

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA MÜLKİYET YAPISININ
DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ALİ TUNÇ

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

AĞUSTOS 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA MÜLKİYET YAPISININ
DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**ALİ TUNÇ
(501121601)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

AĞUSTOS 2014

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 501121601 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Ali TUNÇ**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Yapısının Değerlendirilmesi**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Mustafa YANALAK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Halil ERKAYA
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **5 Mayıs 2014**
Savunma Tarihi : **13 Ağustos 2014**

Aileme,

ÖNSÖZ

Attığım her adımda beni destekleyen ve koşulsuz bir şekilde yanımda olan annem Aynur'a; tecrübe, bilgi ve zaman önceliklerini hep benden yana kullanan, sorgulamayı ve farklı bakmayı öğreten babam Mehmet'e,

Yüksek lisans eğitimi boyunca bana yol gösteren, desteğini hep hissettiğim, çok değerli bilim insanı Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na,

Tez çalışmam süresince bana destek veren değerli çalışma arkadaşım Ar. Gör. Deniz BAŞAR'a ve ihtiyacım olan kaynaklara ulaşmamda bana yardımcı olan HKMO Ankara Şube'den meslektaşım Pelin Çağan'a,

Çok teşekkür ediyorum.

Ağustos 2014

Ali TUNÇ
(Harita Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xvii
SUMMARY.....	xix
1.GİRİŞ.....	1
1.1 Problem Tanımı.....	2
1.2 Çalışmanın Amacı.....	5
1.3 Metodoloji.....	6
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	7
2.1 Kent ve Kentleşme.....	7
2.2 İmar ve İmar Planı Uygulamaları.....	8
2.3 Nitelikli İmar Uygulaması: Kentsel Dönüşüm.....	9
2.3.1 Kentsel dönüşüm kavramı.....	9
2.3.2 Kentsel dönüşümün amaç ve gerekçeleri.....	10
2.3.3 Kentsel dönüşümün uygulama şekilleri.....	14
3.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MEVZUAT BOYUTU.....	19
3.1 Dönüşüme Yönelik Mevzuat Gelişimi.....	19
3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm İle İlgili Yasalar.....	23
3.2.1 Gecekondu Kanunu.....	24
3.2.2 Toplu Konut Kanunu.....	25
3.2.3 Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	26
3.2.4 Belediye Kanunu.....	26
3.2.5 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	28
3.2.6 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	29
3.3 Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Yargısal Açıdan Değerlendirilmesi.....	30
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BOYUTU.....	35
4.1 Kentsel Dönüşüm Modelleri.....	35
4.1.1 Gecekondu Kanunu uygulaması.....	36
4.1.2 Tapu tahsis belgesi verilmesi yoluyla dönüşüm uygulaması.....	39
4.1.3 Belediye Kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim uygulaması.....	39
4.1.4 Yenileme alanı uygulaması.....	40
4.1.5 Afet riskinin önlenmesine yönelik dönüştürme uygulaması.....	41
4.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Teknik Uygulama Boyutu.....	41
4.2.1 Dönüşüm süreci.....	42

4.2.2 Yetkili idareler.....	48
4.2.3 Mesleki yetkilendirme.....	50
4.3 Değer Esaslı Bir Kentsel Dönüşüm Modeli.....	54
5.KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MÜLKİYETİN YERİ.....	59
5.1 Kentsel Dönüşüm ve Mülkiyet İlişkileri.....	59
5.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Mülkiyet Bakışıyla Değerlendirilmesi.....	65
5.2.1 Kentsel dönüşüm hukukunun mülkiyete etkisi.....	65
5.2.2 Kentsel dönüşümde projelendirme ve finansmanın mülkiyete etkisi.....	68
5.2.3 Kentsel dönüşümde uzlaşmacı ve katılımcı dönüşüm uygulamasının mülkiyete etkisi.....	69
5.2.4 Kentsel dönüşümün sürdürülebilirliği ve sürekliliğinin mülkiyete etkisi....	70
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	71
KAYNAKLAR.....	75
EKLER.....	81
ÖZGEÇMİŞ.....	111

KISALTMALAR

HKMO	: Harita Kadastro Mühendisleri Odası
KED	: Kentsel Dönüşüm
TUCBS	: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
SPO	: Şehir Plancıları Odası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
UNESCO	: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 3.1 : Dönüşüm Değişkenleri ve Uygulamaları.....	19
Çizelge 4.1 : Riskli Alan Uygulama Süreci.....	43
Çizelge 4.2 : Riskli Alanların Dönüştürülmesinde Yetkililer.....	49
Çizelge 4.3 : Karar Sürecinde Rezerv Yapı Alanı Yetkilileri.....	50
Çizelge 4.4 : Kentsel Dönüşümde Meslek Disiplinleri ve Sorumluluk Alanları.....	52

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Arsa ve Arazi Düzenlemeleri.....	9
Şekil 3.1 : Kentsel Dönüşümde 1980 Öncesi Dönem.....	20
Şekil 3.2 : Kentsel Dönüşümde 2000 Öncesi Dönem.....	21
Şekil 3.3 : Kentsel Dönüşümde 2000’lerden Günümüze.....	23
Şekil 3.4 : Amaçlarına Göre Dönüşüm Mevzuatı.....	24
Şekil 4.1 : Gecekondu Dönüşümü Ön Protokol Süreci İş Akışı.....	38
Şekil 4.2 : Gecekondu Dönüşümü Ana Protokol Süreci İş Akışı.....	38
Şekil 4.3 : Riskli Alan İş Akışı.....	46
Şekil 5.1 : Taşınmaz Mala Yönelik Mülkiyet Hakları.....	60
Şekil 5.2 : Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler.....	61
Şekil 5.3 : Mülkiyet Hakkının Kamu Hukuku İle Sınırlandırılması.....	62

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA MÜLKİYET YAPISININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZET

Ülkemizde arsa ve arazi düzenlemelerinde kentlerimizde yeni ihtiyaçların ortaya çıkmasından dolayı; hukuksal ve teknik olarak bazı yeni imar uygulama araçlarına gereksinme vardır. Yoğun yapılaşma sorunları ve arsa-arazi düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlara; kentin yoğun yapılaşmış alanlardaki donatı standartlarının yükseltilmesi sağlıklı ve yaşanılabilir kentsel mekân üretimi açısından bakıldığında, kentsel yaşam alanlarının yeniden düzenlenmesi, gerçekte çözümü oldukça acil bir sorunun varlığına işaret etmektedir.

Ülkemizde bu sorunun çözümüne yanıt olarak geliştirilecek gerçekçi bir düzenlemenin, sağlıklı ve yaşanılabilir kentsel mekân sorununun sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel yönleriyle ele alınıp, belirli bir mekânsal bütüne; yerel, bölgesel ve hatta ulusal ölçekte düzenlemeler getirmesi gerekmektedir. Bu kapsamda oluşturulması kaçınılmaz olan bütüncül, sürdürülebilir bir arazi yönetimi paradigması ile uyumlu; imar düzenleme ve uygulama yaklaşımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun olarak düzenlenmesi şeklinde tanımlanan, özellikli bir imar uygulaması olan Kentsel Dönüşüm ülkemiz için önemi her geçen gün artmakta olan bir konu haline gelmektedir.

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunması ve Yaşatılması Hakkında Kanun” ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun 73. maddesindeki özel düzenlemeden farklı olarak çok daha kapsamlı ve ayrıntılı bir kentsel dönüşüm uygulamasını öngören 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16.05.2012 tarih ile yürürlüğe girmiştir. Yasaya ilişkin eleştiriler özetle; yerel yetkisizleştirmeye karşın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının olağanüstü yetkilendirilmesi, barınma hakkı ve mülkiyet hakkı ihlalleri, hak arama özgürlüğünün engellenmesi, zorlama, kültürel ve tarihi varlıkların korunmasına ilişkin esaslara aykırı düzenlemeler getirilmesi, kamu malları rejiminin değiştirilmesi gibi noktalarda toplanmaktadır.

Bu tez çalışması kapsamında, taşınmaz kültür varlıklarının korunması, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması, fiziki olumsuzluklar ve afet riskinin önlenmesinde, sosyal, fiziksel ve ekonomik bazı çalışmalar olarak özetlenebilecek kentsel dönüşümün temel kavramları üzerinde durulmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşümün mülkiyet bakışıyla değerlendirilmesi kapsamında incelemeler yapılmıştır ve çeşitli dönüşüm paradigmalarının mülkiyet üzerindeki etkisi irdelenmiştir.

Bu tez çalışmasının temel amacı, sürdürülebilir bir arazi yönetimi ile uyumlu kentsel dönüşüm uygulamaları için dönüşümün hukuki ve teknik boyutunun irdelenmesi, mülkiyet, mülkiyet hakkı ve bunların kullanımlarının irdelenerek ülkemize uygun ve modern çözüm altlıkları için önerilerde bulunulmasıdır.

EVALUATING THE OWNERSHIP STRUCTURE IN LAND REGENERATION APPLICATIONS

SUMMARY

In Turkey, new legal and technical regulations and means of zoning enforcement are needed in land management. Considering the dense housing, difficulties in implementing the land regulations, raising the reinforcement standards in dense housing areas of the city, and creating a healthy and livable urban space, the reorganization of urban living spaces indicates the presence of quite an urgent problem that needs a solution. A realistic regulation is required as a solution to this issue in Turkey by considering all aspects of a healthy and livable urban space, that is to say by considering the social, economic, cultural and physical aspects and by addressing a specific spatial scope at urban, regional and even national scale. In this context, zoning regulation and implementation approaches are needed, consistent with a holistic, sustainable land management paradigm inevitably.

Urban areas are complex and dynamic systems. They reflect the many processes that drive physical, social, environmental and economic transition and they themselves are prime generators of many such changes. No town or city is immune from either the external forces that dictate the need to adapt, or the internal pressures that are present within urban areas and which can precipitate growth or decline. Urban regeneration is an outcome of the interplay between these many sources of influence and, more importantly, it is also a response to the opportunities and challenges which are presented by urban degeneration in a particular place at a specific moment in time. This should not be taken to suggest that all urban problems are unique to a particular town or city, or that solutions advocated and attempted in the past have little relevance to the circumstances of the current day, but it is the case that each urban challenge is likely to require the construction and implementation of a specific response.

The word regeneration is understood as reforming something spiritually, raising it morally, giving new strength or life to something, restoring lost qualities to something and finally growing again. A regenerated building, a regenerated part of a town. A regenerated city or a regenerated society can be assumed as having the above mentioned qualities. Regeneration is the process of being regenerated by the above mentioned aims. Urban regeneration can be defined as a conscious, systematized and planned action concerning a certain section or totality of a town. Land Regeneration is a featured zoning implementation in Turkey that can be defined as the rearrangement of properties in unplanned, slummed, legal or illegal areas that have inadequate and unqualified infrastructure and dense housing, sensitive to disasters and urban risks, according to new development plan data, and it becomes an issue of increased importance.

In our country there is a need for new regulations and tools in the legal and technical field of land regulations. Problems related to application of land regulations in land

regulations upgrading the equipment standards in planned or unplanned densely constructed areas of cities, the need of producing structures in the renewal and complete destruction areas due to the risk of earthquake; revive the process of urban regeneration. The problems are determining the development plan application tools legally, providing financial resources, preparing a feasible development plan, applying these plans, distributing the new property and implementing the registrations of deeds.

After a decade of confident policy with the support of the engineering lobbies in the retrofitting of individual buildings, it has been observed that reliance on market demands for retrofitting was a mistake. The policy seems to have been reversed very recently to the other extreme of top down imposition of regeneration of the vulnerable urban stock in batches. The Law of Transformation of Areas under the Disaster Risks (Law No. 6306) entered into force on May 16, 2012 due to the need of a legal regulation in order to reconstruction of buildings that pose a zoning risk in particular before the realization of any disaster risk. Primarily the Urban Transformation Law has 2 basic subjects: risky construction and risky area. The owner of the house has to apply to the land analysis companies which have to be entitled by the Ministry of Environmental and Urban Planning. In case the analysis of the building is resulted as risky construction or risky area or reserve area, the final report will be notified to the Municipality and the subject building will be collapsed in 60 days off the written notification.

Within the expected context of the Law 7 million buildings will be re-constructed. The first step of the practice started in 35 cities of Turkey concerning around 75 different areas and 3169 buildings on 05.10.2012. The Ministry will start to collapse risky buildings beginning from the first-degree earthquake areas, including the cities Adana, Afyonkarahisar, Ağrı, Amasya, Ankara, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bitlis, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Gaziantep, Hakkari, Hatay, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kırıkkale, Kırşehir, Kocaeli, Malatya, Nevşehir, Samsun, Sinop, Tekirdağ, Tunceli and Van.

The main reasons behind the many new technical and legal debates created along with this law are the lack of any clear definition of the property transformation processes, and paying no attention to the requirement that people should be backed by a law enacted to ensure their participation in the transformation process, which is closely related to them.

Within the scope of this thesis, first the basic concepts related to Land Regeneration were discussed, the way of implementation of the regeneration and the development of the regulation in Turkey were addressed, relevant laws were examined and assessed, the regeneration process was schematized and examined step-by-step within the scope of the implementing regulations of the Law No. 6306 enacted for the risky areas, and the professions involved in the transformation process were studied. The Law specifically focuses on these risk areas that are defined as areas that may cause loss of life or assets. These areas are identified by the Ministry, Housing Development Administration or municipalities, by taking the opinions of the Presidency of Management of Disaster and Emergency, and decided by the Council of Ministers upon proposal of the Ministry. According to the Law, the buildings that are at risk are defined as "buildings within or outside risk areas that have completed their economic life, or which are scientifically and technically proven to be at risk of demolition or high damage".

This thesis is prepared in order to suggest a new and acceptable model for land regulations and urban regeneration applications that is specific to our country by examining legal basis and technical application extent of urban regeneration in Turkey.

In addition, the property issues that may arise in the technical implementation of the law were discussed and some of the Urban Transformation implementation in Turkey was examined to perform several comparisons, and the requirements for a successful land regeneration were uncovered and specified.

1. GİRİŞ

Arsa ve arazi düzenlemelerinde yeni ihtiyaçların ortaya çıkmasından dolayı; hukuksal ve teknik olarak bazı yeni imar uygulama araçlarına gereksinme vardır. Yoğun yapılaşma sorunları ve arsa-arazi düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlara; kentin yoğun yapılaşmış alanlardaki donatı standartlarının yükseltilmesi sağlıklı ve yaşanılabilir kentsel mekân üretimi açısından bakıldığında, kentsel yaşam alanlarının yeniden düzenlenmesi, gerçekte çözümü oldukça acil bir sorunun varlığına işaret etmektedir (Ülger, 2010; Kaya, 2009).

Ülkemizde bu sorunun çözümüne yanıt olarak geliştirilecek gerçekçi bir düzenlemenin, sağlıklı ve yaşanılabilir kentsel mekân sorununun sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel yönleriyle ele alınıp, belirli bir mekânsal bütüne; yerel, bölgesel ve hatta ulusal ölçekte düzenlemeler getirmesi gerekmektedir (Kaya, 2009). Bu kapsamda oluşturulması kaçınılmaz olan bütüncül, sürdürülebilir bir arazi yönetimi paradigması ile uyumlu; imar düzenleme ve uygulama yaklaşımlarına ihtiyaç duyulmaktadır (Yomralıoğlu, 2013). Sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi içinse, kentlerin yerel koşullarının ayrıntılı etüdüne dayanan bir plana göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıksız ve güvenli olmayan yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekân sorunları da her geçen gün katlanarak büyümektedir (Ülger, 2010).

Anayasamızın, 56’ncı maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57’nci maddesinde de; devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Bu kapsamda fiziki mekânın; güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan; fiziki, sosyal ve ekonomik yönden yetersiz, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı

esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir (Ülger, 2010). Bu sebeplerden ötürü; çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun olarak düzenlenmesi şeklinde tanımlanan, özellikli bir imar uygulaması olan Kentsel Dönüşüm ülkemiz için önemi her geçen gün artmakta olan bir konu haline gelmektedir (Ülger, 2011).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16.05.2012 tarih ile yürürlüğe girmiştir. Kanun, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun 73. maddesindeki özel düzenlemelerden farklı olarak çok daha kapsamlı ve ayrıntılı bir kentsel dönüşüm uygulaması öngörmekte ve bu haliyle Türkiye’de başlatılmış en büyük imar hareketi olarak nitelenmektedir. Afet riskinin azaltılmasına yönelik faaliyetlerin stratejik planlama, yönetsel yapılanma, hukuksal düzenlemeler, finansman modeli gibi iç içe geçmiş birçok düzenlemeyi de kapsaması gerekmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm, bu sürecin en önemli eylem planı modeli olmalıdır (Köktürk, 2007). Ancak, taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kontrol mekanizmasının iyileştirilmesine yönelik olarak üretilen projelerin, kamu-özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı yolu ile yaşama geçirilmesi gereğinin yerine getirilmediği, kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı niteliği aranmadığı görülmektedir (Sökmen, 2003).

1.1 Problem Tanımı

Yapılan incelemeler sonucunda ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm ile ilgili başlıca sorunlar;

- a) Kentsel Dönüşüm kavramının amacına uygun olarak bütüncül bir yaklaşımın henüz uygulanmakta olmaması;

Kentsel dönüşüm; kentsel bir alanın fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarıyla sürekliliği, iyileştirilmesi ve sürdürülebilir olmasına yönelik, çok fonksiyonlu, özellikli bir imar uygulaması şeklinde tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm projelerinin bu işlevleri tamamen ve eksiksiz yerine getirmelerinin sağlanması,

projelerin kent ölçeğinde, makro ölçekte ve bütüncül yaklaşımla ele alınıp, birbirini tamamlayan bir sistematik yapı içerecek şekilde planlanmasıyla gerçekleştirilebilir. Özne bir mantıkla hazırlanmış, hukuksal dayanakları yetersiz kentsel dönüşüm projeleri yerine projeler, bütüncül bir bakışla ele alınarak değerlendirilmelidir (Yomralıoğlu, 2013). Bütüncül dönüşüm yaklaşımı, bir meydanın oluşturulması, bir bina cephesinin onarılması ya da mülkiyetin değişimi gibi parçacı müdahaleler yanında dönüşümü toplumsal ve çevresel bir olgu olarak ele alır. Dönüşüm, hayatın birçok alanında değişimi barındırır. Bu, aynı zamanda yeni ve daha üst düzey örgütlenme yapılarını içeren yeni bir sosyalleşme ve toplumsal değişim sürecidir (Ataöv ve Osmay, 2007). Kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri günümüzde, bütüncül planlama yaklaşımı hiçe sayılarak, kentlerin değer kazanmış ya da değer kazanmaya aday parçalarına yönelik olarak kurgulanmakta, bu durum kentlerin dengesiz ve sağlıklı büyümesine yol açmakta, dolayısıyla da sorunlara köklü çözümler üretilmemektedir. Oysa kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri, planlama sürecinin olağan parçaları olarak ele alınmalı, bütüncül planların işaret ettiği şekilde yönetilmelidir (Görün ve Kara, 2010). Bu amaçla öncelikle kanunun hedeflediği afet riski taşıyan alanların belirlenmesi ve risk oluşmadan deprem zararlarının azaltılması doğrultusunda sağlıklı ve güvenli yapı stoğu için güçlendirmeyi veya yeniden yapımı da içeren dönüşüm uygulamaları uygulanmaya başlamalıdır. Bu amaç ise, Deprem Master Planları'nı esas alan "Kentsel Dönüşüm Nazım Planları"nın oluşturulması ve bu planlara uygun olarak "Dönüşüm Uygulama İmar Planları"nın hazırlanarak etaplar halinde uygulanması şeklinde gerçekleştirilebilir (Yomralıoğlu, 2013).

- b) Kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyet ve mülkiyet hakkının dönüşüm süreçlerinde yaşanan problemler;

İmar uygulamalarının gerçek amacı, mevcut mülkiyetin, imar planında tanımlanan arazi kullanım kararları doğrultusunda, yeniden şekillendirilmesi ve tapuya tescil edilerek yeni mülkiyet yapısının oluşturulmasıdır (Arabacı, 2013). Kentsel dönüşüm de özellikli bir imar uygulamasıdır. Kentsel dönüşüm, yeni imar verilerine göre imara aykırı, yoğun yapılaşmış, niteliksiz, altyapısı yetersiz yerlerdeki mülkiyetin düzenlenmesidir (Ülger, 2013). Dönüşümüne konu olan parseller göz önüne alındığında, dönüşüm süreci; parselin sahip olduğu mülkiyet ve hak sahibinin

mülkiyet hakkı üzerinde gelişmektedir. Mülkiyet hakkına müdahale ancak kanunla ve kamu yararı ile olur. Bu sebeple kamu yararı ile bireylerin haklarının korunması arasında gözetilmesi gereken adil denge bozulmasına yol açabilecek müdahale ve yaptırımlara yer verilmemesi, Anayasa ile teminat altına alınan temel hak ve özgürlüklerin demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı bir şekilde sınırlandırılmaması ve mülkiyet hakkının kullanımının belirsizliğe itilmemesi gerekmektedir. Mülkiyet hakkına sınırlamalar getirilmesinin kaçınılmaz olduğu durumlarda, İdare'ye tanınacak yetkilerin sınır ve kapsamının belirlenmiş, bireylere bu yönde güvence oluşturabilecek kural ve mekanizmaların getirilmiş ve bu tür prosedürel güvenceler içinde mutlaka katılıma yer verilmiş olması gerekmektedir (Yasin ve Şahin, 2013). Dönüşüm sürecinde yeni imar verilerinin mevcut mülkiyete uygulanması ile dönüşüme konu olan parsellerin yaşayabilecekleri değişimler düşünüldüğünde ise kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi için mülkiyetlerin niteliklerine de değinilmesi gerekmektedir. Dönüşen bu mülkiyetin, yalnız müşterek ve ferdi bir mülkiyet olmamasından ötürü mülkiyete etkin süreçlerin daha iyi tanımlanması gerekmektedir (Uzun, 2013). Mülkiyet ve imar haklarının aktarımının gerçekleştirilebilmesi; aktarım, dönüşüm, imar hakkı gibi kavramların yasal tanımlarının ayrıntılı olarak yapılmasına bağlıdır. Ayrıca arazi mülkiyeti yıllardır düşey boyutu da kapsamakla birlikte, kadastronun üçüncü boyuta genişletilmesinin gerekli olup olmadığı sorusu ülkemizde son zamanlarda gündeme gelmiştir. Günümüzde kadastronun mülkiyet hakkını açık biçimde garanti etmesi beklenmektedir. Bu ise kadastronun tüm boyutlardaki mülkiyet sınırlarını dikkate alması ile mümkündür (Bıyık ve Döner, 2007). Bu yüzden mülkiyeti yalnız 2B parseli üzerinde değil, yeryüzünün altında ve üzerinde de tescil etmemiz gerekmektedir. Buna ek olarak düşeyde ya da yatayda yapılacak olan değişikliklerin hangi zaman aralığında olduğunu da bir şekilde sistemde tutmak ve bunu da sorgulamak ve analiz etmek durumundayız (Nişancı, 2013). Mülkiyetin üçüncü ve dördüncü boyutu, yapılacak kentsel dönüşüm projeleri kapsamında dikkate alınmalı, bununla ilgili gerekli yasal düzenlemeler en kısa sürede ilgili mevzuata eklenmelidir.

