdareyi bir işlem yapmaya sevkedecek neden, maddi bazı olaylar olabileceği gibi, o işlemde önce yapılmış bir başka işlem de olabilir. Örneğin Polis Vazife ve Salahiyet Kanununun 8. maddesinin (a) bendine göre, kumar oynanan umumi veya umuma açık yerler idarece kapatılır. Burada sözü edilen idari işlemin (=kapatma işleminin) yapılabilmesi maddi bir olayın gerçekleşmesi koşuluna (=kumar oynanmasına) bağlanmıştır." Metin Günay, İdare Hukuku, Ankara, 1997, s. 119-120.

¹¹⁸ Gözübüyük, age., s. 354.

edileceği açıktır¹¹⁹. İdari yargı yerince iptali istenen işlemin sebebinin maddi olarak gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmiş ise hukuka aykırılık içerip içermediğinin denetlenmesi gerekmektedir. Başka bir ifadeyle sebep unsurunun hukuka uygunluğu şeklen ve esasen denetlenmelidir.

Riskli yapılarda veya riskli alanlarda salt çoğunluk kararına karşı çıkan azınlık arsa payının veya arsasının satışı kararının veya satılması işleminin sebep unsurunun çoğunluk kararı veya inşaat sözleşmeleri olduğunu belirtmiştik. Yargı denetimin amacı işlemin, haliyle onu doğuran sebebin hukuka uygunluğunu denetlemektir. Satışın mülkiyete olan ağır etkisi gözetildiğinde; yargı yerleri tarafından sadece ilgili belgelerin var olup olmadığı konusunda şeklen yapılacak denetimin yeterli görülmesi halinde mülkiyet hakkı, konut ve yerleşme hakkı gibi kişilerin en temel haklarına yapılan müdahaleler idari denetim dışı kalacaktır. Açılan davalarda idari yargı yerlerince böyle bir şekli inceleme benimsenirse Anayasa'da belirtilen "Hukuk Devleti" olmanın gereği tam olarak yerine getirilemeyecektir. Bu yüzden idari yargıç şekli denetimle yetinmemeli sebep unsurunun hukuka uygunluğunu esas olarak denetlemelidir. Anayasa'nın 138. maddesinde "*hakimler, görevlerinde bağımsızdırlar; Anayasaya, kanuna ve hukuka uygun olarak vicdanı kanaatlerine göre hüküm verirler*" hükmü yer almaktadır. Bu nedenle özellikle yukarıda belirttiğimiz Danıştay kararlarında sıklıkla yer verilen "*hak ve nesafet ilkeleri*", "*adaletsizlik*", "*kanun önünde eşitlik*" ilkeleri göz önünde bulundurularak, anılan ilkelerin, mahkemelerin ve idari yargıcın önüne gelen uyuşmazlığı çözmesi gereklidir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Bakanlığın önlerine gelen arsa payı veya arsa satışının iptali taleplerini veya mahkemelerin önlerine gelen satış işleminin iptali davalarını incelerken eşitlik, hak ve nesafet, adalet gibi ilkeleri göz önünde bulundurarak karar vermesi hakkında yukarıda sunduğumuz Danıştay kararlarına ilaveten, yetkililere ve yargıçlara yol gösterecek şu kararları da ekleyebiliriz:

Danıştay Sekizinci Dairesi'nin 01.10.2015 tarih ve 2015/4212 E., 2015/7919 K. sayılı kararında ise "*kişiler lehine hukuki durumlar yaratan hukuka aykırı işlemlerin geri alınmasının hak ve nesafet kurallarını zedelememesi gerektiğinin yerleşik yargısal içtihatlarla kural altına alındığı*" belirtilmiştir. Aynı Dairenin 06.04.2015 tarih ve 2011/4617 E., 2015/2704 K. sayılı kararında "*İdarenin gözetim sorumluluğu gereği, kamu hizmetinin yerine getirilmesinde kusuru olmasa bile öğrenci velisinin öğrenciyi okul idaresinin gözetim ve denetimine bıraktığı andan itibaren okulda ders saatleri içerisinde meydana gelebilecek olan zararlardan sorumlu tutulması hukukun genel ilkeleri ile hak ve nesafet kuralları gereğidir*" açıklaması, 22.01.2015 tarih ve 2012/10549 E., 2015/82 K. sayılı kararında ise "*sözleşmeli personel olarak çalışan ve askerlik hizmeti yükümlülüğü bulunan personelin, ifa etmekte olduğu görevine ara*

¹¹⁹ Danıştay 8. Daire E.2008/7089,K.2008/7331, T.11.11.2008 tarihli kararına göre "*....idari işlemlerin iptal sebeplerinden biri, sebep yönünden hukuka aykırılık olup, sebep idareyi bir işlem yapmaya yönelten etken olarak tanımlanabilir. Sebep, idari işlemin dayanağı olup, sebep olarak gösterilen hukuksal işlemin sakatlığı, esas işlemi de sakatlayacaktır...*" Danıştay 7.Daire E.2007/695, K. 2007/4612, T.08.11.2007 tarihli kararına göre "*...İdare, tesis ettiği idari işlemi, gerek ve hukuka uygun, sebep ya da sebeplere dayandırmak zorundadır. İdarenin dayandığı sebebin gerçek olması, usulüne uygun olarak yapılan tespitlerle ortaya konulmuş bulunmasını anlatır. Sebebin hukuka uygun olması ise, idarenin işlemi dayandırdığı sebebin, kanunda o işlemin tesisi için dayanabileceği öngörülen sebep ya da sebeplerden olması demektir...*"

vermek zorunda kalması ve askerlik dönüşü mevcut kadrosunun saklı tutulmaması nedeniyle 4857 sayılı İş Kanunu hükümleri uyarınca iş sözleşmesi yapılarak bu sözleşmeye göre istihdam edilmesi **Anayasa'nın 10. maddesinde belirtilen eşitlik ilkesine aykırı olduğu** gibi, Anayasa ve 1111 sayılı Askerlik Kanunu'na göre askerliğin bir hak ve ödev olarak sadece erkekler için öngörülmesi karşısında, aynı statüde bulunan ve askerlik yükümlülüğü bulunmayan kadın personel açısından İç Yönetmelikte yer alan hükümlerin askerlik hizmetini ifa edenler aleyhine sonuç doğuracak şekilde yorumlanması suretiyle işlem tesis edilmesinin **hak ve nesafet ilkelerine aykırılık teşkil ettiği** açıktır” açıklaması yer almıştır.

Başka bir uyuşmazlıkta “askerlik hizmetinin kamu görevlisi olan personelin mevcut hukuki durumunu olumsuz yönde etkileyecek sonuçlar doğurması yönünde yorumlanmasının **hak ve nesafet ilkelerine uygun olmadığı**” gerekçesiyle iptal kararı veren idare mahkemesi kararı Danıştay 5. Dairesi'nin 14.12.2015 tarih ve 2013/9083 E., 2015/10399 K. sayılı kararıyla onanmıştır.

KPSS 2009/6 yerleştirme döneminde T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nde münhal durumda bulunan hareket memuru yardımcısı kadrosuna yerleştirilen, ancak öğrenim koşulunu taşınamaması nedeniyle ataması yapılmayan davacının, yapılacak yerleştirmelerde kendisine yeniden tercih imkanı verilmesi için yaptığı başvurunun reddine ilişkin iptali istemiyle açılan davada temyiz incelemesi neticesinde Danıştay 12. Dairesi, 30.10.2014 tarih ve 2011/5732 E., 2014/6823 K. sayılı kararında; “Yönetmelik'in Ek 2. maddesinde merkezî yerleştirme sonucu B grubuna ait herhangi bir kadro veya pozisyona yerleştirilen adayların, daha sonraki personel alımları için yerleştirmelerine esas alınan puanla başvuruda bulunamayacakları belirtilmekte ise de, hareket memuru yardımcısı görevinin Raylı Sistemler Teknolojisi alanının makine bölümünden mezun olan davacı tarafından yerine getirilebileceği açık olduğundan, davacının 2010/1 dönemi yerleştirme başvurusunun reddine ilişkin işlemde **hak ve nesafet kurallarına uyarlık bulunmadığına**” hükmetmiştir.

“**Adaletsizlik**” kavramına yönelik bir karar da mahkemelere ve idari yargıca kentsel dönüşüm davalarında yol göstermesi açısından önemlidir: “Samsun ilinde ... parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan plan değişikliğine ilişkin belediye meclisi kararının iptali istemiyle açılan davada, İdare Mahkemesince, anılan parselin A-3 olan yapılaşma nizamını A-4'e, başka bir parselin B-4 olan yapılaşma nizamını A-4'e ve diğer bir parselin cephe aldığı 7 metre olan yolun 9 metreye çıkarılmasını ilişkin dava konusu belediye meclisi kararının uyuşmazlık konusu parsel ilave bir kat vererek kişiye özel bir uygulama olarak **adaletsizlik yaratarak** planlamanın eşitlik ilkesini zedelediği, parsel ölçüğünde değişiklikler yaparak plan bütünlüğünü bozduğu, imar planı değişikliği ile gerçekleştirilecek 7 metre genişliğindeki yolun 9 metreye çıkarılmasının fili olarak mümkün olmadığı, plan değişikliği ile yoğunluk artışı olurken sosyal ve teknik donatı alanlarında artırımı gidilmediği anlaşıldığından, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve **kamu yararına uygun olmadığı**” gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 14.5.2009 tarih ve E:2007/5162, K:2009/5616 sayılı kararıyla onanmıştır.

Danıştay 12. Dairesi'nin 29.3.2000 tarih ve 1999/3224 E., 2000/1479 K. sayılı kararı ile “657 sayılı Yasaya tabi kamu görevlilerinden sözleşmeli olanın tecilden yararlanıp göreve devam etmesi diğerinin ise görevine son verilmesi **"eşitsizlik ve adaletsizlik yaratacağından"** 399 sayılı KHK'nin 7/c maddesi hükmünün, 657 sayılı Yasanın 3697 sayılı Yasayla değişik 48/A-5 maddesi hükmü paralelinde eş anlamlı olarak değerlendirilmesi ve uygulanmasının hakkaniyet ve eşitlik ilkesinin bir gereği olması karşısında yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca davalı idarece tesis edilen dava konusu işlemde hukuka aykırılık görülmediğine” hükmedilmiştir.

Belirttiğimiz bu örneklerden anlaşılmaktadır ki Danıştay önüne gelen davalarda; idari işlemleri yetki, şekil, sebep, konu ve amaç unsurları yönünden değerlendirmekle birlikte, (özellikle uyuşmazlıkta sadece bu beş unsur yönünden yapılan değerlendirmenin hakim vicdani kanaatinin oluşmasına yetmediği durumlarda) “adalet”, “hak ve nesafet ilkeleri”, “hakkaniyet”, “eşitlik” ve benzeri kavramlara başvurmak suretiyle yargısal denetimi her yönüyle gerçekleştirilmektedir.

Anayasa'nın 138. maddesi uyarınca, Anayasa'ya, kanuna ve hukuka uygun olarak **vicdani kanaatlerine göre hüküm vermekle yükümlü olan hakimler**, salt çoğunluk kararlarına karşı çıkan azınlık mülk sahiplerinin arsa payı satış işlemine karşı açılan davalarda; satış işleminin sebebini oluşturan salt çoğunluk ortak kararının imzalanmaması olgusunu ve salt çoğunluk ortak kararına dayanan idari işlemin hukuka uygunluğunu, “adalet”, “hak ve nesafet ilkeleri”, “hakkaniyet”, “eşitlik” gibi ilkeler ışığında değerlendirmek durumundadırlar.

Medeni Hukuk ve Borçlar Hukuku açısından da mülkiyet haklarına aykırı anlaşmaların kesin hükümsüzlük yaptırımını ile karşılaştığını unutmamak gerekir. Hukuk tekniği olarak 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamındaki uygulamalar açısından çoğunluğun azınlığın mülkiyet haklarını ihlal etmesi veya yok etmesi halinde hakimler, alınan kararı iptal etmeyecek ve kesin hükümsüzlük yani butlan yaptırımını uygulayacaklardır. Her ne kadar kesin hükümsüzlük hallerinde dava bile açmaya gerek yoksa da mahkemelerce açılan davalarda kesin hükümsüzlük tespit edilmektedir. Salt çoğunluğun aldığı mülkiyet hakkını ihlal eden bir karara dayanarak yapılan satış işlemi de geçersiz olacağından ve bu payı satın alanlar açısından tapu tescilinin yolsuz tescil olacağı da açıktır. Satış ve tescil işlemine karşı yolsuz tescil nedeniyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılarak mülkiyet hakkının ihlali mahkemece ortadan kaldırılabılır. Müteahhitle yapılan inşaat sözleşmesi de kesin hükümsüz olacağından mahkemelerce durum tespit edilmeli veya inşaat sözleşmesi geriye etkili olarak iptal edilmelidir.

Bu nedenle hakimlerin; azınlığın payının satışında ve dayanağı olan paylaşım planında, inşaat sözleşmesinde **hakkaniyete aykırılık, adaletsizlik ve eşitsizlik, hak ve nesafet kurallarına, dürüstlük kurallarına aykırılık mevcutsa hukuk güvenliği açısından** (idare mahkemelerinde İYUK madde 20/1 gereğince) resen bu durumu araştırıp buna göre karar vermeleri gerekmektedir.

Eklemeliyiz ki idari davalarda idari yargıç önüne gelen davalarda takdir yetkisine de sahiptir. Takdir yetkisi, yargılama hukuku açısından “herhangi bir hukuki kuralla hakime tanınan, serbestçe olayların nitelik ve yapılarına göre gereken kararları vermek, gerekli

tedbirleri almak gücü ve yetkisi” olarak ifade edilebilir.¹²⁰ Takdir yetkisi ile, hakimin önceden düşünülüp tahmin edilemeyen olaylarla karşılaşması halinde, kendisine yüklenen görevin başarılı olabilmesi için, kendisine, yasa koyucunun bilerek veya bilmeyerek bıraktığı eksiklikleri tamamlayabilme ve belirli bir ölçü dahilinde serbestçe hareket edebilme yetkilerinin tanınması sağlanmaktadır.¹²¹

İdari yargı hakiminin takdir yetkisini kullanırken gözetmesi gereken bazı temel ilkeler vardır. Bunları re'sen araştırma ilkesi, ölçülülük ilkesi, delil serbestisi ilkesi, delillerin serbestçe değerlendirilmesi ilkesi olarak sayabiliriz.

Re'sen (kendiliğinden) araştırma ilkesi 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 20/1. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre idari yargıç tarafların önüne getirdikleri ile değil tıpkı ceza yargısında olduğu gibi kendiliğinden işlemin sebebinin hukuka aykırılık teşkil edip etmediğini araştıracaktır.

Ölçülülük ilkesi, temel hak ve özgürlüklerin ve özellikle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında başvuru aracının sınırlama aracını gerçekleştirmeye elverişli olmasını, bu aracın gerekli olmasını ve araçla amaç arasında ölçülü bir denge bulunmasını ifade eder.¹²² Danıştay'a göre “*eylem ile yaptırım arasında bulunması gereken adil denge*”, ölçülülük ilkesi olarak da adlandırılmakta ve bu ilkenin alt ilkelerini de elverişlilik, zorunluluk ve orantılılık ilkeleri oluşturmaktadır.

“*Elverişlilik ilkesi*”, öngörülen yaptırımın ulaşılmak istenen amaç için elverişli olmasını, “*zorunluluk ilkesi*” öngörülen yaptırımın ulaşılmak istenen amaç bakımından zorunlu olmasını ve “*orantılılık ilkesi*” ise öngörülen yaptırım ile ulaşılmak istenen amaç arasında olması gereken orantıyı ifade etmektedir.”¹²³ İlkenin bu şekilde alt ilkelere ayrılarak incelenmesi, denetimi yoğunlaştırmakta ve ayrıntılara kadar inen usulüyle bireyler için etkin bir koruma sağlamaktadır.¹²⁴

Eğer İdare, önüne gelen satış talebini kanuna, hak ve nesafet kuralına, eşitliğe ve adalete aykırı bularak reddetmesi gerekirken, takdirde açık bir hata da yaparak, satış kararı vermişse; mahkemeler ve idari yargı hakimi önüne gelen davada hem dava konusu idari işlemin **sebebi unsuru için inceleme yapıp**; idari işlemi mülkiyet sınırlaması açısından ölçülülük ilkesine uygun olup olmadığını incelemeli; hem de kendi takdir yetkisini Danıştay'ın hakkaniyet, hak ve nesafet kararlarını göz önünde bulundurarak kullanmalıdır.¹²⁵

Nitekim, bizim bizzat yürüttüğümüz riskli yapı kapsamında olması sebebiyle yıktırılan taşınmazın yeni paylaşım yönteminin belirlenmesine ilişkin malikler kurulu kararının hukukiliğinin Mahkemece incelenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkıyla bağlantılı olarak malikler kurulu kararına rıza göstermeyen paydaşın hissesinin kamu otoritelerince satılması ve

120, Abdullah Dinçkol, Hukuka Giriş, Hukukun Genel Kavramları, s. 277. Naklen Dinçkol, Hulusi Alphan, İdari Yargıda Hakimin Takdir Yetkisi, s. 4.

121 Dinçkol, age., s. 7-8.

122 Oğurlu, Yücel, Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi, s. 21.

123 Danıştay 12. Dairesi'nin 9.9.2015 tarih ve E. 2015/2837, K. 2015/4660 sayılı kararı.

124 Oğurlu, s. 97, Koçaklı, ag.m., s.152.

125 Dinçkol, s. 45.

satış bedelinin düşük olması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddialarına ilişkin bir davada Anayasa Mahkemesi 2022 tarihinde verdiği bir kararda şunları tespit etmektedir:

“ *Asliye Hukuk Mahkemesi başvuruçuların hisselerinin 6306 sayılı Kanun hükümleri gereğince İdarece satılması riskinden söz ederek böyle bir durumda davanın konusuz kalacağını, hakkın elde edilmesinin imkânsız hâle geleceğini ve Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının da telafisi imkânsız bir biçimde zedeleneceğini ifade etmiş ve Malikler Kurulu kararının uygulanmasını durdurmuştur. Asliye Hukuk Mahkemesi Malikler Kurulu kararının uygulanmasının durdurulması biçimindeki tedbir teminat yatırmaya dönüştürürken ise ihtiyati tedbir kararı verilmesini gerektirecek şekilde gecikmesinde zarar oluşacak veya hakkın elde edilmesini imkânsız hâle getirecek bir durumun söz konusu olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi ihtiyati tedbirin mahiyetini değiştirirken binanın yıkılmış olması olgusuna dayanmıştır. Ne var ki bina gerek Malikler Kurulu toplantısından gerekse bu toplantıda alınan kararın iptali istemiyle Asliye Hukuk Mahkemesine dava açılmasından önce - 27/8/2015 tarihinde- yıkılmıştır. ...Öte yandan binanın yıkılmış olması başvuruçuların hissesinin 6306 sayılı Kanun kapsamında İdarece satılması riskini ortadan kaldırmamaktadır. ...Başvuruçuların itirazı Malikler Kurulu kararında kabul edilen yeni paylaşım yöntemidir. Başvuruçular, bu yöntemin hakkaniyetli olmadığından yakınmaktadır. Taşınmazın yeni paylaşım yönteminin hakkaniyetli olup olmadığı, üzerindeki binanın yıkılmasından bağımsız bir meseledir. Bu sebeple Asliye Hukuk Mahkemesinin Malikler Kurulu kararının hukukiliğini etkilemeyen binanın yıkılmış olması olgusuna dayalı olarak ihtiyati tedbirin gerekli bir tedbir olmaktan çıktığını ve davalılardan teminat istenmesinin yeterli olacağını kabul etmesinin somut olayın koşulları çerçevesinde makul bir yorum olmadığı değerlendirilmiştir. Nitekim Asliye Hukuk Mahkemesinin bu kararından sonra İdarece satış işlemleri tamamlanmış ve ihtiyati tedbir kararı verilirken bahsedilen risk fiilen gerçekleşmiştir.*

Sonuç olarak Asliye Hukuk Mahkemesinin Malikler Kurulu kararının uygulanmasının durdurulması yönündeki ihtiyati tedbir kararını kaldırması sebebiyle başvuruçular mülkiyet haklarını yitirmeden önce Malikler Kurulu kararının hukukiliğine ilişkin şikâyetlerini denetlettirme imkânından mahrum kalmıştır. Böylece, teorik düzeyde etkili olduğu tespit edilen bir hukuksal mekanizma Asliye Hukuk Mahkemesinin bu uygulaması sebebiyle somut olayda başarı şansı sunma kapasitesini yitirmiştir. Bu durumda Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinde düzenlenen etkili başvuru hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir...

(Bağımsız bölüm malikleri) dördü işyeri olan toplam beş bağımsız bölüm karşılığında zemin katın bile altında iki bağımsız bölüm verilmesinin mülkiyet hakkını zedelediğini, Malikler Kurulunun uygun bulunduğu projenin kendileri yönünden dengesiz olduğunu gösteren raporları derece mahkemelerine sundukları hâlde bunların dikkate alınmadığını vurgulamıştır. Satış kararının iptali istemiyle açılan davada Malikler Kurulunun kabul ettiği projenin açık dengesizlikler içermesine rağmen bu yönüyle inceleme yapılmamasının mülkiyet hakkını ve adil yargılanma hakkını ihlal ettiğini iddia etmiştir...

Malikler Kurulunun üçte iki çoğunluğunun taşınmazın yeni paylaşım şekline ilişkin kararına rıza göstermeyen hissedarların paylarının satılması yolunda düzenleme yapılması

kamu makamlarının takdir yetkisinde olsa da bu durum, İdarenin söz konusu yetkisini keyfi bir biçimde kullanabileceği anlamına gelmemektedir. Bu bağlamda hissedarların yeterli bir müzakere sonucu bir karara varmış olması, bu kararın azınlıkta kalan hissedarların menfaatlerini açık bir biçimde zedelememesi gerekir. Azınlıkta kalan hissedarların, kendi çıkarlarına açıkça aykırı olan, taşınmazın eski durumuna kıyasla açık dengesizlikler içeren bir projeyi kabul etmeye zorlayan karara iştirak etmemiş olmaları hisselerin satışı gibi ağır bir müdahaleyi haklılaştırmamaktadır. Azınlıkta kalan paydaşların hisselerinin Malikler Kurulunun çoğunluğunca kararlaştırılan yeni paylaşım yöntemine yönelik itirazları yargısal bir merci tarafından dinlenerek ilgili ve yeterli gerekçeyle karşılanmadan satışa çıkarılması hâlinde en hafif zedeleyici araca başvurulduğu söylenemeyecektir. Dolayısıyla azınlıkta kalan hissedarların teklif edilen yeni paylaşım şekline yönelik iddialarının incelenip incelenmediği müdahalenin gerekliliği bağlamında oldukça önem taşımaktadır.

Somut olayda üçte iki çoğunluğun kararına iştirak etmeyen başvuruçuların çoğunluk kararına karşı iki farklı yargısal yola başvurdukları görülmektedir. Başvuruçular öncelikle Asliye Hukuk Mahkemesinde Malikler Kurulu kararının iptali ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzeltilmesi istemiyle dava açmıştır. Bu davada binanın eski hâlinde dört işyeri ve bir mesken olmak üzere toplam beş bağımsız bölüme sahip iken çoğunluk tarafından kabul edilen projeye göre kot seviyesinin altında iki bağımsız bölümün başvuruçulara verildiği, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin toplantıdan önce ve başvuruçularla müzakere edilmeden noterde imzalandığı ve çoğunluğun lehine olduğu ileri sürülmüştür. Asliye Hukuk Mahkemesi başvuruçuların hisselerinin -davanın açılmasından sonra- İdare tarafından satıldığını gözeterek başvuruçuların mülkiyet hakkının sona erdiği neticesine ulaşmış ve davanın konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

Başvuruçular aynı iddiaları satış kararının iptali istemiyle İdare Mahkemesinde açtıkları davada da ileri sürmüştür. İdare Mahkemesi davayı reddederken başvuruçuların bu iddialarına yönelik olarak 16/100 oranındaki hisselerinin yeni paylaşımında da değişmediği, ayrıca dört işyerinin aslında tek bir bağımsız bölüm olduğu hâlde fiilen dörde bölünerek kiralandığı vurgusunu yapmıştır. Bununla birlikte Bölge İdare Mahkemesi istinaf isteminin reddine ilişkin kararında İdare Mahkemesi kararında yer alan bu gerekçenin karar metninden çıkartılmasına karar vermiştir. Bölge İdare Mahkemesi davanın konusunun satış kararının hukukiliğinin denetlenmesiyle sınırlı olduğunu, Malikler Kurulu kararının davaya konu olmadığını kabul ederek bu sonuca ulaşmıştır.

Bu durumda başvuruçunun Malikler Kurulu kararına yönelik şikâyetlerinin hiçbir yargı mercii tarafından incelenmediği anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklandığı üzere Malikler Kurulunun taşınmazın değerlendirme biçimini belirleyen kararının tarafların menfaatlerine uygun ve hakkaniyetli olması mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçülülük şartlarındandır....

Bölge İdare Mahkemesinin kabulüne göre Malikler Kurulu kararı davanın konusunu oluşturmamaktadır. Oysa Malikler Kurulu kararı davanın konusunu oluşturmasa da başvuruçulara teklif edilen yeni paylaşım şeklinin kabul edilmemesi satış kararının temel sebebinin teşkil etmektedir. Satış kararının hukukiliğinin denetlenmesi başvuruçuların yeni

paylaşım şekline rıza göstermemelerinin haklı bir temele dayanıp dayanmadığının da incelenmesini gerektirmektedir. Yeni paylaşım şeklinin dengeli ve adil olup olmadığı incelenmeden satış kararının hukukiliği yönünden yapılacak bir denetimin gerçek manada yargısal bir denetim olduğundan söz edilemez. Aksi takdirde idare mahkemesi salt şekli bir denetim yapmış olur. Dolayısıyla Bölge İdare Mahkemesinin başvuruçuların taşınmazın yeni paylaşım şekline yönelik itirazlarını inceleme dışı bırakan yaklaşımı Anayasa'nın 35. maddesinin devlete yüklediği gerekliliklere uygun bir denetim yapılmaması sonucunu doğurmuştur.

Öte yandan İdare Mahkemesinin yeni paylaşım şeklindeki hisse oranının eski paylaşım yöntemine uygun olup olmadığıyla sınırlayan denetiminin de Anayasa'nın 35. maddesindeki güvencelere uygun olduğu söylenemez. Anayasa'nın 35. maddesinin aradığı manada bir denetim yeni paylaşım şeklinin ekonomik yönden dengeli olup olmadığına incelenmesini gerektirmektedir. Bu da gerekirse bilirkişi incelemesi yapılmasıyla anlaşılabilir bir husustur. İdare Mahkemesinin yeni paylaşım şeklinin adil ve dengeli olup olmadığı yolunda -gerekirse bilirkişi görüşünü alarak- bir inceleme yapmadan salt şekli denetimle yetinmesi başvuruçuların hisselerinin satışının ... son çare olduğunun kamu makamlarınca ortaya konulmadığı sonucuna ulaşmıştır....

Yasal düzeyde yeterli görülen usul güvencelerinin fiilen sağlanıp sağlanmadığının da irdelenmesi gerekir. Somut olayda başvuruçuların hisselerinin rayiç bedeli İdare tarafından 6.396.000 TL olarak tespit edilmiş, ihale sonucunda başvuruçuların hisseleri paydaşlardan biri olan A.Y.'ye 6.400.000 TL bedelle satılmış, satış bedeli başvuruçulara ödenmiştir. Başvuruçular İdare Mahkemesindeki dava dilekçesinde hisselerinin rayiç bedelinin düşük belirlendiğine yönelik iddialar ileri sürmüştür. Bu bağlamda başvuruçular emsal teşkil edeceğini düşündükleri iki raporu İdare Mahkemesine sunmuş, hisselerinin metrekaşe birim değerinin 39.000 TL değil, 79.841 TL olduğunu savunmuştur. Buna karşılık İdare Mahkemesinin başvuruçuların rayiç bedelin düşük belirlendiği iddiasıyla ilgili olarak hiçbir değerlendirme yapmadığı, davanın bu kısmını görev yönünden reddettiği görülmektedir...

Öte yandan bir an için -idari işlemler de dâhil olmak üzere- mal varlığını etkileyen tüm davaların asliye hukuk mahkemesinde açılacağı kabul edilse bile bu durumda İdare Mahkemesinin başvuruçuların adli yargıda dava açarak bunun neticelenmesini beklemeden ihale işlemini karara bağlaması, başvuruçunun mülkiyet hakkıyla ilgili şikâyetinin incelenmemesi sonucunu doğurmuştur. Başvuruçuların ihalenin iptalini istemesinin esas sebebi hisselerinin değerinin düşük belirlendiğini, buna bağlı olarak gerçek değerinin altında satıldığını düşünmüş olmasıdır. İhalenin iptali istemiyle açılan bir davada çözüme kavuşturulması beklenen en önemli mesele satılan mal varlığının değeridir. Satılan malın bedelinin usulüne uygun olarak tespit edilip edilmediği incelenmeyecekse ihalenin iptali istemiyle dava açılmasının bir anlamı kalmaz. Bedel tespitine ilişkin meselenin adli yargıda açılacak bir davayla çözüme kavuşturulması gerektiği düşünülüyorsa bu takdirde bedel tespitine ilişkin uyumsuzluk sonuçlanmadan ihalenin iptali davasının karara bağlanması yargısal denetimin içinin boşalmasına yol açar. Kaldı ki kişinin mülkiyet hakkı üzerinde sonuç doğuran bir işlemi unsurlarına ayırarak söz konusu işlemin sebep unsurunu oluşturan hazırlık

işlemini ana işlemten bağımsız olarak ayrı bir davaya konu etmesini şart koşturmak kişiye gereksiz ve aşırı bir külfet yükleyebilir.

Ayrıca İdare Mahkemesinin satış işlemine karşı açılan davanın reddedilmiş olduğunu gözeterek ihalenin hukuka uygun olduğuna karar verdiği görülmektedir. Diğer bir ifadeyle İdare Mahkemesi satış işleminin hukuka uygun olmasının otomatik olarak ihalenin de hukuka uygun olması sonucunu doğurduğu kabulünden hareket etmiştir. İdare Mahkemesinin bu yaklaşımı, ihale işleminin tam bir hukuksal denetime tabi tutulmaması riskini ortaya çıkarmaktadır. Zira ihalenin yapılabilmesi için İdare tarafından satış kararı alınması zorunlu olsa da satış kararının bulunması ve hukuka uygun olması ihalenin hukuka uygunluğunun tek koşulu değildir. İhalenin koşullarından biri de satışa çıkarılacak hisselerin değerinin İdarece usulüne uygun olarak tespit edilmiş olmasıdır. Hisselerin değerinin tespitindeki usulsüzlükler de ihale işleminin hukukiliğini etkilemektedir. Dolayısıyla İdare Mahkemesinin ihale işleminin hukukiliğinin denetimini satış kararının hukuka uygunluğunun incelenmesine indirgeyen yorumu yargısal denetimi etkili olmaktan çıkarmıştır. Tüm bu hususlar gözetildiğinde ihalenin iptali istemiyle açılan davanın en önemli meselesi olan hisselerin değerinin usulüne uygun olarak tespit edilip edilmediği sorunu çözüme kavuşturulmadan, başvuru sahiplerinin değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazları incelenmeden karara bağlanması, hisselerinin iradeleri dışında satılması suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle başvuru sahiplerine yüklenen külfetin dengelenmesi amacıyla getirilen güvencelerin somut olayda sağlanmaması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda başvuru sahiplerinin mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin aynı zamanda orantılı da olmadığı kanaatine ulaşılmıştır...

Bu durumda mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmaktadır. Yapılacak yeniden yargılama ise bireysel başvuruya özgü düzenleme içeren 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrasına göre ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Bu kapsamda yapılması gereken iş, yeniden yargılama kararı verilerek Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar verilmesinden ibarettir. Bu sebeple kararın bir örneğinin yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul 4. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmektedir.”

Anayasa Mahkemesinin verdiği başka bir kararda¹²⁶ da 6306 sayılı Kanunun uygulanması yapılırken görevli idarelerin dikkat etmesi gereken kurallara şu şekilde dikkat çekilmiştir:

“Somut olayda başvuru sahibinin hisselerinin rayiç bedeli Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 428.312,50 TL olarak tespit edilmiş, bu bedel üzerinden başvuru sahibinin hissesi paydaşlardan biri olan E.İ.'ye satılmış, satış bedeli başvurucuya ödenmiştir. Başvuru sahibi; derece mahkemesindeki dava dilekçesinde, hisselerinin rayiç bedelinin düşük belirlendiğine yönelik iddialar ileri sürmüştür. Bu bağlamda nitelikleri itibarıyla daha iyi olmadığı öne sürülen emsal bir taşınmazın metrekaresine birim değerinin 3.860 TL olarak belirlendiği iddia edilmiş ve ayrıca bölgedeki rayiç piyasa değerlerini gösteren bilgiler de dava dilekçesine eklenmiştir. Buna karşılık Bölge İdare Mahkemesinin başvuru sahibinin rayiç bedelin düşük

¹²⁶ Anayasa Mahkemesi T. 14.09.2021, 2018/16483 sayılı Başvuru.

belirlendiği iddiasıyla ilgili olarak hiçbir değerlendirme yapmadığı görülmektedir. Bölge İdare Mahkemesi riskli yapı tespitinin tüm taşınmaz sâri kılınmasının hukuka uygun olduğunu tespit etmiş ancak davanın değer takdiriyle ilgili kısmına yönelik olarak bir irdeleme yapmamıştır. Başvurucunun hissesinin iradesi dışında satılması suretiyle başvurucuya yüklenen külfetin dengelenmesinde taşınmazın gerçek değerinin ödenmesi önem taşımaktadır. Bu itibarla başvurucunun değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazlarının incelenmemesi mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin dengelenmesi amacıyla getirilen güvencelerin somut olayda sağlanmaması sonucunu doğurmuştur. Anayasa'nın 35. maddesinin bir gereği olan usul güvencelerinin somut olayda temin edilmemesi, başvurucunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu yararı karşısında dengelenmesini engellemiştir. Bu kapsamda yapılması gereken iş yeniden yargılama kararı verilerek Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar verilmesinden ibarettir. Bu sebeple kararın bir örneğinin yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul 3. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmektedir.”

Gördüğünüz gibi İdare ve mahkemelerin görevlerini gereği gibi yapmalarını, çoğunluk tarafından karar verilen paylaşımların adil ve hakkaniyetli olup olmadıklarını gözetmeleri gerektiğine ilişkin yukarıdaki açıklamaları yazdığımız 2015 yılından bu yana pek çok uyuşmazlık çıkmış, tabii ki yargılamanın çok yavaş işlediği ülkemizde konu ancak 2021 yılından itibaren Anayasa Mahkemesinin önüne gelmiş ve Anayasa Mahkemesi 2015 yılında dikkat çektiğimiz bu hukuksuzluğu ancak 2021 yılında verdiği kararlarla ortaya koymuştur. Biz konuya hakim olduğumuz ve müvekkilimiz bu konuda “son noktaya kadar hakkımızı savunalım” dediği için bu sonuca ulaşabildik. Ya dava açmayanlar, ya doğru avukatı bulamadıkları için yargılama sürecini yarıda bırakanların yaşadığı hukuksuzluk ne olacak? Hukuk Devletinde halka “ne yapalım dava açsaydın, iyi bir avukat bulsaydın” denilebilir mi? Denmez elbette... Özellikle Bakanlık ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile belediyelerin önlerine gelen çoğunluk kararlarını adalet ve hakkaniyet açısından değerlendirmeleri gerekir. O gün de söyledik, bugün de söylüyoruz ve yine söylemeye devam edeceğiz...

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya Bakanlığa yapılan başvuru ya da mahkemelere açtığımız dava sonucu sonucu çoğunluk kararına katılmayanların arsa payı satış kararı yukarıda açıkladığımız sebeplerden biri sebebiyle iptal edildiğinde ilgililerin durumu tapuya bildirmeleri üzerine ilgili arsa payı tekrar önceki malik adına tescil edilir. Eğer satış işlemi şekli bir sebepten iptal edildi ise yeniden satışa çıkarılabilir. Satış işlemi çoğunluğun verdiği kararın veya yapılan anlaşmanın adalet ve eşitlik ilkelerine aykırı olmasından dolayı iptal edildi ise, bu çoğunluk kararı yeniden adalete ve eşitlik ilkelerine göre alınmadan İdarece satış kararı verilemez.

Kanunun 6/1. maddesi ve Yönetmeliğin 15/A maddesinin 16 nolu fıkrası uyarınca; satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumu hariç olmak üzere, yargı kararı ile iptal edilmesi halinde, Başkanlığın durumu ilgili tapu müdürlüğüne bildirmesi üzerine, satışı yapılan arsa veya arsa payı, satış işleminden sonra üçüncü bir kişiye devredilmemiş veya satıştan önceki malik adına doğrudan tescilini hukuken ve/veya fiilen imkânsız hale getiren bir uygulamaya tabi tutulmamış ise resen eski maliki adına tescil edilir ve satış bedelinin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine kanuni ipotek tesis ve tescil edilir. Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi

durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır. Yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Başkanlık/İdare aleyhine karar verilmesi durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Başkanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması sebebiyle bedelin Başkanlıkça/İdarece ödenmesi halinde, ödenen bedel hisseyi satın alan malikten genel hükümlere göre tahsil edilir.

N. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA PAYI DÜZELTME DAVALARI

Kentsel dönüşümde en fazla açılan dava türü arsa paylarının düzeltilmesi davasıdır. 6306 sayılı Kanunda bir yapının kentsel dönüşümü için malikler arasında alınacak karar arsa payı sahiplerinin salt çoğunluğu tarafından alınmaktadır. Kentsel dönüşümde çoğunlukla malikler kullandıkları m²'yi asıl alıp bu kapsamda yeni dairelerin paylaşımını yapmakla birlikte zaman zaman da arsa payları oranında bir paylaşım yapmaktadırlar. Daha da önemlisi riskli yapı yıkıldıktan sonra maliklerin elinde bir arsa kalmakta ve onun üzerinde malikler arsa paylarını paylaşmaktadırlar.

Yıllar önce bina yapılırken çoğunlukla mimarın veya müteahhitin isteği ile belirlenmiş olan arsa payları, aradan geçen yıllarda bu konut ve işyerlerini satın alan yeni malikler tarafından ilk anda önemsenmemekte ancak 6306 sayılı Kanun ile kentsel dönüşüm gündeme gelip, bina yeniden yapılacaksa bir anda ilk bakılan konu haline gelmektedir. Hele o binanın malikleri arasında görüş ayrılıkları ve yeni binada yapılacak bağımsız bölümler açısından paylaşım problemleri oluşmuşsa, yapıyı kentsel dönüşüme sokmak ve inşaatı yapacak müteahhit ile anlaşmak için arsa paylarında salt çoğunluğun elde edilmesi hesapları en önemli konu olmaktadır.

6306 sayılı Kanununun 6/1. maddesi gereğince “üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir”. Bu düzenlemeden de anlaşılacağı gibi bina yıkılınca artık bağımsız bölüm sahipleri önceki vafına göre belirlenmiş kullanım biçimleri ve arsa payları doğrultusunda bu binanın geleceği üzerinde hak ve söz sahibi olacaklardır.

Kat mülkiyeti Kanununun (KMK.) 3. maddesi “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine

bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez” demektedir. Yargıtay kararlarına göre arsa payının belirlenmesinde, bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır. Eğer satın alınan dairenin veya dükkanın arsa payı mevzuat ve yargı kararlarındaki ölçütlere göre belirlenmemişse, kendi dairesi eksik belirlenmişse veya bir başka daire veya dükkanınki fazla belirlenmişse, arsa payını düzeltilmesi için bir dava açmak gerekir. Bu davaların binanın yıkılmasından önce yani kat mülkiyeti devam ederken, bina ayakta iken açılması gerekir.

KMK. 3. maddesi gereğince, arsa payının düzeltilmesi davası; mülkiyet hakkını sonradan elde etmiş olsalar dahi arsa payı hatalı ve eksik yazılmış olan kat mülkiyeti veya kat irtifakı sahipleri ve bu kişilerin mirasçıları tarafından açılabilir. Bu dava sadece arsa payı hatalı yazılan bağımsız bölüm malikine karşı değil, tüm bina maliklerine yani binadaki tüm bağımsız bölüm maliklerine karşı açılır. Davada arsa payının tespiti ve buna göre tapu kayıtlarındaki arsa paylarının düzeltilmesi istenecektir. Davada herhangi bir zamanaşımı süresi yoktur ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı sona erinceye kadar açılabilir. Dava taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde açılır.

Yargı kararlarına göre; arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu davada mahkeme binanın yapıldığı tarihteki şartlar doğrultusunda bilirkişi incelemesi yaptırır ve diğer tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp her bir bağımsız bölüm için arsa payında eksiklik veya fazlalık olup olmadığını belirler. Söz konusu işlem yapılırken de, bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır; değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları sebebiyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz. Burada önemli bir noktada bağımsız bölümün konut veya işyeri olarak kullanım şeklidir. Bu nedenle arsa payları açısından bağımsız bölümün değerini belirleyen kullanım şeklinin de esas alınması gerekir. Ancak bu kullanım şeklinin bina yapıldığı andaki kullanım şekli olması gerekir, bir zaman sonra giriş katındaki bir dairenin işyerine dönüştürülmesi arsa payını değiştirmez. Bağımsız bölümün değerini etkileyen objektif tüm unsurların arsa payını belirlerken ölçüt alınması gerekir, ama dairenin dekorasyonu, önemli bir kişinin kullanımı gibi sübjektif unsurlar ise arsa payını etkilemez¹²⁷.

Bu dava için başka bir şart da, kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulmamış olmasıdır. Çünkü mahkeme kararları kesin olduğu için arsa payları mahkemece belirlenmişse artık bu konuda yeni dava kesin hüküm sebebi ile görülemez.

¹²⁷ Bkz. İnal, age., s. 39 vd.

Yargıtay, arsa paylarının belirlendiği tapuda bulunan resmi senette imzası olan bağımsız bölüm malikinin sonradan arsa payının düzeltilmesi davası açması halinde, hakkın dürüstlük kuralına aykırı kullanıldığı gerekçesiyle davayı reddetmektedir¹²⁸.

Yine Yargıtay, arsa payı fazla belirlenmiş olan bağımsız bölümleri sonradan edinen kişilerin MK. 712 ve MK. 1023, 1025/II maddeleri gereğince iyiniyet, zamanaşımı ve tescile güven ilkesinden yararlanamayacağını, eğer bir yanlışlık ve fazlalık varsa bunun açılan davada düzeltilmesi gerektiğine hükmetmektedir¹²⁹.

Öğreti de yargıtay kararları kapsamında; bir kat malikinin diğer kat malikleriyle anlaşarak arsa payını düşük tutmuş ve bunu bir edim karşılığı yapmışsa sonradan arsa payına itiraz etmesinin hakkın kötüye kullanılmasına örnek oluşturacağı söylenmektedir. Yine bağımsız bölümü devralan üçüncü kişinin, arsa payının düşük olduğunu ve bunun sebebini bilerek devralması durumunda arsa payının düzeltilmesi davası açması hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir¹³⁰.

Bazı meslekdaşlar da; hakkın kötüye kullanılması açısından sadece arsa payının düşüklüğünün bilinmesinin yeterli olmayıp bunun sebebinin de bilinmesi gerektiğini söylemektedirler. Bu görüşten hareketle sadece arsa payının düşük olduğunu bilerek bir bağımsız bölüm satın alan kişinin, arsa payının düzeltilmesi davası açması hakkın kötüye kullanıldığını göstermez¹³¹.

Bir başka deyişle iyiniyet kavramı arsa payının düşük gösterildiğinin ve sebebinin biliniyor bilinmediğinin tespitine bağlıdır. Yargıtay da bu konuda önceki kararlarında, “*Keza bağımsız bölümlerin mülkiyetini sonradan intikal edip arsa payının ilk belirlenmesinde hiçbir surette katılımı ve etkisi söz konusu olmayan maliklerin de iyiniyetli olduklarından ve arsa payı düzeltim davasını açma yetkisini haiz olduklarından şüphe duyulmamalıdır*” demektedir.¹³² Fakat 2012 yılında 6306 sayılı Kanun çıktıktan sonra kentsel dönüşümde arsa payı düzeltme davalarının sayısında olağanüstü artış olunca Yargıtay bu düşüncesini değiştirip, gayrimenkulü sonradan alanların davalarını da iyiniyetli olmadıkları için reddetmeye başlamıştır.

¹²⁸ Yargıtay 20. HD, E. 2017/2556, K. 2018/7917, T. 6.12.2018; “*Açıklanan bu yasal durum çerçevesinde somut olayda; ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulması sırasındaki belgeler ile arsa paylarının düzenlenmesine yönelik listede davacının imzasının olduğu anlaşıldığından, davacının bizzat kendisi tarafından kurulmuş olan kat mülkiyetindeki arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyiniyetli sayılamayacağı ve bu davayı açmakta korunmaya değer hukuki yararının bulunmadığının dikkate alınmamış olması doğru görülmemiştir.*” ve 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018; “*Arsa paylarının yapıldığı dönemdeki değerlerinin orantılı olup olmadığının araştırılması, kat maliki veya maliklerinin iyiniyetli olup olmadıklarının ve ayrıca arsa paylarının düzeltilmesini isteyen kat malikinin isteminde korunmaya değer bir hukuki yararının bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi, arsa paylarının düzenlenmesine ilişkin listede imzası olan kişi ile taraflar arasındaki mirasçılık ilişkisinin araştırılması gerekirken bilirkişi kurulundan yeniden ek rapor alınmadan, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadığı araştırılmadan eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.*”

¹²⁹ Yargıtay 18.H. Dairesi, 27.10.2015, 2015/1349 E. ve 2015/15329 K.

¹³⁰ İnal, age, s. 48

¹³¹ Çaldağ, Coşkun, Arsa Payının Düzeltilmesi Davası ve Özellik Arz Eden Bazı Hususlar, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 13, Sayı 50 . Nisan 2022.

¹³² Yargıtay 18. HD, T. 19.09.2002, E. 2002/8323, K. 19.09.2002

Sonraları Yargıtay bu tutumunu değiştirerek; bağımsız bölümü sonradan satın alanların açtığı davalarda, bu kişilerin kötü niyetli olmadığını kabul edip, binanın kat mülkiyetinin kurulduğu tarihlerde arsa payına etki eden tüm unsurların bilirkişilerce incelenmesi suretiyle arsa paylarının değiştirilmesini gerektiren bir durum varsa bunun sonucuna göre karar verilmesi gerektiğini hüküm altına almıştır.¹³³.

¹³³ Yargıtay 5. HD, T. 20.12.2023, E. 2023/9249, K. 2023/12950

BÖLÜM III

KENTİ İYİLEŞTİRME VE GÜZELLEŞTİRME AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amacına yönelik kentsel dönüşüm 2005 yılındaki Belediye Kanunu 73. madde değişikliği sonucu gündeme gelmiş olmakla beraber, ilk uygulama değildir. Bu konudaki ilk uygulama 1966 yılında Gecekondu Kanunu ile ortaya çıkmıştır. Mevcut gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi ile Ülkemizde ilk kentsel dönüşüm çalışması başlatılmıştır. Bu çalışma başarıya ulaşamamış, 1984 yılında 2981 sayılı Kanun devreye alınmıştır.

Kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme yönünde bir başka hukuki düzenleme Toplu Konut Kanunudur. Bu Kanunla gecekondu alanlarının iyileştirilmesinden, köylerin geliştirilmesine, sağlıklı konutlar üretmeye kadar pek çok amaç ortaya konmuştur.

İyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme için yapılan kentsel dönüşümde belirli bir alan için ilk uygulama 2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı Kanundur. Kuzey Ankara girişindeki gecekonduların kaldırılarak yerine siteler şeklinde bir yerleşim oluşturularak, yerinde kentsel dönüşüm uygulaması yapılmıştır.

Kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm için en önemli yasal düzenleme 2005 yılında yapılan Belediye Kanunu 73. madde değişikliğidir. Kenti iyileştirme ve güzelleştirme amaçlarına depremi ve tarihi, kültürel yapıları da dahil eden 73. madde; çıkar çıkmaz belediyelerce uygulamaya başlanmış, ancak içindeki “dönüştürme”

doğrultusunda zorlayıcı araçların ve teşviklerin yetersizliği sebebiyle başarıya ulaşamamış, ancak bazı pilot bölgelerde uygulanabilmiştir.

Tüm bu yasal çalışmaları belirli bir sistematik doğrultusunda bu bölümde inceleyeceğiz.

A. 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU DOĞRULTUSUNDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

1950 ve 1960'larda ülkemizde köylerde ve kasabalarda tarımsal uğraşla geçinmenin yerine sanayide çalışarak geçinme bir alternatif oluşturmuştur. Tarımda makineleşme de tarlalarda insan ve hayvan gücü gereksinimini azaltmıştır. Ailece yapılan, birlikte yaşamayı zorunlu hale getirmiş olan ve bir ucu mevsime bağlı tarım uğraşı yerine; bireysel arzulara ve bağımsız yaşama olanak sağlayan sanayide çalışma özellikle genç nesil tarafından tercih edilir hale gelmiştir. Bireysel yaşam ve aileden bağımsız olma arzusu, köyler ve kasabalardan genç insanların sanayinin kurulduğu İstanbul, Kocaeli, Ankara, Bursa ve İzmir gibi büyük şehirlere göçmesine neden olmuştur.

Ancak bu dönemde şehirlerdeki konut üretimi sınırlı olup, geleneksel kentli insanlara hitap etmekteydi. Şehre göçen tarım insanlarının yaşayabileceği ucuzlukta konut olanakları bulunmadığı için, sanayi bölgelerinin yakınında bulunan sahipsiz kamu arazilerine derme çatma barınak yapma Dünyada olduğu gibi ülkemiz işçi sınıfının da tercihi olmuştur. Devletin kolluk yetkisi ve denetimi etkili olmadığı için, ilk işgalcilerin rahatından cesaret alan diğerleri bunu rahatça tekrarlayabilmişler, köylüsünün yaptığı gecekondu yıkılmayan işçi, hemen yakınına kendisinininkini yapmış ve yaklaşık on yıl içinde sanayi bölgelerinin çevresinde gecekondu semtleri ortaya çıkmıştır.

Yolu, elektriği, suyu ve altyapısı olmayan bu bölgelerde ilk yaşamlar; ciddi sosyal yaralara ve sağlık sorunlarına maruz kalmakla beraber, sonraları belediyeciliğin kötüye kullanılması sonucu, oy karşılığı hizmet vaadi ile yerel iktidarlarca kaçak, işgalci gecekondu tulum yol, su ve elektrik hizmetleri götürülmüştür. Sadece temel altyapı ile yetinebilen bu yaşam alanlarında ne yazık ki insanların kendilerini geliştirmesi için gereken sosyal ve kültürel olanaklar sağlanamamıştır. Böylece yaşadığı kent ve kentli insanlarla çatışan bir topluluk ortaya çıkmıştır.

Yıkılması beklenirken bir de yol, su ve elektrikle ödüllendirilen gecekonduculuk yaygınlaşmış, kentlerin çevresindeki yeşil alanları, ormanları, koruları ve kamu arazilerini kaplamıştır.

Netice olarak Devlete, diğer kamu kurumlarına ve diğer kişilere ait olan arazilerin Anadolu'nun dört bir tarafından şehre çalışmaya gelen kişilerce yağmalanması ve kentte yaşayanlarla köy kökenli gecekonducuların sosyal alanlarda çatışmaları sonucu gecekonduculuğa çeşitli çevrelerce tepkiler vermeye başlanmış, dur denilmek istenmiştir. Öncelikle gecekondu durdurma ve sonrasında gecekondu alanlarını kente dahil edip, hem kamu ve özel şahıslara ait arazilerin bedava yağmalanmasının önüne geçilmesi, hem de yağmacılardan çeşitli biçimlerde para alınması hedeflenen mali ve hukuki önlemler alınırken,

buna paralel olarak sosyal açıdan da gecekondularda yaşayan insanların kentli hale getirilmesi veya en azından kent kültürüne yakınlaşması ve bu yolla toplumsal barışı sağlamaya yönelik çalışmalar da yapılmıştır.

Yapılan çalışmaların hukuk alanındaki ilk etkisi olarak da 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu yasalaşmıştır.

775 sayılı Kanunun ilk maddesine göre, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır.

Bu Kanunda sözü geçen “gecekondu” ifadesi ile, “*imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın veya kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar*” kastedilmektedir.

Bu Yasa ile bozulan kent dokusunun yeniden iyileştirilmesi, kent çevrelerinde yağmalanan kamusal alanların kente geri kazandırılması amaçlanmış ve bir ölçüde kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm başlatılmıştır.

775 sayılı Kanun, gecekondu bölgeleri için ıslah (iyileştirme), tasfiye (ortadan kaldırma-temizleme) ve yeniden gecekonduların yapımının engellenmesi olmak üzere üç öncelik tanımlar. Tasfiye bölgeleri ıslahın mümkün veya ekonomik olmadığı bölgeleri, jeolojik açıdan yerleşmenin sakıncalı olduğu alanları veya başka kullanımlar için gerekli alanları tanımlar. Bu alanlarda yürütülecek temel kentsel dönüşüm eylemi alansal temizlemedir. Islah ve önleme bölgeleri ise altyapı tesisi ve binaların onarımını öngören sağlıklılaştırma veya iyileştirme müdahalelerine dayanır. Bu Yasa çerçevesinde 20.000 hektar alanda 640 gecekondu önleme bölgesi belirlenmiş, dar gelirli aileler için 30.672 konut inşa edilmiştir. Bununla birlikte kendi evini yapana yardım kapsamında 40.000 konut için arsa temin edilmiştir. Ayrıca 16.000 hektar alanda 808 ıslah bölgesi tanımlanarak bu alanlara altyapı hizmeti sağlanmış, 1.325 hektar alandaki 202 tasfiye bölgesi ise gecekondulardan arındırılmıştır¹³⁴

Çıkarıldığı 1966 yılından sonra kısa bir dönemde önemli başarı elde edilemeyince bu Yasa, çeşitli dönemlerde daha etkin önlemler almak ve gecekondu alanlarını boşaltmak amacıyla çok kereler değiştirilmiştir.

Bugün itibarıyla elde; 1950’lerde başlamış bir furya ile yoğunlukla 1970’lerde yapılmış yüz binlerce gecekondular, sonra bu gecekonduların üstüne kaçak ve izinsiz kat çıkılmış halleri olan sağlıklı apartmanlardan oluşan semtler ve bölgeler bulunmaktadır. Gecekondu bölgelerinde insanca yaşama yönelik sağlıklı çevre oluşturma adına önemli bir çalışma, yıkma, boşaltma yapılmadığı gibi, popülist politikalar ve oy amacı ile bu gecekonduların bir kısmının tapuları verilmiş, bir kısmının ise tapu tahsis belgeleri dağıtılmış ve bu belgeler karşılığı tapu veya başka yerlerde konut alma yönünde bir beklenti oluşmuştur.

¹³⁴ Naklen Yenice, M.Serhat, Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi Cilt 16 (1), 2014, s.76-88 ; Görgülü, Z., Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekâna Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1993; Eke, F., Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler, SDÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 5 (1), 2000, s. 43-54.

1980'lerdeki güçlü iktidarların toplu konutlar yapma yöntemiyle gecekondu alanlarını rehabilite etmesi yani bir ölçüde kentsel dönüşüm için 775 sayılı Kanunda pek çok değişiklikler yapılmıştır. 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun bu değişiklikleri yapan yasal çalışmalardan biridir. 2981 sayılı Kanun ile; Devletin, vakıfların, özel kişilerin arazileri üzerine gecekondu yapmış kişilere bu arsaların en az 400 m²'lik kısmının mülkiyeti tapu veya tapu tahsis belgesi ile verilmektedir. Bu Kanunla ayrıca arsasına imara aykırı veya izinsiz, kaçak bina veya ek yapmış olanlara da af getirilmekte, yapı ruhsatı ya da kullanma izni verilmektedir. Tapu tahsis belgeleri; bu alanlarda yapılan ıslah imar planları sonucu yeni oluşturulacak parsellerden veya bu mümkün değilse başka yerlerde oluşturulacak parsellerden arsa verilerek tapulu arsa elde etmeye yaramaktadır. 2981 sayılı Kanun Gecekondu Kanunu'na ilaveten yeni çözümler getirmiştir. 1999 depreminden sonra, bu kez can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından 775 sayılı Kanundaki değişiklik çalışmaları sürmüştür.

Bu yasal düzenlemeler ışığında Ankara Büyükşehir Belediyesi Portakal Çiçeği Vadisi (1984-1989) ve Dikmen Vadisi (1989-1994) kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmiştir. Kentsel dönüşümün Ankara'da alan bazındaki bu ilk uygulamaları ne yazık ki diğer şehirlerde yaygınlaşmamıştır.

B. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU DOĞRULTUSUNDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Toplu Konut İdaresi 2985 sayılı kendi kanunu ile kentsel dönüşüm doğrultusunda gecekondu alanlarının dönüşümünde, tarihi dokunun yenilenmesinde ve konut ve sosyal donatı alanları üretiminde görevlendirilmiştir. Ayrıca Belediye Kanunu 73. maddesine göre, üretilen kentsel dönüşüm alanlarında konut projeleri gerçekleştirmekle de görevlidir. 6306 sayılı Kanun, afet ve deprem amaçlı kentsel dönüşümde TOKİ'ye birçok görev vermektedir. Bu nedenle kentsel dönüşümün önemli paydaşlarından biri olan TOKİ ile ilgili yasal düzenlemeler çalışmamız kapsamına alınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığına bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevleri Kanun'un Ek Madde 1'inde aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

-Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,

-Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,

-Köy mimarisinin geliştirilmesine, **gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak** ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

-Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; **konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,**

-İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,

-Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 2. maddesine göre Toplu Konut İdaresinin kaynakları aşağıdaki amaçlar için kullanılır:

a) Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması.

b) Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi.

c) Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi.

d) İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi.

e) Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek yetkilerine sahiptir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ek madde 7 gereğince, gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık gecekonduların sahibi olan bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

6306 sayılı Kanun çıktıktan sonra, kentsel dönüşüm yapmak isteyen belediyelerle işbirliği yapan TOKİ, 2012 yılından bu yana pek çok kentsel dönüşüm projesi yapmıştır. Ancak özellikle sosyal donatı alanlarının yetersizliği, kentsel tasarım eksikliği ve estetik açıdan kötü projeler seçimi dolayısıyla TOKİ'nin yaptığı kentsel dönüşüm projeleri benim de katıldığım pek çok uzman tarafından eleştirilmektedir. TOKİ'nin yaptığı kentsel dönüşüm projelerinin en önemli sorunlarından birisi de imar planlaması konusundadır. Bakanlıktan ve belediyelerden bağımsız olarak kendi yürüttüğü projeler açısından kendi başına imar planları yapma yetkisi olan TOKİ, imar planları konusundaki ilkelere ve modern planlama örneklerine hiç önem vermeksizin, ilçe ve illerdeki imar planlarından bağımsız, onlarla amaç birliği taşımayan

parçacıl planlar ile uydu kentler inşa etmektedir. Özellikle orada yaşayan halkın sadece temel ihtiyaçlarını kapsayarak onların yaşam kalitesini önemsemeyen TOKİ'nin proje alanları zaman içinde çok çeşitli sebeplerle kentsel açıdan sorunlu olabilecek, bu sıkıntılar yeniden kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

Bu yüzden TOKİ'nin imar planlaması yapma yetkisinin kaldırılarak, Bakanlık, Başkanlık ve belediyeler ile koordinasyon halinde, üstlendiği dar ve orta gelir grupları için sosyal konut projelerinin diğer kent alanları ile ilişkili ve bütüncül nitelikte imar planlamasını yapması sağlanması gereklidir.