- c) Kentsel dönüşüm uygulamalarında finansman ve teknik sorunların bulunması;

Kentsel dönüşüm uygulamalarında genellikle, değer artışı bir sonuç değil de amaç olarak algılanmaktadır. Özellikle, proje tüm gelir ve giderinin farkından hesaplanan,

projenin net gelirinin risk indirilmesi yapılarak bulunacak değer, dağıtım modeline göre hesaplanacak oranlarda, proje taraflarının dağıtım değerlerine paylaştırılmamaktadır. Kentsel Dönüşümde tarafların anlaşma temeli, kamu eli ile yaratılan değer, katılımdaki değer temelinde taraflarca kabul edilebilir oranlarda, şeffaf biçimde dağıtılması ve hak sahibi, yatırımcı, yerel idare arasında paylaştırılması gereken dağıtım değerinin güvenilir olması zorunlu tutulmalıdır. Bu zorunluluk ancak değer esaslı paylaşım modeli ile gerçekleştirilebilir (Ülger, 2013). Bu model kabaca eşit değere dayanan, hisseli mülkiyet kullanımını çözebilen, uygulamadaki olumsuzlukları en aza indiren bir yöntemdir (Ülger, 2010). Bu yüzden yoğunluk artırımı anlaşmazlıklara bir çözüm olarak görülmemeli, değer esaslı uygulama yöntem kullanımının imar uygulamalarında mutlaka yasal zorunluluk olması sağlanmalı ve değer esaslı bir imar uygulama yönetmeliği çıkarılmalıdır.(Ülger, 2013).

d) Kentsel dönüşüm ile ilgili bir bilgi sistemi tesis edilememesi;

Türkiye için tasarlanan kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı işletilebilmesi ancak Coğrafi Bilgi Sistemleri destekli etkin bir veritabanı hayata geçilmesi ile mümkün olabilecektir. Bu amaçla, kentsel dönüşüm paydaşlarınca üretilen ve/veya ihtiyaç duyulan veri/bilgilerin, TUCBS standartlarına uygun olarak, web-tabanlı ortak bir veri havuzunda bir araya getirilmesi gerekmektedir (Yomralıoğlu, 2013).

olarak sıralanabilir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının temel amacı, Türkiye’deki kentsel dönüşümün uygulama boyutunun ele alınması; mülkiyet, mülkiyet hakkı ve bunların kullanımlarının irdelenerek ülkemize uygun başarılı projelerin üretilebilmesi için modern çözüm önerilerinin ortaya konulmasıdır. Bu amaçla; Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuat yapısı detaylı bir şekilde incelenecek, mevzuat analizi ile mevcut durum ortaya konulacak ve irdelenecektir. Ayrıca kentsel dönüşümün teknik uygulama boyutu, dönüşüm süreci, idari yapı ve mesleki yetkilendirme yönünden incelenecek, ülkemize uygun değer bazlı bir kentsel dönüşüm modeli üzerinde durulacaktır. Sonuçta dönüşümün yasal ve teknik boyutlarından faydalanılarak; mülkiyet

dolaşımının korunduğu, mülkiyet hakkının korunmasını esas alan sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için çözüm önerilerinde bulunulacaktır.

1.3 Metodoloji

Yapılan çalışmada Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile ilgili mevzuat ve dönüşümün teknik uygulama boyutu ele alınmış ve sonuçta mülkiyet temelli bir kentsel dönüşüm modeline altlık oluşturabilecek hususlar irdelenecektir. Bu bağlamda çalışma süresince yürütölmesi planlanan iş adımları aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Literatür araştırması
- Mevzuat analizi yapılarak mevcut yasal durumun ortaya koyulması
- Mevcut yasal duruma ilişkin değerlendirmelerin yapılması
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının dönüşüm süreci, yetkili idareler ve mesleki yetkilendirme boyutlarıyla ortaya koyulması
- Kentsel dönüşümde değer esaslı bir modellerin incelenmesi
- Kentsel dönüşümde mülkiyete etkin süreçlerin ortaya koyulması
- Türkiye’de mülkiyet temelli bir dönüşüm için önerilerin ortaya koyulması

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1 Kent ve Kentleşme

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 yerleşim alanlarıdır. Aynı zamanda kent; 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. Kentleşme ise dar anlamda, kent sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır. (Susmaz ve Ekinci, 2009).

Günümüzde, büyük kentlere doğru, plansız, programsız ve denetimsiz bir şekilde gerçekleşen kentleşme süreci özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından önemli sorunları beraberinde getirmektedir. Kitlesel coğrafi hareket sonucunda kentlere göç edenler kadar, nüfus hareketine sahne olan yerlerin eski sakinleri de bu sorunlardan etkilenmektedir. Konunun asıl çarpıcı yönü ise kentsel alanların yeni gelenler açısından yoksulluk, sefalet ve çeşitli güçlüklerin kaynağı olması yanında bolluk, çeşitlilik ve kitlesel tüketimin zemini olmanın paradoksunu bünyesinde barındırıyor olmasıdır. Hızlı ve plansız kentleşme nedeniyle, iş ve konut arzının yetersiz kalması, gecekondulaşma, doğal kaynakların sorumsuzca tüketimi, trafik sorunu, toplumdaki sosyal dengesizliğin giderek artması gibi sorunlar kentlerde yaşayan insanların yaşam kalitesini düşürmekte ve kentsel yaşamı güçleştirmektedir (Görün ve Kara, 2010). Bütün bu olumsuzlukların giderilmesine yönelik gerçekleştirilen kentsel yaşam kalitesinin artırılması yönlü çalışmalar sosyal, kültürel, siyasal öge ve süreçleri içinde barındırmaktadır. Dolayısıyla yaşam kalitesinin artırılmasında

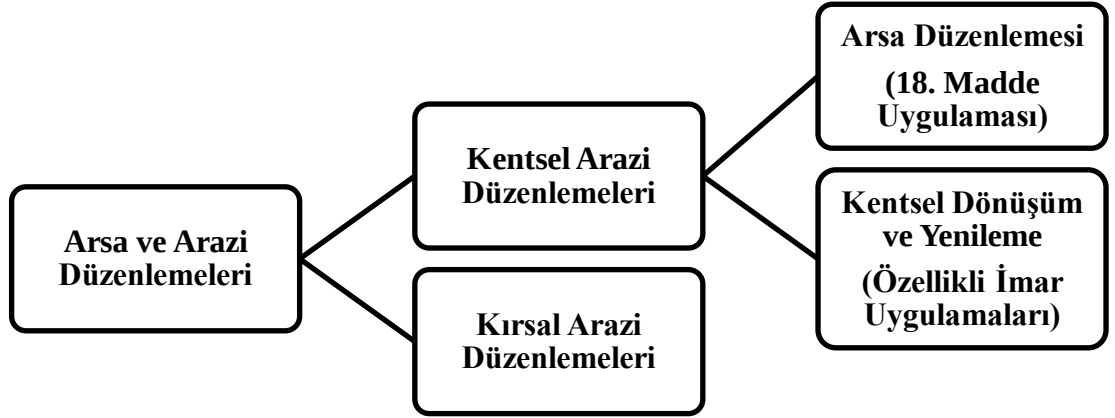
önemli unsurlardan birisi; bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına uygun arsa düzenlemelerinin yapılmasıdır.

2.2 İmar ve İmar Planı Uygulamaları

Sağlıklı ve düzenli bir şehirleşmenin temeli, planlı yerleşme ve gelişmeye bağlıdır. Yerleşmeleri ve yerleşmeler arası ilişkileri düzenlemek amacı planlamayı, planlama da yerleşme ilkeleri ile şehirlerin yerleşme alanları içinde ve dışında, toprağın kullanımını, parsellere ayrılmasını denetlemek ve şehirlerin gelişme yönlerindeki yapılaşma etkinliklerini düzenlemeyi zorunlu kılmıştır. Hızlı şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımı ve imara uygun arsa üretiminin karşılanabilmesi ancak hazırlanan planların teknik ve hukuki yönden uygulanabilirliği ile mümkündür (Uzun ve diğ., 2011). İmar planları; belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşam düzeni ve çalışma koşullarını sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve kent verilerine göre sağlanabilecek en iyi çözüm yollarını bulmak için nazım plan ve uygulama planı olarak düzenlenen plandır. Beldelerin imar yönünden düzenli olması, imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde olması, plandaki teknik ve sosyal altyapı donatım alanlarının aynen mekâna yansması ile mümkün olabilir (Uzun ve diğ., 2000). İmar planlarının uygulanması için üç yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemlerin uygulanması vatandaşın isteği veya belediyelerin ya da valiliklerin re'sen uygulaması ile olmaktadır. Bu uygulamalar;

- Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar,
- Taşınmaz sahiplerinin isteği ile yapılan uygulamalar,
- Arsa ve Arazi Düzenlemesi yoluyla yapılan uygulamalar,

Şeklinde ele alınmaktadır (Uzun ve diğ., 2011). Genel anlamda bir mülkiyeti elde etme ve onun kullanımını değiştirme arsa/arazi düzenlemeleri yolu ile olmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemelerinin yapılabilmesi için önce ülke bölge genelinde yapılmış üst ölçekli planlara dayalı imar planlarına gereksinme vardır. Arsa ve arazi düzenlemelerinin ikinci ve en önemli aşaması plandan önceki mevcut mülkiyetin; yapılmış, onaylanmış imar planlarındaki yeni mülkiyet haline gelmesini sağlayarak tapuya kayıt edilmesini sağlayan imar uygulaması aşamasıdır. Bu nedenle kırsal ve kentsel amaçlı arsa ve arazi düzenlemeleri konusu arazi yönetiminin en önemli teknik ve hukuksal ögesidir (Ülger, 2011). Şekil 1.1, arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin genel bir sınıflandırmayı göstermektedir.



Şekil 2.1: Arsa ve Arazi Düzenlemeleri (Ülger, 2011).

2.3 Nitelikli İmar Uygulaması: Kentsel Dönüşüm

Bu tezin konusunu oluşturan kentsel arsa düzenlemeleri konusunda en yeni ve en güncel uygulama şekli olan Kentsel Dönüşüm, yapılaşmış alanlarda imar ve planlama verilerine uygun mülkiyet düzenlemesidir. Kentsel Dönüşüm bir imar uygulamasıdır. Kentsel Dönüşüm hazırlanan imar planının nasıl uygulanacağı, oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesi sürecidir (Ülger, 2011).

2.3.1 Kentsel Dönüşüm kavramı

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü (1992), ‘dönüşüm’ kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlardan hareket edilirse, kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm; çeşitli nedenlerle zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş ya da gecekondulaşmayla ve çarpık yapılaşmayla oluşan kentsel dokunun, günün koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, ıslah edilmesi, yeniden canlandırılması ya da tamamen yeniden yapılanması ile tekrar kent bütününe kazandırılması olarak da ifade edilebilir (Dayıoğlu, 2006).

Lichfield'a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Donnison'a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır. 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 ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000).

Kentsel dönüşüm projeleri, “yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması” genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde nitelsiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir (Öz, 2009).

2.3.2 Kentsel Dönüşümün amacı ve gerekçeleri

a) Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri

Kenti dönüştürme uygulamaları, kamu gücü kullanılarak kentsel mekânların yenilenmesi faaliyetleri olduğuna göre, kanunlarda yer alan düzenleme gerekçeleri, kimi kentsel alanların neden dönüştürülmesi gerektiği sorusuna verilecek cevaptan yola çıkılarak belirlenebilecektir. Kenti dönüştürme uygulama gereksiniminin ortaya çıkmasının arka planında yer alan sosyo-ekonomik konular, dönüştürmenin bir gereksinim olarak kabul edilmesini sağlamakla birlikte yapılacak uygulamanın birincil gerekçeleri olarak kabul edilemeyecektir. Dönüşüm ya da dönüştürmenin

gerekçeleri arasında, can ve mal emniyeti bakımından var olan risklerin önlenmesi, kentsel yaşamda karşımıza çıkan olumsuzların ortadan kaldırılması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik olarak şehrin niteliklerinin artırılması hedefleri ilk bakışta karşılaşılan gerekçelerdir (Çolak, 2013).

- Fiziki Olumsuzluklar ve Afet Riskinin Önlenmesi:

Kenti dönüştürme konusunda kamusal yetkilerin kullanılmasına yönelik yasal düzenlemeler doğrultusunda mülkiyete müdahale edilmesine izin verilmesinin arkasında kentin fiziksel yetersizliğine bağlı olarak afet riskinin can ve mal güvenliği üzerinde oluşturduğu baskı yer almaktadır. Yapılış sürecinde yaşanan denetimsizlikler ya da zaman içinde ortaya çıkan yıpranmalar nedeniyle riskli hale gelmiş yapıların ya da yapılaşma alanının niteliklerinden kaynaklanan riskler nedeniyle tehlikeli hale gelmiş bölgelerin, sahip olduğu tehlikenin bertaraf edilmesine yönelik olarak dönüştürme uygulamasının yapılması idarenin varlık nedeni olan görevler kapsamında bulunmaktadır. Toplum yaşamına yönelmiş tehditlerin ortadan kaldırılması ve güvenliğin sağlanması idareye verilen kolluk yetkilerinin ilk gerekçesini oluşturmaktadır. Kamu düzeninin sağlanmasında güvenlik unsurunun önemine yapılan vurgu, tehlike arz eden yerleşim alanının ya da tek başına tehlikeli hale gelmiş bir yapının riskinin ortadan kaldırılması noktasında kendini gösterecektir. Tehlike arz eden yapıların ortadan kaldırılması can ve mal emniyeti bakımından güvenliği sağlamaya yönelik bir tedbir olsa dahi, yıkılacak bina ya da alanda yerleşik bulunan kişilerin mağdur olması riskini de beraberinde getirecektir. Bu noktada kanun koyucu, idareye ilave bir sorumluluk yükleyerek, riskin bertaraf edilmesine paralel olarak, yapıların sağlıklılaştırılması veya yenilenmesi yönünde uygulamaların da yapılmasını öngörmüştür. 16.5.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amaç başlığını taşıyan 1.maddesinde yer alan düzenlemeye bakıldığında, bir bölgenin afet riski altında bulunması ya da tek bir yapının riskli olması durumunda dönüştürülme sürecinin devreye gireceği görülmektedir (Çolak, 2013).

- Düzenli, Sağlıklı ve Estetik Kentleşmenin Sağlanması:

Yerleşim alanlarının düzenli, sağlıklı ve estetik olarak şekillendirilmesi imar planlama ve uygulama yetkilerinin temelini oluşturmaktadır. Bu temel doğrultusunda, kentsel alanda 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi kapsamında yapılacak yenilemelerin temel gerekçesi şehrin yapılaşma sürecinde

düzenli, sağlıklı ve estetik yapılaşma koşullarının gerçekleştirilememiş ya da sonradan kaybedilmiş olmasıdır. Bu noktada idareler, yapılaşma faaliyetlerini düzenleme ve denetleme yetkisinin temel gerekliliğine ulaşmaya yönelik kentin dönüştürülmesine ilişkin yetkiler kullanacaktır (Çolak, 2013).

- Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması:

Taşınmaz kültür varlıkları, milli kültürün somutlaşmış değerleri olarak korunması gereken yapılardır. Bu yapıların korunmasına yönelik olarak idari teşkilat kurulması ve faaliyetlerde bulunulması 1982 Anayasasının 63.maddesinde Devlete verilmiş olan bir görevdir. Devletin tarihi, kültürel ve doğal varlıkları koruma görevi, sürekli bir idari teşkilat ve görev olarak yerine getirilmekle birlikte, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında kamu gücü kullanılarak belli bir alanda dönüşüm yapılması gerekliliği doğması durumunda, toplu yenilemeler yapılması yasal dayanağa kavuşturulmuştur. 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla idareye verilen yetkinin gerekçesi, sit alanı ilan edilerek, alan ölçeğinde topluca korunmasına karar verilen alanlarda ortaya çıkan sosyal, ekonomik ve mekânsal olumsuzlukların giderilmesi suretiyle taşınmaz kültür varlıklarının korunmasını sağlamasıdır. Taşınmaz kültür varlıklarının korunması, milli kültürün şekillenmesinde ve anlaşılmasında etkili olmuş, ulusal ya da evrensel değerlerin korunması anlamına gelmekte olduğundan, tespit ve tescili yapılmış taşınmaz kültür varlıklarının yok olmasının önlenmesi Anayasal bir görevdir. Devlet, bu yasal düzenleme ile, Anayasayla teminat altına alınmış bulunan kültür, tarih ve tabiat varlıklarını koruma bağlamında, sit alanlarında yer alan taşınmaz kültür varlığı yapıların korunması konusunda bütüncül bir yaklaşımla sit alanlarında dönüştürme yapma yoluna gitmektedir (Çolak, 2013).

b) Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşümün öncelikli amacı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasasının 2012 yılında hayata geçmesiyle birlikte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, can ve mal kayıplarını önlemek olarak belirlenmiştir. Kanunda da; çıkartılan bu yasanın amacı Madde 1'de "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere

iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” şeklinde açıklanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhneme, gecekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşmış alanlarında kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmakla ilgilenir. Bu alanların oluşturulabilmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır (Sarpkaya, 2011). Bu amaçlardan temel olanları başlıklar halinde aşağıdaki gibi listelenebilir;

Sosyal Amaçlar;

- Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması,
- Mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesi

Fiziksel Amaçlar;

- Köhnemenin ortadan kaldırılması,
- Bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması,
- Kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması,
- Ulaşımın sorun halinden çıkarılması,
- Olası doğal afet (deprem, sel vs.) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin arttırılarak uygun hale getirilmesi,

Ekonomik Amaçlar;

- Ekonomik dengesizliğin azaltılması,
- İş hayatının canlandırılması,
- Yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması,
- Kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesi,

Tüm bu amaçlar problem alanı özelinde çeşitlendirilebilir. Özellikle son zamanlarda kentsel gelişimle beraber doğayla olan etkileşimin artması ve doğal afetlerle meydana gelebilecek ya da doğaya verilecek zararların önlenmesi dönüşüm projeleri için önemli bir konu haline gelmiştir. Örneğin olası Marmara depremine karşı yapısal stoğun elden geçirilmesinin gerekliliği böyle bir amaçla gündeme gelmiştir (Dayıoğlu, 2006).

Kısaca kentsel dönüşüm projelerinin amacı, kent planında alınan kararların işlemediği bölgelere ulaşmak ve bu işleyişi engelleyen ya da tehdit eden öğeleri ortadan kaldırarak o bölgeleri tekrar kent ekonomisi açısından üretken hale getirmek, sosyal sorunların önüne geçmek ve kentin fiziki mekânını çağdaş yaşam koşullarına uygun hale getirmektir (Dayıoğlu, 2006).

2.3.3 Kentsel Dönüşümün uygulama şekilleri

Yerleşik bir alanın ihtiyaçlara cevap veremez hale gelmesi durumunda, çözüm üretilmesi gerekir. Böyle bir durumda, ihtiyaçları dikkate alan kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamaları karşımıza çıkar. Kentsel mekânların dönüşümü ya da dönüştürülmesine yönelik olarak çeşitli alternatifler ortaya konulabilir ve hedeflenen sonuçlara ulaşılabilir. Sorunlu bir kentin ya da kent mekânının dönüştürülmesi söz konusu olduğunda, dönüşüm ihtiyacı duyulan alan ya da yapıların niteliklerine, konumuna, dönüşme ihtiyacının yoğunluğuna ve aciliyetine bağlı olarak dönüşüm ya da dönüştürme modelleri oluşturulabilecektir.

Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamalarında hangi modelin uygulanacağına karar verme sürecinde; dönüşüm ihtiyacı, dönüşecek alanın ya da yapının nitelikleri ve durumun aciliyeti belirleyici olmakla birlikte, modeli belirleme işi bir siyasi tercih olarak ortaya çıkacaktır. Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamalarının hak ve özgürlüklerle olan ilgisi bu konuda yasal düzenleme yapılmasını gerektirmektedir. Bir başka ifadeyle, mülkiyet hakkı, konut hakkı, yerleşme özgürlüğü, girişim özgürlüğü gibi birçok hak ve özgürlüğü doğrudan etkileyecek olan kentsel dönüşüm ya da dönüştürme konusunda uygulanacak yöntemin belirlenmesi siyasi iradenin tercihleri doğrultusunda bir yasama iradesi olarak ortaya çıkacaktır.

Yenileme (Renewal): Zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziksel değişkenlere bağlı olarak çöküntüye uğramış değer, işlev ve nitelik kaybına uğramış kent dokularının, günün gereksinimlerine paralel olarak yeniden yorumlanması kentsel yaşama kazandırılması, mekânın yeniden üretilmesi, örgütlenmesi olarak tanımlanabilir (Kocamemi, 2006).

Kentsel yenileme, endüstri devrimi ve 2. Dünya savaşı sonrasında, Avrupa kentlerinde mekânsal yenileme, iyileştirme, sağlıklılaştırma politikaları ve operasyonları ile kentsel çöküntü alanlarının veya sağlıklısız yerleşmelerin, kentsel

yaşama yeniden kazandırılmasını hedef almış, 50'li ve 60'lı yıllardan beri gündeme gelmeye başlamıştır (Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003).

Türkiye'de ise kentsel yenilemenin yasal ya da örgütsel bazda yer alması gereken konum henüz belirlenmemiş, hatta bilimsel bir zeminde yeterince tartışılmamıştır. Hızla gelişen, değişen, yoğunluğu giderek artan ve üstelik kültür mirası açısından da son derece zengin büyük kentlerimizde; mevcut potansiyeli değerlendirerek eskimeye başlayan kentsel alan parçalarını kazandırmak, onlara yeni fonksiyonlar yükleyerek canlanmalarını, gelişmelerini ve ıslahlarını sağlamak sosyo kültürel ve ekonomik açılardan, kentlerimiz için büyük kazanç olacaktır. Bu nedenle kentsel yenilemeye / dönüşüme hak ettiği önemi vermek, bu amaç doğrultusunda öncelikle kentsel yenilemenin ilkelerini sağlamak ve konunun yasal ve kurumsal çerçevesini ortaya koymak gerekmektedir (Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003).

Yenilemeye yönelik planlamalarla yenilenmesi düşünülen alanlardaki mekânsal değişikliklerin yanında o çevrede yaşayan insanların yaşamları da büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu bakımdan kent yenilemesi, hemşerilerin planlamaya katılımının en fazla sağlanabileceği bir planlama türüdür. Kent yenilemesi; yenilenmesi gerekli olan alanlarda oturan insanların yaşam koşullarını iyileştirmek, yörenin mekânsal ve toplumsal sorunlarını gidermek, azaltmak amacıyla yapılır. Yenilemenin amaçlarından biri, yenilenme bölgesinde oturan insanı başka alanlara gitmeye zorlamak değil, onları bu süre içinde kazanmaktır (Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003).

Soylulaştırma (Gentrification): En genel tanımıyla gerilemiş olan eski kent içi mekânlardaki yeni bir sınıfsal ve mekansal ayrışmayı ifade eder; çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası ve aynı zamanda da sonucudur (Şen 2005). Sadece mekânsal bir değişim değil, sosyal bir değişimi de ifade eden soylulaştırma kavramı, farklı bilim adamlarına göre yerinden etme ya da arındırma olarak tanımlanmaktadır. İlk kez Glass tarafından ele alınan soylulaştırma kavramı; Londra'nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması, bunların yerinede lüks konutlar yaptırmaları ve o bölgenin karakterini değiştirmeleri olarak tanımlanmıştır.

Sağıklaştırma (Rehabilitation): sözlük anlamıyla, “eski itibara iade, eski haline getirme” olarak tanımlanan rehabilitasyon, deformasyonun başladığı, ancak özgün

niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Uslu 2006).

Özellikle oturulamaz niteliğe gelen konut alanlarının sağlıklaştırılması, yapıların fiziksel olarak yenilenmesi rehabilitasyonun ana amacıdır; bu amacı gerçekleştirmek içinde kentin özgün yapısına aykırı olan yapılar, yenilenmeye çalışılır.

Koruma (Preservation - Conservation): Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması halidir. Koruma kavramında, özgün niteliği ile koruma (preservation) veya sınırlı değişimlerle koruma (conservation) olarak adlandırılan iki tür yaklaşım söz konusudur (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Yeniden canlandırma (Revitalization): Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaktır.

Bu tip projelerin ekonomide oluşturduğu etkiler tıpkı bir geminin deniz yüzeyinde meydana getirdiği küçük dalgacıkları andırdıkları için bu projelere 'amiral gemisi' anlamına gelen 'flag ship' projeler denilmektedir (Özdemir, 2003).

Çoğunluğunu büyük ölçekli, dekoratif, gösterişli ya da yaratıcı nitelikli ve post-modern mimari örneklerinden oluşturduğu bu öncü (flag ship) projelerin önemli örnekleri arasında Docklands'deki Canary Wharf, Birmingham ve Glasgow'daki kongre ve sergi sarayları ile stadyumlar, sanayi parkları, müzeler gösterilebilir (Özdemir, 2003).

Yeniden geliştirme (Redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde geliştirilmesidir.

Düzenleme (Improvement): Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türüdür.