C. 5104 SAYILI KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU DOĞRULTUSUNDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi; Ankara'nın havaalanına ulaşım yolunda bulunan gecekonduların tasfiye edilerek kentin o bölgesinin iyileştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve güzelleştirilmesi amacıyla uygulanmıştır. Kanunların genel, soyut ve objektif olması ilkesine aykırı olarak belli bir yer hakkında kanun çıkarılarak uygulama yapılmasına yönelik birçok eleştiri yapılabilmekle beraber; mülkiyet haklarını sınırlayan birçok kanuni düzenlemeyi bypass edebilmek için böyle bir yöntem seçilmesini de anlayabiliyoruz. Bu yönde çıkarılan 5104 sayılı Kanun doğrultusunda uygulama yapılmış ve inşa edilen yüksek apartmanlardan oluşan sitelere gecekonduların halkı taşınmıştır. 5104 sayılı Kanun kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biridir.

5104 sayılı Kanunun amacı, *“kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi”* olarak düzenlenmiştir.

Kanunun 4. maddesine göre; ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler proje alan sınırları içinde kalan bölgede Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

D. 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU DOĞRULTUSUNDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

1960'larda başlayan sanayileşme sonrası köylerden şehirlere göç başlayınca Devletin bunu hemen görüp reaksiyon vermesi gerekirken, o dönemin siyasi iktidarlarınca tepkinin verilememesi sonucu sanayi bölgeleri ile şehir merkezlerinin arasındaki kamu arazileri ve vakıf arazileri şehirlere göç edenler tarafından gecekondular için kullanılmıştır. Gecekonduların önlenmesi amacıyla 1966 yılında bir Kanun çıkarılmasına rağmen, Devlet köylerden göçen halka konut alanları gösteremediği için veya sosyal konutlar sağlayamadığı için barınma

ihtiyacındaki halk bulduğu boş arsalarla gecekondulaşmaya devam etmiş ve 1980'lere kadar gelinmiştir. 1980'lerde belediyeler de devreye girip bu sorunu çözüm deyince 2981 sayılı Kanun çıkarılarak gecekondulaşmış olan arsaların 400 m²'si gecekondulaş sahiplerine verilmiştir. Bu iyiniyetli çalışma maalesef ortaya 3-4 katlı gecekondularını çıkarmıştır. Gecekondulaş sahipleri tapu tahsis belgeleri ile kendilerine 400 m² arazi mülkiyet hakkının tanınmasıyla beraber, bu gecekondularını yıkıp, birkaç katlı gecekondulaş sistemine geçmiştir. Yine bir projeye dayanmayan, belediyelerden izinsiz olarak inşaat kalfalarına kafadan yapılan demir çimento hesabı ile imal ettirilen çok katlı gecekondular, özellikle her belediye seçimleri öncesi “nasıl olsa bir af gelir, tapusunu alırız” umuduyla 1980 ile 2000 arası bugünkü 6-7 katlı hallerine ulaşmıştır.

Şu anda bütün büyük şehirlerde eski şehir merkezlerinin çevresi; içinde yeterli sosyal ve kültürel donatı alanları olmayan yan yana arsalarla bitişik nizam olarak yapılan, % 60'ın belediyelerde projeleri olmayan gecekondulaş mahiyetindeki 6-7 katlı apartmanlardan oluşmaktadır.

Öncelikle bu apartmanların belirli bir statik hesaplama doğrultusunda yapılmaması sonucu içinde oturanlar için can ve mal güvenliğini sağlamadığını söylemek gerekir. Özellikle deprem tehlikesi sebebiyle toplumsal olarak ciddi bir can güvenliği sorunu ile karşı karşıyayız.

Öte yandan yapıldığı dönem itibarıyla halkın konut ihtiyacını karşılayan bu apartmanlardan oluşan mahalleler, içinde yeterli park, spor alanı, okul, ibadet ve sağlık alanları barındırmadığı için yaşayan insanları olumsuz etkileyen çarpık kentleşme örnekleri haline gelmiştir.

1999 yılında İzmit, Sakarya, Yalova ve Düzce şehirlerini etkileyen deprem sebebiyle 20.000 vatandaşımız bu tip binalar yüzünden hayatını kaybetmiştir. Yaklaşık 200.000 bina da can güvenliği açısından oturulamaz hale gelmiştir.

1999 Depreminden sonra ortaya çıkan sağlıksız binalar ve sağlıksız yaşam alanlarını sağlıklı hale getirme ihtiyacı ortaya kentsel dönüşüm kavramını çıkarmıştır.

Normal şartlarda 40- 50 yıllık ihtiyaçları öngören imar planlarıyla dönüşen mahalleler, semtler, şehirler; deprem gerçeği ve o anki verilerle ülkedeki bina stoğunun 1/3'ünün sağlıksız olması karşısında bir an önce dönüştürülme ya da yeniden yapıma ihtiyacı ile karşı karşıya kalmıştır.

Şehirlerin, semtlerin, mahallelerin her an olabilecek bir başka depreme karşı sağlıklı hale getirilmesi; bu vesile ile hazır bir yıkım ve yeniden yapıma süreci başlamışken, yetersiz olan sosyal ve kültürel donatı alanlarının da oluşturularak çarpık kentleşmenin de ortadan kaldırılabilmesi yani “bir taşla iki kuş vurmak” amacıyla hızlı bir süreç planlanmış, bunun da adı kentsel dönüşüm olarak belirlenmiştir.

Devletin ilgili birimlerinden gelen çalışmalar sonucu 1999 Depremi'nden altı yıl sonra, Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ayrı bir kanun gibi düzenlenerek değiştirilmiş ve kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim uygulaması 2005 yılında belediyeler öncülüğünde başlatılmıştır.

“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığı ile düzenlenen Belediye Kanunu’nun 73. maddesi şöyledir:

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır¹³⁵.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır. Kentsel dönüşüm

¹³⁵ 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Kanununun 17 nci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının üçüncü cümlesinde yer alan “yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır” ibaresi “yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir. Daha sonra Bakanlar Kurulunun yetkisi Cumhurbaşkanına geçmiştir.

ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24. 2. 1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. Anlaşma sonucu belediye mülkiyetine geçen gayrimenkuller haczedilemez. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkinin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır¹³⁶.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit

¹³⁶ Kanunun 73. maddesi 11. fıkrasında bulunan "Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez" cümleleri Anayasa Mahkemesinin 18.10.2012 tarih ve 2012/82 E. ve 2012/159 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilanı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkra da belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75. madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır”

Belediye Kanunu 73. maddesine baktığımızda dört ana amaç için kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılacağını görmekteyiz: Deprem riskine karşı tedbirler almak, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak, sosyal donatı alanları oluşturmak ve eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek.

Deprem riskini ortadan kaldırmaya yönelik olarak sonradan 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; 73. maddenin deprem ile ilgili işlevini kendisinden almıştır. Yine 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkında Kanun ise 73. maddedeki kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak işlevini kendisinden almıştır. Bu doğrultuda aslında Belediye Kanununun 73. maddesinde sadece

“sosyal donatı alanları oluşturmak” ve “eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek” işlevleri kalmıştır. Bu iki işlev kısaca “kenti iyileştirme ve güzelleştirme” olarak ortaya çıktığından biz de, Belediye Kanunu madde 73 doğrultusunda yapılacak kentsel dönüşümü, “kenti iyileştirme ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm” olarak sınıflandırdık ve bu bölümde inceleme konusu yaptık.

Eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore edilmesi günümüzde Amerika’da ve Avrupa’da sıklıkla uygulanan kentsel dönüşüm projeleridir. Bu kapsamda eskiyen sanayi alanlarının farklı fonksiyonlarla yenilenmesi, liman alanlarının farklı fonksiyonlarla yenilenmesi, fakirleşen mahallelerin farklı yaşam projeleri ile yeni yaşam alanlarına dönüştürülmesi örnek olarak verilebilir. İngiltere Londra’da Trafalgar Projesi, İspanya Barcelona’da El Reval Projesi, Almanya Berlin’de Postdam Projesi, Fransa Paris’te La Defance Projesi ve Lübnan Beyrut’ta Solitare Projesi bu amaçla yapılmış projelerdir. Yine Danimarkada Aarhus Limanındaki Lighthouse Projesi de aynı amaçla yeni başlayan bir projedir.

Şehirlerde özellikle yeşil alanlar, parklar, spor alanları ve sahaları, meydanlar, okul alanları, ibadet alanları, sağlık alanları, yaşlılar ve çocuk bakımevleri, kültür merkezleri gibi sosyal ve kültürel donatı alanlarının eksikliği çarpık kentleşmeyi oluşturmaktadır. Bir mahallede yaşayan halk bu alanların eksikliği sebebiyle mahallesinde mutlu bir zaman geçirememekte, komşularıyla sosyalleşememekte adeta evinde dört duvarın içine hapis olmaktadır. Sosyal ve kültürel donatı alanları yeterli olan kentlerde veya mahallelerde halk evinden çıkmakta mahallelerde meydanlarda ve parklarda sosyalleşebilmekte, parklarda ve spor alanlarında spor yapabilmekte, yürüyüşler yapmakta, çocuklar bisiklete binebilmekte, kültür merkezlerinde tiyatroya ve sinemaya gidebilmektedir. Bu şekilde işten geldiğinde çoluk çocuğuyla birlikte temiz hava almakta ve stresini atarak mutlu olmaktadır. Yine mahallesindeki sağlık tesisinde ulaşım derdi olmaksızın kolayca sağlığına kavuşabilmektedir. Yine orada yaşayanlar servisle bir saat uzaktaki okul yerine mahallesindeki nitelikli okullarda çocuğunu yürüyerek okula gönderebilmekte ve çocuklar da mutlu bir yaşam sürmektedirler.

İşte sosyal ve kültürel donatı alanlarının oluşturulması da kentsel dönüşümü gerektiren bir başka önemli neden olup, kenti iyileştirmekte ve güzelleştirmektedir.

Yine bina cephelerinin güzelleştirilmesi de Belediye Kanunu madde 73 içinde özel olarak düzenlenen ve kenti güzelleştirmekte kullanılan başka bir araçtır.

Kentin belirli alanlarını ele alarak bunların yeniden inşa ve restore edilmesi veya bu alanlarda yeterince sosyal ve kültürel donatı alanı yapılması normal yapılaşma düzeninin dışında özel bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Zira bu alandaki mülk sahiplerinin önemli bir kısmı ekonomik sebeplerle veya sosyal bazı sebeplerle normal yollarla dönüşümü tercih etmemektedirler. Toplu dönüşüme yönelik bu özel çalışma için özel yasa veya yönetmelik gibi özel kurallar çıkarılması yapılacak dönüşümü kolaylaştıran bir yöntemdir. Zira mülk sahiplerini bu dönüşüme zorlamak için belli bir arsa payı çoğunluğuyla karar alınması, mülkiyetin başka alanlara transferi, tasfiyesi, rıza alınmadan kat mülkiyetine çevirme gibi bazı zorlama araçlarının bulunması gereklidir. Yine bu alanlarda dönüşümü sağlayabilmek için harç, vergi avantajları, ek imar avantajları, uzun vadeli krediler gibi bazı teşviklerin getirilmesi de tüm dünyada uygulanan yöntemdir. Yine mülkiyet hakkı ve halkın yönetime katılma ilkesi

doğrultusunda yapılan çalışmalarla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin halka sosyal ve ekonomik anlamda sağlayacağı katkılar ortaya konularak, projelerin yararları halka iyi anlatılarak mülk sahiplerinin projeye katılımı sağlanmalıdır.

Netice olarak plansız bir alanda, ya da plana aykırı yapılaşmış bir alanda ortaya çıkan sağlıklı mahallelerin sosyal ve kültürel donatı alanları oluşturularak yada eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa edilerek veya restore edilerek o alanda sağlıklı, düzenli ve estetik bir kent dokusunun sağlanması amacıyla Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile dönüşüm sürecini başlatmaktadır.

Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde yer alan düzenlemede belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla **kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri** uygulayabilir. Belediye bir alanda kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulamak için öncelikle burayı “**kentsel dönüşüm ve gelişim alanı**” olarak ilan edecektir.

Büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi, büyükşehir olmayan illerde belediyeler öncelikle kentin iyileştirilecek ve güzelleştirilecek en az 50 dönümlük (50.000 m2) bir veya birkaç alanının sınırlarını belirlemekle işe başlamaktadırlar. Bu alanın dönüşüm için var olan sebeplerini, yapılaşma durumunu ve dönüşümün amaçlarını ortaya koyan bir rapor, strateji belgesi veya benzeri inceleme sonucunda konu belediye meclisi tarafından karar altına alınmaktadır. İlgili belediye bu konudaki talebini Çevre, Şehircilik ve İD: Bakanlığına iletmekte, Bakanlık teklifi uygun bulursa Cumhurbaşkanına iletmekte ve Cumhurbaşkanı da uygun bulursa o alanı “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” olarak ilan etmektedir.

Alınan bu karar doğrultusunda burada bulunan mülk sahiplerinin mülkiyet durumu, mülklerinin fiili kullanım durumu, alandaki kamu arazileri göz önüne alınarak var olan imar planları yeniden gözden geçirilmektedir. Alandaki mülkiyet durumu ile imar planlarındaki gelecek projeksiyonu doğrultusunda bu alanda kentsel dönüşüm ve gelişim projesi belediyece yapılmakta veya araya inşaat şirketleri koyularak bunlara yaptırılmaktadır. Bu projeler alandaki hak sahiplerine sunulmakta ve hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda projeler revize edilmektedir. Sonuçta revize edilen proje doğrultusunda alandaki mülk sahiplerinin alacağı yeni mülkler belirlenmekte ve sonrasında projenin yapımı için bir inşaat şirketi seçilmekte veya TOKİ devreye girmekte ya da proje aşamasında var olan inşaat şirketine inşaat işleri verilmektedir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesinde en önemli konu, bu alanda gelecek 50 yıllık bir yaşam konsepti oluşturarak geleceğin sağlıklı, düzenli ve estetik semtlerini, mahallelerini yaratmaktır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin bir başka amacı, dönüşüm kapsamına alınan bölgeleri şehir veya imar planlama faaliyetlerinin temel amaçlarına uyumlu hale getirmek olmalıdır. İmar planlama faaliyetlerinin üç temel amacı vardır. Bu amaçlardan birincisi, düzenli bir şehirleşme sağlamaktır. İkinci temel amaç, sağlıklı bir şehirleşmeyi gerçekleştirmektir.

Üçüncü temel amaç ise şehrin plan ve mimari tasarımının estetik değerlere uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamaktır¹³⁷.

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları sırasında, yerleşim yerinin düzene kavuşturulması hedeflenmelidir. Dönüşüm kapsamına alınan alanlarda, parselasyonun, altyapı ve üstyapının, teknik ve sosyal donatı alanlarının, yapılaşma yoğunluğunun ve benzeri planlama ölçütlerinin sağlanması hedeflenmelidir. Dönüşüm kapsamına alınan bölgenin zamanındaki yapılaşması sürecinde ihmal edilen bu konuların, dönüşüm çalışmaları sırasında temel hedefler olarak göz önünde bulundurulması gerekir¹³⁸.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen bölgede imar iyileştirmeleri yapılırken, sağlıklı şehirleşme hedefinin göz önünde bulundurulması zorunludur. Dönüşüm kapsamına alma gerekçeleri içerisinde önde gelen gerekçe, imar planı bulunmadan ya da imar planına aykırı olarak yapılan binaların sağlıklılaştırılması olarak karşımıza çıkmaktadır¹³⁹. Yine iyi işleyen ve nüfusa yeterli kanalizasyon, elektrik, su gibi altyapılarıyla orada yaşayanların sağlıklı olarak hayatlarını sürdürmelerine olanak sağlamalıdır. Yine sağlık tesisleri ile alanda yaşayan halkın temel sağlık gereksinimleri yeterli olarak karşılanmalıdır.

Sağlıklı şehirleşme amacı, bir yandan şehrin altyapı ve üstyapısının uyumlu olmasıyla, kullanım bölgelerinin ve kullanım yoğunluklarının planlanmasıyla mümkün olabileceken, diğer yandan kişilerin yaşamlarını devam ettirdikleri yapıların sağlık ve teknik standartlara uygun hale getirilmesiyle gerçekleştirilebilir. Bu anlamda hem fiziksel hastalıkları ve hem de ruhsal rahatsızlıkları önleyecek bir yapılaşmanın sağlanması gereklidir. Kentsel dönüşüm konu olan yerleşim alanlarında, yapılaşmaların fen ve sağlık bakımından düzeltilmesi ve insanların sağlıklı bir çevrede yaşamalarına ve maddi ve manevi varlıklarını geliştirme haklarının ve yaşama haklarının kullanılmasına elverişli bir şehir ortamı oluşturulması temel amaçlardan biridir. Bu amacın karşılanmasına yönelik olarak, kentsel dönüşüm kapsamında ilgili idarelerin gerekli tedbirleri alma yükümlülükleri, dönüşüm uygulaması olmasa dahi, mevcuttur. Sosyal Devlet ilkesi gereği, idarenin halkın, sağlıklı bir ortamda yaşamlarını devam ettirmesine yönelik olarak konut temin etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu yükümlülüğün bir göstergesi olarak, kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları yapılacaktır¹⁴⁰.

İyi bir kent oluşturmanın şartlarından ikincisi düzenli şehirleşmedir. Düzenli şehrin önemli unsuru ulaşımdır. Ulaşımında insanların uzun saatler geçirmemesi, evlerinden işyerlerine kısa sürede ulaşması gerekir. Bunun için ulaşım altyapısının çok seçenekli olarak gelecek nüfus hareketleri de düşünülerek iyi planlanması gereklidir. Yine yapılacak imar planlaması ile mahalleler arası bağlantıların, yeşil alanları ile yürüme ve bisiklet yollarının, sokak çizgilerinin kentin diğer alanları ile düzenli bir ilişki kuracak şekilde kurgulanması gereklidir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının üçüncü amacı, şehrin estetik bir tasarıma ve görünüme sahip olmasının sağlanmasıdır. İmar planları bulunmadan ya da planlara aykırı bir şekilde yapılaşma yoluna gidilmesi durumunda, karmakarışık, standartlardan uzak, görünüm olarak

¹³⁷ Gürsel Öngören/ N. İlker Çolak, Kentsel Dönüşüm Rehberi, İstanbul, 2015, s. 114.

¹³⁸ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 114.

¹³⁹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 114.

¹⁴⁰ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 114- 115.

çeşitli, yapı malzemesi olarak uyumsuz ve mimari proje olma vasfını taşımayan çizimlerle ya da tamamen projesiz yapılaşmaların ortaya çıkacağı açıktır. Böyle bir durumda, ortaya çıkan görüntünün estetikten yoksun, kaba ve çirkin bir görüntü olacağı noktasında tereddüt yoktur. Kentsel dönüşüm uygulaması yapılırken, var olan bu estetik dışı görüntünün düzeltilmesine yönelik tedbirlerin alınması temel amaçlardan biri olmalıdır. Bir yapılaşma düzeni getirmeyen, estetik bir görünüm sağlamayan, yapıların ve şehrin tasarımına katkı sağlamayan bir dönüşüm faaliyetinin ne kadar kamu yararına yönelik olduğu tartışmalı olduğu gibi, böyle bir çalışmanın hizmet gerekleriyle bağdaşmayacağı da açıktır¹⁴¹.

Bu anlamda eski komünist mimari biçimleri gibi birbirini tekrarlayan bina ve boşluk alanları oluşturmuş TOKİ anlayışının da artık değişmesi gerekmektedir. Her projede tekrarlanan, estetikten yoksun, sadece fonksiyona odaklanmış bir milyon adet konut yapmış olmak TOKİ'yi belki düzenli şehirleşme ve sağlıklı şehirleşme açısından sınıf geçirtir ama estetik/tasarım açısından 2023 yılına kadar yapılan TOKİ konutları birkaç istisna dışında sınıfta kalmıştır. Estetik tasarım, “estetik” ibaresine uygun sanatsal anlayış gerektirmekte, bunun için mimari ve diğer sanat dallarından destek gerekmektedir. “Tasarım” kavramı ise daha çok fonksiyonla ortaya çıkan ülkeye, kente ve bölgeye özgü bir bütünsellik gerektirmektedir. Tasarım açısından iş, şehir plancıları, mimar ve endüstri mühendisleri hakimiyetinde ilerlemelidir.

İki bina yap araya yeşil bir boşluk bırak ya da arazinin dört köşesine binaları dik, ortadaki yeşil alanın ortasına bir sosyal/kültürel donatı alanı koy yaklaşımı ne yazık ki gecekondulu mantığında siteler ortaya çıkarmıştır. Kentsel dönüşüm bilinci ve seferberliği doğrultusunda, belediyeler, TOKİ ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı en az sağlıklı ve düzenli şehirleşme kadar, artık estetik tasarımı da önemsemelidir. Bunun için ülke ve Dünya ölçeğinde isim yapmış kentsel tasarım çalışmalarına sahip olan kişiler veya onların estetik çizimlerini takip eden diğer kişilerden sanatsal katkılar alan şehir plancısı ve mimarlara kentlerin tasarımını emanet etmelidir. Kentsel tasarımların (turizm açısından da) özellikle gelir durumu yüksek insanların seyahat tercihlerini etkilediği ve bu yolla ek turizm gelirleri sağladığı unutulmamalıdır.

1. KONU

Belediye Kanunu'nun 73. maddesi, bu Kanun doğrultusunda yapılacak kentsel dönüşümün konusunu şöyle belirlemiştir:

Belediye, belediye meclisi kararıyla;

-konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,

-eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,

¹⁴¹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 115.

-kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya

-deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Daha öncede belirttiğimiz gibi, deprem riskini ortadan kaldırmaya yönelik olarak sonradan 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; 73. maddenin “*deprem riskine karşı tedbirler almak*” işlevini kendisinden almıştır. Yine 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkında Kanun ise 73. maddenin “*kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak*” işlevini kendisinden almıştır. Bu doğrultuda Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde sadece “*konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak*” ve “*eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek*” işlevleri kalmıştır.

Belediyelerin kentsel dönüşüm ve gelişim konusunda karar alması ve proje geliştirmesi, Kanunda sayılan konularla sınırlı olarak mümkün olacaktır. Kanunda yazılmayan bir konuda kentsel dönüşüm ve gelişim projesi hazırlanması mümkün değildir. Belirlenen bu başlıklar altında kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamalarının yürütülmesi bir kanuni zorunluluktur. Belediyelerin yapacağı kentsel dönüşümün bu konularla sınırlı olmasının kamu yararına ve hizmet gereklerine uygunluğu tartışmalı olmakla ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının kentsel dönüşüm alanlarındaki görevleri ile bu başlıkların çakıştığı görülmekle birlikte, mevcut Kanun hükmü doğrultusunda, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bu sınırlar içerisinde gerçekleştirilmesi idarelerin yükümlülüğüdür. Belediyelerin bu düzenleme dışına çıkarak farklı konularda kentsel dönüşüm ve gelişim kararı almaları, işlemi konu yönünden yetkisizlikle sakat hale getirir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisi, ancak Kanunda yazılı olan konularla sınırlı olarak kullanılabilir¹⁴².

Bir yerleşim yerinin zaman içerisinde yapısal olarak eskimesi ve yıpranması kaçınılmazdır. Yapılarda kullanılan malzemelerin belli bir ömrü olduğu, ömrünü dolduran inşaat malzemeleri nedeniyle yapıların fen ve teknik koşullarına uygunluk bakımından niteliğini yitireceği açıktır. Ruhsatlı ve iskânlı yapılmış olsalar dahi, yapıların belli bir ömrünün olduğu ve faydalı ömrünü tamamlayan yapıların yıpranmaya bağlı olarak, içerisinde yaşayanlar ve çevrede bulunanlar bakımından can ve mal emniyeti üzerinde riskler oluşturacağı tartışmasızdır. Böyle bir durumun ortaya çıkması halinde, gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması ve tehlikenin yok edilmesinde idarenin sorumlu olduğu açıktır. Yıpranmış bulunan kent kısımlarının yenilenmesine yönelik olarak yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilecek

¹⁴² Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 117.

projelerde yeni inşaat yapılması söz konusu olabileceği gibi, var olan dokunun korunmasına yönelik olarak koruma projeleri de geliştirilebilir¹⁴³.

Yerleşim yerlerinin içinde yaşayanları mutlu edebilmesi, huzurlu ve düzenli bir şehir yaşamının gerçekleştirilebilmesi için, toplumsal yaşamda gereksinim duyulacak altyapı ve üstyapının ortaya konulması gerekir. Bir başka deyişle, sosyal yaşamın konfor içerisinde devam edebilmesi ya da toplumsal beklentilere paralel kamu hizmeti sunulabilmesi için, gerekli altyapının kurulması yoluna gidilmeden insanların mutluluğunun sağlanması mümkün olmaz. Yollar, kanalizasyon, elektrik, su ve benzeri genel hizmetlerin sunulması ve toplumun ihtiyaç duyacağı, sağlık ve eğitim hizmet alanlarının, sosyal ve kültürel ilişki alanlarının, çocukların ve yaşlıların bakım yerlerinin, sinema ve tiyatroların, yeşil alanlar, park alanları, spor ve oyun alanları, eğlenme ve dinlenme alanlarının yani sosyal donatıların hazırlanması toplum yaşamının konforunda temel gerekler olarak karşımıza çıkar¹⁴⁴. Genel olarak kentsel dönüşüm ve gelişim kapsamına alınan bölgelerde yapılaşmalar, ya imar planı yapılmadan tamamen plansız gelişmiştir ya da imar planına aykırı bir şekilde gelişmiştir. Her iki durumda da bu yerleşim yerinin sosyal donatı dengesi kurulamamıştır. Sosyal donatı dengesi kurulamamış ya da hiç sosyal donatısı bulunmayan yerleşim yerlerinin bu olumsuz niteliğinin ortadan kaldırılması ve donatı alanları oluşturulabilmesi için Belediye Kanunu 73. madde doğrultusunda kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulanması yoluna gidilebilmektedir. Bu yolla bazı alanlar boşaltılacak ve bu yerlere sosyal donatılar yapılacak veya yerleştirilecektir¹⁴⁵.

Kentsel dönüşüm çalışması başlatılan yerleşim yerlerinde, idare tarafından yapılan tespitlerde korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak kayıt altına alınmış yapıların, özel bir yaklaşımla yenileme projesiyle bağdaştırılması gerekir. Kentsel dönüşüm çalışması yürüten idare, belirlenmiş sınırlar içerisinde, dönüşüme yönelik faaliyetleri sürdürürken, bir yandan yeni inşai faaliyetlerin gerçekleştirilmesine, diğer yandan da kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik çalışmalara yönelmek durumundadır. Belediye Kanununun 73. maddesinde yer alan ifadede tarihi ve kültürel varlıkların korunmasına yönelik restorasyon çalışmaları ifadesi yer almaktadır. Kanun koyucunun bu yönde bir ifade kullanması, tabiat varlıklarının korunması konusunda restorasyon uygulaması yapılması yönünde bir yaklaşımın yer almaması nedenine dayanmaktadır. Tabiat varlıklarının korunması konusunda düzenleme ve amenajman çalışmaları şeklinde ortaya çıkan uygulamaların restorasyon kapsamında kanunda düzenlenmemiş olması kanun koyucunun tercihidir. Bununla birlikte, özellikle anıt ağaçların korunmasının uzmanları tarafından özel tekniklerle bakımının yapılması ve yaşatılması çalışmalarının da kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmesi mümkündür. Bir başka ifadeyle, belediyeler tarafından kentsel dönüşüm uygulaması yapılırken, alanda mevcut tabiat varlıklarının korunmasına yönelik alınacak tedbirler konusunda da bir düzenleme getirilmesi gerekmektedir. Anıt niteliğinde bir tabiat varlığının kentsel dönüşüme kurban edilmesi kabul edilebilir bir yaklaşım değildir¹⁴⁶.