Temizleme (Clearance): Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğeryapıların sağığı aykırı niteliklerinin giderilmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Boşlukları doldurarak geliştirme (Infill development): Bir bölgedeki mevcut dokuya yeni aktivitelerin ve binaların eklenmesidir.

Tazeleme-parlatma (Refurbishment): Kentsel imaj ve karakterin sağılanmasında önemli rol oynayan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasını öngörmektedir.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MEVZUAT BOYUTU

3.1 Kentsel Dönüşüme Yönelik Mevzuat Gelişimi

Siyasi, kültürel, ekonomik, fiziksel ve sosyal dönüşümlere sahne olan ülkemiz; bu değişimleri çok hızlı yaşamakta; bu değişimler mekânda da fazlasıyla hissedilmektedir. Türkiye, tarihi ve doğal güzelliklerinin bol olmasıyla birlikte, sağlıksız ve kaçak yapılaşmanın da yoğun olduğu bir ülke olarak; bu mekânsal dönüşümlerde sorunlar yaşamaktadır. Bu sorunları daha iyi tanımlayabilmek için öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının tarihi sürecini ele almak, kentleşmenin bu süreç üzerindeki etkilerini ortaya koymak ve uygulanan politikaları değerlendirmek gerekir (Özden,2008).

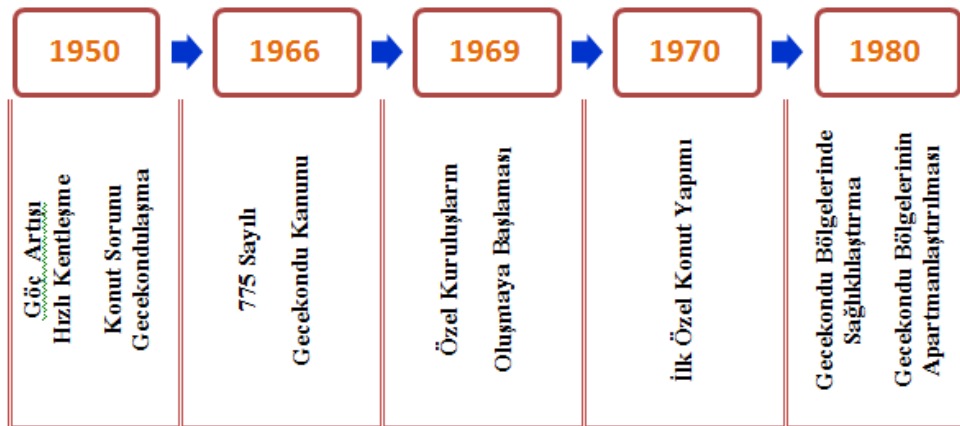
Türkiye’de kentsel dönüşüm konusundaki gelişmelere baktığımızda 1950’lerden bugüne metropoliten kentlerde kentsel dönüşümün üç ayrı döneme göre farklılaştığı Çizelge 3.1’de görülmektedir.

Çizelge 3.1: Dönüşüm Değişkenleri ve Uygulamaları (Ataöv ve Osmay, 2007).

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSA	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışı açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri,.. <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskân Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <i>Planlama Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının

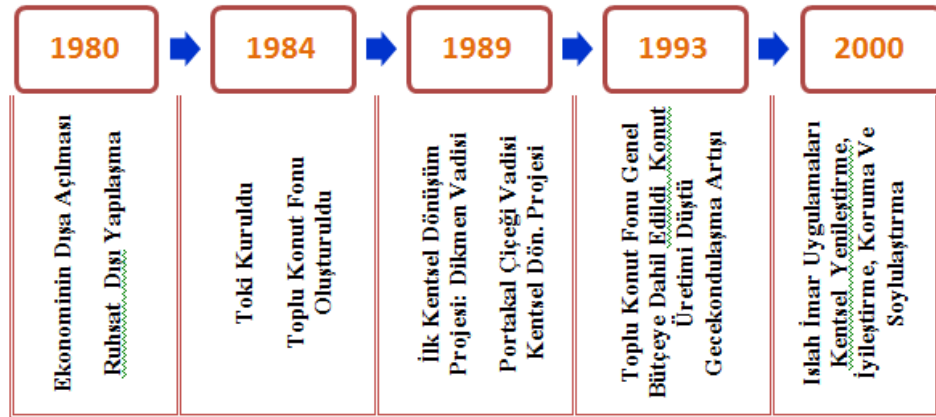
	Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler</i> : Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları	desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler</i> : Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler</i> : Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondu bölgelerinin <i>sağlıklaştırılması</i> ; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının <i>yeniden yapılandırılması</i> ; 4. Bu alanlarda <i>kentsel yenileme</i> .	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda <i>kentsel yenileme</i> ; 2. İyileştirmeye yönelik <i>sağlıklaştırma</i> ve <i>islah-imar</i> uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların <i>korunması</i> ve <i>soylulaştırılması</i> .	1. Kentsel alanlarda <i>yenileme</i> ; 2. Apartman alanlarının <i>iyileştirilmesi</i> ; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının <i>yeniden geliştirilmesi</i> ; 4. Tarihi konut alanların <i>soylulaştırılması</i> ;

Şekil 3.1’de görüldüğü gibi ilk dönem ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yaşandığı 1950-80 arası dönemdir. Ekonomik büyüme ve göç büyük kentlerin hızla büyümesine ve gecekondulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kent çeperindeki boş arazilerin gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Görün ve Kara, 2010). 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.



Şekil 3.1: Kentsel Dönüşümde 1980 Öncesi Dönem.

Şekil 3.2’de görüldüğü gibi ise ikinci dönem büyük kentlerin dışa açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği 1980-2000 arasına denk gelmektedir. Bu dönemde metropoliten kentlerde iki önemli gelişme gözlemlenmiştir. Bir yandan kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma meydana gelmiş, öte yandan yerleşim alanları merkez dışına yayılmıştır. Dönüşüm, kent içi konut alanlarının yanı sıra, sanayi, merkez ve kıyı alanlarını da kapsayarak yaşam kalitesi düşük ve riskli alanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması veya yeniden canlandırılması şeklinde olmuştur. Yine bu dönemde tarihi değeri olan alanlar soylulaştırılarak korunmaya çalışılmıştır (Görün ve Kara, 2010). 1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da, sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başladı. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği oldu (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 3.2: Kentsel Dönüşümde 2000 Öncesi Dönem.

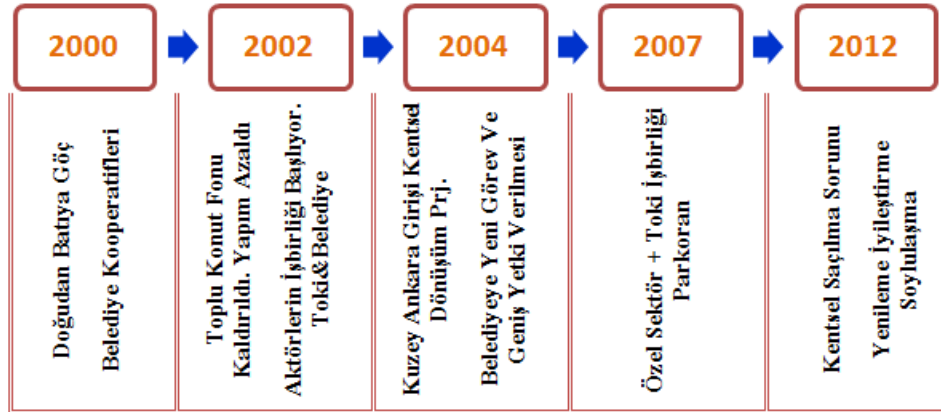
Ve son olarak Şekil 3.3’de görüldüğü gibi üçüncü ve kentsel dönüşüm konusundaki en önemli süreç 2003 yılı ve sonrasını kapsayan dönemde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yerel yönetim-özel sektör işbirliğine önem verildiği ve ilk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır. Dönüşüm stratejisi sadece kentsel yenileme olarak tanımlanmış ve bu yaklaşım farklı kent parçalarının farklı

kullanımlara dönüştürülmesi için uygulanmaya başlanmıştır. Bunun yanında tarihi konut alanlarının soylulaştırılarak korunması ve apartman alanlarının iyileştirilmesi çalışmaları dikkat çekmektedir. Bu dönemde bir yandan TOKİ kurumsal düzenlemelerle kentsel yenileme konusunda temel aktör haline getirilmiş, diğer yandan da yasal düzenlemelerle TOKİ, özel sektör ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle büyük ve kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinin önü açılmıştır.

Ülkemizde kent yenileme konusu 2000’li yıllardan sonra daha sık gündeme gelirken, konunun akademik camiada tartışılmaya başlanması, 2003’te TMMOB Şehir Plancıları Odası’nın (SPO) düzenlediği “Kentsel Dönüşüm Sempozyumu” ile olmuştur. 2004’te TMMOB SPO ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’nda konu, uluslararası örnekler ve somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışmaya açılmıştır. Yine 2003’ten itibaren siyasal karar alıcı konuyu gündemine alarak eylem plan ve programlarına kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve kentsel dönüşümün birlikte düşünüldüğünü yansıtmıştır (Görün ve Kara, 2010). 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 5216 sayılı Belediye Kanunu’nda 73. maddede yapılan değişiklikle ülke çapında ilk kez uygulanacak kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşüm görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır. 2010 yılında 5216 sayılı Belediye Kanunu’nun 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” çıkarılmıştır. Şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür veya Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca Komisyonlarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgelerinin, bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun

olarak yeniden inşa ve restore edilmesiyle; bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, 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 yılındaki iki temel yasal düzenlemenin başarılı sonuçlar oluşturamaması üzerine yeniden ele alınmış ve 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 (Öngören ve Çolak, 2013).



Şekil 3.3: Kentsel Dönüşümde 2000’lerden Günümüze.

3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm İle İlgili Yasalar

Kentsel dönüşüm hakkında ülkemizde geçmişten bu güne çıkarılan yasalara baktığımızda birçok konu veya amaç ile yasal düzenlemelerin hazırlandığını

görmekteyiz. Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının tarihsel gelişiminin de çıkartılan bu yasalar neticesinde şekillenerek günümüzdeki halini aldığı göz önünde bulundurulduğunda, hedeflenen bu amaçlar doğrultusunda kentsel dönüşüm kavramının geçtiği yasaları belli başlıklar altında toplamak Şekil 3.4’te görüldüğü üzere, mümkündür.

Kenti İyileştirme Amaçlı Dönüşüm	Kentin Tarihi, Kültürel Varlıklarını ve Doğasını Koruma Amaçlı Dönüşüm	Afet Amaçlı Dönüşüm
• Gecekondu Kanunu • Toplu Konut Kanunu • Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu • Belediye Kanunu	• Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	• Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Şekil 3.4: Amaçlarına Göre Dönüşüm Mevzuatı.

3.2.1 Gecekondu Kanunu

Gecekondulaşma, Türkiye’de kent sorunlarının temelini oluşturan kontrolsüz ve altyapısız yapılaşmanın adıdır. Yetkili idarelerden izin alınmaksızın, onaylı projesi ya da inşaat ruhsatı olmadan, çoğunlukla kamu arazisi üzerinde tamamen hukuk dışı bir şekilde ortaya çıkan yerleşimler, kent sorunlarına kaynaklık etmiş ve etmektedir (Çolak, 2011). Bu Kanunda sözü geçen “gecekondu” ifadesi ile, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, 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 alanların kente geri kazandırılması amaçlanmış ve bir ölçüde kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amaçlı kentsel dönüşüm başlatılmıştır (Öngören ve Çolak, 2013).

20.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, bugün uygulanmakta olan politikanın temel adımlarını içeren yasadır. Gecekondu Kanunu uygulamasında üç temel hedef ortaya konulmaktadır. Bu hedefler; yeni gecekondulaşmaya izin

verilmemesi, var olan gecekonduların tasfiyesi ve ıslah edilmesi mümkün olan alanların korunması suretiyle dönüşümün sağlanması şeklinde özetlenebilir. Gecekondu Kanunu uygulamasına bakıldığında, idarenin ortaya koyduğu dönüştürme iradesinin kenti dönüştürme esasına göre şekillendirildiği görülecektir (Çolak, 2011).

Ancak, Gecekondu Kanunu, şehircilik ilkelerine, yapı kurallarına aykırı inşa edilmiş yapılarla oluşan şehir bölgelerine meşruiyet kazandırmanın ötesinde ciddi bir dönüşüm sağladığı söylenemez. Zira 1966 yılında yürürlüğe giren kanun, o tarihten günümüze, ne mevcut gecekonduların tasfiyesini ne de yeni gecekonduların inşasını engelleyememiştir. Aslında, söz konusu kanunun, kentlerin özellikle çarpık yapılaşma sorununu çözümüne yönelik önemli bir kanun olduğu söylenebilir. Uygulamada, şehirlerin konut sorunun hala devam ettiği, kaçak yapılaşma, başkalarına ait arsalarda veya yapı kurallarına aykırı bina inşası gibi hukuka aykırı eylemlerin engellenemediği görülmektedir. Ayrıca, Gecekondu Kanunu, tam anlamıyla bir kentsel dönüşüm sağlayacak hukuki araçları da içermemektedir (Yasin, 2005).

3.2.2 Toplu Konut Kanunu

Konut sorununun çözümü, kaçak yapılaşmanın önlenmesi ve şehirleşmenin daha planlı bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik kanunlardan bir de 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur (Yasin, 2005). 02.03.1984 kabul tarihli "2985 sayılı Toplu Konut Kanun"da sağlıklı kent dokusunun ıslah edilmesinde önemli bir adım olarak ele alınabilir. Toplu konut kentsel dönüşümlerde oluşacak konut ihtiyacını karşılamada önem teşkil etmektedir ve bu nedenledir ki dönüşümlerde ortaya çıkacak sosyal nitelikli sorunları ortadan kaldırmak için bir mevzuata ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kanunla konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı esas ve usullerin düzenlenmesi gibi maddeler belirlenmiştir (Öz, 2009). Toplu Konut Kanunu'nun temel amacı, konut sorunun çözümü, plansız, sağlıklı yapılaşmanın ucuz konut ve arsa üretimi ile engellenmesi, gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesinin sağlanmasıdır (Yasin, 2005).

1990 yılında kanuna eklenen bir madde ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. TOKİ'nin yetki ve görevleri incelendiğinde; kentsel gelişimin sağlanmasında birçok yetkisinin olduğu görülmektedir (Öz, 2009). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ek

madde 7 gereğince, gecekondur bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondur dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir (Öngören ve Çolak, 2013). Ayrıca Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Toplu Konut Kanununa yeni maddeler ekleyerek İdareye planlama, dönüşüm uygulaması yapma ve proje üretme konusunda çok geniş yetkiler vermiştir. Bu kanunun 4. Maddesi ile TOKİ gecekondur dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Bu yetkilere bakıldığında, kentsel dönüşüm alanlarında merkezi yönetimin en çok söz sahibi olduğu kurumun TOKİ olduğu görölmektedir (Öz, 2009).

3.2.3 Kuzey Ankara Kent Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Kuzey Ankara girişı, protokol yolu olarak bilinen Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan Ankara kent merkezine gidilen bölgeyi ifade etmektedir. Bu bölge, özellikle şehre gelen yabancıların geçtikleri güzergâh olması nedeniyle, şehrin imajı açısından da önemli bir bölgedir. Ne var ki, bu bölge, plansız ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgedir. 4.3.2004 tarihinde kabul edilen 5104 sayılı Yasa şehrin bu bölgesinin “fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” amaçlanmıştır. Kanun, Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içinde kalan her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemlerinin usul ve esaslarını düzenlemektedir (Yasin, 2005).

5104 sayılı Kanunun amacı, kuzey Ankara girişı ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir (Öngören ve Çolak, 2013). Bu Yasa kentin belirli bir bölgesini sadece kapsayan kentsel dönüşümü öngörmesi açısından ilk olma özelliğinin yanında, kentsel planlama ve gelişim açısından olumsuzluk içeren parçacı yaklaşımı benimsemiş olması özelliğini de taşımaktadır (Demirkol ve Baş, 2013).

3.2.4 Belediye Kanunu

Türkiye'nin sanayileştiği 1950-1980'li yıllarda, kırsal nüfusun hızla kentlere göçmeye başlamasıyla ortaya çıkan sosyo-ekonomik değişim, beraberinde yoğun sorunlar getirmiştir. Sorunların aşılmasına yönelik olarak alınan çabaların yetersiz kalması ya da tedbir alınmaması sonucunda, yapısal sorunları olan şehirler ortaya çıkmıştır. Mevcut bir yerleşim yerinin düzenlenmesine yönelik plan hükümlerinin uygulanabilmesi için teşvik edici bir yaklaşıma ihtiyaç vardır. Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış bulunan bir yerleşim yerinin yapılaşma sürecinin imar planları hükmü doğrultusunda şekillenmiş olması sonrasında, yeniden yapılandırılmak istenmesiyle, plana dayanmadan yapılaşmış bulunan yerleşim yerlerinin bir plan doğrultusunda şekillendirilmek istenmesi farklı hukuki durumlardır. “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” başlığı altında Belediye Kanununun 73. maddesinde yer alan düzenlemede kavramın içeriği belirlenmiştir (Öngören ve Çolak, 2013). Düzenlemeden önce 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi:

“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. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. 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 olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.” şeklindedir.

Bu maddede kentsel dönüşüm alanlarına yönelik 50.000 nüfus ve 50.000 m² ölçütlerinin bulunması, bu alanlarda sınırlandırmalara ve sorunlara neden olabilecek bir kısıtlama olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır (Öz, 2009).

Kanunun ilgili maddesinin 17.06.2010 tarihinde değiştirilmiş hali “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” başlığı altında kavramın içeriği belirlenmiştir. Kanunda yer alan düzenlemeye göre; 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. Kanunda yer alan bu düzenlemeye göre; kentsel dönüşüm ve gelişim kavramı, şehrin gelişimine uygun olarak, eskiyen kısımların yeniden inşa ve restore edilmesidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamasında, şehrin donatı dengesinin sağlanması, risklere karşı güvenli hale getirilmesi temel hedefler olarak düzenlenmiştir (Öngören ve Çolak, 2013). 2010 yılında yapılan bu değişiklikle birlikte kentsel dönüşümün eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etme ve çöküntü haline gelmiş alanlara bir çözüm olma amacından uzaklaşmıştır. Yapılan bu değişiklik ile her türlü alanda kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesine olanak tanınmış bulunmaktadır. Bu ve başka birçok yönü ile düzenlemenin Anayasa’nın mülkiyet hakkına, eşitlik hakkına, temel hak ve özgürlüklere aykırı olduğu haklı olarak ileri sürülmüş ve anılan düzenlemenin iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulmuştur. 5393 sayılı Yasa ile getirilen “kentsel dönüşüm” kavramına ilişkin düzenlemeler Anayasa Mahkemesinin önüne gitmesi üzerine Anayasa Mahkemesi tarafından bir iptal kararı verilmiş bulunmaktadır (Demirkol ve Baş, 2013).

3.2.5 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek

Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

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 kavramı renewal kelimesinin sözlük anlamı olarak karşımıza çıkar. Yenileme, zaman içinde eskimiş, köhnemiş kentsel dokuların günün sosyal, ekonomik koşullarına ve ihtiyaçlarına göre değiştirilmesi ya da bir kentin ihtiyaçlara göre düzenlenmesi anlamına gelir. Yani kent yenileme eylemi, kentsel fonksiyonların ve sosyal ekonomik yapıda yaşanan gelişim ve değişimlerine paralel olarak, eskime ve köhneme sürecine girmiş olan kentsel mekânların gereksinimlerinin sonucunda oluşmaktadır (Öngören ve Çolak, 2013).

Bu kanunun amacı “...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 kullanılmasıdır.” (Çolak, 2013).

3.2.6 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Afet riski altında bulunan alanların ve yapıların dönüştürülmesi, toplumun can ve mal emniyeti bakımından öncelikli bir konudur. Sorunlu kentsel alanların ve yapıların dönüştürülmesi gerekliliğinden hareketle kanun koyucu, özel bir düzenlemeye soruna çözüm üretmek istemiştir (Çolak, 2010). Ayrıca 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 Kanunun çıkarılması ile sonuç vermiştir. 2005 yılında başlayan deprem amaçlı kentsel dönüşüm çalışmaları bu iki kanun ile başarılı olamadığından, özel ve farklı bir kanun ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Öngören ve Çolak, 2013).

Afet riski altında bulunan alanların dönüştürülmesi ve riskli yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi, var olan doğal afet beklentileri nedeniyle güncel ve ivedi bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Afet riski altındaki alanların ve yapıların risklerinin giderilmesi uygulamalarında şehrin dönüştürülmesi sağlanacaktır. Risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmaların şehircilik ilkel ve kurallarına aykırı olmaması gerektiği aşikârdır. Planlamanın temel esaslarını dikkate alarak, plansız ya da plana aykırı yapılanmış kentsel alanların ve ruhsatsız ya da ruhsata aykırı inşa edilmiş yapıların durumlarının imar mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanarak risklerin ortadan kaldırılması gerekir (Çolak, 2010). Bu noktada, Afet amaçlı kentsel dönüşümde uygulanacak temel ve özel kanun 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur.

6306 sayılı Kanundan, 2005 yılındaki Belediye Kanunu değişikliğinden ve 5366 sayılı Kanundan önce afetler için; (kentsel dönüşüm kapsamıyla kıyas kabul etmemekle beraber) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uygulanırdı. 7269 sayılı

Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un amacı afet bölgesinde yara sarmak idi. Halbuki 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yara almayı önlemek amacı için 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 yapı stoğunu, eğer yapıların oturduğu alan afete dayanıklı ise o alanda risksiz olarak yeniden yaptırmaktır (Öngören ve Çolak, 2013).

3.3 Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Yargısal Açıdan Değerlendirilmesi

A. Özel mülkiyete ilişkin sınırlamalar

Kentsel dönüşüm, bir yönüyle özel mülkiyeti de doğrudan etkilemektedir. Bu etki, mülkiyet hakkının sınırlandırılması şeklinde olabileceği gibi mülkiyetin sona erdirilmesi sonucunu da doğurabilir (Yasin, 2005). Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Anayasa Mahkemesi içtihatlarında mülkiyet hakkının sınırsız bir hak olmadığını, kamu yararının gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkının sınırlandırılabilirliğini kabul etmektedir.

Ülkemizde "Kentsel Dönüşüm" kavramının yasal alt yapısının hazırlanmasına yönelik ilk adımlardan biri, 5393 sayılı Belediye Kanununun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. Maddesinde yapılan düzenlemeyle atılmıştır. 2010 yılında bu kanunda yapılan değişiklikle birlikte Yapılan değişiklik ile 73. Madde 11. fıkrasında "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. 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." hükmü getirilmiştir (Demirkol ve Baş, 2013). 3 Ekim 2012 tarihli 28450 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Anayasa Mahkemesinin kararı ile de 5393 sayılı Belediye

Kanunu'nun değiştirilen 73. maddesinin onbirinci fıkrasının iki, üç ve dördüncü cümleleri, iptal edildiğinden, bu madde ve cümlelerin, uygulanmasından doğacak güç durumların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete'de yayımlanacağı güne kadar yürürlüğünün durdurulmasına, karar verilmiştir. İzah olunan hususlar mülkiyet hakkına getirilen ciddi bir kısıtlamalar içermektedir. Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamanın, bu sınırlamayla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olmaması gerekmektedir. Sosyal bir devlette ise kişisel haklar ile kamunun haklarının denge içinde yürütülmesi zorunlu bulunmaktadır. Nitekim, bire bir örnek vermek gerekirse, "kamu yararı" olsa dahi mülkiyet hakkının uzun süre kullanımının kısıtlanmasını öngören İmar Kanunu'nun 13. maddesi, kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirmesi, sınırlamayı aşan hakkın özüne dokunan bir nitelik taşıması nedeniyle Anayasa'nın 2. ve 35. maddelerine aykırı bulunarak Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş bulunmaktadır (Bayazitoğlu, 2010).

Sonrasında çıkarılan 6306 sayılı Kanun kapsamında da, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini düzenlerken vatandaşların mülkiyet hakkına müdahalede bulunan hükümler içermektedir. Kanun gerekçesinde temel haklara müdahale edileceğini kanun koyucunun kendisi de "...riskli alanların dönüştürülmesi, mülkiyet hakkını ve mülkiyet hakkı dışındaki sınırlı aynı hakları etkileyeceğinden..." demek suretiyle kabul etmiştir. Fakat yine "mülkiyet hakkı esastır fakat yaşama hakkı çok daha önemlidir, yaşama hakkı mülkiyet hakkında önce gelir" düşüncesiyle, bu tür haklara müdahale eden hükümlerin kanunda bulunması zorunluluğunu ifade etmiştir. Dolayısıyla bu müdahalelerin ne derece hukuka uygun olup olmadığını incelemek gerekir (Yasin ve şahin, 2013).

B. Merkezi idarenin yetkilerine ilişkin hükümler

Kentsel dönüşüm süreçlerinde, 1980'lerden sonra benimsenen ve yukarıda bizce de olması gerektiğini ifade ettiğimiz katılımcı anlayış çerçevesinde merkezi idare, yerel idareler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı bilinmektedir (Sönmez, 2005). Gelişmiş ölkelerde merkez, projelerde genel çerçeveyi belirlemekte ve finansman konusunda belli oranda destek vermektedir. Yerel yönetimler ise merkezin çerçeve niteliğindeki politikalarının içini, kendi yaptıkları projelerle doldurmakta ve böylece yerel ölçekte bir faaliyette bulunmaktadır (Özden, 2013).

6306 sayılı Yasaya ilişkin en önemli eleştirilerden birisi; yerel yönetimlerin devre dışı bırakıldığı, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesinde yer alan hükümle belediyelere kentsel dönüşüm konusunda verilen yetkinin tamamıyla kaldırıldığı, plan yapma yetkisinin yerel yönetimlerden merkeze kaydırılmasının Anayasa aykırı olduğu hususudur. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununda yer alan düzenlemeler ile ülke ve bölge düzeyindeki plânlarla, çevresel ve metropoliten alan planlamalarıyla uyum içinde olması zorunludur. İmar plânlarının bu çok yönlü durumu nedeniyle, plan yapma yetkileri merkezî yönetim ile yerel yönetim arasında paylaştırılması esası yasalarda yer almaktadır (Demirkol ve Baş, 2013).

Kanunda konunun önemine dikkat çekebilecek en önemli madde, 9. maddedir. Maddenin 1. fıkrasında; “Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.” hükmü mevcuttur. Böylesi bir yetkinin bulunması, Bakanlık tarafından kentlerin riskli yapı alanı ve rezerv yapı alanı olarak tanımlanmış bölümlerinde, daha az yeşil alan, daha az okul alanı, daha az sosyal ve kültürel tesis içeren planların onaylanabilmesi anlamına gelir. Bu da, riskli yapı alanlarının gelecekte sağlıklı kent parçalarına dönüşmesini engelleyebilir. Maddenin 2. fıkrasında ise maddede ismen sayılan kanunların, bu kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı ifade edilmiştir. En geniş yetkilerden biri de bu olsa gerektir. Zira yapılan düzenlemeler ile bugüne kadar oluşturulan doğal ve kültürel çevrenin korunmasına ilişkin mevzuatın üstüne 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır. Böylece Bakanlığa; kıyılar, tarım toprakları, zeytinlikler, meralar, ormanlar, doğal, kentsel ve arkeolojik sit alanlarında dilediğince tasarrufta bulunma imkânı tanınmaktadır (Doru, 2013).

C. Yürütmeyi durdurma kararının verilememesinin iptali

6306 sayılı Kanun’un çok dikkat çeken hükümlerinden bir diğeri de kanunun 6. maddesinin 9. fıkrasında yer alan; “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. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.” şeklindeki hükümdür. Tartışılmakta olan mesele;

yürütmenin durdurulması kararının verilemiyor olmasının Anayasa'nın 125. maddesinin 6. fıkrasında yer alan; “Kanun, olağanüstü hallerde, sıkıyönetim, seferberlik ve savaş halinde ayrıca milli güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık nedenleri ile yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayabilir.” şeklindeki hükme aykırı olup olmadığıdır (Doru, 2013).

Bu doğrultuda Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un; 6. maddesinin 9 numaralı fıkrasının ikinci cümlesi, 9. maddesinin 1 numaralı fıkrasının birinci cümlesi ile 2 numaralı fıkrası, iptal edildiğinden, bu fıkra ve cümlelerin, sonradan giderilmesi güç durumlarının önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete’de yayımlanacağı güne kadar yürürlüklerinin durdurulması kararı vermiştir. Böylece idare mahkemelerinde ve Danıştay’da açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararının alınarak hak kayıplarının davanın başında önlenebilmesinin önü açılmıştır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BOYUTU

Kentsel dönüşüm projeleri, “yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması” genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerde doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içerisinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi

konularını içerir.

Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bir alanda dönüşüm uygulamasına karar verildikten sonra, o alana uygulanacak en uygun kentsel dönüşüm yöntemini belirlemek çok önemlidir. Kentsel dönüşüm yöntemine karar verilirken, dönüşüme uğrayacak alanın sadece fiziksel koşulları değil, ekonomik, sosyal ve yerel koşulları da dikkate alınmalı, uygulanacak dönüşüm yöntemi, dönüşüm alanının özelliklerine uygun, işlevsel olmalı ve alana yeni bir kimlik kazandırabilmelidir. Ayrıca, dönüşüm alanında uygulanacak yöntem, dönüşüm ile hedeflenen amaca da hizmet etmelidir (Özden, 2008). Bu bakış açısından kentin dönüşümünü sağlayacak modellerin genel olarak ele alınması ve sonrasında, güncel ve etkin bir müdahale yöntemi olarak afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi uygulamasının etrafıca ele alınması yerinde olacaktır.

4.1 Kentsel Dönüşüm Modelleri

Kanun koyucu, kentin dönüşmesi ihtiyacı doğrultusunda zamana, şartlara ve siyasi tercihlerine bağlı olarak çeşitli dönüşüm ya da dönüştürme modelleri öngörmüştür.

4.1.1 Gecekondu Kanunu uygulaması

Gecekondu Kanunu uygulamasında üç temel hedef ortaya konulmaktadır. Bu hedefler; yeni gecekondulaşmaya izin verilmemesi, var olan gecekonduların tasfiyesi ve ıslahı mümkün alanların korunarak dönüşümünün sağlanması şeklinde özetlenebilir. Gecekondu Kanunu uygulamasına bakıldığında, idarenin ortaya koyduğu dönüştürme iradesinin kenti dönüştürme esasına göre şekillendirildiği görülecektir (Öngören ve Çolak, 2013).

Gerek gecekondu bölgelerinin, gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tespit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkânlar da göz önünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur. Gecekondu projelerinin uygulamaya konması 2011 yılında çıkarılan TOKİ Gecekondu Dönüşüm Projeleri kitapçığında verilen işlem adımlarına göre ele alındığında, dönüşümün ilk adımı dönüştürülmesi gereken alanın tespittir. Yerinde tespit işlemini; proje alanında yürütülecek iş ve işlemlerin tanımlanarak gerekli işbirliklerini tesis edecek, yerel yönetimler merkezi idareler ortaklıklarının kurulması süreci izleyecektir.

Dönüştürülmesi gereken alanı tespit eden Belediye, söz konusu düzenlemeler çerçevesinde; alan bilgileriyle birlikte TOKİ' ye başvurur. TOKİ belediyeden gelen öneri doğrultusunda, alanlara ait bilgiler ve mülkiyet bilgilerini dikkate alarak yerinde yaptığı teknik inceleme sonrası bir değerlendirme raporu hazırlar. Dönüşüm alanının İdarece uygun görülmesi halinde, ilgili ilçe ve Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ' nin yükümlülük ve haklarını belirleyecek olan protokol üzerinde çalışmalar başlar. Gecekondu dönüşüm alanlarında, protokol taraflarının, yasalar doğrultusunda yürüteceği iş ve işlemlere çerçeve çizmesiyle; alanda ikamet eden hak sahipleriyle sürdürülecek temaslarda çoğulcu katılımın ve doğru bilgilendirmenin sağlanması amacıyla; proje alanları için Belediye Meclis kararı alınır ve bu karar ilan edilir. Protokolün ilan edilmesinin ardından belediye, dönüşüm yapılacak alandaki hak sahiplerini belirler. TOKİ veya belediye tarafından hizmet satın alınarak ya da uzman personel görevlendirilerek hâlihazır durum tespiti yapılır. Ayrıca TOKİ, proje bütününe yönelik alanın jeolojik ve jeofizik raporları, zemin etüd raporları ve hazırlanan avan vaziyet planları çerçevesinde fizibilite raporları hazırlar. Bundan sonraki aşamada komisyon, hak sahiplerine ait taşınmazların değer tespitlerini yaparak bir rapor haline getirir. Söz konusu tespit raporunun İdare tarafından da uygun görülmesi halinde proje alanında ikamet eden ve hak sahibi olarak belirlenmiş

üçüncü şahısların mülkiyetleri karşılığı bedel veya konut sahibi olmalarını sağlayan takas süreci başlatılır.

Gecekondu Dönüşüm Projelerine yönelik protokoller hazırlanırken, çalışmalar genel olarak iki alternatif çerçevesinde yürütülür.

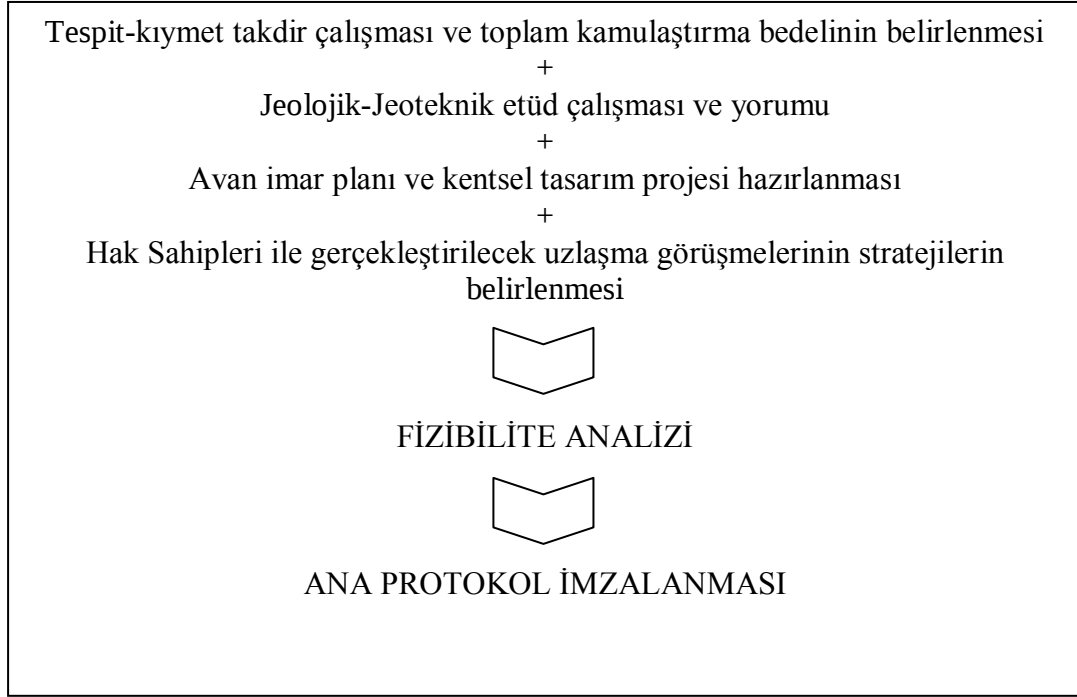
a) Hak sahiplerine başka bir alanda konut verilmesi

Bu alternatif, gecekondu alanında yaşayan hak sahiplerinin, İdare tarafından yaptırılan başka bir alandaki konutlara taşınması yöntemini içerir. Hak sahiplerinin başka bir alana yerleştirilmesinin ardından, tasfiye edilen alan, belediyece temizlenerek tamamen boş olarak TOKİ' ye devredilir. Bu safhada, projelendirme hizmetleri devreye girer. Belediyeler imar, jeoloji v altyapı çalışmalarını projelendirirken, TOKİ de kentse çevre projelerini oluşturur. Projelerin onaylanmasının ardından; TOKİ boşaltılan alanda uygun gördüğü üst yapı ihalesine çıkar. Belediye ise aynı alan için genel altyapı proje ve inşaatlarını tamamlamakla yükümlüdür.

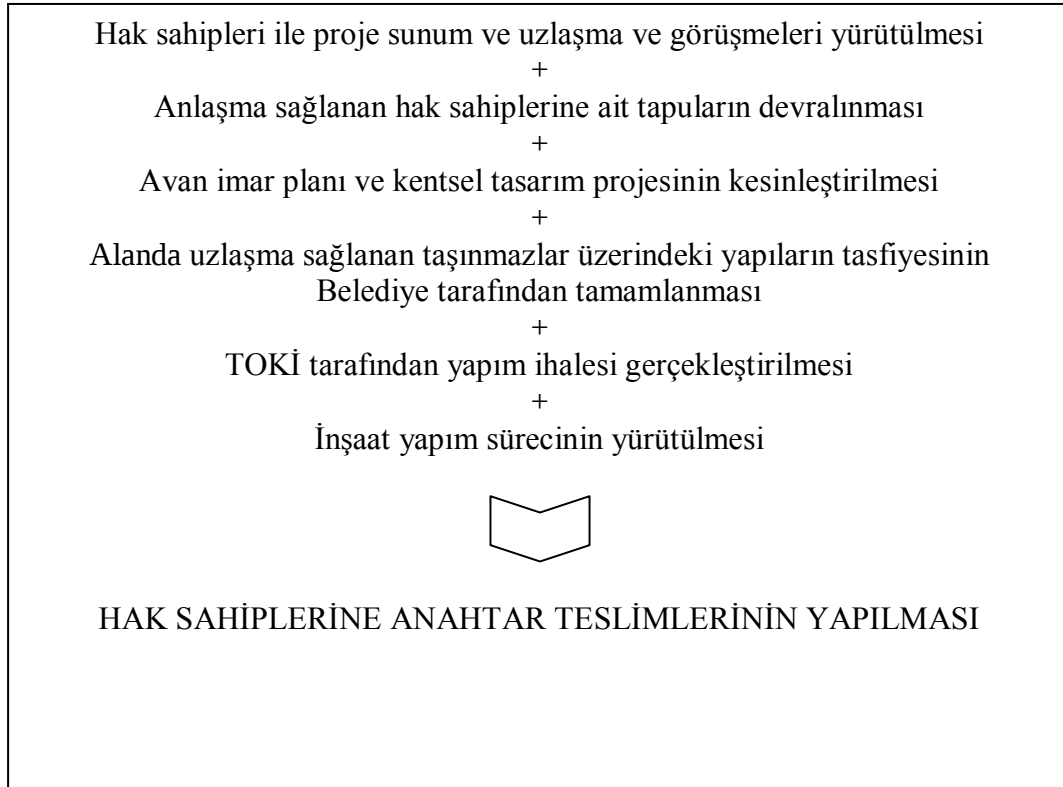
b) Hak sahiplerine dönüştürülecek alanda konut verilmesi

Gecekondu Dönüşüm Projeleri' nin uygulanmasında ikinci alternatif, hak sahiplerinin yerleştirileceği yeni kentsel tasarımın tasfiye edilecek alana yapılmasıdır. Bu durumda, hâlihazırda gecekondu yapı işgali altında bulunan alanın mülkiyeti İdare tarafından bedelli ya da bedelsiz olarak devralınır. Tasfiye edilen ve belediyece tamamen temizlenerek boş olarak teslim edilen alan üzerinde TOKİ kentsel dönüşüm projesini uygular. İnşaatın bitmesinin ardından, her türlü teknik ve sosyal altyapı ve üst yapısıyla planlı olarak hızla oluşturulan yeni kentsel alandaki konutlar, hak sahiplerine belediyelerce teslim edilir. Satış ve ödemeler ise TOKİ tarafından yapılır.

Yukarıda açıklanan Gecekondu bölgelerinin dönüşümüne ait ön protokol süreci ve ana protokol süreçleri Şekil 4.1 ve Şekil 4.2' de iş akış şeması halinde yer almaktadır.



Şekil 4.1: Gecekondu Dönüşümü Ön Protokol Süreci İş Akışı (TOKİ, 2011).



Şekil 4.2: Gecekondu Dönüşümü Ana Protokol Süreci İş Akışı (TOKİ, 2011).

4.1.2 Tapu tahsis belgesi verilmesi yoluyla dönüşüm uygulaması

Hukuka aykırı yapılaşmaların, özellikle de gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı sorunların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak; geri dönüşüm imkânlarının ortadan kalktığı yönündeki siyasi kanaatin neticesinde, kamu arazilerinde yerleşmiş kişilere bu alanlarda mülkiyet hakkı verilmesi suretiyle çözüm getirilmek istenilmiştir. Gecekondulaşmış alanlarda, gecekondulaşmış sahiplerine 400 m²'ye kadar arazi tapusu vaat eden tapu tahsis belgeleri verilmiş ve bu tapu tahsis belgeleri, ıslah imar planları ya da kadastro planları yapıldıktan sonra tapuya dönüştürülmüştür (Öngören ve Çolak, 2013).

2981 sayılı Kanun, 16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. maddesiyle 2015 yılı itibarıyla yürürlükten kaldırılincaya kadar uygulamadadır. Bu süreçte gecekondulaşmış alanların en azından altyapıya ilişkin sorunlarının çözülmesi ve bu yolla kentsel dönüşüm sağlanması hedeflenmiştir (Öngören ve Çolak, 2013).

Gecekondulaşmış kent kısımlarının dönüştürülmesine yönelik tapu tahsis belgesi verilmek suretiyle kamu arazilerini ele geçirenlere oy beklentisiyle sunulan mülkiyet hakkı, kamusal alanlarda izinsiz yapılaşmaya gidenlere ve hukuku ihlal edenlere bir ödül olarak görülebilir. Bununla birlikte, arazilerin kısmi olarak bedelinin alınması, tapu tahsise konu edilebilecek arazinin sınırının 400 m² olarak sınırlanması ve planlama yoluyla dönüşüm sağlanmadan tapu verilmeyecek olması gibi temel ilkeleriyle bu uygulamanın önemli bir dönüştürme girişi olduğu savunulabilir. Ancak Tapu tahsis belgesi düzenlenmek suretiyle gecekonduda yaşayanlara bir hak veren, sosyolojik olarak sorunlara yol açmayan bir dönüşüm fırsatı, idarelerin görevlerini yapma konusunda isteksiz davranmasına bağlı olarak etkin ve verimli değerlendirilememiştir. Gereği gibi değerlendirilmeyen bu fırsat, sonrasında daha büyük sorunlar olarak topluma daha ağır maliyetler getirmiş ve yeni dönüşüm ya da dönüştürme modelleri arayışını ortaya çıkarmıştır. (Öngören ve Çolak, 2013).

4.1.2 Belediye Kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim uygulaması

Belediyelerin beldeye ilişkin görevleri arasında; kentin düzenli, sağlıklı ve estetik şekilde yapılaşması ve varsa aykırı durumların giderilmesi de yer almaktadır. Bu bağlamda, Belediye Kanununun 73. maddesinde, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığı altında 18 fıkra halinde kentsel dönüşüm uygulaması düzenlenmiştir

(Öngören ve Çolak, 2013). Fakat bu yöntemin tercih edilmesi hem dönüşüm uygulanacak alandaki mülkiyet hakkı sahiplerinin ikna edilerek alandan tahliye edilmeleri gibi oldukça zorlu bir süreci beraberinde getirecek hem de binaların yıkılması ve yeniden inşa edilmesini içeren oldukça masraflı bir uygulama olacaktır. Bu sebeple, bu yöntemin sadece kamu tüzel kişileri tarafından gerçekleştirilmesi, kamunun kaynakları ve iş gücü düşünüldüğünde pek mümkün görünmemektedir. Bu sebeple, bu yöntemle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinin hem finansman sağlama açısından hem de daha kısa sürede bitirilebilmesi için özel hukuk kişileri ile işbirliği içinde gerçekleştirilmesi daha makul bir yol olur (Hacııbrahimoğlu, 2013).

Bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinde, Bakanlığın kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, yetkili olduğu ifade edilmiştir. Maddenin ifadesinden de anlaşıldığı üzere, kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu-özel sektör ortaklığı, açık bir yasal dayanağa kavuşmuştur (Göksu, 2013).

4.1.3 Yenileme alanı uygulaması

Yenileme alanı uygulaması, 16.6.2005 tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla gündeme gelmiştir.

Niteliği bozulmuş yapıların idare tarafından yenilenmesi yöntemi yukarıda da ifade edildiği gibi, gerek tarihi yapıların koruma amaçlı yenilenmesi açısından olsun gerek güçlendirme amaçlı yenileme çalışmaları olsun, uygulama açısından güncelliğini koruyabilecek bir yöntemdir. Bu yöntemin uygulanması salt binaların çehrelerinin düzenlenmesi değil aynı zamanda çevreleriyle uyumlu hale getirilerek yaşatılmaları ve gelecek nesillere aktarılmasının sağlanması da hedeflenmektedir. Bu sebeple yöntem her zaman varlığını koruyabilecek güncel bir yöntemdir (Hacııbrahimoğlu, 2013).

Sözü edilen yöntemin Türkiye'deki uygulamasına bakıldığında, TOKİ tarafından kredilendirilen Safranbolu evlerinin yenilenmesi gösterilebilir. Taşınmaz kültür varlığının yenilenmesi için verilen kredilerde, özellikle tarihi kent dokularını sağlıklılaştırılmasına yönelik olan ve yerel yönetimlerin öncülüğündeki projelere

öncelik verileceği, yenilenme işleminin yapının kültür varlığı niteliğinin devamını sağlaması, gerekirse sağlıklılaştırılması ve işlev kazandırılması amacına yönelik olması zorunluluğu ifade edilmiştir. UNESCO'nun Dünya Kültür Mirası listesinde bulunan ve Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş Safranbolu Evleri, TOKİ tarafından yenilenmiş ve böylece tarihsel mirasın korunması sağlanmıştır (TOKİ, 2011).

4.1.4 Afet riskinin önlenmesine yönelik dönüştürme uygulaması

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde temel sorun, kentleşme ve yapılaşma sürecinin, şehircilik kurallarına ve imar planlarına aykırı bir şekilde gelişmesidir. Depremde yüksek risk oluşturan plansız ve sağlıksız yerleşim bölgelerinin iyileştirilmesi, yapıların güçlendirilmesi ve depreme dayanıklı duruma getirilmesi gerekmektedir (Köktürk, 2007). Bu nedenle, deprem riskinin azaltılmasına yönelik faaliyetlerin, stratejik planlama, yönetsel yapılanma, hukuksal düzenlemeler, finansman modeli gibi iç içe geçmiş birçok düzenlemeyi de kapsamaması gerektiği salık verilmektedir (İBB 2003). Kentsel dönüşüm, bu sürecin en önemli eylem planı modellerinden biridir.

16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ülkemizdeki afet riskinin önlenmesine yönelik dönüştürme uygulamalarının yasal dayanağını oluşturmaktadır. Afet riski altında bulunan alanların ve yapıların dönüştürülmesinde gerçekleştirilecek uygulamalar aşamalar halinde gerçekleştirilecektir. Güncel ve etkin bir müdahale yöntemi olarak afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi uygulaması 6306 sayılı kanunun teknik uygulama boyutu kapsamında etraflıca ele alınacaktır.

4.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Teknik Uygulama Boyutu

Afet riskiyle mücadele, Türkiye'nin temel gündemi olarak kabul edilmesi gereken bir konudur. Riskin insani, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutu tahminlerin ötesinde bir büyüklüğe sahiptir. Yaşanan tecrübelerin ışığında, yaşanması muhtemel depremler nedeniyle, riskli bulunan yapıların ve alanların ivedilikle dönüştürülmesi gerekmektedir. Var olan riskin büyüklüğü karşısında yasa koyucu hareket geçerek, 16.5.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkında Kanunla sorunlu kentsel alanların ve yapıların dönüştürülmesi konusunda yeni bir yöntem ve olanak getirmiştir (Öngören ve Çolak, 2013).