¹⁴³ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 119.

¹⁴⁴ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 125.

¹⁴⁵ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 126.

¹⁴⁶ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 120.

Tarih ve kültür varlıklarının kentsel dönüşümü alanında, hem Belediye Kanunu 73. madde belediyelere ve hem de 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarına ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarına ve yine 5366 sayılı Kanun ise aynı kurumlara benzer yetkiler ve görevler vermektedir. Kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm yapılmak istendiğinde bir yetki karmaşasının yaşanması kaçınılmaz olacaktır¹⁴⁷.

Kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu bir alanda kentsel dönüşüm uygulaması yapılmak istenildiğinde, yetki karmaşasının ortadan kaldırılmasına yardımcı olacak bir yaklaşım ortaya konulmalıdır. Kültür ve tabiat varlıklarını barındıran bir alanda kentsel dönüşüm yapılırken, proje onaylama yetkisinin kullanılması konusunda koruma kurulları ve komisyonlar yeterince deneyimli olduklarından, Bakanlığa bağlı olan kurul ve komisyonlar yetkin personelle desteklenerek, projelerin kurul ve komisyonlarca uygun bulunması koşulu aranmalı ve uygulamanın denetlenmesi görevi koruma konusunda uzman olan kurul ve komisyonlara bırakılmalıdır. Aksi takdirde; belediye, kurul, komisyon, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı, hatta Orman ve Su İşleri Bakanlığı arasında var olan yetki karmaşasının arasında, zarar gören korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları olacaktır. Birden çok idarenin koruma faaliyetine katılması, korunacak değerlerin korunamaması sonucunu doğuracaktır¹⁴⁸. Bu yüzden Belediye Kanunu madde 73'deki "*kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak*" işlevi de Belediye Kanunu 73. madde kapsamında çıkarılmalı ve bu işlev 5366 sayılı Kanun kapsamında yürütülmelidir.

Yerleşim yerlerinin deprem risklerine karşı güçlendirilmesi zorunluluğu, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin ana amaçlarından biridir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında yerleşim yerlerinin yeniden yapılandırılması sağlanırken, depreme dayanıklı yapılar yapılması da şarttır.

Yapıların deprem güvenliği standardının belirlenmesine yönelik olarak, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı tarafından, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY) çıkarılarak, ayrıntılı bir düzenleme getirilmiştir. Yönetmeliğin amaç ve kapsam başlığındaki ilk maddesine göre; yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin deprem etkisi altında tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem etkisi altındaki performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir. Yönetmeliğin Eklerinden biri olan "*Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı*" adlı kitapçığa göre; bu düzenlemeler, yeni yapılacak binaların deprem etkisi altında tasarımı ile mevcut binaların değerlendirilmesi ve güçlendirme tasarımı için uygulanır. Tarihi ve kültürel değeri olan tescilli yapıların ve anıtların deprem etkisi altında değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır. Bu Yönetmeliğin kapsamı dışındaki bina ve bina türü yapıların deprem etkisi altında tasarımı için kendi özel yönetmelikleri yapıncaya dek, öncelikle ilgili Türk Standartlarında verilen hükümler ile birlikte, uluslararası geçerliliği kabul edilen eşdeğer diğer standart,

¹⁴⁷ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 118.

¹⁴⁸ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 118.

yönetmelik gibi teknik düzenlemeler veya kurumlarınca belirlenen teknik kurallar, bu Yönetmelikte öngörülen ilkeler gözetilerek kullanılabilir.

Yerleşim yerlerinde bulunan mevcut binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi bir zorunluluk olarak toplumun önünde durmaktadır. Bu zorunluluk doğrultusunda gereken tedbirlerin alınmasına yönelik olarak, 6306 sayılı Kanun kapsamında idarenin elinde var olan seçeneklerden biri de, yeni rezerv yapı alanları tespit edilerek deprem bakımından risk taşıyan bölgelerin buralara boşaltılması ve riskli alanların yeniden planlanması suretiyle can ve mal güvenliği üzerine oluşan risklerin bertaraf edilmesidir. Yapılaşma sürecinde denetim yetki ve sorumluluğunun merkezinde bulunan belediyelerin, yapılaşma hataları nedeniyle ortaya çıkacak zararlardan hukuki ve cezai olarak sorumlu olacakları açıktır. Böyle bir olumsuzlukla karşılaşmamak için, belediyelerin tedbir almak istemeleri ve bu anlamda kullanabilecekleri etkin yetkilerin bulunması bir gereklilik olarak karşımıza çıkar. Belediyeler tarafından mevcut binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi sürecinin yönetilmesinde öncelikle binaların mevcut durumlarının tespit edilmesi gerekir.

Binalar hakkında bilgi toplanmaya çalışılırken, yapılacak olan teknik incelemenin sınırları, elde mevcut verilere göre belirlenir. Ortada taşıyıcı sisteme ilişkin projesi bulunmayan binaların depreme karşı güçlendirilmesi çalışmalarında daha fazla teknik inceleme yapılması gerekirken, mimari ve statik projesi bulunan binalarda projeler doğrultusunda daha sınırlı bir inceleme yapılması gerekecektir. Gerek TBDY ve gerekse Uygulama Yönetmeliğindeki “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” gereğince; yapılacak testlerde binaların mevcut malzeme durumlarının ne olduğunun ortaya çıkarılması önem taşıyacaktır. Bütün bu çalışmalar sonrasında; binaların güçlendirilmesi, hasarlara neden olacak kusurlarının giderilmesi, deprem güvenliğini arttırmaya yönelik olarak yeni elemanlar eklenmesi, kütle azaltılması, mevcut elemanlarının deprem davranışlarının geliştirilmesi, kuvvet aktarımında sürekliliğin sağlanması türündeki işlemler gerçekleştirilecektir¹⁴⁹. Ancak deprem gibi bir afete karşı çıkarılmış olan 6306 sayılı Kanun çerçevesi içinde ve onunla örtüşecek ama çelişmeyecek şekilde Belediye Kanunu 73. madde kapsamındaki uygulamaların belediyelerce yapılması temel bir zorunluluktur.

Yukarıda açıkladığımız gereksinimler doğrultusunda Belediye Kanunu 73. madde değişikliği ile 2005 yılında, **deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamak görevi** belediyelere verilmişti. Ancak 2005 yılında başlayan çalışmalara rağmen, büyükşehir belediyelerinin ilçe belediyeleri ile gerekli çalışmaları koordine edememesi ve gereken finans olanaklarının planlanamaması ve de en önemlisi Belediye Kanunu 73. madde alandaki tüm maliklerin uzlaşması ile işlediğinden ve bu uzlaşma sağlanamadığından kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yaygın ve etkin uygulamalar yapılamamış, adeta dağ fare doğurmuştur. Yetkililer -TOKİ'nin yaptığı depreme dayanıklı konutlar olgusu dışında- 1999 depremini unutmuşlar ve tekrarlandığında depremin halihazır kentlere olası etkilerini önlemeyi ihmal etmişlerdir.

2011 yılında gerçekleşen Van Depremi, 1999'daki yıkımları bir kez daha anımsatmış ve özellikle depremde can güvenliğini sağlamaya yönelik olarak Devletin yeniden harekete

¹⁴⁹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 123-124.

geçmesine neden olmuştur. Büyükşehir belediyeleriyle her bir ilçe belediye bölgesinde çok başlı olarak deprem amaçlı kentsel dönüşüm yapılamayacağı görüldüğünden, çalışmalar hızlandırılmış ve TOKİ aracılığı ile depreme dayanıklı konut üretiminde uzmanlaşma sağlandığından TOKİ kadrosu; Bayındırlık Bakanlığını Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığına dönüştürerek deprem ve diğer afet riskine karşı kentleri ve var olan binaları hazırlamak için tüm belediyeleri koordine edecek yeni bir merkez oluşturmuştur. Önce 644 sayılı KHK ve sonrada 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Bakanlığın yapısı ve görevleri yeniden tasarlanmıştır.

Bu altyapı hazırlığı doğrultusunda 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmış, sonrasında önce Ekim 2012 de ve sonra değiştirilerek 15.12.2012 tarihinde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği çıkarılmıştır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Yasa doğrultusunda Belediye Kanunu 73. maddesindeki “*deprem riskine karşı tedbirler almak*” işlevi artık 6306 sayılı Yasa kapsamında yapılmaya başlanmıştır.

2. YETKİ

Belediye Kanununun 73. maddesine göre; bir alanın "*kentsel dönüşüm ve gelişim alanı*" olarak ilan edilebilmesi için;

-konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,

-eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,

-kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya

-deprem riskine karşı tedbirler almak

konularından birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Belediye Kanunu kapsamındaki kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını ilan etme yetkisi, belediyelere verilmiş durumdadır. Belediye Kanununun 73. maddesinde yer alan düzenleme, müstakil olan il ve ilçe belediyeleri için getirilmiş bulunan bir düzenlemedir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde, bu arsaların kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve bu arsalarda uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan (50.000

m2) az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisi, Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin (e) bendiyle de büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisi, kanunda düzenlenmiş olmakla birlikte, yetkinin kullanılmasına ilişkin ayrıntılı bir düzenleme bulunmamaktadır. Belediye Kanununda 73/1 hükmünde yer alan düzenlemede sadece yetkinin hangi idare tarafından kullanılacağı ve kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanına ilişkin kararın bu idarenin hangi organı tarafından alınacağı düzenlenmiş bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisinin büyükşehir sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri tarafından kullanılmasına ilişkin Büyükşehir Belediyesi Kanunu 7/e bendindeki düzenlemede yine hiçbir ayrıntı yer almamakta, sadece “*Belediye Kanunu'nun 73. maddesindeki yetkileri kullanmak*” şeklinde bir hüküm yer almaktadır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim yetkisinin büyükşehir sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri tarafından kullanılmasına ilişkin hüküm koyarken, kentsel dönüşüm ve gelişim ifadesini dahi kullanmamıştır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim konusunda Belediye Kanununa atıf vermeye yetinmiştir¹⁵⁰.

Netice olarak kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme konusunda geçerli temel düzenleme Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde yer alan düzenlemedir. Bu düzenlemeye göre, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme kararı ilgili belediyenin meclisi tarafından alınacaktır. Belediye meclisi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan ederken, meclis üye sayısının salt çoğunluğuyla karar alması gerekir. Meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun aranması meclisin genel karar alma usulünden farklı bir düzenlemedir. Meclis üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanmak ve katılanların salt çoğunluğuyla karar almak yerine, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme kararlarında doğrudan üye tam sayısının salt çoğunluğunun aranması nitelikli bir karar yeter sayısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Belediye meclisi normal çalışma usulünde bir kararı üye tam sayısının ¼'nün bir fazlasıyla alabilirken, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan kararını meclisin üye tam sayısının ½'nin bir fazlasıyla alabilecektir¹⁵¹.

Kanun koyucu, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilecek yerlerin asgari bir büyüklüğe sahip olmasını aramıştır. Belediyelerin sahip olduğu yetkiyi kötüye kullanmalarının önüne geçilebilmesi için, Belediye Kanunu'nda m. 73/IV düzenlemesinde; bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için, o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olmasının şart olduğu hükme bağlanmıştır. Getirilen bu sınır, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesi konusunda minimum alan ölçüsünü ifade etmektedir. Kanun koyucu belediyelerinin beş hektardan daha küçük bir alanda kentsel dönüşüm ve yenileme projesi uygulamasının kamu yararı ve hizmet gereklerine uygun düşmeyeceğinden hareketle bu düzenlemeyi getirmiştir. Belediye Kanunu'nun ilk düzenlemesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinde bölgenin

¹⁵⁰ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 128.

¹⁵¹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 128- 129.

büyüklüğüne ilişkin bir üst sınır belirtilmemiştir. Daha sonra, Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde değişiklik yapan, 17. 06. 2010 tarih ve 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 1. maddesi ile, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgenin büyüklüğünün 5 ila 500 hektar arasında olması gerektiği kabul edilmiştir¹⁵².

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesi konusunda, idarenin Kanunda sayılan gerekçelere ilişkin özel bir inceleme ve araştırma yapmadan, karar alma yetkisinin verilmesi doğru bir yaklaşım değildir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgenin özelliklerine göre, alanın özellikleri, binaların özellikleri, hak sahiplerinin yapısı, kamu arazilerinin durumu, imar planlarındaki düzenlemeler ve diğer konularda gerekli araştırma yapıldıktan sonra kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı yoluna gidilmesi daha doğru bir yaklaşım olur. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan gerekçesi yapılan konuların alan içerisinde yer alan arazide gerçekleştirilmesinin mümkün olup olmadığı, üzerinde durulması gereken önemli bir konudur¹⁵³. Nitekim bu konuda açılan davalarda belediyenin ilan ettiği bazı kentsel dönüşüm ve gelişim alanları kararları yargı kararları ile iptal edilmiştir. Bu iptal kararlarına baktığımızda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı için gerekli sebepler olan eskiyen kent dokusu özelliğini taşımadığı, Kanunun 73. maddesinde belirtilen gerekli şartların (ilan için gereken sebeplerin) bulunmadığı, alanda hiç bir yapılaşma olmadığı, dosyasında ilan için gerekli bilimsel verilerin bulunmadığı, getirilen yoğunluk artışı miktarının uygun olmadığı, ilan işlemi ile asıl amacın yeni konut geliştirme projesi olması, planda belirtilen kültürel ve sosyal tesislerin içeriğinin belli olmadığı, dosyasında ilanı gerektirecek teknik gerekçenin olmadığı, işlemin sebebi olarak gösterilen ulaşım ve trafik problemlerinin çözülmesinin Kanunda sayılan sebeplerden bulunmadığı gibi gerekçelerin kullanıldığını görmekteyiz. Bu nedenlerle Belediye Kanununun 73. maddesine göre "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilanı için; gerekli şartların hazırlık dosyalarında irdelenerek işlemin sebep unsurlarının açıkça ortaya koyulması ve kanunda sayılan sebeplerin dışında başka sebeplere dayanılmaması gereklidir.¹⁵⁴

3. KAMULAŞTIRMA

Belediye Kanunu 73. madde 5 ve 8. fıkralarında belediyenin kamulaştırma yapmasından dolayı olarak bahsedilmekte ise de maddede açıkça belediyenin kamulaştırma yapması düzenlenmemiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. maddesinin 13. fıkrası ise şu düzenlemeyi getirmektedir: “*Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.*”

Kanunda 73. maddenin 5. fıkrasına göre kamulaştırmada anlaşma yolu esastır. 73. maddede bulunan “*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların*

¹⁵² Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 129.

¹⁵³ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 130.

¹⁵⁴ Bkz. Çakallı, a.g.e., s. 225 vd.

boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır” düzenlemesine baktığımızda belediye anlaşma yolu esas olmak üzere kamulaştırma yapmaya yetkilidir. Ancak bu kamulaştırma açısından mülkün sahipleri ile anlaşma yolu esastır. Bu yüzden belediye öncelikle kamulaştırma açısından maliklerle anlaşma ve buna bağlı satın alma yolunu denemek zorundadır. Aksi takdirde şekil şartı açısından yaptığı kamulaştırma işlemi mahkemece iptal edilebilir. Eğer kentsel dönüşüm ve gelişim alanında kamulaştırma mülk sahibi ile anlaşma yoluyla gerçekleşmezse, o zaman esas olan anlaşma yoluna istisnai ve tali bir yol olarak Kamulaştırma Kanunundaki hükümlerden yararlanarak belediye kamulaştırmayı kamu gücünü kullanarak zorla gerçekleştirebilir.

Belediye Kanununun belediyenin yetkilerini düzenlediği 15/h maddesi de kamulaştırma yetkisini belediyelere *“mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, **kamulaştırmak**, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek”* şeklinde genel bir yetki olarak vermektedir. Kanunun 34. maddesinde de encümenin görevleri sayılırken *“yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili **kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak**”* ifadesiyle bu yetki teyit edilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu 69. maddesi de kamulaştırma yetkisini arsa üretme görevi içinde şu şekilde ele almaktadır: *“Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, **kamulaştırma yapmak**, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir”*.

Kamulaştırma Kanunu madde 5'e göre kamu yararı kararını Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni ve il özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni vermektedir. Aynı Kanunun 6. maddesine göre de, *“kamu yararı kararı;*

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin, ...

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, onayı ile tamamlanır. ...

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.”

Kamulaştırma konusunda kentsel dönüşümü ilgilendiren önemli bir yasal düzenleme de İskan Kanunu'nda bulunmaktadır. Bu Kanunun 12. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir:

“(1) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası,

tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle;

a) Taşınmaz mallarının kısmen veya tamamen **kamulaştırılması sonucu** yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler,

b) Yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce **kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup** da taşınmaz malı olmayan aileler, talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde bu Kanun hükümlerine göre iskân edilirler.

(2) Ancak, iskân planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş olup kamulaştırılacak taşınmaz malı bulunan aileler iskân edilmezler. Bu tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmaz mallarını zorunlu hal olmadan ellerinden çıkararak ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerde taşınmaz mal almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi iskân edilmezler. Zorunlu haller yönetmelikle belirlenir.

(3) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden Devlet eliyle başka yerde iskânını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak şartıyla Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek bir yerde iskân edilebilirler.

(4) Bu madde kapsamına giren ve Devlet eliyle iskânlarını isteyen ailelerden; iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra doksan gün içinde müracaat etmeyenler ile aldıkları veya alacakları kamulaştırma bedelinin, Bakanlıkça belirlenen miktarını; kamulaştırma bedelinin Bakanlıkça belirlenen miktardan az olması halinde ise kamulaştırma ve tezyidi bedellerinin tamamını, Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayı taahhüt etmeyenler iskân edilmezler.”

İskan Kanunu 32. maddesine göre; “(1) 12 nci maddede belirtilen nedenlerle veya özel kanunlar gereğince taşınmaz malları kamulaştırılanlardan iskânını isteyenlerin kamulaştırma bedelleri ile tezyidi bedel davası sonucu alacakları paralar, kamulaştırmayı yapan kuruluşça bu taşınmaz mallarla ilgili her türlü vergi, resim ve harçlar kesildikten sonra, Bakanlıkça tespit edilen miktar veya kamulaştırma bedeli ve tezyidi bedel kadar iskân edilecekler adına Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılır. Vergi, resim ve harçlar ise kamulaştırmayı yapan ilgili kuruluşlara ödenir.

(2) İskân hakkı doğan aynı aile fertlerinin ayrı ayrı kamulaştırma bedeli alacağına olması halinde ve aile fertlerinin tamamı iskân istedikleri takdirde, ilgili kuruluşça bunlara ait kamulaştırma bedelleri toplu halde Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılır”.

İskan Kanunu Ek Madde 1 gereğince; afet riski veya fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılık sebebiyle veya Bakanlar Kurulunca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan yeniden iskân uygulamalarında, buralardaki yerleşim merkezlerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerlerde iskânları ile köye dönüş projeleri çerçevesindeki iskân çalışmaları; ilgili proje için alınan Cumhurbaşkanlığı kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Cumhurbaşkanınca tespit edilen orman veya mera vasıflı alanlardan ve Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan uygun görülen yeni yerleşim yerlerinde, bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Belediye Kanunu 73. madde kapsamındaki uygulamalara ilişkin talebin diğer kamu kurum veya kuruluşlarından gelmesi hâlinde, altyapı hizmetleri de dâhil olmak üzere yeniden yerleşim için gerekli görülen her türlü ödenek, Bakanlığın görüşü alınarak ana projeyi yürüten kuruluşun bütçesine konulur ve ihtiyaç duyulan ödenek, Bakanlık bütçesine ilgili kuruluş tarafından transfer edilir. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hizmetleri için Kanun ile öngörülen dönüşüm projeleri özel hesabından bu madde kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere kaynak aktarılabilir.

4. HAK SAHİPLERİNİN PAYLARI

Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında bulunan gayrimenkul sahipleri ile anlaşma ve sözleşmeler yapılarak, bu anlaşmalar kapsamında hak sahiplerine o alanda yapılacak konut ve işyerleri verilmektedir.

5393 sayılı Kanununun 73. maddesinin 8. fıkrası gereğince, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki;

-gayrimenkul sahiplerine ve

-24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden hak sahibi olmuş kimselere

anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında **hakları** verilir.

Bu hakların ne olduğu belirtilmemişse de bunun inşa edilecek konutlardan veya işyerlerinden biri olduğu açıktır. Belediye ile evi/işyeri bulunan vatandaşın yaptığı anlaşma doğrultusunda orada üretilecek konuttan/işyerinden anlaşıldığı özelliklere sahip olanı verilir.

Maddenin 9. fıkrasına baktığımızda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında bulunan gayrimenkul sahiplerine ayrı bir ada veya parsel verilerek kendilerinin konut yapması da sağlanmaktadır.

Yine kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında bulunan gayrimenkul sahiplerinin yerleri eğer yapılacak proje için gerekli değilse, proje dışı bırakılmakta ve kamulaştırma konusu da yapılmamaktadırlar. Peki burası bu haliyle mi kalacaktır? Can ve mal güvenliği sağlanmayacak mıdır? Tabii ki sağlanacaktır. 73. maddeye göre kentsel dönüşüm uygulamasındaki bu eksikliği veya boşluğu 6306 sayılı Kanun ile doldurmak kolaydır. Proje dışı bırakılan veya kamulaştırılmayan gayrimenkul sahipleri, yapıları için riskli yapı kararı alıp, yardım veya kredi ile güçlendirme veya yıkıp yeniden yapma yolu ile yapılarını depreme dayanıklı hale getirebilirler.

Maddenin 12. fıkrası gereğince, belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya yetkilidir.

73. maddenin 9. fıkrasına göre, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondular sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

5. İMAR PLANLARI

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinin 4. fıkrasına göre; büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.¹⁵⁵

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

¹⁵⁵**Büyükşehir Belediyesi Kanunu madde 7:** Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

- a) İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik plânını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.
- b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.
- c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak.

Yine 73. maddenin 12. fıkrası gereğince, belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye yetkilidir.

6. TEVHİD VE İFRAZ

5393 sayılı Kanununun 73. maddesinin 11. fıkrasına göre, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Anayasa Mahkemesi bu maddenin çeşitli kısımlarına karşı açılan iptal davasında 18.10.2012 tarihli ve 2012/82 E. ve 2012/159 K. Sayılı kararı ile bu maddedeki, *“Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez”* cümlelerini iptal etmiştir.

73. maddenin 10. fıkrasına göre, dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

7. YIKIM

Kanununun 73. maddesinin 5. fıkrasına göre, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır.

Bu maddenin düzenlemesi de yetersizdir. 6306 sayılı Kanunda 5. maddede olduğu gibi maliklerin belirli bir süre içinde anlaşamaması halinde can ve mal güvenliği açısından gerekli olan binaların Bakanlık, mülki amirlik veya belediyeler tarafından yıkılmasının düzenlenmesi faydalı olurdu.

8. İNŞAAT

Kanununun 73. maddesinin 8. fıkrası gereğince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır.

73. maddeye göre, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75.¹⁵⁶ madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

¹⁵⁶**Belediye Kanunu madde 75:** Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

5393 sayılı Belediye Kanunu 69. maddesi de inşaatı şu şekilde ele almaktadır: “*Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir*”.

Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinin konusu olan kentsel dönüşüm ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.

-
- a) Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.
- b) Mahallî idareler ile merkezî idareye ait aslî görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla gerekli aynı ihtiyaçları karşılayabilir, geçici olarak araç ve personel temin edebilir.
- c) Kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu yararına çalışan dernekler, özürsüz dernek ve vakıfları, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 507 sayılı Esnaf ve Küçük Sanatkârlar Kanunu kapsamına giren meslek odaları ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir.
- d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmi beş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür. Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.

BÖLÜM IV

KENTİN TARİHİ, KÜLTÜREL VARLIKLARINI VE DOĞASINI KORUMA AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

1999 Depreminden sonra ülkemizdeki konut stokunun yaklaşık beş milyonunun depreme ve diğer afetlere dayanıksız olmasından dolayı acilen yenilenmesi için pek çok bilimsel ve idari çalışma yapılmaya başlanmıştır. Yapılan çalışmaların bir kısmı da bu yenilemenin veya yıkıp yeniden yapmanın hukuki altyapısının hazırlanması yolundaydı. Yapılan çalışmalar sonucu iki yöntem ile afetlere dayanıksız olan bina ve konut stokunun yenilenmesi kararı verildi. Bu karar doğrultusunda 2005 yılında çarpık kentleşme olan kentlerdeki genel yerleşim yerleri için Belediye Kanunu'nun 73. maddesi hazırlandı. Belediye Kanunu ile “*kentsel dönüşüm*” mevzuatımızda ve şehirleşme literatürümüzde kabul gördü. Öte yandan kültürel ve doğal dokunun yoğun olduğu İstanbul, İzmir, Ankara, Bursa ve diğer benzer illerimizde kültür ve tabiat varlıklarının korunması esnasında depreme dayanıklılığı ve yenilemeyi sağlamak için “*5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*” çıkarıldı.

5366 sayılı Kanun kapsamında, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca **sit alanı** olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait **koruma alanlarının**, bölgenin gelişimine uygun olarak **yeniden inşa ve restore edilerek**, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek **korunması ve yaşatılarak kullanılması** amaçlanmıştır.

5366 sayılı Kanun'un uygulanacağı sit alanları ve koruma alanları Kanun'un sistematiğine göre "**yenileme alanı**" olarak adlandırılmaktadır. "*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği*"nin 4/f maddesinde de yenileme alanı, "*sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kabul edilerek belirlenen alanlar*" olarak tanımlanmıştır. Bu yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esaslar 5366 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinde düzenlenmiştir.

Yenileme alanı uygulaması, kültür ve tabiat varlıklarının koruma mevzuatı kapsamında koruma altına alınmış bulunan yerleşim yerlerinde gerçekleştirilecek olan imar iyileştirilmelerinin adıdır. Kentsel dokuların, çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış bölümlerinin yıkılıp yeniden yapılmasını ifade eden "*renewal*" kavramından dilimize aktarılmıştır. Yenileme, zaman içinde eskimiş, köhnemiş kentsel dokuların günün sosyal, ekonomik koşullarına ve ihtiyaçlarına göre değiştirilmesi ya da bir kentin ihtiyaçlara göre yeniden düzenlenmesi anlamına gelir. Yani kent yenileme eylemi, kentsel fonksiyonlarda ve sosyal ekonomik yapıda yaşanan gelişim ve değişimlerine paralel olarak, eskime ve köhneme sürecine girmiş olan kentsel mekânların gereksinimlerinin sonucunda oluşmaktadır. Yenileme sürecinde eskiyen kentsel bölgelerin yıkılmaları ve daha sonraki aşamalarda fiziksel çevre ve altyapı projeleri düzenlemeleri ile yeniden gelişmesinin sağlanması amaçlanmaktadır. Kültür ve tabiat varlıklarının korunması kapsamında koruma altına alınan yerleşim yerlerinin bütüncül olarak koruma altına alınmış olduğu ve bu bölgelerde her türlü kentsel dokunun muhafazası öngörüldüğüne göre, ancak bu hassasiyet gözetilerek yapılarda iyileştirilmeler ve yenileme uygulamaları yapılabilecektir¹⁵⁷.

A. KONU

Bu Kanunun amacı, ilk maddesinde; büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca

-sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile

-bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek,

-bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması,

-tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması,

¹⁵⁷ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 146.

-tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Kanunun amacı olarak belirlenen, sit alanları ve koruma etkileşim bölgelerinde, bölge düzeyinde yeniden inşai faaliyet yürütülmesinin ve “*bu bölgelerde konut, turizm, ticaret, kültür ve benzeri kullanım alanlarının ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması*” yaklaşımının sit alanı kavramı ve kültür ve tabiat varlıklarını koruma mevzuatıyla uyumu tartışılabilir.

Yenileme alanı kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde getirilen tanımlamaların bir arada değerlendirilmesi gerekir. Uygulama Yönetmeliğinde 4. maddede yer alan düzenlemeye göre;

Yenileme alanı: Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Cumhurbaşkanı'nca kabul edilerek belirlenen alanları,

Yenileme avan projesi: Yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2. maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını,

Yenileme uygulama projesi: Yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3. maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik- elektrik tesisat ve alt yapı projelerini ifade eder.

Yenileme alanları uygulamasında, ortaya konulan yaklaşımın, kentsel dönüşüm uygulamasına paralel olduğu noktasında tereddüt yoktur. Ancak, yenileme alanı ilan edilen bölgelerin, sahip olduğu yapılaşmaların; düzen, doku ve benzeri bütün özellikleri dolayısıyla koruma altına alınmış bulunan sit alanları ve bu alanların bütünleyici parçaları durumunda bulunan koruma ya da etkileşim bölgeleri olduğu dikkate alındığında, kentsel dönüşümdeki yıkıp, yeniden yapma yaklaşımının tehlikeli sonuçlar doğuracağı noktasında tereddüt bulunmamaktadır. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'da ilk maddede yer alan amaç tanımlamasında sit alanlarının ve koruma alanlarının yeniden inşa edilmesinden bahsedilmektedir. Sit alanı ilan edilen bir bölgenin korunmasına yönelik olarak getirilen koruma düzenlemelerinde, sit alanlarının korunması dışında bir uygulama mümkün olmazken, ayrık ve aykırı bir kanuni düzenlemeyle, sit alanlarının ve koruma alanlarının yapılaşmaya açılması veya yeniden inşası yönündeki bir amacın, Anayasanın 63. maddesinde düzenlenmiş bulunan, “*Devletin kültür ve tabiat varlıklarını koruma görevi*” ile ne kadar uyumlu olduğu tartışmalıdır¹⁵⁸.