4.2.1 Dönüşüm süreci

Afet riski altında bulunan alanların ve yapıların dönüştürülmesinde gerçekleştirilecek uygulamalar aşamalar halinde gerçekleştirilecektir. Öncelikle, riskin ortaya konulmasına yönelik tespitler yapılacak ve sonrasında alanın ya da yapı parselinin dönüştürmeye hazır hale getirilmesi sağlanacaktır. Üçüncü aşamada ise, güncel ihtiyaçlara ve tekniklere uygun olarak yeniden yapılaşma ya da güçlendirme yoluna gidilecektir. Riskli alan ya da yapıların dönüştürülmesinde, öncelikle tespitlerin yapılması, ikinci olarak gereken yıkımların gerçekleştirilmesi, üçüncü olarak yapılaşmanın gerçekleştirilmesi yoluna gidilir (Öngören ve Çolak, 2013).

Planlama boyutuyla ele alındığında kentsel dönüşümün nerede yapılacağı sorusu, ülkemizde dönüştürülmesi gereken deprem kuşağında yer alan ciddi sayıda riskli bölge bulunmasından ötürü büyük önem taşımaktadır. Ayrıca belirlenecek alandaki mevcut durum, hazırlanacak planın fonksiyonel amacına dönük oluşturulması için hassasiyetle ele alınması gereken bir konudur. Bu konuların önemleri göz önünde bulundurulduğunda, öncelikle kent bütünü ölçeğinde fonksiyon alanları kararının verilmesi gerekmektedir. Eğer kent bütünü içinde konut alanlarının, ticaret alanlarının ve kültürel alanların nerelere konumlandırılması gerektiği sorusu dönüşüm öncesi planlama sürecinin içine dâhil edilmemişse, dönüşüm sonrasında fonksiyon alanlarının dağılımında çok ciddi dengesizlikler ortaya çıkabilir. İşte bu nedenle Deprem Master Planları'nın esas alan "Kentsel Dönüşüm Nazım Planı"nın oluşturulması gerekmektedir. Bu "Kentsel Dönüşüm Nazım Planı"na göre kentsel dönüşüm alanları ilan edilerek, dönüşüm, gelişme ve yenileme alanlarının her biri için uygun yöntemin belirlenmesi, ekonomik modelin oluşturulması, il genelinde bütüncül bir yönetim planının oluşturulması, kurum ve kuruluşların görev ve yetkilerinin tanımlanması ve etaplamanın oluşturulması gerekmektedir.

Dönüşüm uygulamalarının, belirlenen dönüşüm alanlarının taşıdığı nitelikler kapsamında hangi mevzuata tabi olarak yapılacağı dönüşüm sürecinin ikinci ayağını oluşturmaktadır. Bu kapsamda tezin konusu olan afet riski taşıyan alanların dönüşümü, 15.12.2012 tarihli "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği"ne göre uygulamaya konmaktadır. Riskli

alan uygulama süreci, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünce Şekil 4.3'teki şekilde şematize edilmiştir. Ayrıca yönetmeliğe göre riskli alan iş akışı bu tez çalışması kapsamında Şekil 4.4'teki şekilde oluşturulmuştur.

Çizelge 4.1: Riskli Alan Uygulama Süreci (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

Riskli Alan İlanı
Alanda İlgili İdarelerce Yürütülen İş ve İşlemlerin Durdurulması
Analiz ve Altlık Çalışmalarının Yürütülmesi
Hak Sahipliliğinin Belirlenmesi
Tespit ve Değerleme Faaliyetleri
Fizibilite Çalışması-Uzlaşma Stratejilerinin Belirlenmesi
İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması ve Onayı
Uzlaşma Görüşmeleri-Muvaffakatların Alınması-Tapu Devirleri-Yapıların Tasfiyesi
Uzlaşma Olmayan Parsellerin Kamulaştırılması
Parselasyon planı Hazırlanması ve Onayı
Yapım Süreci-Projelerin Onaylanması-Yapım İhaleleri-Ruhsat İşlemleri
Hak Sahiplerine Devir İşlemleri

a) Risk Tespitinin Yapılması

Kanun koyucu riskli alanların belirlenmesine ilişkin ayrıntılı bir düzenleme getirmemiş, tanımda yer alan şekliyle riskli alan, Bakanlık ya da ilgili idare tarafından yapılan tespitler doğrultusunda, Afet ve Acil Durum Başkanlığının görüşü alınarak belirlenerek; Bakanlar Kuruluna Bakanlıkça yapılan teklif üzerine alınan kararla ilan edilmektedir. Riskli alanların belirlenmesine ilişkin ayrıntılar, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Yönetmelikte yer alan düzenlemeler, bir alanın riskli olup olmadığının tespitine yönelik teknik incelemelerin ayrıntılarını ortaya koymuş, alana ilişkin asgari büyüklük ölçütünü belirlemiş, talebin oluşturulması ve karara bağlanmasına ilişkin idari süreci tanımlamıştır.

Yönetmeliğe göre; riskli alanın tespiti için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir. Ayrıca;

- Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,
- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planı,
- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi,
- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası,
- Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporu,
- Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyanın Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünün alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Bakanlar Kuruluna sunulması gereklidir.

b) Tahliye ve Yıkımların Gerçekleştirilmesi

Risk tespitinin yapılması sonrasında, can ve mal emniyeti açısından riskli durumların bir an önce ortadan kaldırılması gerekir. Riskli durumların ortadan kaldırılmasında, yapının tahliyesi ve yıkımların gerçekleştirilmesi önceliklidir. Yıkım ve dönüştürme uygulamalarında maliklerle anlaşma suretiyle uygulamaları yapmak esastır. Yıkımda kamu yararı vardır. Bu yüzden yıkım için mal sahipleri veya binayı kullanan kiracı, işgalci gibi diğer kişilerle öncelikle anlaşma yoluna gidileceği belirtilse bile, riskli binalarda Bakanlık veya il müdürlükleri devreye gererek inisiyatifi üstlenmektedir. Bu kurumlar, önce maliklere yıkımı kendilerinin yapması için 60 gün süre vermekte, sonra yıkılmadıysa otuz günlük bir yasal ek süre daha vermekte, sonrasında valiler ve kaymakamlarca binanın tahliye edilip yıkılmasını istemekte ve görevlendirmektedir. Buna rağmen hala yıkılmadıysa Bakanlık yıkım işlemini bizzat yapmaktadır.

c) Yeniden Yapılaşma

Tahliye ve yıkım sonrasında yapılacak uygulamalar 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Kanun koyucu uygulama sürecini ayrıntılı olarak şekillendirmek istemiştir. Buna göre;

- Öncelikle riskli bulunarak yıkımına karar verilen yapıların arazilerinin tapu kaydı arsaya dönüştürülür. Arsa, maliklerin payları oranında adlarına tescil edilir.
- Tapu kaydında cins tashihi, arsa düzenlemesi ve benzeri konular Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından resen yapılır.
- Yıkım sonrasında, maliklere tebligat yapılarak, otuz gün içerisinde karar almaları istenir. Otuz gün içerisinde 2/3 çoğunlukla karar alınması durumunda bu karara göre hareket edilir. Karara katılmayan maliklerin payları, Bakanlıkça belirlenen rayiç değerden az olmamak üzere, açık artırmayla diğer maliklere satılır. Bu payların maliklerce alınmaması durumunda Bakanlıkça talep edilmesi üzerine, rayiç bedel üzerinden hazine adına tescili yapılır. 2/3 oranıyla karar alınamaması durumunda Bakanlık, TOKİ ya da idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir. Kamulaştırma bedelin 1/5'i peşin ödenir, kalan miktar beş eşit taksite bölünerek beş yılda ödenebilir.
- Uygulama sürecinin gerektirdiği plan ve projeler Bakanlık tarafından hazırlanabilecektir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

ALAN BAZLI KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM MASTER PLANI HAZIRLANMASI

6306 için Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alan Belirlenmesi (Min 15 da) Malik Rezerv alan talebinde (%25 Hibe) şartı vardır. 5393/73 için kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı (Min. 50 da) (Salt çoğunluklu Belediye Meclis Kararı)

Riskli alan tespiti için hazırlanacak dosyada bulunması gerekenler (KDUY-Md.5) ;
1. Alanın yapısı veya yapılaşma sebebiyle risk taşıdığına dair teknik rapor.
2. Alanda önceden meydana gelmiş afet bilgileri.
3. Alanın koordinatlı sınırlandırma haritası, varsa uygulama imar planı
4. Alanda bulunan kamu taşınmazlarının listesi.
5. Riskli alana ait ortofoto veya uydu görüntüsü.
6. Zemin yapısı sebebiyle riskli alan tespiti yapılması halinde yer bilimsel etüd raporu.
7. Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgi ve belgeler.

Mevcut kadastral verilerin elde edilmesi ve halihazır ile kadastral durumun karşılaştırılması.

Arazi çalışması ile "Bina, Bağımsız Bölüm-Birim Mevcut Durum Tespit Formu"nun doldurulması.

Demografik – sosyal ve ekonomik yapı tespiti ve analiz çalışmalarının yapılması.

Yapı adalarına göre dosyaların yapılması.

Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

$KPOi = KDi / \Sigma TKD$
KPOi: Bir Hak Sahibine Ait Katılım Payı Oranı
KDi: Bir Hak Sahibine Ait Parselin Katılım Değeri
 ΣTKD : Tüm Proje Bölgesi Toplam Katılım Değeri

Uygulama Hakkında Bilgilendirme ve Koordinasyon Çalışması

Yapı adalarına göre dosyaların yapılması.

Toki/İdare ve Malik talebi ile Kentsel Dönüşüm Alanının Belirlenmesi. (KDUY-Md.5) Min 15.000 m2

Riskli alan teklifine yönelik hazırlanan dosyanın Bakanlığa iletilmesi.

Bakanlıkça uygun görülmesi halinde dosyanın, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na görüşe gönderilmesi. (AFAD 15 gün içerisinde görüşünü Bakanlığa bildirir.) (Rezerv Yapı alanında Maliye Bakanlığı 30 gün içinde görüş verir. Rezervde Bakanlar Kurulu kararı alınmaz)

Teklifin Bakanlıkça, Bakanlar Kurulu'na sunulması.

Riskli Alan ilanının yapılması. (B.K.Kararı-Resmi Gazete)

Alanda İdarelerce yürütülen iş ve işlemlerin durdurulması.

Uygulama Hakkında Bilgilendirme ve Koordinasyon Çalışması

Gayrimenkullerin mevcut kullanım ve yasal durumlarının tespitinin yapılması.(KDUY-Md.12) (Mülkiyet analizi)

Katılım değerlerinin tespiti ve hak sahipliğinin belirlenmesi.

Değerleme çalışmalarında kullanılması için mevcut durumda analizi yapılan tüm verilerin belirtilmesi.

Katılım değerlerinin tespiti için değerlendirme yapılması/ yaptırılması.

Katılım değer listelerinin oluşturulması ve katılım payı oranlarının belirlenmesi.

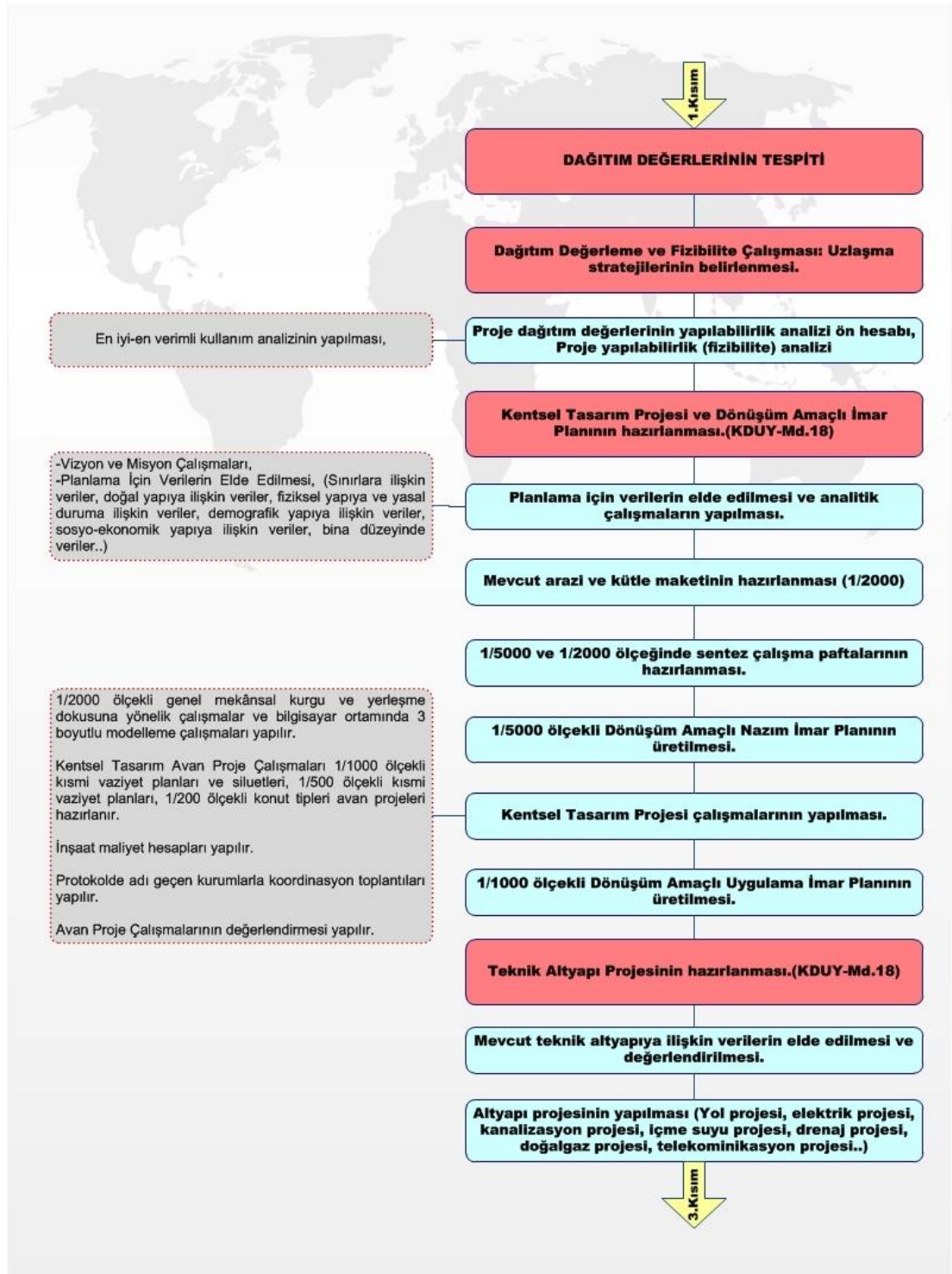
Katılım payı oranlarının ilanının yapılması.

Bina, Bağımsız Bölüm-Birim Değerleme Formlarının Doldurulması

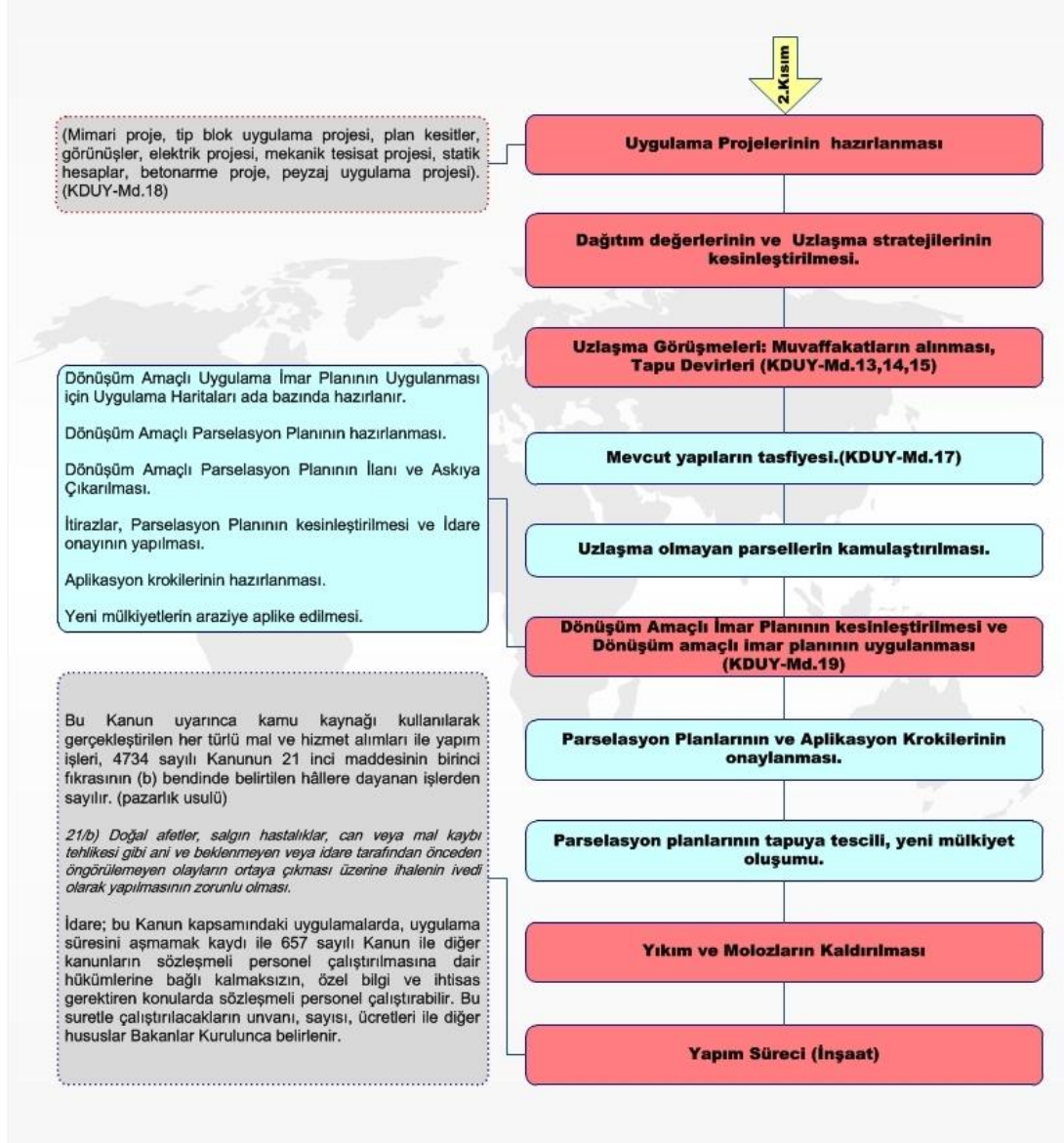
İtirazlar, katılım payı oranlarının kesinleştirilmesi ve idare onayı.

2.Kısım

Şekil 4.3: Riskli Alan İş Akışı.



Şekil 4.3: Riskli Alan İş Akışı (devam).



Şekil 4.3: Riskli Alan İş Akışı (devam).

4.2.2 Yetkili idareler

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi sürecinde yetkili idareleri iki başlık altında toplamak mümkündür. Uygulama sürecinde yetkili olan idareler, hazırlık ve karar alma sürecinde yetkili idareler olarak ikili bir ayrım Şekil 4.5'te görüldüğü gibi yapılabilir.

Çizelge 4.2: Riskli Alanların Dönüştürülmesinde Yetkililer.

KARAR SÜRECİNDE Riskli alan ilanı Yetkilileri	Hazırlık	Bakanlık, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde belediyeler ve il özel idareleri tarafından yapılır.
	Görüş Alma	Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınır.
	Teklif	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlar Kuruluna sunulur.
	Karar ve İlan	Bakanlar Kurulu riskli alan ilan etme konusunda yetkili idari mercidir.
UYGULAMA SÜRECİ Riskli alanların ve yapıların dönüştürülmesi uygulamasında yetkililer	Arsa tapu kayıt düzeltmeleri	Bakanlık, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerdeki belediyeler ve il özel idareleri, Bakanlığın yetki vermesi durumunda büyükşehir ilçe belediyeleriyle TOKİ, yetkili idarelerdir.
	Parselasyon düzenlemesi, harita, plan ve projelerin hazırlanması	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, Bakanlıkça yetkilendirilen büyükşehir ilçe belediyeleri, büyükşehir dışındaki belediyeler ve il özel idareleri
	Teknik altyapısı	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Riskli alan ilanı, belli bir hazırlık süreci sonrasında Bakanlar Kurulu kararıyla mümkün olabilmektedir. Hazırlık sürecinde, Bakanlık, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde belediyeler ve il özel idareleri tarafından yapılan hazırlık çalışmaları üzerine, Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, riskli alanın belirlenmesi yoluna gidilir. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak belirlenen alanlar, Bakanlığın Bakanlar Kuruluna yapacakları teklif üzerine riskli alan ilanı kararı verilmesiyle birlikte riskli alan ilan edilmiş olmaktadır. Bakanlar Kurulu riskli alan ilan etme konusunda yetkili idari mercidir (Öngören ve Çolak, 2013).

Riskli alanların ve yapıların dönüştürülmesi uygulamasında, Bakanlık, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerdeki belediyeler ve il özel idareleri, Bakanlığın yetki vermesi durumunda büyükşehir ilçe belediyeleriyle TOKİ, yetkili idarelerdir. Bu idareler, dönüştürme alanlarında arsa tapu kayıtları üzerinde gerekli düzeltmeleri yapma yetkisine sahiptir.

Uygulama sürecinde, harita, plan ve projelerin hazırlanması yetkisi Bakanlığa aittir. Bakanlık, bu doğrultuda parselasyon düzenlemesi de yapabilecektir.

Uygulama sürecinde, uygulamanın teknik altyapısının hazırlanmasına yönelik olarak yapılacak uygulamalarda esas olarak Bakanlık yetkilendirilmiştir. Bakanlığa ek olarak, TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, Bakanlıkça yetkilendirilen büyükşehir ilçe belediyeleri, büyükşehir dışındaki belediyeler ve il özel idareleri uygulama sürecinde yetkilendirilmişlerdir (Çolak, 2013).

Riskli alan ilan edilmesi suretiyle kentsel alanlarda dönüştürme yapılacak olması, dönüştürmeye konu edilen alanda yaşayan kişilere, en azından dönüştürme sürecinde, yeni bir yerleşim alanı bulunmasını zorunlu kılacaktır. Bu noktada kanun koyucu, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi sırasında, yeni yapılaşma alanı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak, alternatif yapılaşma alanlarının belirlenmesini öngörmektedir. Bu noktada Rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde Şekil 4.6’da görüldüğü gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olmakla birlikte, Maliye Bakanlığının görüşünün alınması zorunludur (Çolak, 2013).

Çizelge 4.3: Karar Sürecinde Rezerv Yapı Alanı Yetkilileri.

KARAR SÜRECİNDE Rezerv alan ilanı Yetkilileri	Hazırlık	Bakanlık, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde belediyeler ve il özel idareleri tarafından yapılır.
	Görüş Alma	Maliye Bakanlığı (otuz gün içinde görüş bildirir)
	Bakanlığa Talep	TOKİ veya büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerdeki belediyeler ve il özel idareleri, Bakanlığın yetki vermesi durumunda büyükşehir ilçe belediyeleri veya resen Bakanlık veya Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin (% 25 hibe şartlı)
	Karar ve İlan	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı rezerv yapı alanı ilan etme konusunda yetkili mercidir.

4.2.3 Mesleki yetkilendirme

Kentsel dönüşümde katılımcılar kentsel dönüşüm projesindeki işlevlerine bağlı olarak üç ana başlık altında incelenebilir. Bu başlıklar, dönüşüm projelerini planlayan ve uygulamaya yönelik projeyi kurgulayan tasarımcı, projeyi geliştiren, finanse eden ve uygulamasını yapan kurum ve kuruluşlar ve son olarak dönüşüm projelerinde yönlendirici-denetleyici konumda bulunan ve sonuç üründe yaşantısını sürdürecektir olan halk olarak sıralanabilir (Çelik, 2012).

Kentsel dönüşüm projeleri bir planlama ve tasarım problemi olarak ele alındığında bu sürecin diğer tasarım süreçlerinde olduğu gibi birçok disiplinin ve meslek dalının etkileşimiyle oluştuğu söylenebilir. Bu açıdan planıcı ve tasarımcı değişimler içinde

bulunan bu süreçte ürün, neden-sonuç ilişkileri kuvvetli bir altyapıyla oluşturmalıdır (İncedayı, 2002). Bu üretim sürecinde iletişimin devamlılığı denetlenmelidir. Aksi takdirde, ortaya konulacak ürün, içermesi gereken bazı değerleri barındıramayacağından başarısızlıkla sonuçlanabilir.

Şekil 4.7’de görüldüğü gibi birçok meslek disiplininin bir arada çalıştığı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, özellikle meslek disiplinleri arasında koordinasyonu sağlayarak proje sorumluluğu görevi üstlenebilecek birçok meslek grubu görülmekteyken, pratikte bu koordinasyon ve yönetim görevini yapması gereken mesleklerle ilgili herhangi bir düzenleme mevzuatta yer almamaktadır. Dönüşümü genel anlamda uygulayacak olan yetki sahiplerinin pratikte ‘müteahhit’ başlığı altında toplanan yüklenici özel veya tüzel kişiler olması ve söz konusu disiplinin yasası veya tanımlaması olmayan bir mesleki disiplin olarak dönüşüm uygulamalarında yer alması kentsel dönüşüm öncesinde mesleki kriterlerin kesinlikle belirlenmesi gerektiğini göstermektedir. Ayrıca birçok katılımcının bulunduğu bu uygulamaların sağlıklı bir şekilde yürütülmesi, ülke genelinde hedeflenen beklentilere ulaşılabilmesi ve kamu ile özel sektör arasında bir köprüünün kurulabilmesi için birlik yapısının oluşturulması da gerekmektedir. Oluşturulacak bu birlik:

- Kentsel dönüşüm sektörünün gelişimini sağlamak üzere araştırmalar yapmak,
- Mesleki eğitimler düzenleyerek sektörün bilim ve fen standartlarına uygun hizmet üretmesini sağlamak,
- Birlik üyelerinin dayanışması ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarına yönelik meslek kuralları ve hizmet standartlarını oluşturmak,
- Haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak,
- Kendisine mevzuatta verilen veya Bakanlıkça belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek,
- Türkiye Kentsel Dönüşüm Birliği Statüsü’nde öngörülen disiplin cezalarını vermek,
- İlgili konularda üyeleri temsilen kuruluşlarla iş birliği yapmak,
- Mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmak,

ile görevli ve yetkili sivil toplum örgütü olarak oluşturulmalıdır.

Çizelge 4.4: Kentsel Dönüşümde Meslek Disiplinleri ve Sorumluluk Alanları.

Kentsel Dönüşümde İş Kalemleri	Meslek Disiplinleri												
	Harita Mühendisi	Şehir Plancısı	Mimar	İnşaat Mühendisi	Sosyolog	Çevre Mühendisi	Jeoloji Mühendisi	Elektrik Mühendisi	Makine Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Finans Uzmanı	Avukat	Halkla İlişkiler Uzmanı
Bina Risk Tespitlerinin Yapılması				•			•						
Alan Risk Tespitlerinin Yapılması				•		•	•						
Dönüşüm (Uygulama) Alanlarının Belirlenmesi ve İlanı	•	•		•		•	•						
Bölgenin Mevcut Teknik Bilgilerinin (Hâlihazır) Güncellenmesi	•					•	•						
Mülkiyet Analizi (Taşınmazların Yasal Durum Tespiti)	•											•	
Binaların Mevcut Kullanım Durumlarının Tespiti				•									
Proje Hakkında Bilgilendirme ve Koordinasyon Çalışmaları	•	•		•									•
Demografik, Sosyal, Ekonomik Yapının Tespit ve Analizi					•						•		
Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Raporlarının Tanzimi	•	•	•	•					•				•
Hak Sahipliğinin Belirlenmesi	•			•								•	
Proje Katılım Değer Tespiti	•		•	•				•	•	•			
Dönüşüm Projelendirme ve İmar Planlarının Yapımı		•											
Mimari Uygulama Planının Hazırlanması			•										
Teknik ve Altyapı Projelerinin Hazırlanması	•			•		•		•	•				•
Proje Dağıtım Değerinin Ön Hesabı			•	•				•	•	•	•		•
Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi				•							•		•

İmar Uygulama Planının Kesinleştirilmesi	•	•	•			•									•
Proje Dağıtım Değerinin Kesinleştirilmesi	•	•	•				•	•	•		•				•
Dağıtım Değer ve Dağıtım Teklif Listeleri Hazırlığı											•	•			•
Dağıtım Değeri Listesi Bağımsız Bölüm Planları	•										•	•			
Dağıtım	•														•
İmar Planının Araziye Uygulanması	•														
Kamulaştırma Süreci	•											•			
Parselasyon Planlarının Yapılması	•														
Tapu Kütüğüne Tescil Yapılması	•											•			
Yıkım ve Yapım Süreci			•	•		•		•	•					•	•
Proje Teslimi ve Dönüşümün Tamamlanması												•			•

Dönüşüm uygulamalarında var olan mülkiyet yapısının belirlenmesiyle başlayan süreç, proje tesliminin yapılmasından önceki tescil işlemine kadar, başlangıcından bitişine Harita Mühendislerinin uzmanlık alanı içerisinde yer almaktadır. Şekil 4.7’ de görüldüğü gibi, genel hatlarıyla planlama sürecinde halihazır yapımı ile bir yandan mekansal verileri toplayan, diğer yandan üst ölçekte verilen planlama kararlarının mekana yansıtılması işlevini gören imar planları uygulamasında sosyal amaçları ve gerçekleştirilmek istenen kararların “ne” olduğunun harita mühendislerince bilinerek bütünsellik içinde değerlendirilmesi planın amaçları doğrultusunda uygulanması için büyük önem arz etmektedir. Bu noktada ülkemizde bu güne kadarki en büyük imar hareketi olarak yorumlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının yetkili bir sivil toplum örgütü liderliğinde ve Harita Mühendisliği disiplininin katkılarıyla gerçekleştirilmesi gerektiği söylenebilir.

4.3 Değer Esaslı Bir Kentsel Dönüşüm Modeli

Bu zamana kadar imar planlarının uygulanması 3194 sayılı İmar Kanunu’nun “Arsa ve Arazi Düzenlemesi” başlığı altında düzenlenmiş 18. maddesine göre yapılmaktadır. Bu maddede belirtilen uygulama; “Eşit Oranlı Toprak Kesintisi” yöntemi ya da “Alan Eşitliği” ilkesi olarak adlandırılan yöntemle göre yapılmaktadır. 18. maddeye ilişkin uygulamalar genelde imara yeni açılan yapısız ya da çok az

yapılaşmış, yoğunluğu çok düşük yerlerde uygulanmaktadır. Bu maddeye ilişkin uygulamaları; yoğun yapılaşmış ve belli bir yoğunluğa kavuşmuş, kat mülkiyeti/kat irtifakı tesis edilmiş yerlerde yapmak olanaklı değildir. Bu bölgelere uygulanacak olan imar uygulama seçenekleri için, değer eşitliğine dayanan bir uygulama yöntemi daha uygun olacaktır (Ülger, 2010).

Kentsel arsa düzenlemeleri konusunda en yeni ve en güncel uygulama şekli olan kentsel dönüşüm günümüzde Bölüm 4.1’de bahsedildiği üzere “Afet Riskinin Önlenmesine Yönelik Dönüştürme Uygulaması” kapsamında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında uygulanmaktadır. Kanunda net olarak anlaşma olmaz ise kamulaştırma yöntemi, dönüşümün gerçekleştirilme yöntemi olarak yer almaktadır (Ülger, 2013).

Kentsel Dönüşümün gerçekleştirilme modelleri başlığı altında uygulanmakta olan sayılabilecek yöntemler ise; Kamu Esaslı Model, Anlaşma Esaslı Model ve Değer Esaslı Model’dir. Kamu Esaslı Model; proje alanının tamamen yıkılıp, mevcut alan toplamı kadar yeniden yapı inşaatı yapılarak, gayrimenkul sahiplerine tesliminin öngörüldüğü şekildedir. Ancak kamunun, özellikle büyük kentlerimizde, bu yöntemi sürdürmesinin olanağı bulunmamaktadır. Yasal olmayan konutların dönüşümünün söz konusu olduğu yoğun yapılaşmış bölgelerde bu yöntemin uygulanması mümkün değildir. İkinci model olan anlaşma modeli ise; hak sahibiyle kamu arasındaki bir anlaşmaya dayanmaktadır. Bu yöntem Türkiye’nin her yerinde uygulanmaktadır. 6306 sayılı kanunun riskli binaların yıkımını gerektirmesi bu yöntemle oluşacak negatif yönlerinden en önemlisi olan yoğunluğun devam etmesi ve artmasına yönelik uygulamaların oluşması sonucunu doğuracaktır (Ülger, 2013). Bu nedenle sonuncu olarak değer esaslı yöntemin özellikle yoğun yapılaşmış riskli alan uygulamaları için en uygun gerçekleştirilme yöntemi olduğunu söyleyebiliriz.

Değer esaslı yöntemde projenin yüklenici kârı dâhil, tüm gelirlerini içeren bir yatırım maliyeti bulunmaktadır. Mevcut katılım değeri, arsa + bina değeri ise bu, yatırım maliyetini oluşturan giderlerden biri gibi düşünülmelidir. Yatırımcı, projeyi yapması karşılığında, yatırım beklentilerine bağlı olarak kâr yapmak isteyeceği için, yatırım maliyeti + kârın tüm projeyi yapması karşılığında yükleniciye verilmesi gerekmektedir. Kâr oranı yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak, aynı yerden ya da başka bir yerden verilebilir. Bu noktada dönüşüm projelerinin bütüncül bir yaklaşımla uygulanılması gerekliliği bir kez daha

ortaya çıkmaktadır. Aşama aşama sağlanılacak bir dönüşümde projenin her etabında farklı müteahhitler devreye girmeli ayrıca hak sahibi ve kamu da kentsel dönüşüm projesiyle ortaya çıkacak artı değerden pay almalıdır. Yatırımcı-hak sahibi-kamu arasındaki bu ilişkiyi meşru kılacak yöntem Değer Esaslı Yöntem'dir (Ülger, 2013).

Dönüşümün teknik uygulama boyutunda ele alınan dönüşüm süreci göz önünde bulundurularak ele alındığında, “Katılım Değerlerinin Tespiti ve Hak Sahipliğinin Belirlenmesi” ve “Dağıtım Değerlerinin ve Uzlaşma Stratejilerinin Belirlenmesi” aşamalarında, yerel halkın mülkiyet yerine geçecek değere ve dağıtımda oluşan değer in adaletli olduğuna inanması büyük önem arz etmektedir. Katılım değeri hesaplanırken bulunan bağımsız birimin yerinde ölçülerek hesaplanan alanı, mevcut alanıdır. Mevcut alandan imara aykırı alanın çıkarılmasıyla oluşan alan, yasal alanı tarif eder. İmara aykırılık yoksa mevcut alanın tamamı yasal alandır. Bu noktada her dönüşü projesi için farklılıklar gösterme olasılığına sahip değer düzeltme etkenlerinin çok iyi belirlenmesi gerekmektedir. Yapılan dönüşüm projeleri incelendiğinde belirlenen düzeltme etkenleri (Ülger, 2010):

- Tapu-Proje Değer Düzeltme,
- Yasallık Değer Düzeltmesi,
- İmara Aykırılık Değer Düzeltmesi,
- Tapu Takyidat Durumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Mülkiyet Yapısına İlişkin Değer Düzeltme,
- Jeolojik Yapıya İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Yaşına İlişkin Genel Düzeltme,
- Binanın Deprem Hasarına İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Taşıyıcı Sistem Yapı Kalitesine Göre Değer Düzeltme,
- Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Donanımına Göre Değer Düzeltme,
- Binanın Dış Cephesine İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Birimin İç Dekorasyonuna Göre Değer Düzeltme,
- Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme

olmak üzere belirlenmiştir. Bunlardan yasallık değer düzeltmesi ve imara aykırılık değer düzeltme etkeni ülkemize özgü olan en önemli etkenlerdir. Katılım değeri; emsallerden faydalanılarak bulunan ham değer çarpanının, değer düzeltme değişkenlerine denk gelen değer düzeltme katsayıları ile çarpılması ile bulunur. Bu noktada modelin anlaşılabilmesi için Değer Düzeltme Değişkeni ve Değer Düzeltme Katsayısı kavramlarının açıklanması gerekmektedir (Ülger, 2010).

Değer Düzeltme Değişkeni: Değer düzeltme etkenleri içinde, o etkene özgü olan değeri etkileyen farklı nedenlere denir. Bağımsız birimin değerini olumlu ya da olumsuz yönde doğrudan etkileyebilecek durumların her biridir (Ülger, 2010).

Değer Düzeltme Katsayısı: Değer düzeltme etkenlerinin değişik durumlarını anlatan her değer düzeltme değişkenine karşılık; olası etki oranı ve miktarı araştırılarak, sınanarak kabul edilmiş sayısal bir çarpandır. Proje bölgesi değiştikçe katsayılar da değişebilir. Bu katsayılar her kent veya kentin içindeki her bölge için değişebilir oranlardır. İleride bu alanda farklı projeler yapıldıkça çıkan sonuçlardan elde edilen verilerden faydalanılarak bu oranlar o bölge için sabit hale getirilebilir. Sonra da Türkiye için hazırlanacak bir değerlendirme yönetmeliğinde tablolar halinde düzenlenebilir (Ülger, 2010).

Dağıtım değeri ise ortalama brüt m^2 birim satış fiyatının yeni projeye uygun değer düzeltme değişkenlerine karşılık gelen değer düzeltme katsayıları ile çarpılmasıyla bulunur. Her bağımsız bölümün brüt m^2 birim satış değeri hesaplanırken; tasarlanan mimari projedeki tip modellerin alan, manzara, kat, konum, nitelik gibi verilerinden yararlanılır. Katılım değerinin bulunmasında ortaya koyulan değer düzeltme etkenleri ile değer düzeltme değişkenlerinin bir kısmı dağıtım değerinin bulunmasında bir anlam ifade etmediğinden, değer düzeltme katsayıları yeniden belirlenir ve dağıtım bedeli bunlara göre hesaplanır (Ülger, 2010). Bunlar:

- Binanın Donanımına Göre Değer Düzeltme,
- Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Bölümün Olumsuz Çevresel Etkilerine İlişkin Değer Düzeltmesi,
- Binanın Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme,

etkenleridir.

Değer Esaslı Yönteme göre uzlaşmacı, toplumu temel alan kentsel dönüşüm uygulamaları için bu yönteme ilişkin 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği kapsamına bu yönteme ilişkin esaslar eklenmeli ve bu yönteme göre uygulamaların yapılması yasal zorunluluk haline getirilmelidir.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MÜLKİYETİN YERİ

Ülkemizin bir gerçeği olan afet olgusu ve süregelen çarpık yapılaşma kentlerin yeniden yapılanmasını zorunlu kılmaktadır. Uzun vadede daha yaşanılabilir çağdaş kentlerin oluşumu için bugünden çözümlerin üretilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Ancak bugünün çözüm ve uygulamalarının yarının sorunları haline gelmemesi için sürdürülebilir arazi yönetimi ile uyumlu imar uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Özellikli bir imar uygulaması olan Kentsel Dönüşümün; öncelikle “mülkiyet” boyutu ile ele alınarak irdelenip tartışılması ve ülkemize en uygun model ve çözüm altlıklarının hazır hale getirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümün asıl öznesi olan mülkiyet, karışılması en karmaşık, tescille kazanılan, kamu ve özel hukukunun konusu olan temel haktır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün “mülkiyet” temelli ele alınıp değerlendirilmesi zorunluluğu vardır (Yomralıoğlu, 2013).

5.1 Kentsel Dönüşüm ve Mülkiyet İlişkileri

Mülkiyet kavramı TDK Sözlüğü’nde: “İyelik, sahiplik.” şeklinde açıklanırken, daha ayrıntılı olarak Tapu ve Kadastro Terimleri Sözlüğü’nde: “Kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesi içerisinde istediği gibi kullanabilme hakkını taşıma durumudur.” şeklinde yer almaktadır. Tanımda yer alan ‘hak’ kavramı ise Şekil 5.1’de görüldüğü gibi; taşınır (menkul) ya da taşınmaz (gayrimenkul) bir eşya üzerinde hak sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen mutlak ve ayni bir hak olan mülkiyet hakkıdır.

Medeni Yasaya göre, taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıt edilen bağımsız bölümler,

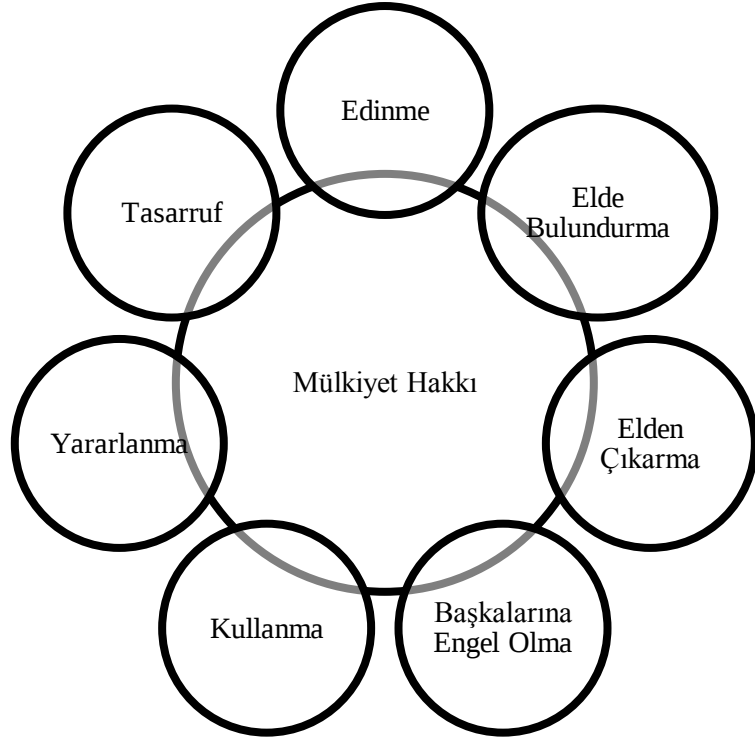
oluşturmaktadır.

Taşınmaz mülkiyeti, bu hakka sahip olan kişilerin bir veya birden fazla olmasına göre bireysel mülkiyet ve birlikte mülkiyet olarak Şekil 5.1’de görüldüğü gibi çeşitlere ayrılmaktadır. Kişinin tek başına malik olarak dilediği gibi tasarrufta bulunabildiği mülkiyet şekline bireysel mülkiyet denir. Taşınmaz üzerinde birden çok kişinin, aynı zamanda malik olduğu mülkiyet şeklineyse birlikte mülkiyet denir ve bu durum iki şekilde kendisini gösterir. Bunlardan biri taşınmaz üzerinde birden fazla kişinin malik olduğu ve o taşınmazın maddi olarak bölünmemiş şekli olan paylı mülkiyet ile aralarında ortaklık bulunan kişilerin, bu ortaklık nedeniyle bir mala veya hakka birlikte malik olması olan elbirliği ile mülkiyettir.



Şekil 5.1: Taşınmaz Mala Yönelik Mülkiyet Hakları.

Modern mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkı yetki ve ödevlerden oluşmaktadır. İçerikte yetki ve ödev yer almaktadır. Malikin hem yetkileri hem de topluma karşı görevleri söz konusudur. Modern mülkiyet anlayışına göre, hakkın kapsamında yer alan ödevler, mülkiyet hakkına yabancı, ona dıştan ve sonradan yükletilen sınırlamalar olarak kabul edilmemeli, aksine bunlar, kamu yararı amacıyla malike yükletilen ve mülkiyet hakkını oluşturan ödevler olarak düşünülmelidir (Çelik, 1995).

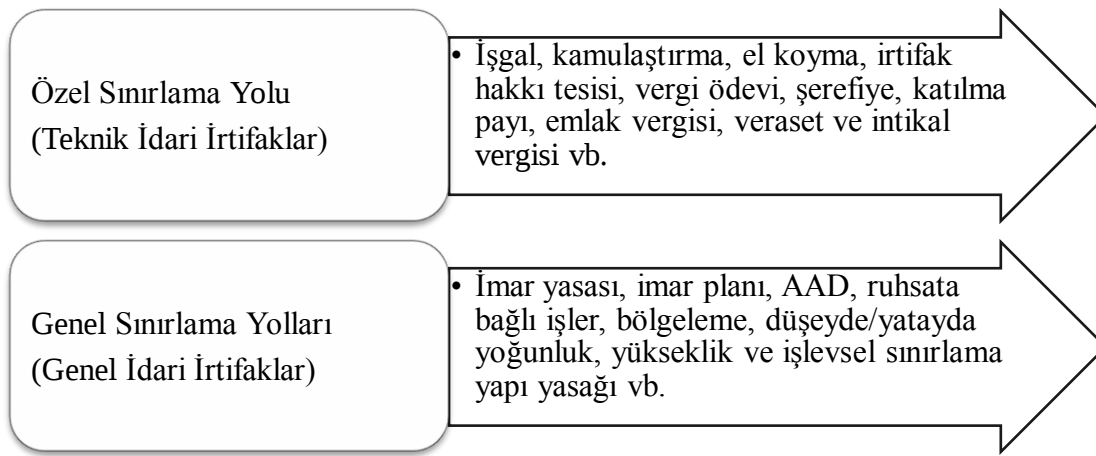


Şekil 5.2: Mülkiyet Hakkından Doğan Yetkiler.

Mülkiyet hakkı, hem bireyin birey üzerindeki egemenliğinin bir aracı hem de devlete karşı birey özgürlüklerinin bir teminatı olabilmektedir. Bundan dolayı bu mülkiyetin, denetim altına alınması ve düzenlenmesi gerekmektedir (Örücü, 1976). Nitekim Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, madde 36’ da mülkiyet hakkının sınırlandırılması: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklinde düzenlenmiştir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No’lu Protokolünün 1. Maddesi de, mülkiyet hakkını teminat altına almaktadır. Madde şöyledir: “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. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.”.

Yönetimlerin, hizmet etmekle yükümlü bulundukları toplum üyelerinin ortak çıkarlarını sağlayabilmek bakımından gerekli kamusal işlevleri gereği gibi yerine getirebilmeleri amacıyla özel mülkiyete, kamu adına müdahalede bulunma

yetkilerinin gerekliliği fikri, yüzlerce yıllık bir geçmişe sahiptir. Tarihsel süreç içerisinde yönetimler, bu gereklilik doğrultusunda özel mülkiyete müdahaleyi bir kamu politikası olarak sürdürme gelmişlerdir. Şüphesiz ki, özel mülkiyete karşı yapılan bu müdahalenin nedeni, kamunun, toplumsal yaşamın devamı için sağlanması gerekli ihtiyaçları karşılama noktasındaki sorumluluğudur. Yönetimlerin, kanunlara göre yürütmekle görevli olduğu kamu hizmetlerini veya girişimlerini kurmak, düzenli ve sürekli bir şekilde işletebilmek için taşınır ve taşınmaz mallara ihtiyaçları vardır (Bilgen, 1999). Bu sebeple mülkiyet hakkının kamu hukuku ile sınırlanması Şekil 5.3’de görüldüğü gibi mümkün olmaktadır.



Şekil 5.3: Mülkiyet Hakkının Kamu Hukuku İle Sınırlandırılması.

Mülkiyet hakkının sınırlandırılması için dört şart göz önünde bulundurulmalıdır. Bunlar:

- Sınırlandırmanın temelini hukuki bir temele dayandırılması,
- Sınırlandırmanın uluslararası hukukun genel ilkelerine aykırı olmaması,
- Sınırlandırmada kamu yararı bulunması,
- Sınırlandırmada adil dengenin korunması,

şartlarıdır. Bunlardan herhangi birinin göz ardı edildiği uygulamalar tamamen mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşımaktadır (Öcal, 2013).

Mülkiyet hakkını genel sınırlama yollarından kentsel arazi düzenlemesi yöntemlerinden, Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamaları mülkiyetle başlayan, inşaat faaliyetleri ile devam eden ve yine mülkiyetle biten bir süreçtir. Mülkiyeti doğrudan etkilemektedir (Uzun, 2013). Kentsel dönüşüm yeni imar verilerine göre

imara aykırı, yoğun yapılaşmış, niteliksiz, altyapısı yetersiz yerlerdeki mülkiyetin düzenlenmesidir. Maliğin sahip olduğu mülkiyet hakkı kullanımının geçirdiği, özellikli bir imar uygulama sürecidir.