Yenileme çalışmaları sırasında gerçekleştirilecek projeler, yenileme alanları konusunda görevli bir koruma bölge kurulu tarafından, bölgeye ilişkin genel koruma amaçlı imar planlarıyla bağlı olmadan hazırlanacak ve onaylanacaktır. Koruma alanının bütüncüllüğünden

¹⁵⁸ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 148.

uzak bir şekilde, sadece yenileme alanı ilan edilen sınırlar içerisinde, sit alanının bir bölümüne ilişkin projelerin parçalı bir yaklaşımla onaylanmasıyla uygulamalar gerçekleştirilecektir. Böyle bir uygulamanın kültür ve tabiat varlıklarının korunması çalışmalarının doğasıyla uyumsuz olduğu açıktır. Kültür ve tabiat varlıklarının nadide eserler olduğu, yerine yenisinin konulmasının mümkün olmadığı dikkate alınarak, milli tarihimiz ve insanlık tarihi bakımından taşımakta olduğu değerler doğrultusunda, büyük bir hassasiyetle emek yoğun bir çalışmayla korunması gerekirken, bütün bir bölgeyi yıkıp yeniden yapmak suretiyle, sadece tescilli eserleri koruyup çevresini ve komşu yerleşim alanlarını göz ardı ederek yapılan uygulamanın, parçalı bir kentsel dönüşüm projesi uygulaması olduğu açıktır. Böyle bir yaklaşımın sit alanlarında uygulaması, üzerinde yeniden düşünülmesi gerekli bir konudur¹⁵⁹.

Sit alanı ilan edilen bölgelerde, doğal afet riskinin azaltılmasına yönelik olarak tedbir alınması ve belli bir dönüşümün sağlanması kabul edilebilir bir durumdur. Ancak, bu süreçte kültür ve tabiat varlıklarının korunması önceliği doğrultusunda gerekli tedbirlerin alınması ve uygulamanın hassasiyetle gerçekleştirilmesi gerekir. Yenileme alanı ilan edilen bölgelerin doğal afet riskinin azaltılmasına yönelik olarak, sınırlı düzeyde müdahaleye açılması gerekir. Doğal afetlere karşı tedbir alınmasının dışında bir gerekçeyle, sit alanına genel bir müdahale yapılması söz konusu olmamalıdır¹⁶⁰.

Sit alanlarında yenileme çalışması yapılmak isteniyorsa, uygulamanın, bölgeye ilişkin toplu restorasyon veya toplu restorasyonu teşvik uygulaması şeklinde gerçekleştirilmesi gerekir. Kamu eliyle, sit alanlarında maliklerin mülkiyeti ellerinden alınmak suretiyle yapılacak uygulamada ciddi insan hakları ihlalden bahsedilebilecektir. Devletin elinde olan kamusal kaynakların, kültür varlıklarının korunmasına ve toplu restorasyonuna yönelik uygulamaların finansmanına yönelik kullanılması ve maliklerin teşvik edilmesi hatta zorlanması mümkündür. Bireysel olarak malikler tarafından gerçekleştirilecek restorasyon ve bakım uygulamalarının, idare tarafından gerçekleştirilecek toplu uygulamalara göre daha nitelikli olacağı söylenebilir. Tarihi eserlerin korunması çalışmalarının kamu projesi ve toplu konut mantığı içerisinde yürütülemeyeceği açıktır. Kültür ve tabiat varlıklarının veya sit alanında bulunan taşınmazların mülkiyetinin kamulaştırılması yolu varken, oluşturulan bir kamu projesiyle mülkiyetin el değiştirmesinin kültür ve tabiat varlıklarının korunması çalışmalarıyla ilgisini kurmak mümkün değildir¹⁶¹.

Yenileme alanı ilanına ilişkin yetkiler tanımlanırken, bu alanın sit alanı olduğu göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Sit alanlarının kültür ve tabiat varlıklarının korunmasında özel alanlar olduğu dikkate alınmalıdır. Ancak bu yasal düzenleme ile sit alanlarında kentsel dönüşüm projesi olarak yenileme alanı ilan yoluna gidilmesinin altyapısı oluşturulmuştur. Yenileme alanları genel olarak kentsel sit alanlarında ilan edilmektedir. Kentsel sit alanlarının niteliklerine bakıldığında bir kent dokusunun, binaları, yapıları, duvarları, bitki dokusu ve benzeri özellikleriyle birlikte korunmasının amaçlandığı görülecektir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 720 nolu İlke Kararında¹⁶²

¹⁵⁹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 148.

¹⁶⁰ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 170.

¹⁶¹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 149.

¹⁶²Resmi Gazetenin 27.10.2006 tarihli ve 26329 sayısında yayınlanmıştır.

kentsel sit alanı tanımlaması yapılırken, kentsel sit alanı ilan kararıyla ne tür kültür ve tabiat varlıklarının korunmasının hedeflendiği açıkça ortaya konulmuştur. İlke kararının tanımlar kısmında kentsel sitler; “*mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu ifadeden açıkça anlaşılacağı üzere, sit alanlarında kentsel dönüşüm projesi olarak yenileme alanı ilan edilmesi, sit alanlarında koruma çabalarıyla uyumlu değildir¹⁶³.

Sit alanlarında kentsel dönüşüm uygulaması olarak yenileme alanı ilan edilmesinin dayanağı 5366 Sayılı Yıpranan Tarih ve Kültür Varlığı Taşınmazların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde yer alan düzenlemelerdir¹⁶⁴.

Yıpranan Tarih ve Kültür Varlığı Taşınmazların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'da yer alan düzenlemeler, *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*'yla çelişki içerisindedir. Koruma uygulamalarında, kültür ve tabiat varlıklarının bir doku oluşturduğu ve tek tek korunmasıyla sağlanacak yarara göre, toplu bir şekilde korunmalarının daha doğru olacağı düşünüldüğünde alansal korumaya geçilecek ve sit alanı ilanı kararı verilecektir. Sit alanı ilan edilen bölgelerde koruma çalışmalarının birincil olması ve koruma önceliklerine uygun olarak yapılaşmaların sağlanması esastır. Bu doğrultuda sit alanlarında gerçekleştirilen koruma ve yeni yapılaşmaların koruma amaçlı imar planlarına göre şekillendirilmesi temel koşuldur. Yenileme alanına ilişkin Kanun hükmüyle bu temel kural göz ardı edilmiş ve yenileme alanlarına özgü olarak kurulan, varlık nedenini yenileme alanı ilan edilmesine borçlu olan bir koruma bölge kurulunun kararlarıyla yapılaşmaların ve düzenlemelerin gerçekleştirilmesi kabul edilmiştir. Yenileme alanları koruma bölge kurullarının karar alma sürecinde, önceliğin koruma çalışmaları olduğuna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Yenileme alanları koruma bölge kurulları, yenileme alanlarının düzenlenmesine ve yeniden yapılandırılmasına yönelik projelerin gerçekleştirilmesi hedefine öncelik verecektir¹⁶⁵.

Yenileme alanı ilan kararının gerçekten karara konu sit alanının sorunlarını çözümlenmeye yönelik olarak alınıp alınmadığı noktasında tereddütler vardır. Sit alanlarının yenilenmesine yönelik genel bir restorasyon uygulaması yapılması, kaynak aktarılması suretiyle bir bölgenin ayağa kaldırılması mümkündür. Sit alanlarında yeniden düzenleme yapılması sit alanlarının varlık nedenleriyle örtüşmemektedir. Sit alanlarında mevcut tarihi eserlerin ve yeni yapıların sorunlarının çözüme kavuşturulmasında bu özel Kanundan önce var olan uygulamada ve mevzuatta zaten bir engel bulunmamaktadır. Bu yönde toplu bir uygulama yapılmasında da bir sorun yoktur. Sorun, 5366 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarının avan

¹⁶³ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 149.

¹⁶⁴ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 149.

¹⁶⁵ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 150.

projeyle, düzenleme projesiyle yeniden şekillendirilmesindedir. Kanaatimizce böyle bir yaklaşım kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına hizmet edemeyecektir¹⁶⁶.

Sonuç olarak yukarıda sıraladığımız sebepler nedeniyle 5366 sayılı Kanunda önemli değişiklikler gereklidir. Bu değişikliklerde ya kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik ulusal ve uluslararası düzenleme ve yükümlülükleri bir yana bırakarak, sit statüsünü ve koruma ilkelerini yenileme hedefleri doğrultusunda revize etmeliyiz, ya da yenileme uygulamasından vazgeçerek, konunun kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik mevzuat ve uygulamalar çerçevesinde çözüme kavuşturulmasını sağlamalıyız. Yenileme uygulaması başlığı altında, bir sit alanını yeniden inşa eden, yeni konut alanı ortaya çıkararak, bölgeyi yeniden düzenleyen, turizm alanı ve sosyal donatı alanları oluşturan bir yaklaşım; sit kavramı, sit alanı ilan gerekçesi, sit alanı ilan yetkisinin varlık nedenleriyle uyumsuz, kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik ilke ve kurallara aykırı olup, ayrıca taraf olduğumuz uluslararası hukuk metinleriyle de çelişki halindedir¹⁶⁷.

Tabii ki bu endişelerimize rağmen Kanun'un ülkemizdeki uygulamalarına baktığımızda ilk gözümüze çarpan İstanbul Beyoğlu ilçesindeki Çalık Holdingin Gap İnşaat Şirketi tarafından yapılan "Taksim 360" adıyla anılan Tarlabası Kentsel Yenileme Projesidir. Yenilemenin yanısıra soylulaştırma olarak tanımlanan bu projenin daha çok bir gayrimenkul geliştirme projesi olarak öne çıktığını görmekteyiz. **Proje** kapsamında arazinin %52'sinin konut, %12'sinin ticaret, %17'sinin turizm yapısı ve %14'ünün ofis yapısından oluşturulması planlandı. Hukukçuların, bilim insanlarının ve sivil toplum kuruluşlarının tüm karşı çıkışlarına rağmen Tarlabası'nda dokuz adada kentsel dönüşüm projesine İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu da 30 Kasım 2007'de onay verdi. Mimarlar Odası'nın açtığı dava için İstanbul 3. İdare Mahkemesi 31 Ekim 2017'de oybirliğiyle iptal kararı verdi. Kararda yenileme projesinin "*planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka aykırı*" olduğu belirtildi. Koruma amaçlı uygulama imar planları iptal edildi. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2011 yılında hazırlanan Beyoğlu'nun koruma amaçlı imar planlarının, semt derneklerinin açtığı davada da İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesinin gerekçeleri arasında, planların bütünselliğinin olmaması ve üst ölçekli planlarla uyumsuz olması, yapılaşma koşullarını şehircilik ilkelerine uygunsuz şekilde belirlenmesi ve katılımcı alan yönetim modellerini içermemesi sıralandı. Karara esas alınan bilirkişi raporunda planlar uygulanırsa Beyoğlu'nun topyekün turistleştirileceği ve kentlilerin yaşamına yabancılaşacağı belirtildi. Danıştay 2014 tarihinde bu amaçla yapılan kamulaştırmaları kamu yararı olmadığı için iptal etti. 2024 yılında Projenin cadde üstündeki kısımları tamamlandı ve sokak aralarındaki yenileme çalışmaları halen devam ediyor. Çok dikkat çeken proje bilim adamlarının benzer konularda pek çok eleştirisine konu oldu. Hatta bu konuda pek çok tezler yazıldı.

Bu konuda yazan tezlerin birindeki tespitleri de dikkatinize sunmakta yarar görüyorum. "*Tarlabası için uygulanan proje, bölgenin tarihsel dokusuyla bir bütünlük arz etmemekte, genel parsel yapısına uymamakta, kat yüksekliklerini aşmakta, kültürel ve sosyal özellikleri yok saymaktadır ve bu anlamda Tarlabası'nın bir parçası olmaktan çok Tarlabası'nın ortasına*

¹⁶⁶ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 149.

¹⁶⁷ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 171.

kondurulmuş ucube izlenimi yaratmaktadır. Ayrıca proje tasarlanırken bölgede yaşayanlar, bölgenin kültürel ve sosyal özellikleri göz ardı edilmiş, proje tamamen bölgeye yabancı bir zümre düşünülerek tasarlanmıştır. Özellikle turistik faaliyetlere uygun olarak tasarlanan proje Tarlabasılılardan ziyade dışarıdan gelen üst-orta sınıf bir zümre ve turistlere hitap edecek şekilde düşünülmüştür. Tarlabası'nda yaşayanlara söz hakkı vererek katılımcılığı desteklemek yerine semt sakinlerini göz ardı ederek yokmuş gibi düşünmeyi tercih eden proje, katılımcı olmaktan ziyade dışlayıcı ve görmezden gelicidir. Projede yer alan içine kapanık avlulardan gerçekleştirilen giriş çıkış ve sirkülasyon aksları ile yüksek duvarlar da düşünüldüğünde, projenin Tarlabasılıları projeye katmaktan ziyade uzakta tutmayı amaçladığı zaten net bir şekilde görülebilmektedir. Tarlabası Yenileme Projesi hiçbir anlamda Tarlabası'nın sosyal, kültürel, fiziksel ve mekansal dinamiklerine uygun olarak tasarlanmamıştır. Tarihi binaların sadece cephelerinin korunmuş olması bile duruma vitrin olarak yaklaşıldığının kanıtıdır. Bunun temel nedeni ise projenin zaten Tarlabası'nda yaşayanlar için değil, farklı bir kullanıcı kitlesi için inşa edilmekte olmasıdır. Tarlabasılıları dışarda bırakan ve kapıları sıkıca kapatan proje bölgenin tarihi doku, kültürel çeşitlilik, sosyal yapı, mekansal dinamikler gibi kıymetli olan tüm özelliklerini yok etmektedir. Gelecekte Tarlabası Yenileme Projesi önündeki yargı süreçleri için koruyucu bir engel olan 5366 sayılı Kanun değiştirilmedikçe Tarlabası'nın önündeki tarihsel, kültürel ve sosyal yok oluşun önüne geçilemeyeceği, projenin yapım aşamasının tamamlanmasıyla bölge genelindeki soylulaştırmanın hızlanarak artacağı görülebilmektedir.

Herkesin erişebildiği ve serbestçe, herhangi bir sınırlama olmaksızın kullanabildiği kamusal mekanlar, bir kentin kimliğini, sosyal ve kültürel yapısını anlayabilmemizde en önemli faktörlerden biridir. ... Kamusal mekanlar, kentin sosyal, ekonomik, fiziksel ve mekansal dinamikleriyle şekillenir, hayat bulur. Bu nedenle Tarlabası Yenileme Projesi, sadece Tarlabası'nın sosyal veya ekonomik yapısını değil fiziksel yapısını da değiştirmekte ve etkilerinin kamusal mekana yansımaları doğrudan görülebilmektedir. Tarlabası, günümüzde neoliberal politikalar doğrultusunda yeniden şekillendirilmekte ve soylulaştırılmaktadır. Bu da bölgede kamusal mekan dinamiklerinin de değişmesine, dünyanın herkese açık, herkesin erişebildiği, semtlinin serbestçe kullanabildiği kamusal mekan kültürünün yerini neoliberalizm sonrası yaygınlaşan kapalı, denetimli yarı özel yarı kamusal mekanlara bırakmasına neden olmaktadır. Tarlabası Yenileme Projesi sonrası Tarlabası incelendiğinde, açık ve erişilebilir kamusal mekanların miktarının azaldığı, özel mekanların sayısının ise arttığı görülmektedir ... Bölgede yer alan apartman önü merdivenleri veya avlular gibi yarı özel yarı kamusal mekanlar ele alındığında ise, proje sonrasında bu mekanların sayısı artmakla birlikte üzerlerindeki denetim mekanizmaları da artmaktadır. Yarı özel yarı kamusal mekanlar, artık mahalle sakinlerinin toplanabildiği, sosyalleşebildiği, çeşitli ev işlerini kollektif bir şekilde gerçekleştirebildiği, çocukların oyun oynadığı ve sosyalleştiği alanlar değil, sadece bina merdiven şaftlarına ulaşımı sağlayan, duvarlarla çevrili, giriş ve çıkışların denetlendiği, mahallelinin kullanımına ve erişimine kapalı özel alanlardır. Kamusal mekanların bu şekilde daha denetimli alanlara dönüşmesi ne kadar günümüz AVM tarzı kamusal mekan anlayışına uygun gözükse de Tarlabası'ndaki mahalle kültürünü, semtin sosyal yapısını yok eden, sterilize etmek adına semti kişisizleştiren bir yaklaşımdır. Tarlabası'ndaki kamusal mekan değişimi sokak ve kaldırım ekseninde düşünüldüğünde ise, artık binaların sokağa yüzünü değil sırtını

döndüğü, sokakla mümkün olduğunca az iletişim kurduğu görülebilmektedir. Bina giriş çıkışları tamamen sokaktan yalıtılarak denetimli iç avlulara taşınmış, bina cepheleri sırf bir dekor olarak bırakılarak sokağa erişimi engellenmiş durumdadır. Bu ise semtte yaşayanların sokağı görmemesine, sokakla etkileşim halinde olmamasına ve sokakta gerçekleşen olaylardan haberdar olmamasına, dolayısıyla da Jacobs'un da belirttiği gibi sokakların daha tekinsiz bir hal almasına neden olmaktadır.”¹⁶⁸

Tabii ki Neoliberal teoriyle iyice vahşileştiği ve özel sektörün acımasızca kârı maksimize etmeye çalıştığı yeni Kapitalizmin bu aşamasında basındaki haberlere bakıldığında bir gayrimenkul projesi olarak Taksim 360 Projesinin uluslararası ödüller aldığı, başlangıçtaki gayrimenkul fiyatlarının çok yükseldiğini görmekteyiz. Daha çok bir gayrimenkul projesi olarak yapılan bu tip projelerde doğal olarak basının manipule edildiği ve proje lehine haberlerin öne çıktığı görülmektedir. Yukarıda sıralanan eleştirilere ben de katılıyorum. Burada soylulaştırma değil, bir yandan bölge halkının sosyal olarak içinde yaşamını sürdürebildiği, ekonomik olarak onlara destek olacak fonksiyonların oluşturulduğu, diğer yandan da binaların depreme dayanıklı hale getirildiği ama estetik olarak da daha güzel bir dönüşüm projesi rahatlıkla yapılabilirdi.

İstanbul'da yapılan Galataport ve Tersane İstanbul projeler için de benzer eleştiriler getirilmektedir.

Galataport İstanbul, 1,7 milyar dolarlık yatırımla Karaköy-Tophane arasında 1,2 km sahil şeridini kapsayan dev bir projedir. Liman, otel, alışveriş merkezi, restoranlar ve ofisler bir aradadır. Dünyada ilk kez kullanıldığı söylenen bir yöntem ve özel bir kapak sistemi ile ulaşılan yolcu terminalleri yerin altında yapıldı. Yolcular gemiden yeraltına inecektir. 52 bin metrekare ayrılan mağaza ve restoranların sayısı yaklaşık 250 olacaktır. Üç tescilli bina; Merkez Han, Karaköy Yolcu Salonu ve Çinili Han, 177 odalı Peninsula İstanbul oteli olarak hizmet verecektir. Ofislerin alanı ise 43 bin metrekare olup, yeraltı otoparkının kapasitesi 2 bin 300 araçtır. Mimar Sinan Üniversitesi'ne bağlı Resim ve Heykel Müzesi ile İstanbul Modern Müzesi de projenin alanında kalmaktadır. Galataport Projesinde özellikle Karaköy Yolcu Salonu ve Paket Postanesinin yıkılması ile yenilenmek adı altında tarihi iki bina ortadan kaldırılmıştır. Galataport dev, pahalı, son teknolojinin kullanıldığı, prestijli ama tartışmalı bir projedir. Projenin yöneticileri artık köhnemiş olan sokak aralarını ve 200 yıldır halkın erişimine kapalı olan sahil şeridini halka açacaklarını öne sürerken sivil toplum ve bilim insanları “alışveriş merkezinden kamusal alan olmaz” demektedirler. Tarihçi İlber Ortaylı, Hürriyet gazetesindeki köşesinde bu konuyu defalarca ele almış, kıyıdaki inşaat yoğunluğunun kentin önemli üç sembol yapısını (Tophane Saat Kulesi, Kılıç Ali Paşa ve Nusretiye camileri) ve dolayısıyla silüetini kapattığını ve Ortaköy'e kadar halkın sahile erişimini engellediğini hatırlatarak eleştirmişti. Prof. Dr. Murat Güvenç ise “Galataport'un kamusal alan olma potansiyelini pek gerçekçi bulmuyorum. Kamusal alan niteliğini kaybetti bence. AVM'lere yarı kamusal alan deniyor. Özel alan ile kamusal alan arasında bir şey. Gerçek bir kamusal alanda bir insan canı isterse gidip flüt çalabilir mesela. Bir AVM'de kimse kafanıza göre flüt çalmanıza

¹⁶⁸ Göker, Melis, Tarlaşası Bölgesinin Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarlaşası Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası, Yüksek Lisans Tezi, Mart 2014.

izin vermez. Flüt çalınmasını isterse de kendi düzenler. Fakat projenin içinde iki önemli müzenin bulunması olumlu bir gelişme. Galataport gibi bir proje, bulunduğu bölgedeki arazi fiyatlarını yükseltir, fakirleri kimsenin ruhu duymadan temizler. Rant o kadar artar ki, kiracılar artık fiyatları karşılayamaz. Yerine karşılayabilenler gelir. Biz buna soylulaştırma diyoruz zaten. Kalan mal sahipleri de Tarlabası'nda olduğu gibi kentsel dönüşüm adı altında çıkarılır. Fakat bu proje COVID-19 öncesi planlandı. COVID-19, kruvaziyer turizmini berbat etti. Tüm endüstri çöktü. Gemilerin bir kısmı yepyeni, çalışır durumda olduğu halde hurdaya çıktı. Ne zaman canlanır, nasıl canlanır, canlanır mı bilmiyorum. Bir gün canlanabilir, çok zenginler gelebilir ama uzun yıllar alır. Bu durumda da oradaki AVM, restoranlar ve otel yeni anlamlar kazanıp emlak geliştirme operasyonuna dönüşebilir, şehrin cazibe merkezi haline gelebilir. Fiyatlar yükselince burada yaşayan sanatçılar, öğrenciler, entelektüeller Kadıköy Yeldeğirmeni'ne kaçtı. Bundan sonra da çok zenginlere yönelik, manzaralı bir yerleşime dönüşebilir. Bu ölçekte projeler kendi müşterisini kendisi getirir, ondan emin olabilirsiniz. O kadar yatırım yaptıktan sonra bulunduğu bölgeye uyum sağladı mı, sağlamadı mı bakmaz. Temizler etrafını. Cihangir'e doğru çıkan yokuşlar, Kuledibi, Karaköy, tüm Tophane semti bu projeden etkilenecektir. Karaköy'deki orta sınıf oteller mevcut profilde devam edemez, çok lüks olur” şeklinde görüşlerini açıklamıştır.

Mimarlar Odası Başkanı Esin Köymen ise “öncelikle Beyoğlu Kentsel Sit Alanı, bölgenin tamamını kapsayacak şekilde planlanmalı, hatta Tarihi Yarımada ile etkileşimi de bu bütünlük kapsamında değerlendirilmeli. Söz konusu planla ilgili olarak İBB’de plan yapım çalışmaları devam ederken, böyle bir çalışma hiç yokmuş gibi yapılan araştırma, analiz ve sentezlerin hiç dikkate alınmadığı bir süreç izlendi. Salı Pazarı'nın ve bir bütün olarak bölgenin yoğunluk artışları ve getirilen trafik yükü çözümlenmedi. Plan, Kıyı Kanunu'na ve özellikle anayasal bir ilke de olan kıyıların kamu yararına tahsisi ve kıyılardan herkesin eşit ve serbestçe yararlanması ilkesine açıkça aykırı. Söz konusu plan “kruvaziyer liman” iddiasıyla yapıldı ancak dünyanın hiçbir yerinde böylesi bir limanda bu kadar amaç dışı kullanım öngörülmemiş, bu kadar çok metrekaare liman fonksiyonu dışına özgülmemiştir. Salı Pazarı'nda yapılan inşaatın hem kendi bulunduğu alandaki silüete zararı (en üzücü örnek Nusretiye Camisi'nin düşürüldüğü durumdur) hem de Tarihi Yarımada ve Haydarpaşa etkileşimi şehircilik ve koruma ilkelerine aykırı. Usulüne uygun bir ÇED toplantısı gerçekleştirilmeden prosedür tamamlanmış gibi yapıldı. Davalara, itirazlara ve sürdürülen kent mücadelesine rağmen antrepolar ve Karaköy Yolcu Salonu yıkıldı, alandaki diğer tescilli eserler ise geri dönüşü olmayan zararlar gördü. Yargımızın düşürüldüğü durum nedeniyle kruvaziyer limanı dışında oteller, alışveriş merkezleri, restoranlar gibi fonksiyonları da kapsayan Galataport projesinin inşaatı hâlâ devam ediyor” demektedir.

Projede görevli Şirket yöneticisi Tolga Engin ise; “Galataport İstanbul engelli dostu ve düşük katlı yapılarıyla mahalle konseptinde tasarlandı. Misafirlerine “nefes alan”, sağlıklı ve güvenli bir kültür, sanat, çalışma, alışveriş ve yeme içme deneyimi sunacak... Tarihi Tophane Meydanı, İstanbul'un ilk müze meydanı olacak. Merkezinde yer alan Saat Kulesi, çok özel bir teknikle yerinden kaldırılarak restore ediliyor. Burada itinayla yürütülen çalışmalar sonucunda üzeri zamanla toprakla örtülmüş, varlığı bilinmeyen bir katı daha keşfedildi. Yaklaşık 140 cm'lik kısmı toprağın üzerine çıkarıldı. Galataport İstanbul yıl boyunca çeşitli pek çok kültür

sanat ve tasarım etkinliğine ev sahipliği yapacak. Bununla birlikte çevresindeki kültür sanat etkinliklerinde de yüzde 72'lik bir gelişme olacağını öngörüyoruz. Galataport İstanbul herkesi kucaklayan, 7/24 yaşam sunan, herkesi bir arada tutan bir İstanbul deneyimi yaşatacak. ... Hedefimiz, çok yönlü bir çekim noktası olmak. Tabii İstanbullular bu hedef kitledeki en büyük paydaş olacak. Birkaç günlüğüne hatta birkaç saatliğine dahi olsa İstanbul'u ziyaret edecek ve âdeta birer İstanbullu gibi şehri keşfetmek isteyen yerli ve yabancı turistler de bunun bir parçası... Galataport İstanbul, İstanbul ve Karaköy bölgesinin mahalle dokusuyla uyumlu bir yerleşim planına sahip. Liman sahasında yer alan ve kent kimliğinin önemli birer ögesi olan kültür varlığı yapılarıyla ilgili koruma ve restorasyon çalışmaları, ilgili tüm resmî kurum ve mercilerden gerekli izinlerin tamamlanmasıyla başladı ve devam ediyor. İlk günden beri ifade ettiğimiz gibi, projemiz hayata geçtiğinde Tophane, Saat Kulesi'nin yer aldığı İstanbul'un en güzel tarihî meydanlarından biri, tarihî dokuya uygun olarak İstanbulluların ve yerli-yabancı tüm turistlerin kullanımına sunulacak. Ayrıca projemiz kapsamında geliştirilen yeni binalar, ihaleyi aldığımız dönem sahada yer alan antrepoların yüksekliğiyle uyumlu ve çoğu noktada verilen izinlerin de altında kalacak şekilde tasarlandı. Galataport İstanbul, Karaköy ile Kabataş arasında uzun zaman önce bağlantısı kopmuş bir uzantıyı tamamlıyor. İki asırdır çeşitli sebeplerle halka kapalı kalan 1,2 kilometrelik bir sahil şeridi, tekrar şehrin kullanımına sunulacak” diyor.¹⁶⁹

Biz Galataport ile ilgili olumlu ve olumsuz görüşleri sizlere aktarmış olduk. Bana göre o tarihi yapılar yıkılmasaydı Proje iyi bir proje idi. Bölgenin gemilerle turizm fonksiyonu çok eski teknolojik yöntemlerle yürütülmeye çalışıldığından hem verimsiz ve hem de köhne kalmıştı, zamanla küçük esnafın bir şeyler satmaya çalıştığı, nargile cafeler bölgesi şeklinde artık çöküntü alanı haline gelen şehrin bir bölgesi bu proje ile yerli ve yabancı kişilere farklı farklı işletmelerle hizmet vermektedir. Bu proje ile Proje alanı içindeki yapılar depreme dayanıklı ve sağlıklı hale gelmiştir. Estetik olarak da güzel bir çekim alanı haline gelmiştir.