Kentsel dönüşümde mülkiyet;

- Taşınmaz malların sınırlarının, üzerindeki hak ve sorumlulukların, değerlerinin belirlenmesinde,
- Taşınmaz mallarla ilgili mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesinde,
- Hazine mallarının tespit ve değerlemesinde,
- Adil vergilendirme ve vergi toplama çalışmalarında,
- Orman, mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahsis çalışmalarında,
- Her türlü alt yapı projesinin planlanması ve uygulanmasında,
- Tapu kadastro bilgilerini çeşitli kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektör projelerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında,

yoğun olarak kullanılmaktadır (İnam, Başarır, 2010).

Mülkiyetin dolanımının bu denli yoğun olduğu imar uygulamalarında, uygulanacak projelerdeki yasal dayanakların kamu yararı ile bireysel yarar arasında bir denge sağlaması gerekmektedir. “Yaşam hakkı” ile doğrudan bağlantısı olan toprağın kullanım biçiminin belirlenmesi kapsamında yaşanılabilir şehirlerin oluşturulması ve bu yolla kamu yararının sağlanması amacıyla dönüşüm uygulamalarıyla mülkiyet hakkına bazı kısıtlamalar getirilebilir (Çelik, 1995). Tespit edilen bölgelerle ilgili belirlemelerin hukuka uygun olduğunu ve kamu yararı amacıyla yapıldığının kabulünden hareketle uygulamalar incelendiğinde; kamu yararının varlığı karşısında yine de mülkiyet hakkının ihlalinin olup olmadığını değerlendirmek gerekir.

Taşınmazların mülkiyet ve yapılanma-imar hakları ülkemizde afet riskini önlemeye yönelik uygulanan dönüşüm uygulamalarda, yeterli karşılık vermeden kamulaştırılarak ya da kullanım kısıtlaması yüzünden yitirilen potansiyel getirimden (rant) dolayı kayba uğramaktadır (Kocalar, 2012). Ekonomik değeri düşük olmakla beraber şehirlerin merkezi yerlerinde bulunan afet riski taşıyan alanların bütüncül bir kentsel dönüşüm projesi ile yenilenerek yeniden cazibe merkezi haline getirilmesi, bu bölgelerin ekonomik değerinde önemli artışlara neden olmaktadır. Bu noktada

ifade edilen bu değer artışı ve değer artışından kimlerin yararlanacağı, kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin tartışmalarda en çok gündeme gelen meselelerden biridir. Bu nedenledir ki; dönüşüm uygulamaları ile meydana gelen değer artışının adil dağıtımı, hem uygulamanın başarısı ve hem de toplumun uygulamayı sahiplenmesi bakımından önem taşımaktadır (Yasin, 2013).

Ayrıca yukarıda sözü edilen sorunlar doğrultusunda ifade edilebilir ki, kentin planlaması ve yaşanacak bir yer haline gelebilmesi, temelde halkın talep ve istekleri tarafından belirlenmelidir. Dönüşüm alanlarındaki alınacak kararlar halk tarafından kabul görmeli ve desteklenmelidir (Kaya, 2009). Kişilerin temel hak ve özgürlükleri ile ilgili olan ve sonuçları ve etkileri itibari ile de hayatlarını ve geleceklerini doğrudan etkileyecek böyle bir sürecin dışında tutulmaması gerekmektedir. Zira dönüşüm uygulamalarının tek bir kişi kurum ya da kuruluş eliyle gerçekleştirilmesi zor, hatta imkânsız olup, dönüşüm süreci yerel yönetimlerden sivil toplum kuruluşlarına merkezi idareden yerel halkın kendisine kadar pek çok farklı kesimi bulundurmaktadır. Bu nedenledir ki; kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, yukarıda ifade edilen farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır (Yasin, 2013).

Mülkiyet temelli, başarılı bir kentsel dönüşüm projesinin son basamağı ise, projenin sürdürülebilir bir proje olmasıdır. Tamamlanan projelerin bir devamlılık içinde başarıya ulaşması ve hedeflerin gerçekleştirilmesi ile dönüştürülen şehirlerin çevresel, kültürel ve tarihi değerlerinin geleceğe yaşanılabilir şehirler olarak aktarılabilmesinin sağlanması gerekmektedir. Projelerin tamamlanmasını müteakip, gelişiminin takip edilmesi, aksaklıkların zamanında tespit edilerek müdahale edilmesi, zaman için yetersiz kalan unsurların tamamlanması veya yeni bazı tedbirlerin devreye sokulması gerekebilir. Nitekim başarılı kentsel dönüşüm projeleri esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilmekte ve dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir. Aksi halde, büyük çabalarla gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin başarısızlığa uğrayabilir (Yasin, 2013).

5.2 Kentsel Dönüşümün Mülkiyet Bakışıyla Değerlendirilmesi

5.2.1 Kentsel dönüşüm hukukunun mülkiyete etkisi

Türkiye’deki deprem gerçeği karşısında ve pozitif yükümlülüğün bir gereği olarak, söz konusu olumsuz durumu en aza indirmek için 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 16.5.2012 tarihinde kabul edilmiş, 31.5.2012 tarihinde ise yürürlüğe girmiştir. Kanun, mülkiyet hakkına müdahale getiren birçok hüküm içermektedir. Bu müdahaleler, “risksiz yapıların projeye tabi olma zorunluluğu”, tasarrufların kısıtlanması”, “kararların en az üçte iki çoğunlukla alınması” ve “acele kamulaştırma” olmak üzere dört başlık altında değerlendirilebilir.

- Risksiz yapıların projeye tabi olma zorunluluğu:

6306 sayılı Kanun’un 3. maddesinin 7. fıkrasına göre, “Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.”

Genel gerekçede, Anayasa’nın 23 ve 56. maddelerine atıf yapılarak sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkı vurgulanmış ve Türkiye’deki deprem gerçeğine değinilmiştir. Ancak, sadece “uygulama bütünlüğü bakımından” riskli olmayan yapıların da bu Kanun kapsamına alınması mülkiyet hakkına bu denli bir müdahale için yeterli bir gerekçe oluşturmamaktadır. Söz konusu müdahale yetkisinin, “Bakanlıkça gerekli görülenler” ibaresiyle muğlâk bir ifadeye bağlanmış olması da “belirlilik”, “kanunilik” gibi birtakım idare hukuku ilkelerine ve dolayısıyla “hukuk devleti” ilkesine aykırılık teşkil etmektedir (İnam ve Başarır, 2010).

- Tasarrufların kısıtlanması;

Kanun’un 4. maddesinin üçüncü fıkrasına göre ise, “Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.” Bu fıkraya ilişkin olarak gerekçede şöyle denilmiştir: “Ayrıca, öngörülen maksadın gerçekleştirilmesini temin için, Kanunun uygulanması sırasında gerekmesi ve talep

edilmesi hâlinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara bazı hizmetlerin verilmeyeceği ve verilenlerin durdurulacağı hükme bağlanmaktadır”.

Anayasa Mahkemesi’nin çeşitli kararlarında süresi belli olmayan sınırlamalarla oluşan belirsizliğin mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirdiği belirtilmiştir. Mahkemenin Anayasa’nın 13. maddesine göre; kamu yararı veya diğer amaçlarla temel hak ve özgürlüklere getirilecek sınırlamaların hakkın özüne dokunan, kullanılamaz hale getiren bir nitelikte olmaması gerektiği gerekçesiyle bu yönlü düzenlemeler hakkında iptal kararları verilmiş olması Yasal düzenlemenin irdelenmesi açısından önem arz etmektedir (Demirkol ve Baş, 2013). Ancak fıkra ile ilişkin gerekçede ifade edildiği gibi vatandaşın can güvenliği açısından riskli olan bir yapıda oturmaya devam etmesine engel olunması amaçlanmış ve yaşama hakkı dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda sözü edilen bu sınırlama, riskli yapılar açısından kanunla öngörülme, üstün kamu yararı ve kamu güvenliği gibi gerekçeler doğrultusunda hukuka uygun bir müdahaledir. Hatta idare, böyle tedbirler almazsa ve gelecekte bu yapılarda herhangi bir afet sonucu can ve mal kayıpları olursa idarenin sorumluluğu söz konusu olacaktır. Dolayısıyla Devlet, kişilerin elektrik suyunu kesmek zorunda da kalsa pozitif yükümlülüğünün ve bireylerin yaşama hakkının bir gereği olarak gelecekteki can kayıplarını önlemek için kişilerin mülkiyet hakkı tasarruflarını sınırlandırabilir (Avcı, 2013).

- Kararların En Az Üçte İki Çoğunlukla Alınması

Riskli binanın yıkılmasından sonra, yapılacak işlemler konusunda alınacak kararların, maliklerin hisseleri oranında oyçokluğuyla alınması 6306 sayılı Kanun’un “Uygulama işlemleri” başlığı altındaki 6. maddesinde düzenlenmiştir. Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 15. maddesine göre ise usul kısaca şöyledir: Riskli yapılarda, parsellerle ilgili işlemlerin değerlendirilmesi için yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda, alınacak kararlar için bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kurulu’na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Söz konusu usule göre, oybirliğiyle anlaşma sağlanamaması halinde, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Söz konusu düzenleme mülkiyet hakkına bir müdahale teşkil etmektedir. Çünkü düzenlemeye göre, karara katılmayan üçte birlik hisseye sahip olan paydaşların payları, öncelikle en az üçte iki çoğunlukla karar veren paydaşlara açık artırma usulüyle satılacak ve bu satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına re'sen tescil edilecektir. Bu da malikin, mülkiyet hakkının ona verdiği tasarrufta bulunma yetkisini sınırlandırmak anlamına gelmektedir (Avcı, 2013).

Üçte iki çoğunluğun kararını kabul etmeyen kişilerin mülkiyet haklarının sonlandırılması yerine, en azından mali durumları yetersiz kişilerin hakları korunarak, dönüştürme sonrasında güncel niteliklere sahip bir konutun kendilerine verilmesini sağlayacak bir idari sürecin geliştirilmesine imkân sağlanmalıdır. Bu konuda kanuni düzenleme yapılması, uygulamanın Anayasaya ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolüne uygunluğu bakımından zorunluluktur (Çolak, 2010).

Ancak, bu müdahaleyi kanunla öngörülmüş ve meşru bir amaca yönelik olduğu yönünden değerlendirmemiz gerekirse hukuka uygun bir müdahale olduğunu söyleyebiliriz.

- Acele Kamulaştırma

6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin ikinci fıkrasına göre, "Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, 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." Bu hükme göre, bu usule gidebilmek için en az üçte iki çoğunluğun sağlanamaması şarttır. Yani en az üçte iki çoğunluk sağlandığı zaman ilk fıkradaki usule gidilmesi gerekir (Demirkol ve Baş, 2013).

Kamulaştırma usulüne uyulsa bile neticede mülkiyet hakkına bir müdahale oluşmaktadır. Çünkü kamulaştırma, malikin rızası aranmadan kamu yararı amacıyla yapılır. Acele kamulaştırmada ise bunların yanında işlemler daha hızlı yapıldığı ve

birçok usul sonradan tamamlanmak üzere atlandığı için kişinin mülkiyet hakkına fiilen son verilmesine ivedilikle karar verilmektedir. Söz konusu 27. maddede “... o taşınmaz mala el konulabilir” denilmesi de bunun bir göstergesidir. Tabii ki acele kamulaştırma da olsa bu usulün de kamu yararı amacıyla yapılması gerekir. Ayrıca, acele kamulaştırma için Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesinde bazı koşullar öngörülmüştür. Buna göre, bu karar 3634 sayılı Kanun’un uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulu’nca karar verilmesi veya olağanüstü durumlarda özel kanunlarda öngörülmesi halinde verilebilir.

Riskli yapılarda kişilerin yaşama hakkı ön plana çıktığı için ve bir an önce riskli yapının boşaltılması gerektiği için böyle bir düzenlemenin bu anlamda olumlu olduğunu söyleyebiliriz. Bununla birlikte, acele kamulaştırmanın sadece riskli yapılar için öngörülmesi şeklinde Kanun’da değişikliğe gidilmesi yerinde olacaktır. Çünkü risksiz yapılar açısından böyle bir ivedilik söz konusu değildir.

5.2.2 Kentsel dönüşümde projelendirme ve finansmanın mülkiyete etkisi

Kentsel dönüşümün konusunu teşkil eden şehir kısımları, gecekondu bölgeleri yüksek yoğunlukta kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski taşıyan yüksek alanlar ve zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız/yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üzerinde seyreterek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü şehir kısımlarıdır. Şehrin bu kısımlarının ekonomik değeri düşük veya zamanla önemli ölçüde azalmış olup genellikle düşük gelir grubuna ait kişilerin yaşadığı yerlerdir (Keleş, 2004).

Dönüşüm alanlarının yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik değerleri düşük olmakla beraber genellikle şehirlerin merkezi yerlerinde bulunan bu alanların bütüncül bir kentsel dönüşüm projesi ile yeniden canlandırılması, değerlerinde ciddi artışlara neden olmaktadır. Bu değer artışı son derece doğaldır ve hatta değer artışı kimi zaman bu projelerin finansmanı bakımından da önemlidir. Ancak; önemle ifade etmek gerekir ki; dönüşüm projelerinin kar sağlamaya odaklanması, şehircilik, dönüşümün amaç ve işlevleri bakımından sorgulanmalıdır. Kentsel dönüşüm ile değer artışı meydana gelmesi bir amaç değil ancak bir sonuç olabilir. Aksi halde kentsel dönüşümdeki kamu yararı konusunda ciddi şüpheler gündeme gelir (Yasin, 2013).

Kentsel dönüşümde tarafların anlaşma temeli; planla ve kamu eli ile yaratılan değer; katılımdaki değeri temel alınarak, taraflarca kabul edilebilir oranlarla ve şeffaf bir biçimde dağıtılması olmalıdır. Bunun için; hak sahibinin katılım hakkı ile imar planlarının yarattığı ve hak sahibi ile yatırımcı, yerel idare arasında paylaşılması gereken dağıtım değerinin güvenilir olması gerekli bir zorunluluktur. Bu zorunluluk ancak Bölüm 4.3'te bahsedilen “Değer Esaslı Bir Kentsel Dönüşüm Modeli” ile gerçekleştirilebilir (Ülger, 2013).

5.2.3 Kentsel dönüşümde uzlaşmacı ve katılımcı dönüşüm uygulamasının

mülkiyete etkisi

Kentsel dönüşüm sürecinde önem taşıyan diğer bir konu da, katılımın ölçeği ve buna bağlı olarak katılım talebinde bulunan kesimlerin neyi ve kimleri temsil ettikleri, yani temsil nitelikleri olup olmadığıdır. Kente ilişkin yapılan makro planların (çevre düzeni planları, nazım planlar, ulaşım ve altyapı ana planları gibi) yapım ve karar alma süreçlerine katılım ile proje ölçeğinde katılımın aynı boyutta değerlendirilmesi doğru gözükmemektedir. Birinde daha çok meslek örgütlerinin (TMMOB ve bağlı odalar, Ticaret, Sanayi ve Esnaf Odaları gibi) katılımının sağlanması gerekirken, proje ölçeğinde hazırlık, karar alma ve uygulamaya katılımın, projeden etkilenen tüm kesimleri (mülkiyet sahipleri, kiracılar gibi) kapsamaması gerekmektedir (Kaya, 2009).

Kentsel projelerde yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif olarak katılarak projeye yön vermesi; bir başka deyişle, katılım ilkesi üstüne kuruludur (Gümüşboğa, 2009). Özellikle; kişilerin temel hak ve özgürlükleri ile ilgili olan ve sonuçları ve etkileri itibari ile de hayatlarını ve geleceklerini doğrudan etkileyecek böyle bir sürecin dışında tutulmaması gerekir (Yasin, 2013). Ne var ki katılım, kurumsal olduğu kadar toplumsal, kültürel ve ekonomik bir sorunsaldır; gerçekleşmesi bazı koşulların varlığına bağlıdır. Öncelikle, bir yerde yaşayanların planlama sürecine katılarak barınma ve çalışma koşullarını karar vererek değiştirebilmeleri için kendilerine değerlendirebilecekleri seçenekler sunulması birinci koşuldur. İkinci koşul, aktörlerin bu seçenekler üzerinde pazarlık edebilecek donanımına, ekonomik yükümlülüklerine katlanabilecek güce sahip olmalarıdır. Üçüncüsü de, planlama sürecini etkileyebilmek için sürece ilişkin tam bilgiye ve örgütlenme becerisine sahip olmalarıdır (Ökten ve diğ., 2008). Yerel halkın dönüşüme konu olan bölgenin sorunlarına ilişkin tam bilgiye sahip olması, hem

sorunun teşhisine ve gerekli kentsel politikaların üretilme aşamasında hem de politikaların uygulanmaya konulmasında şüphesiz olumlu katkılar sağlayacaktır.

5.2.4 Kentsel dönüşümün sürdürülebilirliği ve sürekliliğinin mülkiyete etkisi

Dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinden sonra, mülkiyet temelli elde edilen kazanımların devamlılığının sağlanması son derece önemlidir. Şüphesiz ki; sürekliliğin sağlanabilmesi önemli oranda projenin hazırlık ve uygulama safhalarının doğru yapılması ile ilgilidir. Bu çalışmada ortaya konulduğu üzere, örneğin sosyal boyutu ihmal edilerek uygulanan bir projenin sürdürülebilirliği mümkün olmayacaktır. Aynı zamanda projelerin tamamlanmasını müteakip, gelişiminin takip edilmesi, aksaklıkların zamanında tespit edilerek müdahale edilmesi, zaman için yetersiz kalan unsurların tamamlanması veya yeni bazı tedbirlerin devreye sokulması gerekebilir. Nitekim başarılı kentsel dönüşüm projeleri esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilmekte ve dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de mülkiyete konu olan topraklar; ikili bir yapı, anlayış içerisinde düzenlenmektedir. Kırsal ve kentsel toprak düzenlemeleri amaç ve içeriklere görece farklı olan imar planlarıyla olmaktadır. Yani mülkiyete karışmanın, mülkiyeti düzenlemenin hukuksal ve teknik temeli imar planları olmaktadır (Ülger, 2008; Ülger, 2009).

Günümüzde, artık oluşturulması kaçınılmaz olan sürdürülebilir arazi paradigması ile uyumlu, imar düzenleme ve uygulama yaklaşımlarına gereksinimler vardır. İmar uygulamaları, bir mülkiyet düzenlemesidir. Mülkiyet ve mülkiyet haklarının yasal durumu ile dolaşım kullanım durumu arasında fark olmadığı zaman imar uygulamalarının gerçekleştirilmesinin kolay olacağı söylenemez. Ülkemizde büyük oranda mülkiyet ve mülkiyet haklarının tespit ve tescili konusunda yasal anlamda bir sorun gözükmemektedir. Ancak dolaşımda, mevcutta mülkiyet ve mülkiyet haklarının yasalara, imar kurallarına uygun kullanıldığı söylenemez (Yomralıoğlu, 2013). Yoğun yapılaşmalar, arsa düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlar, imar düzenlemelerinde kentin planlı ya da plansız yoğun yapılaşmış alanlarındaki donatı standartlarının yükseltilmesi, ülkemizin bir gerçeği olan deprem riskine karşın önlem amacıyla yapılacak yenileme ve tamamen yıkım alanlarındaki yapı üretimi gereksinmesi; kentlerin dönüştürülmesi sürecini gündeme getirmektedir. Bu sürecin adı “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılmaktadır (Ülger, 2008; Ülger, 2009). Kentsel dönüşüm özellikli bir imar uygulamasıdır. Yaşanılan bu mülkiyet sorunları ışığında kentsel dönüşüm ile sürdürülebilir bir mülkiyet dönüşümünü de gerçekleştirecek evrensel düzeyde, kentsel yaşamın altyapısını oluşturmaya yönelik projeler uygulanılmaya başlanılmalıdır.

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Halbuki, kentsel dönüşüm, fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma,

ekolojik ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir (Akkar, 2006). Kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek mekânlar hem depremle yıkılabilecek konutların hem de kentlerin olası konut gereksinimlerini karşılayacak biçimde düşünülmelidir. İvedilikle mevcut konut durumuna ilişkin dayanıklılık, değer, sahiplik ve kullanım dökümleri yapılmalı, kent genelinde, mülkiyet analizleri ile birlikte kentsel dönüşüm planlarına altlık teşkil edecek şekilde taşınmaz malların genel envanterlerinin çıkartılması karar vermede büyük öneme sahiptir (Yomralıoğlu, 2013). Oluşturulacak bu taşınmaz bilgi tabanı neticesinde kentsel dönüşüm alanları ilan edilerek her kentte oluşturulacak Deprem Master Planlarını esas alan Kentsel Dönüşüm Nazım Planları oluşturulması gerekmektedir. Bu nazım planlarına göre dönüşüm uygulama imar planları oluşturularak bu planlara uygun olarak etaplar halinde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmelidir. Bu nedenle denilebilir ki, ülkemizde de kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı, günümüze değin uygulama alanı bulan kentsel dönüşüm projelerinin eksik yönlerini göz önünde bulundurmak suretiyle ve bütüncül bir bakışla, her bir kentsel alanın kendine özgü fiziksel, sosyal, ekonomik koşullarının gerekli kıldığı kentsel dönüşüm modelinin tespit edilmesine ve uygulamanın sürekliliğine bağlı olacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı sonuçlar vermesi, ilkel karar destek ortamlarının (bütüncül kent planlaması, sürdürülebilir yönetim anlayışı, çok amaçlı kadaströ altyapısı, kurumlar arası eşgüdüm, vb.) oluşmasına bağlıdır. Böyle bir ortamda ve arazi yönetimi gibi bir veri organizasyonu altında gerçekleştirilecek bir kentsel dönüşümde sadece altyapılı imar parselleri üretilmiş olmayacak; aynı zamanda,

- Mülkiyet sorunlarının teknik ve hukuksal yönden tanımlanması yapılmış;
- Kurumsal stratejiler içerisinde ortak hedefler belirlenmiş;
- Günceli yansıtmaktan uzak kalmış tapu sicil ve kadaströ belgeleri, mekânsal bilgi sistemlerine veri tabanı oluşturacak şekilde dönüşmüş;
- Zeminde mevcut kaçak ya da gecekondu yapılar yerini daha sağlıklı ve planlı/ruhsatlı yapılara terk etmiş;
- Hisse dağılımı ve yüzölçümü gereği planlı yapılaşmaya uygun olmayan aynı haklar 'kat mülkiyeti uygulamaları' eşliğinde sorunsuz ve aktif kullanıma kavuşmuş;

- Birim alanda yaşayan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları zenginleştirilmiş, kullanım limitleri yükseltilmiş;

olacaktır (İnam ve Çağla, 2007). Sürdürülebilir kentsel dönüşüm çalışmalarında, sürdürülebilir arazi yönetimi ve kentsel arsa üretme politikaları eşliğinde kentsel ve kırsal nitelikli arsa ve arazilerin koruma öncelikli sit alanı sınırları, maliklerinin imar hukuku içerisindeki hakları, kent karakterinin tanımlanması sağlanmış olacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları böylece kentin aksayan ve dönüşüm ihtiyacı olan alanlarını eksiksiz tespit ederek, yerleşim biriminin kent ile bütünleşmesini sağlayacaktır (İnam ve Başarır, 2010).