Tersane İstanbul (Haliçport) Projesi de benzer tartışmaların odağında bulunan başka bir yenileme projesidir. “*Haliç Yat Limanı ve Kompleksi Projesi*”nin alan büyüklüğü 252.000 m² olup, proje içerisinde otopark, otel, kültür merkezi ve kongre alanı bulunmaktadır. “Haliç Tersanesi” 15. yüzyıldan günümüze kadar gelişerek varlığını devam ettiren kültürel, mimari ve endüstriyel olarak özgün bir değere sahiptir. İçinde 17 adet “sanayi yapısı”, 2 adet “yer üstü kalıntı”, 3 adet “sivil mimari örneği” ve 7 adet “anıt eser” (Çorlulu Ali Paşa Hamamı, Çorlulu Ali Paşa Camisi, Çorlulu Ali Paşa Şadırvanı, Mehmet Dede Türbesi, 2 adet tarihi duvar ve kule, Aynalıkavak Kasrı Hamamı) ve 5 adet anıt ağaç (4 adet çam ağacı ve bir adet sakız ağacı) yer almaktadır. 2013 yılında 49 yıllığına yap-işlet-devret modeliyle ihale edilen tarihi tersane alanı için otel, apart otel, ofis binaları, konut alanları, ticari üniteler, dini tesis, yeme içme alanları, kongre ve kültür merkezi, sinema vb. eğlence merkezleri ile 70 yat bağlama kapasiteli 2 adet yat limanı bulunmaktadır. “Haliç Yat Limanı ve Kompleksi Projesi”ne 2015 yılında GMO İstanbul Şubesi, İMO İstanbul Şubesi, MO İstanbul Büyükşehir Şubesi ve ŞPO İstanbul Şubesi tarafından ortak dava açılmıştır.

¹⁶⁹<https://www.istdergi.com/dosya/20-yildir-bu-proje-tartisiyoruz-galataport> Tuna, Ayşe Banu, 20 Yıldır Bu Projeyi Tartışıyoruz: Galataport, İst Dergi.

Mimarlar Odası Tersane İstanbul hakkındaki basın açıklamasında şu eleştirileri getirmektedir:

“Günümüz dünyasında sermayenin coğrafi hareketliliği kentsel mekânın yeniden düzenlenmesiyle sonuçlanıyor. Bu düzenlemenin arka planı birçok kavramı barındırıyor ve maddi, sembolik değerlerinin yüklendiği kentsel mega projeler küresel dünyayla bütünleşmenin fırsatı olarak sunuluyor. Bu projeler, bugünün yeni birikim rejiminin, eskimiş düzenleme tarzları tarafından engellendiği iddia edilerek yeni kurumsal düzenlemelere gerekçe ediliyor. İlişkilerin yeniden düzenlenmesi ve daha önce olmayan kuralların sistem ile uyumlaştırılması gözümüzün önünde gerçekleşiyor. Dolayısıyla bütün bu süreç, iktidarın uygulama biçiminin adeta sistemin kendisi olarak algılandığı bir hale dönüşüyor. İstisna halin egemen hale getirilmesi, olağanlaştırılması, bizleri oluşan bu yeni değerlerin sorgulanır olmasından uzaklaştırıyor. Mekân düzenlemeyle sorumlu olan bizler bu sorgulamaları yaptığımızda ise çok katmanlı sorunlar birbiriyle iç içe geçerek önümüze geliyor.

Oysa biz meslek insanları için Haliçport da diğer mega projeler gibi, bir yönüyle kent planlama-tasarım ilişkilerinin sorgulandığı, diğer yönüyleyse koruma kültürü, kültürel miras kavramlarının nasıl araçsallaştırıldığını gösteren keskin örnekler olarak karşımızda duruyor. Büyük ölçekli kentsel bir yatırıma indirgenebilecek bu “mekânsal dönüşüm” sürecinin aslında sermaye, devlet ve toplumun iş birliği ile gerçekleşen “topyekûn bir dönüşüm” olduğunu unutmadan meslek alanımızın çekincelerini açıklamak gerekir.

Öncelikle kabul edilmelidir ki; planlama eyleminin günümüz toplumunun esenliğini incelemesi ve aynı zamanda da gelecek kuşağın yararı gözetilerek gerçekleştirilmesi gerekir. Hal böyle olunca mevcut kaynakların çok dikkatli kullanılması gerektiği açıktır. Bunlar doğal birer değer, birer kültür varlığı olarak tanımlanmışlarsa durum daha da kritiktir; bu varlıkların kullanım ve müdahale kararlarının çok büyük bir hassasiyetle oluşturulması beklenir. Bunun da ötesinde bu varlıklar kamunun ortak malıysa, bir müştereklik söz konusuysa bu hassasiyet daha da büyür. Bu varlıkları topyekûn dönüşümün malzemesi haline getirmek tam da bu nedenle doğru bir karar olamaz. Haliç gibi bir coğrafyada tersane gibi bir üretim ve teknoloji kültürünü asırlar öncesinden bugüne getirmişseniz bugünkü topluma sunmanız ve gelecek kuşağa iletmek üzere tedbir almanız gerekir. Haliçport Projesi bunların tam tersine, özelleştirilmiş, ticarileştirilmiş ve müşterek olmaktan çıkartılmış, adeta sınırları içine hapsedilmiştir.

İktidarın uygulama biçiminin, sistemin kendisi olarak algılanmaya başlaması, istisna halin egemen hale gelmesi bu sürecin en kritik konularından biridir. Plan kararlarının mekâna yansımaları kentsel tasarım ile düzenlemek özü itibarıyla mekânın ayrıntıda analizini ve ölçekler arası geri beslemeleri yaratması beklenir. Fakat küresel dünyayla bütünleşmenin fırsatı olarak sunulan ve maddi, sembolik değerler yüklenen kentsel mega projeler, planlama sürecinde yaratılan istisna durumlarla, kendilerini yeni kurumsal denetlemelerin bile dışında bırakabiliyor. Böylelikle kentsel tasarım projeleri birdenbire planlama hiyerarşisi içindeki onay aşamalarını devre dışı bırakmanın aracı haline gelebiliyor. Aynı kapsamda korumanın birinci derece sorumlu kurumu olan koruma kurulları

da yeni istisna durumlar tanımlanarak kolaylıkla aşılabilecek kurumlar haline getiriliyor. Dolayısıyla sistem sadece ekonomik bir değer alışverişi olmaktan çıkarak değerler sisteminin yeniden inşasına dönüşüyor.

Bu süreçte farklı kimliklerle yer alarak değiş tokuşu gerçekleştirenlerin meslek ahlakı ile sınavının pek de iyi geçmeyeceğini tahmin etmek hiç zor olmasa gerek. Planlama-kentsel tasarım sürecinde onay aşamalarını devre dışı bırakmanın istisna koşullarını yazan meslek insanları, bu istisna duruma uygun projelendirme yapan profesyoneller, bu sürecin içeriğini sorgulamayıp yeni kurumsal düzenlemeye uygunluğuna bakmakla yetinen kamu denetim mekanizması mensupları, bu topyekûn dönüşümde neye hizmet ettiklerini durup düşünmelidirler.”

Gördüğünüz gibi eleştiriler sıkı. Ama yaptılar ve oldu...

5366 sayılı Kanun'un amacı olan yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçları gerçekleştirilirken; bütüncül bir bakış açısıyla tarihi ve tescilli yapıların korunması, sit alanının arkeolojik ve doğal özelliklerinin bozulmadan ihya edilmesi ve köhnemiş ve çöküntü alanı haline gelen alanların ekonomik açıdan verimli hale getirilmesi ve diğer yandan da bu çöküntü alanlarında kent halkının güvenliğini sağlayacak şekilde ama bölge halkını ve kültürünü koruyacak biçimde onların ve bu alana taşınacak olanların barış içinde yaşamasını sağlayacak sosyal dönüşümün sağlanması gerekmektedir.

Tabii ki bu dönüşümü sadece kamu kurumları aracılığı ile yapmak doğru değildir. İçinde pekçok gayrimenkulü barındıran bu alanların ekonomik olarak bölgeye, şehre ve ülkeye katkı sağlaması açısından özel sektörün bu projelerde liderlik yapması ve üstlenmesi gereklidir. Ama unutulmamalıdır ki vahşi kapitalizmin zirveye vurduğu bu dönemde özel sektörün, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin, inşaat şirketlerinin ve finans şirketlerinin nihai amacı maksimum kârdır. İşte bu aşamada kamu yöneticilerinin bir denge oluşturması gereklidir. Özel sektörün acımasız maksimum kâr amacı ile tarihi ve kültürel değerlerin korunması, bölge halkının yaşam koşullarının iyileştirilmesi gibi kamu yararları açısından görevli kamu kurumlarının bir denge oluşturması gereklidir.

Burada kamu adına gözetmenlik yapan belediyelerin ve koruma bölge kurullarının “bütüncül bakış açısıyla tarihi ve kültürel değerleri koruma eksenini”nden uzaklaşmadan avan ve uygulama projelerini incelemeleri ve bölgenin soylulaşması yani daha önce bölgede yaşayanların tasfiye edilebilme olasılığını, yüksek gelir gruplarından bölgeye taşınmalar olacağını düşünerek alandaki sosyal dokuda çatışmaları dengeleyecek olan sosyal etki analizlerine odaklanması gereklidir.

B. YETKİ

Yetki konusunu “yenileme alanı ilanı” ve “yenileme projeleri” başlıkları altında inceleyeceğiz. Yenileme alanı ilanı için Kanun ve Yönetmelikte bazı hazırlık işlemleri düzenlenmiş ve yenileme alanı ilanı ile yenileme projeleri yapıldıktan sonrada uygulamanın nasıl olacağı bu mevzuatla hüküm altına alınmıştır.

1. Yenileme Alanı İlanı

5366 sayılı Kanununun 2. maddesine göre yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı'nın teklifi ile Cumhurbaşkanına sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı'nın teklifi ile Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanı projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı, yerel yönetim meclislerinde üye tam sayısının salt çoğunluğuyla alınan kararlarla bağlı olmak üzere, yenileme alanı ilan edilip edilmemesi konusunda Cumhurbaşkanına teklifte bulunup bulunmama yetkisine sahiptir. Bakanlık, iletilen önerilerin yenileme alanı ilan edilmesi yönünden gerekli olup olmadığını değerlendirerek teklifini oluşturacaktır. Yenileme alanının ilan edilmesine gerek duyulmayan durumlarda Cumhurbaşkanına teklifte bulunulmayacaktır.

Yerel yönetimlerin yenileme alanı ilanı konusundaki taleplerinin değerlendirilerek Cumhurbaşkanına teklifte bulunulması yetkisinin Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı'na verilmesi kültür ve tabiat varlıklarının korunması gereklerine daha uygun olacaktır. 6306 sayılı Kanununun 15. maddesiyle değişiklik yapılarak, yenileme alanı ilan edilmesi konusunda Cumhurbaşkanına teklifte bulunma yetkisi Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı'na verilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı doğal sit alanlarında uygulama konusunda yetkili olmakla birlikte, kentsel, tarihi, arkeolojik sit alanlarıyla karma sit alanlarında yetkili değildir. Doğal sit alanları dışında yetki, Kültür ve Turizm Bakanlığı teşkilatına ait olduğuna göre, yenileme alanı ilanına ilişkin teklifin Cumhurbaşkanına sunulmasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da yetkilendirilmesi, koruma bütünlüğünün sağlanması ve koruma gereklerinin yerine getirilmesi bakımından daha doğru olacaktır¹⁷⁰.

Yenileme alanı ilanı konusunda büyükşehir içerisinde bulunan belediyelerle büyükşehir dışında bulunan belediyelerin yetkileri farklı düzenlenmiştir. Büyükşehir içerisinde ve dışında bulunan belediyelerin yenileme konusunda karar alma yetkisi vardır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 7. maddesi (o) fıkrası ile, kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün

¹⁷⁰ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 161.

olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek görevi büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

Ancak, büyükşehir dışında bulunan belediyelerin kararları doğrudan Cumhurbaşkanının onayına sunulurken, büyükşehir sınırları içerisinde kalan ilçe belediyelerinin almış oldukları yenileme alanı ilan edilmesine ilişkin kararın öncelikle büyükşehir belediye meclisince onaylanması gerekir. Büyükşehir belediyesi meclisince onaylanmayan kararların Cumhurbaşkanına sunulması mümkün olmaz¹⁷¹.

Kanunun 2. maddesinin son fıkrasına göre yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartlarının oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usûl ve esaslar yönetmelikte belirlenir.

5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesi yenileme alanının tespitine ilişkin hazırlıkları düzenlemiştir. Buna göre, yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapacağı bölgeyi tespit ederek halihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler. Belirlenen yenileme alanında tüm çalışmaları yapmak üzere uygulama birimi görevlendirilir. Yenileme alanının tespitinde, tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınır.

Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesine göre; mevcut durumun tespiti için, alanın halihazır yapısı ve haritaları, kadastral bilgileri, taşınmazların mülkiyet durumu, mevcut kullanım fonksiyonları, bölgenin nüfus yapısı, uluslararası anlaşmalardan doğan kazanılmış haklar ve buna benzer konulardaki gerekli bilgi ve belgeler derlenir.

5366 sayılı Kanunun 2. maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesine göre, yenileme alanı kararı, yetkili idarenin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile alınır. Ortak uygulama yapılması halinde ilgili idareler kendi görev ve yetki sınırları içinde kalan alanlar için karar alırlar. Meclis kararlarının kesinleşmesine ilişkin diğer hususlarda yetkili idarelerinin kendi özel kanunları uygulanır.

Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesine göre de, yetkili idarelerin kesinleşen kararları Cumhurbaşkanı onayına sunulmak üzere Bakanlığa gönderilir. Yenileme alanı kararı, Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılır.

Cumhurbaşkanının yenileme alanı ilanına ilişkin yetkisi, onaylama yetkisidir. Cumhurbaşkanı, belediye ya da il özel idareleri tarafından alınan yenileme alanı tespit ve ilanına ilişkin kararlarını onaylamak ya da onaylamamak yetkisine sahiptir. 5366 sayılı Kanunun 2/I maddesi gereğince, Cumhurbaşkanı, il genel meclisinin ya da belediye meclisinin yenileme

¹⁷¹ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 160.

alanın ilanına ilişkin kararının kendisine sunulmasından itibaren üç ay içerisinde onaylamak ya da onaylamamak yönünde bir karar alacaktır¹⁷².

Üç ay geçtikten sonra Cumhurbaşkanının karar alma yetkisi sona erecektir. Üç aylık süre geçtikten sonra, yenileme alanı ilan edilmesine ilişkin tekliflerin kabulü yönünde alınacak kararlar zaman bakımından yetki açısından hukuka aykırı olacaktır. Bakanlık tarafından sunulan teklifin üç ay içerisinde karara bağlanması gerektiğini açıkça düzenleyen 5366 sayılı Kanunun 2. maddesi nedeniyle üç aylık süre sona ermekle birlikte zaman yönünden yetkisizlik durumu ortaya çıkacaktır. Üç aylık süre geçtikten sonra Cumhurbaşkanı yenileme alanı ilan etmek isterse, en azından Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığının teklifi yenilemesi sonrasında karar alınması gerekir¹⁷³.

Bir yıl içerisinde yenileme alanı ilan kararının uygulamalarının başlatılmaması durumunda ne tür hukuki sonuçlar ortaya çıkacağı konusunda açık bir düzenleme bulunmamakla birlikte, ilgili idare tarafından bir yıl içerisinde bir uygulama başlatılmazsa kararın hükümsüz kalacağı kabulü gerekir. Yenileme alanı ilan kararıyla birlikte, alan içerisinde bulunan maliklerin mülkiyet hakkı üzerinde oluşan ve hukuka uygunluğu tartışılır büyük baskının, kontrolsüz bir şekilde uzatılması hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmaz. Mülkiyet hakkı ve kültür ve tabiat varlıklarının korunması çalışmaları üzerinde baskı oluşturan yenileme alanı ilan kararı, şehrin sorunlarının aşılması ve doğal afetlere karşı güçlendirilmesi amacıyla alınmış olduğundan, bir yıl içerisinde uygulamaya başlanılmaması durumunda yenileme alanı ilan kararının hükümsüz kaldığı sonucuna ulaşılmalıdır¹⁷⁴.

2. Yenileme Projeleri

Kanunun 3. maddesinin 9. bendine göre, yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşur. Yenileme projeleri Uygulama Yönetmeliğinin 4. maddesinin g ve h fıkralarına göre "*yenileme avan projesi*" ve "*yenileme uygulama projesi*" olarak ikiye ayrılmaktadır.

Yenileme avan projesi, yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2. maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve altyapı ön raporları şeklinde tanımlanabilir.

Yenileme uygulama projesi ise, yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3. maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve alt yapı projeleri olarak tanımlanabilir.

¹⁷² Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 161.

¹⁷³ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 161.

¹⁷⁴ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 159.

Rölöve projesi; tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin mevcut durumlarının belgelenmesi için hazırlanan farklı ölçeklerdeki projeler ile açıklama raporunu ifade eder.

Restitüsyon projesi; tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin analizi, benzer yapılarla karşılaştırılması, özgün veya belli bir döneme ilişkin belgeleri ve çizimleri içeren öneri projesinden oluşur.

Restorasyon projesi de, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların onarımı, özgün işlevi ve yeni kullanımı için getirilen müdahale biçimlerinin rapor ve projesini ifade eder.

5366 sayılı Kanun'a göre, belirlenen yenileme alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe belediyelerince hazırlanması ile meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer.

5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 5. ve 7. maddeleri yenileme projelerinin yapılması için gereken hazırlık sürecini düzenlemiştir. Bu düzenlemelere göre, yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla uygulama birimi oluşturulur. Diğer mahalli idarelerle ortak proje yapılması halinde uygulama birimi bu idareler tarafından müştereken oluşturulur. Uygulama birimleri, norm kadro esaslarına uygun olarak yetkili organlarının kararları ile kalıcı bir birim olarak da oluşturulabilir.

Yetkili idarelerde, 11/6/2005 tarihli ve 25842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” hükümlerine göre oluşturulmuş bir birim varsa, bu birim aynı zamanda uygulama birimi olarak da görevlendirilebilir.

Yenileme projeleri yapılmadan önce, yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır. Yetkili idare ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenleyebilir, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapabilir. Bu şekilde bir hazırlık sürecinin tamamlanması ve ilgililer tarafından taleplerin alınmasından sonra yenileme projelerinin yapımına geçilir.

Uygulama Yönetmeliğinin 12. ve 13. maddelerine göre, yetki ve sorumlulukları yenileme alanları ile sınırlı olmak ve yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla, 2863

sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 51. maddesine göre gerektiği kadar koruma bölge kurulu oluşturulur. Koruma bölge kurulu, 12/1/2005 tarihli ve 25698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Çalışmaları ile Koruma Yüksek Kuruluna Yapılacak İtirazlara Dair Yönetmelik*"teki usul ve esaslara göre çalışır. Koruma bölge kurulunun çalışması için gerekli olan yardımcı personel, araç, gereç, yer temini ve benzeri her türlü ihtiyaçları, yenileme alanı uygulaması yapacak idare veya idarelerce temin edilebilir.

Uygulama Yönetmeliğinin 17. maddesine göre, yetkili idareler tarafından yapılan veya yaptırılan yenileme avan projesi koruma bölge kurulu kararını müteakip yetkili idarelerin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile; belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile yürürlüğe girer. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme avan projesi, ilçe belediye meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer.

Yenileme uygulama projeleri, yenileme avan projeleri esas alınarak hazırlanır. Tescilli taşınmazlara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile tescilli parselde komşu olan veya aralarında yol geçse dahi tescilli parselde cephe veren taşınmazlara ait mimari projeler koruma bölge kurulunun onayını takiben uygulanır. Bu taşınmazlar dışındaki yenileme uygulama projeleri ilgili idarelerin onayından sonra uygulanır.

Uygulama Yönetmeliğinin 14., 15. ve 16. maddelerine göre yenileme projeleri bir bütün olarak yapılabileceği gibi etaplar halinde yapılabilir. Yetkili idareler etap projelerini kendileri yapabilecekleri gibi, diğer kamu kurum ve kuruluşları, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine de yaptırabilir. Etap projede yer alan özel mülkiyete konu taşınmazların uygulamaya katılma şekli taşınmaz malikleri ile yetkili idare arasında belirlenir. Yetkili idareler tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan etap proje ve programları meclis üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur. Onayı müteakip yenileme avan projesi ile etap proje ve programlarının uygulanmasına, Kanun hükümleri çerçevesinde başlanır.

Bu bölümde ayrıca yenileme alanı koruma bölge kurullarının yetkilerinden de bahsetmek istiyoruz. Yenileme alanı ilan edilmesi sürecinde, kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun herhangi bir katkısı ve etkisi söz konusu değildir. Yenileme alanı ilan kararının Resmi Gazetede yayımlanmasından sonra, gerçekleştirilecek uygulamalar konusunda belirleyici yetkili idare, "*yenileme alanları kültür varlıklarını koruma bölge kurulu*" olacaktır. Yenileme alanı kültür varlıklarını koruma bölge kurulu, hem yenileme avan projelerinin ve hem de yenileme uygulama projelerinin onayı yetkisine sahiptir.

Anayasanın 63. maddesi gereğince, kültür ve tabiat varlıklarının korunması konusunda gerekli tedbirlerin alınması Devletin anayasal görevidir. Devlet, kültür ve tabiat varlıklarının korunması görevinin etkin bir şekilde yerine getirilmesine yönelik olarak gerekli tedbirleri almak ve gerekli teşkilatlanmayı oluşturmak zorundadır. Devletin kültür ve tabiat varlıklarını

koruma görevini üstlenecek idari birimlerin oluşturulmasında, vazgeçilmez olan iki temel koşulun, karar alma konumunda bulunan idari birimlerin özerkliğinin bulunması ve konuya ilişkin gerekli yeterli uzmanlığa sahip olmaları olduğunda kuşku yoktur. Bu temel koşullar paralelinde kültür ve tabiat varlıklarını koruma uygulamalarının ülke genelinde birlik ve bütünlük içerisinde yürütülmesi gerekir. Ülke genelinde koruma uygulamalarının bir standarda kavuşturulması konusunda sorumluluk Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kuruluna verilmişti. Ancak yapılan değişiklik sonucu Yüksek Kurulun yetkileri kapsamındaki tabiat varlıkları Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı'na geçince Yüksek Kurulun adı da Kültür Varlıkları Yüksek Kurulu'na dönüştürülmüştür. Yenileme alanı kapsamı içindeki kültür varlıkları konusunda da Yüksek Kurul alacağı ilke kararları ve itirazlar üzerine yapacağı denetimlerle ülke genelinde ortak bir uygulama standardı oluşturmaya çalışacaktır. Kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik çalışmaların bütünlük içerisinde yürütülmesi gerekliliği ise bir arada korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının ortak değerlendirilmesi zorunluluğunu ortaya çıkaracaktır. Konunun iki ayrı Bakanlık bünyesinde yürütülmesi koordinasyonu daha da önemli kılmaktadır¹⁷⁵.

Koruma çalışmalarının bütünlüğü açısından, ortak değerlendirilmesi zorunlu olan kültür ve tabiat varlıklarının, koruma bölge kurullarının sorumluluk alanında kalmasında yarar vardır. Özellikle sit alanı ilan kararıyla birlikte, bir dokunun bütün olarak, etkilenme ve koruma bölgeleriyle birlikte değerlendirilmesi, koruma bütünlüğü bakımından vazgeçilmez bir gerekliliktir. Sit alanlarında bazı zorunluluklar nedeniyle yenileme alanı ilan edilmesi bir yönüyle kabul edilebilir olmakla birlikte, sit alanının küçük bir kısmının yenileme alanı edilmesine bağlı olarak, kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına yönelik karar alma yetkisinin sadece yenileme alanı ilan edilen kısımla sınırlı olmak üzere, farklı bir koruma bölge kuruluna geçmesi sorunlu bir durumdur. Sit alanı ilan edilmiş bir kültür ve tabiat varlığı koruma alanında, iki farklı koruma bölge kurulunun görev yapması, koruma uygulaması bütünlüğünü bozan bir uygulamadır. İki farklı koruma bölge kurulunun aynı sit alanında görev yapması, bir koruma bölge kurulunun almış olduğu koruma kararının diğer koruma bölge kurulunca alınan bir kararla sonuçsuz kalması sonucunu doğuracaktır. Sit alanının içerisinde bulunduğu bölgeden sorumlu koruma bölge kurulu, sit alanına ilişkin koruma amaçlı imar planı hakkında karar alırken, sit alanının bir kısmında yetkisi olmayacaktır. Sit alanının bütünüyle ilgili karar olsa dahi, koruma amaçlı imar planı hükümleri yenileme alanlarında gerçekleştirilecek uygulamaya esas alınmayacaktır. Sit alanlarında yenileme alanı ilan kararı ve bu karar doğrultusunda, bölgenin mevcut koruma bölge kurulunun görev alanından çıkarılmak suretiyle yenileme alanı koruma bölge kurulunun görev alanına alınması, anayasal da bir sorundur¹⁷⁶.

¹⁷⁵ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 163.

¹⁷⁶ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 164.

C. KAMULAŞTIRMA

Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır¹⁷⁷.

Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynî hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde il özel idareleri ve belediyeler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

5366 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince, il özel idareleri ve belediyeler taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis edebilirler.

5366 sayılı Kanun kapsamında açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinde yer alan hükümler uygulanır.

Kanun kapsamında yenileme çalışmalarında, kamu arazilerinin de hazırlanan projeler içinde değerlendirilmesi 4. maddede düzenlenmiştir. Buna göre, **yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar**; bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, **Maliye Bakanlığının teklifi ve Cumhurbaşkanı kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir**. Devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re'sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde 50'si Hazineye aktarılır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar devir işlemleri sonuçlandırılıncaya

¹⁷⁷**Kamulaştırma Kanunu madde 3/2:** Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

kadar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izin veya irtifak hakkına konu edilemez.

Mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12. maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.

D. YIKIM

5366 sayılı Kanunun 4/2. maddesine göre, yenileme alanlarında bulunan yapıların yıkımında anlaşma yolu esastır.

5366 sayılı Kanunun 3. maddesinin 4. bendi gereğince, yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde yıkım ve tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, yasaklar koyabilir. Bu konudaki esas ve usûller yönetmelikte belirlenir.

Yenileme alanı ilan kararıyla birlikte, yenileme alanı ilan edilen sınırlar içerisinde bulunan taşınmazların, kamulaştırılması ve yatırım ve iskân projelerine tanınan ödeme kolaylığından yararlanması, kullanım yetkilerinin kısıtlanması, kamunun elinde bulunan taşınmazların belediye ya da il özel idaresine devri, doğal afet riski nedeniyle düzenleme ve tahliye yapabilmesi ve benzeri yetkiler, yenileme alanı ilanı konusunda yerel yönetimlerin aşırı istekli olmaları sonucunu doğurmaktadır. Yerel yönetimlerin yenileme alanı ilan yetkilerinin kamu yararına ve hizmet gereklerine uygun şekilde kullanmalarını sağlamak için, yetkinin kullanılmasına ilişkin usul kurallarının belirginleştirilmesi de yararlı olacaktır¹⁷⁸.

E. İMAR PLANLARI

5366 sayılı Kanunun 2. Maddesinin 5. fıkrası yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunmasında imar planları yerine geçen yenileme projeleri hakkında şu düzenlemeye sahiptir: *“Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde*

¹⁷⁸ Öngören/ Çolak, a.g.e., s. 174.

kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.”

F. İNŞAAT

5366 sayılı Kanunun 3. maddesi yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunmasında inşaat ile ilgili şu düzenlemeleri içermektedir: “(1) Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir....

(3) Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır.

(5) Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır...

(10) Yenileme projelerinin gerektirdiği uygulamalar, verilen süre içinde yapı malikince yapılmadığı takdirde, il özel idaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafi yapı malikinden tahsil edilir. İl özel idaresi veya belediye tarafından, yapı malikinin uygulama masraflarını ödemesini kolaylaştırıcı tedbirler alınabilir”.

Kanunun 4. maddesi gereğince, il özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

Kanunun 3. maddesinin 9. fıkrasına göre, yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.

5366 sayılı Kanunun 3. maddesi 6. fıkrası gereğince yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaftır.

Kanunun 4. maddesine göre; kamu hizmeti için ayrılan alanlar hariç olmak üzere, yenileme alanı sınırları içinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parselasyon plânlarında belirlenmek kaydıyla, yapılı veya yapısız imar parsellerine belediye veya il özel idaresi ve diğer ilgili kurullar tarafından tasdik edilen mimarî projelere uygun olarak Kat Mülkiyeti Kanununun toplu yapıya ilişkin hükümlerine göre toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilir.

Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtmelerini isteyebileceği gibi, hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun olarak irtifak hakkı tesisi veya parselasyon plânları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanun'un 12. maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilmesinden ve kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir

SONUÇ

Din insanın davranışlarını ve yerleştiği Dünya yaşamını düzenlemektedir. Hıristiyanlık insanı doğuştan kötü olarak kabul edip, bu Dünya'daki var oluşunda onu ıslah etmek için çabalayan bir kurumdur. İnsan, İslam dininin kutsal kitabı olan Kuran'da Bakara suresinde Allah'ın daha önce yarattığı melekler tarafından kan dökücü ve bozguncu olarak nitelendirilmiştir.

Dinin yanında insanın davranışlarını şekillendiren Hukuk kuralları ise insanın ciddi bir kötülük potansiyeli olduğunu kabul ederek hem toplumsal yaşam ve hem de doğadaki diğer canlıların dengesi açısından onu her alanda sınırlandırmaya odaklanmıştır.

Magna Carta ile başlayan ve Fransız ihtilali ile olgunluğa varan hukuk kurallarını sistemleştirme sürecinin ardından, hukuk kuralları Devlet yönetimleri tarafından dinlerden daha etkili biçimde kullanılarak insani kötülükler sınırlandırmaya çalışılmıştır.

Tabii ki hukuk kurallarının yanısıra kötülükleri engellemenin başka bir yolu da vardır. Yol; insanların bir araya gelerek toplumun her aşamasında gruplar oluşturarak sivil toplum örgütlenmesi ile kötülükleri ve kötülükleri engellemesidir. Oluşan kötülüklerden zarar görenlerin maddi veya manevi zararlarının da telafi edilmesi de şarttır. Avrupa'nın kuzey ülkeleri olan İsveç, Norveç ve Finlandiya bu çözüm doğrultusunda sivil toplum örgütlerinin yardımıyla hem çevrelerindeki halkın ve hem de kamu yöneticilerinin hukuka ve ahlaki kurallara uygun davranmasını sağlayarak insani kötülükleri engellemektedirler. Ancak Dünyanın önemli bir

kısımında kötüler ve kötülük yapmaktan, haksızlık yapmaktan kendilerini alamayan insanlar diğerlerinin haklarını ve özgürlüklerini ortadan kaldırmaya devam etmektedirler.

Bu konuda Kuzey Avrupa’da İsveç, Norveç ve Finlandiya’nın kurmuş olduğu yeni ülke düzenini örnek alarak, siyaset ve bilim üzerine kafa yoran insanların önerdiği yeni girişimleri uygulamak gereklidir. Öncelikle öğrencilerin, işçilerin, mahalleli halkın, meslek mensuplarının kurduğu ve kuracağı sivil toplum kuruluşlarını etkin olarak kullanarak, kamu yöneticilerini yoğun bir şekilde denetlemek ve kötülerini ifşa edip, engellemek çok zor değildir. Sivil toplum kuruluşlarını halkın doğrudan yönetebileceği, her kararın katılımcılarının anlık oylaması sonucu bilgi işlem sistemleri ile donatmak gereklidir. Bir işyerinde veya okulda ya da mahallede bir karar alınacağı zaman bu kararın diğer üyeler ile paylaşılması ve onların cep telefonlarından verecekleri oylar ile kararların sağlanması en etkili yoldur. Hatta bunun siyasi partilerde uygulanması da bir yasal zorunluluk haline getirilip, her kararı üyelerin katılımı ile almak gereklidir.

Her vatandaşın bir muhabir veya muhbir haline gelmesi zorunludur. Eldeki cep telefonları ile özgürce kötülükler ifşa edilmeli, paylaşılmalıdır ki, yetki verilen kişiler harekete geçmeye zorlanmalıdır. Bir haksızlık, kötülük veya yoksulluk yapıldığında kamuoyu bunu özgür paylaşımlarla öğrenebilmelidir.

Aile içinde, okulda, işyerinde, sokakta, oturulan semtte herkesin inisiyatif alıp, örgütlenmesi, sivil toplum kuruluşları yoluyla harekete geçmesi ve haksız, yanlış, yanlı olan her girişime karşı çıkması tek çaredir.

Böylece ailede, okulda, işyerinde ve yaşadığımız mahallelerde, şehirlerde kötüler ve kötü uygulamalar ifşa edilerek, doğrudan demokrasi yoluyla yöneticileri de harekete geçirerek, kötülükleri, hukuka ve ahlaka aykırılıkları engellemek mümkündür.

İnsani kötülükleri önlemek ana hedefimiz olmalıdır. Dünyanın yapay zekanın ve robotların insan iradesini ele geçirip, geçiremeyeceğini, iletişim araçlarıyla gerçeğin yerine geçen algıyı oluşturmayı tartıştığı, her türlü insani faaliyetin kullanılan bilgisayar ve cep telefonu ile izlendiği bir teknoloji çağında Devlet isterse her türlü insani kötülüğü engelleyebilir, bir an için engelleyemezse bile, yapılan kötülüğü tespit ederek kötülüğü yapanı cezalandırabilir ve toplumun veya bir başkasının gördüğü zararları telafi edebilir.

Bizim ana konumuz olan şehirleşme ve kentsel dönüşüm konularında da insani kötülükleri engelleyecek ilkeler ve yöntemler üzerine odaklanmalıyız. Bu amaç doğrultusunda hukuk kurallarını istisnasız uygulamanın yanısıra zaman içinde oluşan yapısal sorunları da çözecek iyi yönetim ve yönetim modellerini kullanmamız gereklidir.

Yapısal sorun demişken öncelikle tespit etmeliyiz ki, Şehircilikte ve kentsel dönüşümde ana görevi üstlenen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapısal olarak sorunludur. Bu Bakanlığın ikiye bölünmesi gereklidir. Şehircilik doğayı ve iklimi tehdit eden bir insani faaliyettir. Şehircilik ve doğanın korunması birbiri ile rekabet içinde olan ve birbiri ile sürekli çatışan iki alandır. Habil ile Kabil gibidir. Bu iki alanın aynı Bakanlığın içinde olması sonucu bir uzlaşma oluşacağını sanmak maalesef olanaksızdır. Bu iki konudan şehircilik görevi üstün olarak kabul edilmiş ve doğa ve çevre ihmal edilmiştir. Şehircilik kısmı doğa ve iklime sürekli

zarar vermektedir. Bu çatışan iki ayrı görevin aynı Bakanlığa verilmesi ile kısaca kuzuyu kurda teslim etmiş durumdayız. Hele iklim değişikliğine sebep olan karbon salınımının %80'inin konutlardan kaynaklandığını düşünürsek “iklim değişikliği” kısmının bu Bakanlık içinde hiçbir sonuca ulaşamayacağını kolayca tahmin edebiliriz. Bunu şahsi deneyimlerimizden de biliyoruz. 2023 Depreminde yıkılan binaların enkazındaki demirler, betonlar, çimentolar, tuğlalar deprem yıkımını bir an önce tasfiye etmek, yolları açmak için boş olan alanlara döküldü, ne toprağın niteliği ölçüldü ve ne de yer altı suları düşünüldü. Çünkü amaç enkazı bir an önce nakledip, şehri temizlemek ve sonrasında depremde yıkılan konutları yeniden en kısa sürede yapmaktır. Şehircilik gayeleri ile hareket edildiği için yeni yapılacak konutlar için yine tarım alanları ve yeşil alanlar seçilerek konut alanlarına çevrildi. Böylece o alanlarda çevre açısından 30-40 yıl sürecek bir risk oluştu. Şehircilik açısından bir Bakanlığın böyle davranması doğaldır. Ancak Çevre ve İklim Değişikliği görevleri başka bir Bakanlıkta olsaydı o zaman bu Bakanlık görevlileri harekete geçip, koordinasyon sağlayarak, bir yandan acele ederken diğer yandan da çevreyi koruyabilirlerdi. Bu örneğe baktığımızda doğayı koruma ve iklim değişikliğini önleme amacının şehircilik amacı ile çekiştiği açıkça görülmektedir. Ayrıca Bakanlığın adındaki “çevre” kelimesi de yanlıştır. Korunan çevre değil doğa olmalıdır.

Çalışmamızın içinde bahsettiğimiz üzere topraklarımız/arazilerimiz ülkemizin sınırlı doğal kaynağıdır. Bu yüzden ülke topraklarımız/arazilerini şehircilik, sanayi, lojistik, tarım, turizm ve teknoloji gibi çalışma alanları için ayırırken verimlilik, sürdürülebilirlik ve gelecek açısından vizyonerlikle hareket etmeliyiz. Şehrin kurulması veya şehrin gelişmesi için bir toprak/arazi grubunu şehirciliğe tahsis ederken şehircilikten elde edeceğimiz fayda ile tarıma vereceğiniz zararını uzun vadeli olarak ölçmek ve ondan sonra nerenin şehirciliğe ayrılması gerektiğine karar vermek gerekir. Bu seçimi doğru yaparsak arazilerimizi de en verimli şekilde kullanmış oluruz.

Maalesef ülkemizde, tüm vatana yayılmış olan arazilerin/gayrimenkullerin nasıl kullanılacağını belirleyen Devlet yönetimi içinde bir üst/ ana kuruluş yoktur. Doğal olarak ülke düzeyinde bir arazi politikamız da yoktur. Sadece tarım topraklarının korunması için tarımla ilgili bakanlık içinde bazı çalışmalar yapılmaktadır. Bütünlüklü bir çalışma ile arazi politikalarını belirleyebilmek için ilgili bakanlıkların yetkilileri, bilim adamları, düşünce kuruluşları ve sivil toplum kuruluşlarının içinde yer aldığı sürekli bir kuruluşa/kurula ihtiyaç bulunmaktadır. Düşünün radyo televizyon yayınları konusunda, elektrik piyasası hakkında, bankacılık konusunda, hisse senetleri konusunda, reklam, iletişim hakkında üst kurullar veya kuruluşlar vardır. Ama ülkenin toprak/arazi varlığını veya gayrimenkullerinin gelecekte nasıl kullanılmasını belirleyecek bir kuruluş yoktur. Ülkesel düzeyde bütüncül olarak, sürdürülebilirlik kapsamında toprağın/arazilerimizin; barınma, sanayi, tarım, madencilik, ticaret veya turizm açısından nasıl kullanılacağını, gelecekte kullanımlar açısından ne gibi değişimler yapılması gerektiğini düşünen bir kuruluş yoktur. Böyle bir kuruluş olmadığı için ülkesel düzeyde arazi politikamız da yoktur. Sadece ilgili bakanlıklar parçalı düzeyde çalışmalar yapmaktadırlar. Arazi kullanım verimliliğini ölçen ve buna göre stratejiler üretip, planlar yapan bir kuruluşumuz yok. Ülkemizdeki gayrimenkulün yanlış kullanımı sonucu ülke kaynakları havaya savrulmaktadır. Fay hatlarının üzerinde şehirler, ilçeler kurulmuştur. Ülkenin yaklaşık %70 nüfusu fay hatları üzerinde yaşamakta, her deprem can ve mal kaybı ile ülkemizin insan ve parasal kaynakları yok olmaktadır. Sadece 6 Şubat Depremindeki mali

kaybımız en az 100 milyar dolardır. 5 milyon konutu dönüştürmek için en az 500 milyar dolara ihtiyacımız var. Daha önce böyle bir bütüncül arazi politikamız olsaydı, 6 Şubat Depreminden sonra belki bu şehirleri bambaşka yerlere taşıyacaktık. Ama böyle bir arazi politikamız olmadığı için yıkılan yerlerin yanındaki boş arsalarla zemin etüdü yapıp, 850.000 adet yıkılan, kullanılamaz konutların yerine konut yapacağız. Neresinden baksan külliye zarar. Diğer şehirlerimiz için uzun vadede can ve mal kaybının önlenmesi için bu şehirlerin yerlerinin değişmesi gereklidir. Dünyanın en gelişmiş ülkelerine baktığımızda; bunların ülke topraklarına/arazilerine ilişkin orta ve uzun vadeli "*arazi/gayrimenkul politikaları*"nın olduğunu görüyoruz. Gelecek için ülke gayrimenkulleri hakkında politika belirleme, Medeni Kanundaki taşınmaz mülkiyet rejimini de, şehirleşme ve konut politikalarını da değiştirecektir. Gayrimenkulü vergileme mantığı da bu doğrultuda değiştirilmelidir. Tahminimce milli geliri en az %30 oranında olumlu etkileyecek ve mali kaynaklarımızı verimli kullanmamızı sağlayacak olan "*Türkiye'nin Gayrimenkul/Arazi Politikasını*" yapmak üzere bir kuruluş oluşturmak ülkenin ilk önemli konularındandır.

Toprak/arazi kullanımında siyasi ve teknik kararlarla şehircilik alanı belli olduktan sonra en önemli konu buraların imar planlaması yapıldıktan sonra şehircilik için kullanılabilecek arsaların geliştirilmesidir. Gayrimenkul geliştirme dediğimiz bu iş ciddi bir gelir yaratmaktadır. Gelişmiş ülkeler bunu kamu kurumları içinde yaparak o arsaya nasıl bir bina yapılacağını belirlemekte ve imar değişikliği ile arsada oluşan kazancı kamuya aktarmaktadırlar. Kamuya ait arsalar imarlı ve bina kütlesi belirlenerek satılmakta veya özel sektörle birlikte ortak projeler geliştirilmekte ve Devlet bundan en yüksek oranda gelir elde etmektedir. Dubai gibi 3.5 milyon nüfuslu bir şehirde bu işten kamu yönetimi yılda en az 50 milyar dolarlık bir gelir elde etmektedir. Bizde ise maalesef kamu kurumları ve belediyeler imarsız arsalar satmaktadırlar. İmarlı arsaları ise özel sektörle birlikte geliştirmek "*buraya nasıl bir bina yapılırsa ne kadar kazanılır, buna göre arsanın fiyatı ne olmalıdır?*" sorusunu sorup fiyatı ona göre belirlemek yerine ederinin yarı fiyatından satışa çıkarmaktadırlar. Devletin ormanlarından bozulan alanları 2B adı altında işgalcilerine hiçbir gayrimenkul geliştirmesi faaliyeti yapmadan, yapsaydı 10'a satacağı yeri 1 liraya satmaktadır. Hele özel sektöre ait arsaların ve tarlaların sonradan imar düzeni değiştiğinde elde edeceği ranttan Devlet neredeyse hiç pay almamaktadır. Değer artış payı/vergisi adı altındaki sadece arsa sahibinin kendi talebi kapsamında arsanın imar durumunda artış yapılması durumunda alınması gerekli bedel ise yapılacak arsadaki gayrimenkul projesinin ilave kazancı üzerinden değil arsanın değer artışından alınmaktadır. Bu değer artış vergisi de devlete kulaktır. Çünkü imar değişikliklerinin %99'u vatandaşın bir talebi olmadan, belediyeler tarafından resen/kendiliğinden yapılmaktadır. Yani Ülkemizin gayrimenkulü en verimli kullanım fonksiyonları ile Devlet tarafından değerlendirmediği gibi, imar planları ile gayrimenkul geliştirme kazançları arsa sahiplerine bırakılmaktadır.

Bir araziye şehircilik için imara açarsak, imar öncesi arazinin değeri ile imar hakkı verildikten sonraki değer kamunun eline geçip, sosyal adalet ilkeleri kapsamında halkın yararına kullanılması gerekir. Bunun için yaygın olarak kullanılan DOP uygulamaları açısından imar düzenlemelerinde değer esaslı bir modelin uygulanması gerekir. Özel kişiye ait arsanın değeri ile imar düzenlemesi sonucu verilecek olan arsanın değerinin esas alınacağı bir dağıtım modeli uygulanırsa, hem özel şahıs bu arazi düzenlemesinden zarar görmez, hem de kamu

oluşacak rantı arazi spekülâtorlerine bırakmamış olur. Böylece nasıl olsa imar çıkar değip, araziye yatırım yapma ve haksız bir kazanç elde etme işi biter ve bu paralar hem sahiplerine ve hem de ülke ekonomisine katkı sunacak işlere yatırılır. Son zamanlarda kamu yöneticilerinin bu yönde çalışmalar yaptığını, eksik bile olsa bu yönde yeni kanunlar çıkarıp adımlar attığını görüp memnun oluyoruz.

İnsanın kötülüğü sonucu, iyiler izin almaya çalışırken kötülerin izinsiz olarak oluşturduğu kaçak yapılaşmalar, düzenli, sağlıklı ve estetik şehirleşmenin önündeki en büyük engeldir. Hukuka aykırı davranışlar ve yapılaşmalar ile mücadele, sürekli denetleme Devlet kurumlarının temel görevleri arasında yer almaktadır. Hukuka aykırı yapılaşmayla mücadele konusunda kamu kurumlarında ortaya çıkan zaaf lar ve tereddütler, altyapısı ve üstyapısı sorunlu yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır. Oturulan mahalleler, semtler konusunda insani kötülükleri engellemenin yolu, insanlara tercih hakkı bırakmadan yapılacak olanları önceden belirlemektir. Oturulan yerler, semtler ve şehirler açısından bu kurallar imar mevzuatı ve imar planlaması ile koyulur. İmar planlaması hem kötülükleri ve haksızlıkları önler ve hem de o alanların gelecekte nasıl olacağını ortaya koyar. Plansız, düzensiz, kuralsız olarak, kötü insanların çok kazanma amaçları kapsamında yapılaşan şehirlerin kendilerinden beklenen fonksiyonu yerine getirememesinin yanında, orada barınmakta olan veya olacak diğer insanların can ve mal güvenliği bakımından riskler doğurması da kaçınılmazdır. Yerleşik bulunan insanlar açısından can ve mal güvenliği riski barındıran şehirlerin dönüşümünün sağlanması ivedi ve zaruri bir konudur. Plansız şehirleşmenin bir boyutunda hukuka aykırı yapılaşma yer alırken, diğer yanda 3194 sayılı İmar Kanununun 7. maddesinin (b) bendinde yer alan düzenleme karşımıza çıkar. Bu düzenlemeye göre, nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin imar planı yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır. 10.000 nüfusa ulaşmış bir yerleşim yerinin ilk kez planlanarak düzenli, sağlıklı ve estetik bir şehir haline dönüştürülmesinin, finans, zaman ve sosyolojik açıdan aşırı bir maliyet gerektirdiği tartışmasızdır. Şehrin çekirdeği kötü davrananları önleyecek olan kurallardan yoksun ve plansız şekillendikten sonra, ekonomik, sosyal-siyasi ve zaman bakımından ortaya çıkacak maliyet nedeniyle o alanı dönüştürme çok zorlaşmaktadır. İmar Kanunu'nda hala on bin nüfusu aşmayan belediyelerin imar planı yapma zorunluluğunun olmadığı yönünde bir hükmün bulunuyor olması, izah edilebilir bir durum değildir, ivedilikle bu düzenlemenin değiştirilmesi gerekir. Ekonomik yetersizlikleri olan belediyelerin imar planlarının Büyükşehir Belediyesi veya Bakanlık tarafından yapılmasını düzenleyen bir yasa değişikliğiyle bu soruna çözüm üretilebilir.

Şehirlerin düzensiz ve sağlıksız yapılaşmasından doğan sorunların çözümlenmesi için, farklı uygulamalar geliştirilmiştir. İmar planları değişikliği ile uzun vadede çözülebilen çarpık kentleşme sorunu, daha kısa vadede kentsel dönüşüm yoluyla da çözülebilir. Gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcutların ıslah edilmek suretiyle dönüştürülmesi; gecekondu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmek suretiyle ıslah sürecinin hızlandırılması; rezerv yapı alanlarında ya da maliklerin bir araya gelmeleriyle oluşturacakları görece olarak büyük arsalarda var olan yapılaşma haklarının artırılması suretiyle düzenli, sağlıklı ve estetik bir şehirleşmenin ortaya çıkarılması; sit alanlarının kısmen ya da tamamen yenilenmesi ve afet riski taşıyan alanların ve yapıların dönüştürülmesi başlıca kentsel dönüşüm uygulamaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Şehircilik ve kentsel dönüşümde en önemli konu; insanların haksız ve izinsiz müdahalelerini önleyecek olan bölge, il ve alanlar düzeyinde imar planlaması bütünlüğünün sağlanmasıdır. Kentsel dönüşüm başladığında ilk yapılacak iş, il düzeyinde kentsel dönüşüm master planlarının yapılması ve hemen akabinde bu master planın altlık olarak kullanılmasıyla il düzeyindeki imar planlarının uzun vadeli bir gelecek vizyonu içinde yeniden yapılmasıdır. Master planlar yapıldıktan ve il düzeyinde imar planları bütüncül olarak yenilendikten sonra ilçelerdeki riskli alanlarda dönüşüm başlatılmalıdır. Yapı veya parsel yahut ada düzeyinde parçacıl imar düzenlemelerinden ve bu düzenlemelerle kentsel dönüşümden kaçınılmalıdır. Kentsel dönüşüm yapılırken parsel veya ada mahalle ölçeği; mahalle ise belde veya ilçe ölçeği; ilçe de il veya bölge ölçeği göz önünde bulundurularak bir bütün şeklinde planlanmalıdır. Şehirlerin geleceğini oluşturan imar planları ucuz fiyat veren şirketlere, şehir planlamada yerli veya yabancı uzman kişi ve kuruluşlara yaptırılmalıdır. Nasıl sağlığımız için doktorun ucuzuna değil, uzmanına gidiyorsak; sağlıklı şehirler için de ucuz değil, uzman şehir plancılara gitmemiz gerekir. Ek olarak şehir plancılarını yönlendirmek ve denetlemek için o ile en yakın üniversitelerden şehir planlama hocaları yerel yönetimlerde danışman olarak görevlendirilmelidir.

Kentsel tasarım ve estetik yaşam alanları yaratmak yönünde mevzuata yararlı hükümler getirilmiştir. Bakanlık ve belediyelerin kentsel tasarım projelerini, yukarıda açıkladığımız üzere ucuz fiyat veren şirketlere değil, Türkiye ve Dünya’da uygulamanın markalaşmış mimar ve şehir plancılarına, üniversitelerin mimarlık ve şehir planlama bölümlerinin önde gelen hocalarına yaptırmaları çok yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, ilgili alan ya da yapıda yaşayanların, oradaki hak sahiplerinin hakları üzerinde kısıtlama etkisi doğuracağından uygulamaların; insani kötülüğe, haksızlığa olan potansiyeli doğrultusunda, bunu önleyecek olan “*Hukuk Devleti*” ilkesinin temel gereklerine göre şekillendirilmesi gerekir. Riskli yapıları yenileme uygulamasında ve afet riskiyle mücadelede idareye tanınan yetkiler, mülk sahiplerinin hak ve özgürlükleri üzerinde doğrudan etkili olabilecek ve baskı oluşturabilecek güce sahiptir. İdareye tanınan yetkilerin kullanılmasında hak sahiplerinin hak ve özgürlüklerine yapılacak müdahalelerin sınırlı tutulması, öze dokunmaması ve ölçülü olması esas olmalıdır.

Mülkiyet hakkına son vermeden dönüştürmeyi sağlamak mümkünse, uygulamanın bu çerçevede gerçekleştirilmesi gerekir. Salt çoğunlukla alınan “*kararlara uy ya da git*” şeklinde diğer maliklere iki seçenek sunulması, afet riskiyle mücadelenin oluşturacağı pozitif algıyı zayıflatmaktadır. Afet riski nedeniyle, yaşamakta oldukları konutlarının can emniyeti açısından riskli olduğu gerekçesiyle binaları yıkılan kişilerin alınan karara katıl(a)madıkları durumlarda, mülkiyet haklarının kamu gücü kullanılarak üçüncü kişilere veya diğer maliklere devredilmesi yerine yeni çözümler getirilmelidir. Salt çoğunluk karşısında azınlıkta kalanların kararları etkileme ve salt çoğunluk tarafından alınacak kararlar için süreci engelleme olanağı olmasa bile mülkiyet hakkını sürdürmesine olanak sağlayan, onun mülkünü başkalarına satılması yerine ona da mülküne karşılık bir mülk verilmesini öngören bir kanuni düzenleme yapılması, uygulamanın Anayasa’ya ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolüne uygunluğu bakımından zorunluluktur. Bu düzenleme aynı zamanda maliklerin kendilerini güvende hissetmeleri bakımından da yerinde olacaktır.

Riskli olmayan alanlarda riskli bir yapıda salt çoğunlukla anlaşma olmazsa, Devlet can güvenliğini sağlamak için binayı yıktıktan sonraki yeniden yapım sürecine en az iki yıl süreyle kamulaştırma ile müdahale etmemelidir. Salt çoğunluk zamanla aralarında anlaşacaktır. Çoğunluk iki yıl içinde sağlanamazsa ve anlaşma olmazsa, taşınmazı düzenli şehircilik açısından Devletin kamulaştırması mümkündür ama bedelini beş yıla yayması yönündeki düzenlemelerin Yasadan çıkarılmasında yarar görüyoruz.

Afet riskiyle mücadele kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı açılan davalarda Belediye Kanunu 73. maddesinde olduğu gibi bu konuların ivedilikle karara bağlanacağı yönünde düzenlemeler getirilerek ve yeni bir hüküm ilavesiyle afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamaların yargısal denetimi konusunda görevlendirilmiş özel mahkemeler oluşturulması suretiyle soruna kolayca çözüm üretilebilir. Öte yandan gayrimenkul, inşaat, imar ve kentsel dönüşüm konusunda “**gayrimenkul mahkemelerinin**” kurulması da soruna hızlı ve etkin bir çözüm getirecektir.

Yerel Yönetimler Özerklik Şartının ve AB uyum sürecinin gereği olarak, yerel ihtiyaçların halkın oylarıyla seçilen yerel idareler tarafından giderilmesi esası doğrultusunda dönüşüm ve dönüştürme konusunda belediyelerin birincil uygulamacı olması doğrudur. Yerel idareciler kentlerinin sorunlarını elbette merkezi idareden daha iyi bilecekler ve daha etkin bir çözüm üreteceklerdir. Bu bağlamda, Belediye Kanunu 73. maddesi doğrultusunda dönüşüm ve dönüştürme uygulamalarında büyükşehir belediyelerinin yetkilendirilmesinin de bir merkezileşme olduğunu vurgulamak gerekir. Ancak imar planlamasının bütünlüğü ve kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı açısından bugün için bu uygulama sürdürülmelidir. 6306 sayılı Kanun kapsamında büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri yerine ilçe belediyelerinin birincil görevli idareler olması şehir bazında imar planlamasındaki bütünlüğün sağlanması şartıyla kamu yararı ve hizmet gerekleri bakımından isabetli olmuştur. Uzun vadede belediyelerin yeterli deneyime kavuşması sonrasında, kentsel dönüşüm ve kenti dönüştürme süreçlerinin ilçe ve il belediyeleri tarafından yürütülmesi tercih edilerek, büyükşehir belediyeleri ve Bakanlığın teknik ve mali destek sağlaması, geçmişte belediyelerin yaptığı hataları da göz önünde bulundurarak etkin bir denetimi yapması da isabetli olacaktır. Çünkü ülkemizin son kırk yıllık kentleşmesi ve yapılaşmasında en büyük sorun, belediyelerin görevlerini yapmasını sağlayacak merkezi denetimlerin yapılamamasıdır. Belediyeler görevini yapamıyor diyerek yerel işlerin Bakanlık veya büyükşehir belediyeleri tarafından yapılmaya çalışılması da kamu yönetimi açısından hatalı bir yöntemdir. Bu yüzden orta vadede görevi üstlenmek yerine Bakanlık ve büyükşehir belediyeleri, koordinasyonu sağlamalı ve kentsel dönüşüm projelerinin denetimini etkin olarak yapmalıdır.

Bakanlığın veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığının, bugüne kadar uygulanan modelleri gözden geçirerek belediyelere kentsel dönüşümde kullanılacak modelleri rehberler şeklinde hazırlaması ve uygulamanın bu rehberlere uygun olarak yapılıp yapılmadığını da denetlemesi yararlı olacak bir yöntemdir.

Kentsel dönüşümü gerçekleştiren yasal düzenlemeler arasında çelişkiler vardır. Aynı konularda birçok idare yetki sahibi yapılmıştır. 1966 yılında başlayan kentsel dönüşüm yasal altyapı çalışmaları, üst üste yasa değişikliklerinin sonucunda karmaşıklaşmıştır. 6306 sayılı

Kanun zaman içindeki uygulamaların ortaya çıkardığı ihtiyaçlar doğrultusunda etkili bir kanun haline gelmiştir. Ancak 5366 sayılı Kanun ile sit alanlarının, koruma alanlarının, tescilli binaların afete dayanıklı hale getirilmesi, iyileştirilmesi Belediye Kanunu 73. madde gereği kenti güzelleştirmek ve iyileştirmek için yapılacak kentsel dönüşümde İdareler, 6306 sayılı Kanunda olduğu gibi etkin araçlar ve teşvikler kullanamamaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm için kullanılan tüm mevzuatın yeniden ele alınarak, eksik olan araçlarda ve teşviklerde paralellik sağlanması, dönüşüm konularının ayrılması, çelişki ve yetki karmaşası yaratan düzenlemelerin ayıklanması yararlı olacaktır.

Riskli alanlarda dönüşüme başlanmadan önce planlanan nüfus yoğunluğunu aşan ve hale o bölgede yaşayan bir kısım halkın taşınması amacıyla rezerv alanlarında Devletin önceden konut yaptırması gerekir. Her il bazında riskli alan ve rezerv alanlar birlikte çalıştırılmalıdır. Rezerv yapı alanındaki konutların cazibesi için şu andakilere ek çeşitli teşvik ve subvansiyonlar uygulanmalıdır.

Kentsel dönüşümün finansmanı için riskli alanlar ve rezerv alanlar ülke ve il düzeyinde bir havuz sistemi ile değerlendirilmelidir. Riskli alanlar ve bunun etapları içinde yatırımcıların finanse edeceği kamu açısından çok gelir getirebilecek yerler olduğu gibi, yıkıp yeniden yapmanın Devletçe finanse edileceği yerler olabilir. Bunları il ve ülke bazında bir havuzda toplayıp gelirleri ve giderleri aynı havuzdan sağlamak finansman açısından çok yararlı olacaktır. Gelir getirecek kentsel dönüşüm alanları Emlak Konut aracılığı ile özel sektör yatırımcıları ile birlikte yapılabilir, gelir getirmeyen kentsel dönüşüm alanları da TOKİ aracılığı ile Devletin subvansiyon etmesi ile gerçekleşir. Ayrıca kentsel dönüşümde vatandaşın katkısı da mali durumu ölçüsünde düzenlenmelidir.

Kentsel dönüşümde toplu konutları oluşturma konusunda görevlendirilen TOKİ'nin bu güne kadar yaptığı şehircilik açısından parçacıl, çirkin ve niteliği itibarıyla verimsiz kentsel dönüşüm projelerinden vazgeçerek, en azından imar planları il bazında bütüncül özellikte, cazibe merkezi odaklı, yerleşim alanına estetik katkılar sunan yeni bir vizyonla proje yapması da bir başka gerekliliktir.

Rezerv alanlarda, riskli alanlarda yapılacak olan konutların ve yerinde dönüşecek konutların yeşil bina niteliğinde olması gereklidir. Yeşil binalar karbon salınımını azalttığı gibi enerji ve su kullanımında tasarruf sağlamakta ve çatıya ve cepheye konulan güneş panelleri ile enerji üretebilmektedir. Bir yeşil bina kendisine yapılan masrafı 30-40 yıl içinde geri ödemektedir. Bu yüzden gerek depremde konutları yıkılanlara verilecek yeni konutların ve gerekse kentsel dönüşümde üretilecek yeni binaların yeşil bina statüsünde olması ülke kaynaklarının verimli kullanımını sağlayacaktır.

Özellikle Anadolu'daki şehirlerde yapılacak daha alçak katlı kentsel dönüşüm projelerinde yapısal çelik kullanımı özendirilmeli ve bunun gibi doğaya katkısı açısından farklı yapı malzemeleri kullanımı üzerinde durulmalıdır.

Kentsel dönüşüm esnasında yıkılacak binalardan çıkacak inşaat artıklarının dönüştürülmesi için dönüşüm ve geri kazanma tesisleri oluşturulması teşvik edilmelidir. Bu

inşaat artıklarının boş alanlara, maden çukurlarına dökülmesi ve bu yolla yeni çevre felaketleri yaratılması yerine, bu artıkların dönüşümünün sağlanarak ekonomik kazanım elde edilmelidir.

Riskli alanlarda uygulama yapılırken şeffaf olunması, mülk sahiplerinin ve ilgili kamu kurumlarının yanı sıra sivil toplum kuruluşlarının, bölge üniversitelerinin de aleni olarak süreçlere katılımı; sosyal açıdan benimsemeyi ve paydaş olmayı sağlayacağından ihmal edilmemesi gereken bir yöntemdir.

Riskli alanlardan, rezerv alanlardaki konutlara geçirilecek alan kişilerin; mahalledeki yatay yerleşim yerine yüksek katlı binalara geçen insanların, yeni yaşam biçimine alıştırılması için, sosyolog ve psikolog desteğinin yerel yönetimlerce önemsenmesi ve yeni yaşam biçimlerine uygun meslek edinmeye önem verilmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm uygulamasında yöneticilerce yerinde dönüşümün benimsemesi; insanların yaşadığı yerlerde daha sağlıklı yaşam sürdürebilmesi için politikalar üretilmesi desteklediğimiz bir yaklaşımdır. Ancak bu alanlarda eksik olan sosyal ve kültürel donatı alanlarının yapılması ve gerekirse bunun için kamulaştırma yapılması gereklidir. Yine parsel bazlı yerine ada bazlı dönüşüm modelleri kullanılarak sosyal donatı alanları için o adada arsa oluşturulması yararlı bir uygulamadır. Ayrıca yerinde dönüşümde aşırı imar artışları verilerek gelecek ek nüfus ile var olan altyapıların yetersizliği sonucu bölge halkının yaşam kalitesinin bozulması en çok rastladığımız sorundur. Apartmanlarda oturanların maliyete katılması gerekirken onları bedavacılığa yöneltip, ilave imar artışları vererek haksız kazanç sağlanması ve nüfusun orada planlara aykırı olarak arttırılması haksız ve şehircilik ilmine aykırı yaklaşımlardır. Yerel yönetimlerin bu bedavacılık yöntemine direnmesi ve merkezi idarenin de ihtiyacı olan ev sahiplerine konutları yenileyebilecek uzun vadeli finansman olanaklarını sunması akla, adalete ve bilime uygun bir yöntemdir. Yarıyı Bizden ile Devlet tarafından getirilen finansman yöntemi doğrudur ve bunun inşaat maliyetlerinin en az yarısını karşılayacak şekilde sürekli enflasyon karşısında güncellenmesi gereklidir.

Depreme dayanıksız binaların dönüşümünün bir yolu da o binaları güçlendirmektir. Kentsel dönüşümde binayı yıkıp, yeniden yapmak 2 yıl ve örneğin maliyeti 5 milyon TL ise, binayı güçlendirmek 6 ay ve maliyeti 1 milyon TL gibidir. Üstelik güçlendirmede kullanılan yeni teknoloji, çelik ve karbon elyaf gibi malzemelerle bina ilk halinden bile sağlam olabilmektedir. Türkiyede kentsel dönüşüm kapsamındaki 5 milyon konutun en az %20'si güçlendirme yoluyla depreme dayanıklı hale getirilebilir. Ancak biz imar ve inşaat hukukçuları olarak özellikle İstanbul'daki ilçe belediyelerinin güçlendirme ruhsatı başvurularını ya reddettiğini veya süreci gereksiz uzattığını, halkımızı oyaladığını görüyoruz. Halbuki yasalar riskli binalarda daire sahiplerinin yıkıp yeniden yapmak yerine “güçlendirme kararı” almasına izin veriyor. Ayrıca güçlendirme ile binanın tarihi ve kültürel görüntü ve kimliği de korunuyor. Bu yüzden kentsel dönüşümde, binanın teknik olarak güçlendirilebilmesi mümkün ise kamu kurumlarının vatandaşı bu olasılığa doğru yönlendirmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm sürecinde oluşacak ranttan, faydadan ve gelir elde etme olanağından öncelikle kamu yararlanmalıdır. Özel sektöre ve inşaat sektörüne kamu menfaatine uygun, şeffaf ve eşitlikçi şekilde katılımcı ve kamuya açık ihale yöntemleri ile görev verilmelidir.

Yerel yönetimler eliyle kentsel dönüşüme daha baştan itibaren halkın katılımı sağlanmalıdır. Katılım süreçlerinin iyi işlememesi, halkın yeterince bilgilendirilmemesi, onlara seçim haklarının tanınmaması, hem halkın dönüşüme direnç göstermesine, hem toplumsal tepkilere ve hem de halk nezdinde kentsel dönüşüm algısının bozulmasına yol açmaktadır.

Riskli yapılarda ve özellikle riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında hak sahiplerinin paylaşım kriterleri ya da hak sahiplerinin yapılacak konutlar için ne ödeyeceği en önemli konudur. Gerek imar düzenlemelerinde ve gerekse hak sahipleri paylarına ilişkin en adil uygulamanın “*değer esaslı bir model*”in uygulanmasıyla sağlanacağına inanıyorum. Bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklara bakıldığında; hak sahibinin elindeki m2 veya arsa payına uygun bir mülkün verilmesinden ziyade eldeki mülkün değerine odaklanmak ve yine yeniden yapılacak yapıda hak sahibine verilecek mülkün değeri ile onun dönüşümden önceki hakkına esas oluşturan mülkünün değerini eşleştirerek dağıtım veya paylaşım hesabını buna göre yapmak gerekiyor.

Kentsel dönüşümde 12 yıl içinde yapılmış olan işler ortaya konulmalıdır. Neler yapıldığı resimlerle, videolarla, yaşayan halkın görüşleri ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve ilgili yerel yönetimlerin web sitelerinde kamuoyu ile paylaşılmalıdır. Bunlar paylaşıldığında görülecektir ki, bu kitap ile ortaya koymuş olduğumuz temel kurallara aykırı pek çok kentsel dönüşüm projesi yapılmıştır. Bu yöntem ile iyi yapılanlar da ortaya çıkacağından en azından 2024 yılı sonrasında yapılacak kentsel dönüşümle, düzenli sağlıklı ve estetik yaşam alanları ortaya koyabilelim.

Mahallelerde insanlarımız örgütlenerek, dernekler ve sivil toplum hareketleri oluşturarak kentsel dönüşümde yapılan kötü uygulamaları ifşa etmelidirler ki, kamu yönetiminde görevli olanlar, izin vermeye yetkili olanlar bunları engellemek zorunda kalsınlar.

Konut sektörünün en temel sorunu, ikincil kağıtların fonlara satılabileceği bir mortgage sisteminin olmamasıdır. Hala tüketici kredisinin konut versiyonunu uyguluyoruz. Mortgage sisteminin en güzel işlediği ABD veya İngiltere’den kopyalayıp, halkın birikimleri ile 20-30 yıllık uzun vadede konut bedelini ödeyeceği bir mortgage sisteminin kurulması gerekiyor.

Netice olarak 2005 yılında ve 2012 yılında çıkarılan kanunlar ve mevzuat değişiklikleri ile başlatılan kentsel dönüşüm; ülkemiz açısından bir zorunluluktur. İnsanımızın kötülük ve haksızlık potansiyeli Devlet yöneticileri tarafından öngörülse bile engellenememiş ve hatta belediyelerce oy alabilmek için bu potansiyel desteklenerek, sağlıksız, düzensiz ve estetikten uzak şehirler ve yaşam alanları ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde yaklaşık beş milyon konut ve işyerinin bulunduğu bir kısım yapıların niteliksizliği nedeniyle halkımızın canı ve malı tehlike içindedir. Kentsel dönüşüm vesilesi ile şehirler, ilçeler ve beldeler sağlıklı, düzenli ve estetik yaşam alanlarına dönüştürülmeli, insanın kötülük potansiyeli gözönüne alınarak kamu kurumlarınca gerekli denetim etkin olarak yapılmalı, uygulama esnasında ortaya çıkan eksiklikler tamamlanmalı, açıklar kapatılmalı ve bilimsel çevrelerce getirilen eleştiriler doğrultusunda, halkın yaşam kalitesini yükseltme amacına odaklanılarak kentsel dönüşüm yapılmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akıllıoğlu, Tekin/Gözübüyük, Şeref, Yönetim Hukuku, Ankara, 1992
- Akyılmaz, Bahtiyar / Sezginer, Murat / Kaya, Cemil, Türk İdare Hukuku, İstanbul, 2011.
- Aydemir, S., Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlı Arazi Yönetim Sistemi için Yapısal Çerçeve, Doktora Tezi, 2021
- Avcı, Adem, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, 12 Levha Yayınları, 2. Baskı, İstanbul 2015.
- Beyazkılıç, Yeşim, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2017.
- Carss-Frisk, Monica, Mülkiyet Hakkı: İnsan Hakları El Kitapları, No. 4: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No.lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz, http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_hakki.pdf, E.T.:06.05.2016.
- Cullingworth, J. Barry/ W. Caves, Roger, Planning in USA, Policies, Issues and Processes, Third Edition, Routhledge Press, New York 2009
- Çaldağ, Coşkun, Arsa Payının Düzeltilmesi Davası ve Özellik Arz Eden Bazı Hususlar, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 13, Sayı 50 . Nisan 2022.
- Çakallı, Mehmet Emin, Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Ankara, 2015.
- Çağlayan, Ramazan, İdari Yargılama Hukuku, Ankara, 2015 .
- Çolak, N., İlker, İmar Hukuku, İstanbul, 2010.
- Daron Acemoğlu/James A. Robinson, Ulusların Düşüşü, Doğan Kitap, 2013.
- Daron Acemoğlu James A. Robinson, Dar Koridor, Doğan Kitap, 2020.
- Demirkol, Selami / Baş, Zuhale Bereket, “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması” <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-108-1305>, E.T.:23.04.2016.
- Denizhan, Ayşe, 6306 Sayılı Kanununun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Temmuz 2016, Sayı: 14.
- Dinçkol, Hulusi Alphan, İdari Yargı'da Hâkimin Takdir Yetkisinin Denetlenmesi, Ankara, 2008.
- Doru, Seyit Rasim, “6306 Sayılı Kanuna İlişkin Değerlendirme”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Yaşar Şahin, 2.Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015

Ellek, Ahmet Arif, “Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.2, 2021

Ercan, Ö., Ahmet, İstanbul’da Deprem Hangi İlçeleri Yıkacak, http://www.ahmetercan.net/UploadDosya/yazi/deprem/marmara/ist_yikilacakilce.htm

Ergin, Cafer, İmar Planları, İstanbul, 2006.

Genç-Arıdemir, Arzu, Kentsel Dönüşümde kat Mülkiyeti ile ilgili Bazı Sorunların Değerlendirilmesi, Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi, Güncel Medeni Hukuk Sorunları Toplantıları, 25. 11.2016, Yayınlanmamış Tebliğ Metni.

Göker,Melis, Tarla başı Bölgesinin Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarla başı Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası, Yüksek Lisans Tezi, Mart 2014.

Gözübüyük, Şeref / Dinçer, Güven, İdari Yargılama Usulü, Ankara 1999.

Gürler, E. , Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, 2003, İstanbul

İlgezdi, Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Ankara, 2023

İnal, Emrehan, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapılar, İstanbul, 2017

Kalabalık, Halil, İmar Hukuku, Ankara, 2005

Kandemir, Beyzanur, Riskli Yapı Hakkında Yapılacak Toplantıya ve Alınacak Kararlara İlişkin Usuller, <https://www.urey.av.tr/2024/02/19/riskli-yapi-hakkinda-yapilacak-toplantiya-ve-alinacak-kararlara-iliskin-usuller/>

Karadağ, Derya, Kentsel Dönüşümün Tarihi, [www.arkitera.com, http://v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67&year=&aID=794](http://v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67&year=&aID=794)

Karadağ, Derya, Kentsel Dönüşüm Yöntemleri, [www.arkitera.com, http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793](http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793)

Karavelioğlu, Celal, İdari Yargılama Usulü Kanunu, Trabzon, 1996.

Kaya, Cemil, İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi, İstanbul, 2011.

Keleş, Ruşen/Erbay, Yusuf/ Görmez, Kemal, Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta, İstanbul, 2022

Koçaklı, Engin, Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Kararlar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanağı ve Görevi, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Temmuz 2016, Sayı 14.

Kürşad, Zekeriye, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Edt. Melikşah Yasin/Cenk Şahin), İstanbul, 2015.

Orhan, Derin/ Sözen, Seval/ Görür, Naci, Kanal İstanbul, Çok Disiplinli Bir Değerlendirme, İBB, İstanbul, 2020.

Onar, Sıddık Sami, İdare Hukuku, İstanbul 1944, 1.Cilt.

Öncü Kentsel Dönüşüm /T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Dönüşümde Model Arayışları, Ankara, 2011.

Öngören, Gürsel/ Çolak, N., İlker, İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2011.

Özdemir, MA, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Eski Bir Gecekondu Mahallesi, İstanbulda Kentsel Ayrışma, İstanbul, 2005.

Özsunay, Ergun, 6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul, 2014.

Roberts, P. , The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, 2000.

Roberts, P. /Sykes, H.,(Ed.), Urban Regeneration A Handbook, London: SAGE Publications.

Sekmen, S., “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği” Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2007

Seyit Rasim Doru, “6306 Sayılı Kanuna İlişkin Değerlendirme”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Yaşar Şahin, 2.Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015.

Susmaz, Hilal/ Ekinci, C., E., Sağlıklı Kentleşme Süreci Esasları, e-Journal of New World Sciences Academy 2009, Volume: 4, Number: 274 1, ArticleNumber: 3C0002,http://perweb.firat.edu.tr/personel/yayinlar/fua_36/36_61572.pdf

Şişman, Akın, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 27-29 Kasım, Samsun, 2008.

Şişman, Akın/ Kibaroğlu, D., Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf

Tan, Turgut, Sınav Notları ve Yargısal Denetim, DD., Sayı:18-19, 1975.

Tuna, Ayşe Banu, 20 Yıldır Bu Projeyi Tartışıyoruz: Galataport, İst Dergi. <https://www.istdergi.com/dosya/20-yildir-bu-projeyi-tartisiyoruz-galataport>

Tuncay, H., A., İdare Hukuku ve İdari Yargının Bazı Sorunları, Ankara, 1972.

UN-Habitat, How to Develop a Pro-Poor Land Policy, United Nation Human Settlements Programme, 2007.

Ülgen, Nihat Evren, Kentsel Arazi Düzenlemesi Kentsel Dönüşüm, istanbul, 2023.

Üstün, Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul, 2009

Yağcı, Kürşad, “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, C.1, İstanbul, 2016.

Yasin, Melikşah, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, Sayı: 60, 2005.

Yıldırım, Abdülkerim, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2022.

Yıldırım, Turan, İdari Yargı, İstanbul, 2008.

TABLolar

APARTMANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

1- Risk Tespit Raporu Alınması

Maliklerden herhangi biri veya kanuni temsilcileri, masrafı kendisine ait olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın lisanslandığı risk tespit kuruluşlarına başvurur. Gerekli belgeler tapu belgesi ve kimlik belgesi fotokopisidir.

2- Risk Tespit Rapor Onayı ve İl Müdürlüğüne Verilmesi

Risk tespitine ilişkin rapor örneği, 10 gün içinde ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne gönderilir. Raporda bir eksiklik yoksa, riskli yapı tespiti en geç 10 iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

3- Tapuya Riskli Yapı Şerh Edilmesi

Tapu Müdürlüğü riskli yapı şerhini taşınmazın beyanlar hanesine işler. Bu şerhle ilgili olarak tapu müdürlüğü aynı ve şahsi hak sahiplerine riskli yapı tespitine 15 gün içinde itiraz edebileceklerini aksi halde binalarının verilecek süre içinde yıkılacağını belirtir. Buna ilişkin tebligatları tüm maliklere tebliğ eder.

4- Raporun Kesinleşmesi, SPK Değerlemesi

Rapora malikler muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren 15 gün içinde itiraz edebilirler. İtirazlar dilekçe ile ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne yapılır. İtiraz üzerine teknik heyet itirazları inceleyerek karara bağlar. İtirazın reddolması halinde rapor kesinleşir. Malikler bina yıkılmadan evvel arsa ve bağımsız bölümlerin değerini SPK lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirirler.

5- Salt Çoğunluk İle Toplantı

Riskli yapının ne şekilde değerlendirileceği konusunda maliklerin anlaşması esastır. Kat malikleri 6306 sayılı Yasaya göre karar almak üzere usulüne uygun toplanırlar ve arsa payının asgari salt çoğunluğu ile bir karar alarak, imza altına alırlar.

6- Müteahhit İle Sözleşme İmzası

Bütün bu süreç boyunca malikler hangi yöntemle, paylaşım planıyla ve şartlarla binalarını yeniden inşa edeceklerse, buna uygun müteahhit firma seçerler. Sözleşme müzakerelerinin sonucunda sözleşme imzalarlar.

7- Salt Çoğunluk Kararına Katılmayanlara Çağrı

Anlaşmaya katılmayan veya muhalif kalan maliklere noter kanalıyla karara katılmaları ve sözleşme imzalamaları konusunda herhangi bir malik ihtar gönderir. Bu ihtarda imzalamayan malike 15 gün süre tanınır.

8- Yıkım ve Hisse Satışı

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesiyle ilgili belediyece riskli yapının tahliyesi ve yıkımı için 90 gün süre verilir. Bu süreler içinde riskli yapı yıkılmazsa İdare tarafından yıkılır. Yıkımdan sonra arsa haline gelen taşınmazda varsa sözleşme imzalamayan maliklerin arsa payı ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce karara katılan maliklere veya üçüncü kişilere açık arttırma ile satılır.

9- Kira/Taşınma Yardımı ve Kredi Başvurusu

Anlaşma ile tahliye edilen binalarda, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı 18 ay süreyle aylık kira yardımı yapar. Bu yardımlardan riskli yapı tespitinden üç ay öncesinden beri o taşınmazda oturan malikler, kiracılar ve sınırlı hak sahipleri yararlanır. Kira yardımı yerine geçici konut veya işyeri tahsisi de yapılabilir. Kira ve taşınma yardımı almayanlar faiz desteği veya kredi kolaylığından yararlanabilirler.

10- İnşaatın Başlaması, İskan Alınması

Eğer varsa kararı/sözleşmeyi imzalamayan maliklerin arsa payları satılır. Satın alan Sözleşmeyi imzalar. Müteahhit firma inşaat ruhsatı için başvurur.

Bina projeye uygun tamamlandığında iskan alınır ve malikler böylece depreme ve doğal afetlere dayanıklı binalarına kavuşmuş olurlar.

Apartmanınızı kentsel dönüşüm ile yenilemek istiyorsanız bu süreçte mutlaka bir uzman hukukçudan her aşamada yardım almanız süreci kısaltacak ve hak kayıplarınızı engelleyecektir.

SİTELERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

1- Risk Tespit Raporu Alınması

Maliklerden herhangi biri veya kanuni temsilcileri masrafı kendisine ait olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın lisanslandığı risk tespit kuruluşlarına başvurur. Gerekli belgeler tapu belgesi ve kimlik belgesi fotokopisidir. Sitelerde her blok için risk tespit raporunun ayrı ayrı alınması gerekir.

2- Risk Tespit Rapor Onayı ve İl Müdürlüğü'ne Verilmesi

Risk tespitine ilişkin rapor örneği 10 gün içinde ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne gönderilir. Raporda bir eksiklik yoksa, riskli yapı tespiti en geç 10 iş günü içinde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

3- Tapuya Riskli Yapı Şerh Edilmesi

Tapu Müdürlüğü riskli yapı şerhini taşınmazın beyanlar hanesine işler. Bu şerhle ilgili olarak tapu müdürlüğü aynı ve şahsi hak sahiplerine riskli yapı tespitine 15 gün içinde itiraz edebileceklerini aksi halde binalarının verilecek süre içinde yıkılacağını belirtir. Buna ilişkin tebligatları tüm maliklere tebliğ eder.

4- Raporun Kesinleşmesi, SPK Değerlemesi

Rapora malikler muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren 15 gün içinde itiraz edebilirler. İtirazlar dilekçe ile ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne yapılır. İtiraz üzerine teknik heyet itirazları inceleyerek karara bağlar. İtirazın reddolması halinde rapor kesinleşir. Malikler bina yıkılmadan evvel arsa ve bağımsız bölümlerin değerini SPK lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirirler.

5- Salt Çoğunluk Toplantısı

Riskli yapının ne şekilde değerlendirileceği konusunda maliklerin anlaşması esastır. Kat malikleri 6306 sayılı Yasaya göre karar almak üzere usulüne uygun toplanırlar ve arsa paylarının en az salt çoğunluğuyla bir karar alarak imza altına alırlar. Bütün blokların riskli olması halinde yürütülecek uygulamaya en az **salt çoğunluk** çoğunluk ile karar verilir.

6- Müteahhit İle Sözleşme İmzası

Bütün bu süreç boyunca malikler hangi yöntemle, paylaşım planı ve şartlarla binalarını yeniden inşa edeceklerse buna uygun müteahhit firma seçerler. Sözleşme müzakerelerinin sonucunda Müteahhit ile sözleşme imzalarlar.

7- Salt Çoğunluk Kararına Katılmayanlara Çağrı

Anlaşmaya katılmayan veya muhalif kalan maliklere noter kanalıyla karara katılmaları ve sözleşme imzalamaları konusunda herhangi bir malik ihtar gönderir. Bu ihtarda 15 gün süre tanınır.

8- Yıkım ve Hisse Satışı

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesiyle ilgili belediyece riskli yapının tahliyesi ve yıkımı için 90 gün süre verilir. Bu süreler içinde riskli yapı yıkılmazsa idare tarafından yıkılır. Yıkımdan sonra arsa haline gelen taşınmazda varsa sözleşme imzalamayan maliklerin arsa payı ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce karara katılan maliklere veya üçüncü kişilere açık arttırma ile satılır.

9- Kira/Taşınma Yardımı ve Kredi Başvurusu

Anlaşma ile tahliye edilen binalarda, Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı 18 ay süreyle aylık kira yardımı yapar. Bu yardımlardan riskli yapı tespitinden üç ay öncesinden beri o taşınmazda oturan malikler, kiracılar ve sınırlı hak sahipleri yararlanır. Kira yardımı yerine geçici konut veya işyeri tahsisi de yapılabilir. Kira ve taşınma yardımı almayanlar faiz desteği veya kredi kolaylığından yararlanabilirler.

10- İnşaatın Başlaması, İskan Alınması

Eğer varsa kararı/sözleşmeyi imzalamayan maliklerin arsa payları satılır. Satın alan Sözleşmeyi imzalar. Müteahhit firma inşaat ruhsatı için başvurur.

Site projeye uygun tamamlandığında iskan alınır ve malikler böylece depreme ve doğal afetlere dayanıklı binalarına kavuşmuş olurlar.

Sitenizi kentsel dönüşüm ile yenilemek istiyorsanız bu süreçte mutlaka bir uzman hukukçudan her aşamada yardım almanız süreci kısaltacak ve hak kayıplarınızı engelleyecektir.

RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

1- Öncelikle il düzeyinde kentsel dönüşüm master planları yapılır. Bu planlarda riskli alanlar belirlenerek, fonksiyonları yeniden düşünülerek, yapılaşması yenilenecek alanlar finansman, yapım sıraları ve önceliğe göre değerlendirilir. İl düzeyinde yapılan kentsel dönüşüm master planları altlık olarak kullanılarak yasal açıdan bağlayıcı olan il imar planları yapılır.

2- Rezerv yapı alanları belirlenerek, riskli alanlardan taşınacak nüfus ile zaman içinde çoğalacak veya göçle gelecek nüfusun yaşaması için konut projelerinin üretimine geçilir.

3- Belediyeler, malikler veya TOKİ tarafından talep edilen alanlar; Çevre, Şehircilik ve İD. Bakanlığı'nın uygun bulması ve teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı'nca riskli alan olarak ilan edilir.

4- İlgili kurum (belediye, TOKİ) riskli alanda bulunan taşınmazların maliklerini, özelliklerini, taşınmazın değerini tespit ettirir ve gerekiyorsa kamulaştırma haritalarını yapar.

5- Kentsel dönüşüm uygulama alanında yeniden yapım işi finansman, sosyal boyut gibi unsurlar da göz önüne alınarak, kentsel dönüşüm uygulama alanı bütün veya kısımlar (ada veya etaplar) şeklinde planlanır. Bu planlama sonucu; ya Belediyeler, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya TOKİ tarafından yeniden yapım çalışmaları yapılır veya maliklerce arsaların üzerinde anlaşmalar yoluyla yeniden yapım hazırlık süreci uygulanır.

6- Riskli alanda bütün veya kısımlar halindeki uygulama Başkanlık, belediye veya TOKİ gibi kamu kurumları eliyle yapılacaktır; uygulama alanında yeteri kadar bilgilendirme büroları açılır ve pek çok yöntemle dönüşüm alanında yaşayanlar bilgilendirilir, endişeleri giderilir ve yönlendirilir.

7- Maliklerin bir proje oluşturmasıyla yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhid edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülen uygulamalarda uygulanacak projeye sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli olarak tespit edilen yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri Müdürlükçe resen yapılır veya yaptırılır.

8- 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 başka bir parselde veya rezerv alanlarda yapılabilir.

9- Riskli alanda ada veya etap malikleri bu kentsel dönüşüm uygulaması için yapılan tebligatı takip eden 90 gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaz ise, gerçek kişilerin veya özel hukuk kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar, Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yapılabilir.

10- Başkanlık, Belediye veya TOKİ de bir proje veya kentsel tasarım yaparak, bunu arsa sahiplerine götürerek, arsa sahipleri ile paylaşım anlaşmaları da yapabilir. Dönüşüm yapılacak ada veya etapta uzlaşma sağlayabilmek için mutlaka yeni proje maketi üzerinden hak sahiplerine verilecek konut ve işyerleri gösterilmelidir. Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyeri vermek üzere sözleşmeler akdedilir.

11- İlgili kurum gerekli olması halinde maliklerle paylaşım anlaşması yapmak yerine taşınmazları satın alabilir veya kamulaştırabilir.

12- Eğer riskli alanda risksiz yapı bulunuyor ise bu yapı uygulama dışı bırakılabilir veya anlaşma, satın alma veya kamulaştırma yoluyla projenin içine alınabilir.

13- İlgili kurum, riskli alanda kendileri tarafından yapılacak proje için, inşaat ve yatırım şirketleri ile kat veya hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri yapar.

14- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya yetki verilen belediyeler riskli alan veya bir kısmına yönelik proje alanındaki taşınmazların arazi düzenlemelerini, satın alma anlaşmalarını, imar haklarını başka alanlara aktarmayı, menkul değerlere dönüştürme işlemlerini, arsa paylarını belirlemeyi, arsa sahiplerince yapılan anlaşmalar kapsamında kat mülkiyetine göre paylaştırmayı yapar. Hak sahiplerince ödenecek bedeller varsa buna ilişkin belgeler oluşturulup, imzalanır.

15- Konut ve işyerlerinin yeniden yapılması için ilgili belediyeden veya Başkanlıktan ruhsat alınır.

16- Maliklerle yapılan anlaşmalar doğrultusunda ortaya çıkarılan yeni taşınmazlara ilişkin tapular maliklere dağıtılır.

17- Maliklere dağıtım sonrası ilgili kurumun elinde konut ve işyeri kalırsa, uygulama alanındaki kiracılara, taşınmazları kamulaştırılanlara ve diğer hak sahiplerine konut ve işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

18- İnşaat süreci başlar...