Bir kentsel dönüşüm projesinin bütüncül bir yaklaşımla ele alınmasının gerekliliği kadar, finansal ve projenin yürütülüşündeki ortaklıklara kadar çok çeşitli açılardan projenin başarısını hedefleyen adımlar planlanmalı ve dönüşüm programları hazırlanmalıdır. Örneğin, dönüşümün gerçekleştiği mahalledeki yerel halkın toplumsal değişimini gerçekleştirmek için bizzat katılımlarının sağlanması, iyi bir kentsel dönüşüm sürecinde farklılık yaratabilir. Sivil halkın dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanabilmesi ise yerel halkın uygulanacak projedeki katılım ve dağıtım değerlerinin güvenilir bir şekilde hesaplanarak, gerçekleştirilebilir. Bu da daha önce anlatılan değer esaslı yöntemin imar uygulamalarında yasal zorunluluk haline getirilmesi ile çözülebilir. Değer esaslı yönteme göre mülkiyet temelli bir imar uygulaması yapabilmek için;

- Türk Medeni Kanunu da dâhil tüm kanunlarda mülkiyet, mülkiyet hakları ve onların kullanımı yeniden düzenlenmelidir.
- Bütüncül bir imar yasası ve bu yasa ile bütünleşik dönüşüm uygulamalarını esas alan bir yasal altlık oluşturulmalı ve bu kapsamda bu yönteme ilişkin bir yönetmelik oluşturulmalıdır.
- Değerleme, değerlendirme şirketleri ve değerlendirme standartları ile yasal ve kurumsal yapılar oluşturulmalı, yetki ve sorumlulukları tanımlanmalıdır.
- Ülke genelinde taşınmazların belli aralıklarla güncelleştirilmesi gereken ve emsal değerlerin edinilmesine dayanak olacak değer haritaları yaptırılmalı ve bunun için kanuni düzenekler hazırlanmalıdır.

Son olarak ifade etmek gerekir ki, Türkiye’de kentsel dönüşüm acil bir gereksinimdir ve bu kapsamda uygulanan projeler toplumun genel yararı için yapılmaktadır. 6306 sayılı Kanun, ülkemizde bulunan hemen hemen 6,5 milyon konutun deprem riski altında olmasından ötürü yıkılıp yeniden yapılmasını hedefleyen, olumlu hükümler de barındıran ama daha çok “işin aciliyeti” gereği haklara, bazı uygulamalar bakımından hukuka aykırı şekilde müdahale eden, Bakanlığın ziyadesiyle yetki sahibi olduğu bir kanun olarak ortaya çıkmış ve bu şekilde uygulanmaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm kapsamında mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamaların bu dönüşümün amacına uygun yapılması ve amacı aşan sınırlamaların yapılmaması gerekir. Aksi halde, mülkiyet hakkı ihlale uğrayacaktır. Tez kapsamında incelenen özel hukuk alanını ilgilendiren mülkiyet problemleri bu kapsamda dikkate alınmalı ve bir an önce çözümlenmelidir.

KAYNAKLAR

- Akkar, M.**, (2006), Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Arabacı, C.**, İmar Planı Uygulama Yöntemleri ve Yaşanan Sorunlar, I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara.
- Ataöv, A. ve Osmay S.**, (2007), Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, METU JFA (24: 2), s: 57-82.
- Avcı, A.**, (2013), 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, , Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, no: 2013/1, s: 187-205.
- Bıyık, C. ve Döner, F.**, (2007), Üç Boyutlu Kadastro, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı 97, s. 53-56.
- Bilgen, P.**, (1999), Kamulaştırma Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Çakılcıoğlu, M., Cebeci, M.**, (2003), Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planları Yerine Alternatif Planlama Süreçleri, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu.
- Çelik, G.**, (2012), Kentsel Dönüşüm Projelerinde Harita Mühendislerinin Faaliyetleri, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Lisans Tezi, Trabzon.
- Çelik, P.**, (1995), Türkiye’de Kamulaştırmanın İrdelenmesi, TODAİE Uzmanlık Tezi, Ankara, s.25.
- Çolak, N. İ.**, (2010), İmar Planlama ve Uygulama Sürecinin Temel Hedeflerinin Ayrıntılı İncelemesi.
- Çolak, N. İ.**, (2011), Kentsel Dönüşüm ve Uygulanma Şekilleri, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 1-2.
- Çolak, N. İ.**, (2013), Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi.
- Dayıoğlu, O.**, (2006). Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve

Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Demirkol, S. ve Baş, Z. B., (2013), Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, TBB Dergisi, Sayı 108.

Donnison, D., (1993), Agenda for the future. Campell McConnell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation.

Doru, S. R., (2013), 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a İlişkin Değerlendirme, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, no: 2013/1, s: 157-179.

Göksu, A. F., (2013), Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli.

Görün, M. ve Kara, M., (2010), Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması, Yönetim Bilimleri Dergisi, Sayı 2, Sf. 137-164.

Gümüşboğa, B., (2009), Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Hacıbrahimoğlu, N., (2013), Kentsel Dönüşüm Yöntemleri, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, no: 2013/1, s: 91-107.

İnam, Ş. ve Çağla, H., (2007), Kadastronun Güncellenmesi ve Kentsel Yenileme Projeleri Üzerine Bir İnceleme, TMMOB 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

İnam, Ş. ve Başarır, A., (2010), Kentsel Dönüşüm ve Toprak Mülkiyeti Sorunları, Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Sf. 256-271.

İncedayı, D.O., (2002), Mimari Tasarım Sürecine Katılımcı Yaklaşım, Mimar Sinan Üniversitesi, Yayın No: 28.

Kaya, H. E., (2009), Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı, Değerlendirme, Tartışma ve Cevap Yazıları, Toplum ve Demokrasi, 3 (6-7), s. 203-216.

Keleş, R., (2004), Kentsel Dönüşümün Tüzel Yapısı, Mimarist S.12 Y.4.

Kocamemi, G., (2006), Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği, Mimar

Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Köktürk, E. ve Köktürk, E., (2007), Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi.

Köktürk, E. ve Köktürk, E., (2007), Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri, hkm Jeodezi-Jeoinformasyon, Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı, Sayı: 97, ISSN: 1300-3534, s: 57-64.

Lichfield, D., (1992), Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee.

Nişancı, R., (2013), Kentsel Dönüşümde 4 Boyutlu Mülkiyet Yapısı, , I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara.

Öcal, Ş., (2013), Mülkiyet Hakkı ve Toplumsal Etkisi.

Ökten, A. N., Altınok, E. ve Bilen Ö., (2008), Yoksulluk Deplasmanda, Dünya Şehircilik Günü 32. Kolokyumu, s. 1-10, İstanbul.

Öngören, G. ve Çolak N. İ., (2013), Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, Yayın No:5, İstanbul.

Öz, A., (2009), Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Özdemir, D., (2003), Kentsel Dönüşüm Sempozyumu.

Özden, P. P., (2008), Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, 55-70, 177-180s., İstanbul.

Polat, S. ve Dostoğlu, N., (2007), Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, s. 61-76.

Roberts, P., (2000), The evolution, definition and purpose of urban Regeneration. Peter Roberts ve Hugh Styles (der.) Urban Regeneration, London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 9-36.

Sarpkaya, A., (2011), Bir Kentsel Dönüşüm İronisi: Osmaniye’de Yapılan Yeni Toplu Konut Uygulamaları, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Adana.

Sökmen, P., (2003), Kentsel Dönüşüm için Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir

Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 47-51.

Sönmez, İ. Ö., (2005), Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler, Ege-Mimarlık, 2005/1-53, s. 16.

Susmaz, H. ve Ekinci, C. E., (2009), Sağlıklı Kentleşme Süreci, ISSN:1306-3111, e-Journal of New World Sciences Academy, Volume: 4, Number: 1, Article Number: 3C0002.

Şen, B., (2005), Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrıştırma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde, Bağlam Yayınları, İstanbul.

Şişman, A. ve Kibaroglu, D., (2009), Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Uslu, A., (2006), Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Uzun, B., (2013), Kentsel Dönüşümün Mülkiyete İlişkin Yeni Paradigmaları, , I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara.

Uzun, B., Çolak, H. E. ve Çelik, N., (2011), Arazi Yönetiminin Toplumsal Boyutu, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, İstanbul.

Uzun, B., Demir, O., Nişancı, R., Çelik, K., (2000), İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlendirilmesi, Samsun Barosu Dergisi, 2-3, 77-90.

Ülger, E., (2010), Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları, Ankara.

Ülger, E., (2011), Türkiye'de Arazi Yönetimi, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, Tuzla.

Ülger, E., (2013), Değer Esaslı Kentsel Dönüşüm ile İmar Uygulamaları, I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara.

Yasin, M., (2005), Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, Sayı 60, s: 105-137.

Yasin, M. ve Şahin, C., (2013), Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, no: 2013/1.

Yomralıoğlu, T., (2013), I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu

Sonuç Bildirgesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası,
Ankara.

URL-1 <<http://www.toki.gov.tr>>, alındığı tarih: 22.01.2014

URL-2 <<http://www.ibb.gov.tr>>, alındığı tarih: 05.02.2014

URL-3 <<http://www.csb.gov.tr>>, alındığı tarih: 17.04.2014

URL-4 <<http://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr>>, alındığı tarih: 05.01.2014

URL-5 <<http://www.mevzuat.gov.tr>>, alındığı tarih: 14.11.2013

EKLER

EK A: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

EK B: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında
Kanunun Uygulama Yönetmeliği

EK C: Yaşanabilir Kentler İçin TMMOB Kentsel Dönüşüm İlkeleri

EK D: “I. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Mülkiyet” Sonuç Bildirgesi

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Kanun No. 6306

Kabul Tarihi: 16/5/2012

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu 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 teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Tanımlar

MADDE 2- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
 - c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
 - ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlık teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
 - d) 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 yapıyı,
 - e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama

Tespit, taşınmaz devri ve tescil

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş 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. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca,

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Tasarrufların kısıtlanması

MADDE 4- (1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında

bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Tahliye ve yıktırma

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkra da belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı 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) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

Uygulama işlemleri

MADDE 6- (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın 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. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri

Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit 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 sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, 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 fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, 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 Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, 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.

(3) 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 veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça 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 gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, 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.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama

alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

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 ayni hak tesis etmeye,

yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 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.

(6) Bakanlık, 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 yetkilidir.

(7) 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 Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(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. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

(10) Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler

Dönüşüm gelirleri

MADDE 7- (1) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretili cetvelinde özel gelir olarak öngörölür ve gelir gerçekleşmesine bağılı olarak gelir kaydedilir:

a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi.

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar.

c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.

(2) İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretili cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığı tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörölür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleştirmeleri karşılığında ödenek eklemeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.

(3) Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir. Bu tertiplerde yılı içinde kullanılmayan tutarlar, ertesi yıla devredilemez.

(4) Bu madde kapsamındaki ödenekler, Bakanlığın merkez muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır. Bakanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağılı kalınmaksızın çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.

(5) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere;

a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat,

b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullandırılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,

dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. Bu Kanun kapsamındaki uygulamalara yönelik olarak Bakanlık tarafından sağlanacak kredilerin vadesi geçtiği hâlde geri ödenmeyen kısımları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.

(6) Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(7) Bakanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esasları, Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.

(8) Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.

(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

(10) Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

(11) 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 ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.

(12) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.

(13) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılamaz.

Çeşitli hükümler

MADDE 8- (1) Bu Kanun uyarınca kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.

(2) Bakanlık, TOKİ 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, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.

(3) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 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, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(4) Bakanlık, TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(5) Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personelinden Bakanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.

(6) Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

(7) Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.

(8) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirilecekler, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.

(9) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17:00-22:00 saatleri arasında olmak üzere, 08:00-22:00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Bakanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra

kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kurulunca yapılır.

Uygulanmayacak mevzuat

MADDE 9- (1) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

(2) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,

c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,

ç) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun,

d) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,

e) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,

f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,

g) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,

ğ) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,

h) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,

ı) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,

i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun,

bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.

(3) 2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler

MADDE 10- 6831 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

“EK MADDE 13- Şehrin içindeki veya yakın çevresindeki ormanlık alanların afetler öncesinde piknik alanı, mesire yeri ve afet sonrasında geçici barınma yeri

olarak kullanılması için Orman Genel Müdürlüğünce veya bu Genel Müdürlüğün uygun görmesi hâlinde talepte bulunan idarelerce altyapı hizmetleri verilir.”

MADDE 11- 775 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddeye birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve sonraki fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

“a) Gecekonduyunun sahibi ise, gecekonduşuna karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verilinceye veya nakde dönüştürölüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapıncaya kadar,”

“Birinci fıkra kapsamındaki uygulamalarda, yönetmelik ile belirlenen şartlara göre nakdî yardım yapılabilir.”

MADDE 12- 2942 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi ile aynı maddenin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye onbirinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ile elli, nüfusu beşyüzbin ile birmilyon arasında olanlar için elli ile yüz, nüfusu birmilyon ile üçmilyon arasında olanlar için yüz ile yüzelli, nüfusu üçmilyonun üzerinde olanlar için yüzelli ile üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir.”

“Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkroda belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşılamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.”

“Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerleme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörölün değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerleme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.”

MADDE 13- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasına (f) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve mevcut (g) bendi (h) bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

“g) Ek 1 inci maddenin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında; talep edilen proje ve uygulamaların İdarece yapılması veya yaptırılması için imzalanan protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından,”

MADDE 14- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

“EK MADDE 5- 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer.”

“GEÇİCİ MADDE 14- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyelerce imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmelikler, ek 5 inci maddedeki esaslar çerçevesinde bu maddenin yayımı tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde hazırlanarak anılan maddedeki usule göre yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle değiştirilir. Aksi takdirde, anılan yönetmelikler bir yıllık sürenin bittiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkar.”

MADDE 15- 5366 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı Kanunun 4 üncü maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve sonraki fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

“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 ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur.”

“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 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı 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 Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilmesinden ve kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re’sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir.”

MADDE 16- 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasından ve 4 üncü maddesinin mevcut üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Yenileme projelerinin gerektirdiği uygulamalar, verilen süre içinde yapı malikince yapılmadığı takdirde, il özel idaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafı yapı malikinden tahsil edilir. İl özel idaresi veya belediye tarafından, yapı malikinin uygulama masraflarını ödemesini kolaylaştırıcı tedbirler alınabilir. Bu tedbirlere ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir.”

“Bu Kanun kapsamında açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda görev alacak bilirkişiler, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olarak faaliyet gösteren değerlendirme uzmanları

arasından seçilir. Bu uzmanlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından oluşturulan değerlendirme standartlarını esas alarak raporlarını düzenler.”

MADDE 17- 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin 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 maddeye onüçüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“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 fıkarda 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.”

MADDE 18- 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- (1) 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 Bakanlar Kurulu kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Bakanlar Kurulunca 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.

(2) 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.”

MADDE 19- 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin;

a) 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e), (f) ve (ğ) bentleri aşağıdaki şekilde, (h) bendinde yer alan “dört ay içerisinde” ibaresi “üç ay içinde” şeklinde değiştirilmiş, anılan fıkra (m) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (n) bendi eklenmiş ve takip eden bent buna göre teselsül ettirilmiştir.

“e) Bakanlığın görev alanına giren konularda her türlü etüt, plan, proje, maliyet hesaplarını ve yapım işlerini yapmak veya yaptırmak.

f) Yapı denetimi sistemini oluşturarak 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile Bakanlığa verilen görevleri yapmak ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapmak veya yaptırmak, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini istemek ve sağlamak; yapılarda enerji verimliliğini artırıcı düzenlemeleri yapmak, buna ilişkin faaliyetleri yönetmek ve izlemek; yapı malzemelerinin denetimine ve uygunluk değerlendirmesine ilişkin iş ve işlemleri yapmak.”

“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.”

“n) 23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Atatürk’ün Doğumunun 100 üncü Yılı Kutlanması ve “Atatürk Kültür Merkezi Kurulması” Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi ile belirlenen Atatürk Kültür Merkezi alanını iyileştirme, güzelleştirme, yenileme ve ihya etmek amacıyla; Kültür ve Turizm Bakanlığının da görüşü alınarak, bu alan için her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ile yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma ve ruhsatlandırma işlemleri ile diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak.”

b) 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ve eki (I) sayılı Cetvelde yer alan “Altyapı Hizmetleri” ibareleri “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri” şeklinde değiştirilmiştir.

c) 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“e) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak.”

ç) 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (ç) bendi ile aynı maddenin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“c) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi ile Bakanlığa verilen görevleri yürütmek.”

d) 11 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

MADDE 11- (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görevleri şunlardır:

a) Mahallî idarelerin altyapı sistemleri ile ilgili genel planlama, programlama, fizibilite, projelendirme, işletme, finansman ihtiyacı ve yatırım önceliklerine; teknik altyapı tesislerinin mekânsal strateji planları ile çevre düzeni ve imar planlarına uygun olarak planlanmasına, projelendirilmesine ve yapılmasına ilişkin usul ve esaslar ile bu konulardaki her türlü etüt, proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine ilişkin usul ve esasları belirlemek.

b) Teknik altyapı tesisleri ve altyapı birlikleri kurulması konusunda mahallî idareler arasında işbirliği ve koordinasyonu sağlamak, rehberlikte bulunmak ve teknik altyapı tesislerine ilişkin envanteri tutmak.

c) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamındaki uygulamalara ilişkin her türlü altyapı, katlı ve köprülü kavşak gibi yapıların projelerini yapmak veya yaptırmak, bu alanlarda mülk sahiplerinden altyapı katılım bedellerinin tahsiline ilişkin düzenlemeler yapmak.

ç) Gecekondu alanları ile vasfının bozulmasından dolayı orman ve mera dışına çıkarılan alanlara ilişkin iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat ve 775 sayılı Kanun uyarınca ıslah, tasfiye, dönüşüm ve iyileştirme bölgelerinin tespitine, ilanına, program ve öncelik sırasına dair usul ve esasları belirlemek.

d) Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki 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.

e) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin dönüşüm alanı ilanı ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.

f) Bakan tarafından verilen benzeri görevleri yapmak.”

e) 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 20- Ekli (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.

MADDE 21- 6107 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Bakanlar Kurulu kararı ile çıkarılacak” ibaresi “Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 22- 2302 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; 11/8/1983 tarihli ve 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununun 104 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

“MADDE 3- Atatürk Kültür Merkezi Ankara’da kurulur. Atatürk Kültür Merkezi alanı; Ankara İmar Planında bu amaca ayrılmış olan ve ekli krokide gösterilen yerlerdir. Bu alan içerisinde Millî Mücadele tarihinin, Türk Halk Kültürünü ve

sanatlarını tanıtan yerler ve çeşitli müzeler, çeşitli sahneler ve toplantı salonları, sergi alanları, arşiv ve kitaplıklar, atölyeler ve benzeri yerlerden meydana gelen Atatürk Kültür Merkezi bulunur.”

MADDE 23- 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 yürürlükten kaldırılmıştır.

Devir ve tahsislerin iptali

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ’ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

Gerçekleşen dönüşüm gelirleri

GEÇİCİ MADDE 2- (1) 7 nci maddede belirtilen dönüşüm gelirlerinden 2012 yılında gerçekleşen tutarlar, genel bütçenin (B) işaretli cetveline özel gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen bu tutarlar karşılığında Bakanlık bütçesine özel ödenek kaydetmeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 24- (1) Bu Kanunun;

a) 19 uncu maddesinin (a) bendi ile değiştirilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 23 üncü maddesi yayımı tarihinden üç yıl sonra,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,
yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 25- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Bu Yönetmelik, 6306 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- c) İlgili kurum: Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ç) Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- d) Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,
- e) Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
- f) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- g) 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 yapıyı veya yapıları,
- ğ) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
- h) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ı) Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti

Rezerv yapı alanının tespiti

MADDE 4 – (1) Rezerv yapı alanı;

- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
 - Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
 - Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

- Bakanlıkça resen belirlenebilir.

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

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(3) Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

(4) (Ek:RG-2/7/2013-28695) 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) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama,

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Riskli alanın tespiti

MADDE 5 – (1) Riskli alan;

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

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

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) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(3) Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

(5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri

Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

MADDE 6 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Riskli yapılar;

- a) Bakanlıkça,
- b) İdarece,
- c) Bakanlıkça lisanslandırılan,
 - 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.

(2) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin, ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça açılan eğitim programlarına katılarak en az bir katılım belgesi almış olmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekir. Lisans başvurusunda bu belgelerden başka herhangi bir belge istenmez.

(3) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Lisans başvurusunda Bakanlığa sunulan belgelerin gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi, riskli yapı tespitinin gerçeğe aykırı olarak yapıldığının anlaşılması, beşinci fıkra hükmüne ve 7 nci maddenin

dördüncü fıkrası hükmüne aykırı davranılması hallerinde; tespiti konu lisanslı kurum ve kuruluşların lisansı Bakanlıkça iptal edilir.

(4) Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.

(5) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin, Bakanlıkça açılacak eğitim programlarına katılmaları ve katılım belgesi almaları zorunludur. Bakanlıkça açılan eğitim programlarına katılıp en az bir katılım belgesi almayan mühendisler riskli yapı tespitinde görev alamaz.

(6) Lisans belgesi; A-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine, EK-1'deki şekil ve muhtevada düzenlenir.

(7) Riskli yapıya ve lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara ilişkin iş ve işlemler Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar elektronik ortamda da yapılabilir.

Riskli yapıların tespiti ve itiraz

MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Maliklerce yapılacak riskli yapı tespiti talebi, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır.

b) Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

(3) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi 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. Riskli yapı tespit raporunda, tespiti konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksiklik veya yanlışlıkların, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Müdürlüğe sunulması zorunludur.

(5) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belgiler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün

içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir.

(6) Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

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

(8) Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Riskli yapıların yıktırılması

MADDE 8 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)

(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) İdarece;

a) Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir.

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 ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde verilen bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.

ç) (a) ve (c) bentlerinde belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.

(3) İkinci fıkra uyarınca maliklerce yıktırılmayan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülkî amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) 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, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(5) İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere, tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa ve yıkılan binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

(6) İdare, tahliye edilerek yıktırılan riskli yapılara ve tahliye veya yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

Teknik heyetlerin teşkili

MADDE 9 – (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltilme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri 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 Bakanlığa bildirilir.

(4) Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) Bakanlıkça her yıl Ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

MADDE 10 – (1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(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 ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi 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 toplantısı sonunda alınan kararlar, dayanakları ve ilmî gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir.

(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer.

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

Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi

MADDE 11 – (1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.

(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği

Taşınmazların değerinin tespiti

MADDE 12 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) 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 tespit edilir.

Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri

MADDE 13 – (1) 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.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağı 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 tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre peşin olarak yapılır.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat 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 yapılabilir veya yaptırabilir.

(6) Bakanlık, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; 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; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılât karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir.

(7) Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

(8) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi

MADDE 14 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca

taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılana konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar

MADDE 15 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.

(2) Riskli yapılarda, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit 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 bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

(3) Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(4) Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere, tapu tesciline ilişkin işlemler Müdürlük vasıtasıyla gerçekleştirilir.

(5) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

(6) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(8) 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 riskli yapıdır belirtmesi işlenir. Riskli olarak tespit edilen bu 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.

b) Riskli olarak tespit edilen bu yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraza, parsel üzerindeki bütün maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(9) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidî mümkün olan birden fazla parselintevhid edilmesine, üzerindeki riskli yapıların yıktırılmasından sonra, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki 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, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhiden sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(10) Riskli alanlarda;

a) Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,

b) Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye, sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(11) Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde, bu yapı uygulama dışı tutulabilir. Bu durumda risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir. İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde risksiz binanın hâlihazır durumu korunabilir. Ancak, uygulama bütünlüğü bakımından bu risksiz yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler Kanun hükümlerine tabi olur.

(12) Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7 ncimaddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan

elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

Açık artırma usulü ile satış

MADDE 15/A – (Ek:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

(2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir.

(3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğde, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenir.

(4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, 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 istenilir.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez, ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi zorunludur.

(6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Açık artırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgilerin 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 taliplerin, 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 paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenilir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, ikinci en yüksek teklif sahibine satış yapılır.

(9) Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

(11) Satış işlemi tamamlanıp Komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri halinde, açık artırma ile satış işlemi geçersiz sayılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılacak Yardımlar ve Tahliye

Kira yardımı ve diğer yardımlar

MADDE 16 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

(2) Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

(3) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kira yardımı başvuruları; Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe yapılır.

(5) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kira yardımları;

a) Riskli alan veya rezerv yapı alanlarında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli alan dışındaki riskli yapılarda talebin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına, yapılır.

(6) Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** Kanun kapsamında;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yapacağı olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye

ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerin, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

7) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Tahliye

MADDE 17 – (1) İlgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim eder.

ALTINCI BÖLÜM

Planlama

Planlama süreci

MADDE 18 – (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 alan ve rezerv yapı alanındaki 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, 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) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** 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. **(Ekibare:RG-2/7/2013-28695)** Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.

(6) Bu madde kapsamındaki uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında Kanunun 9 uncu maddesinin hükümleri uygulanır.

Planların değerlendirilmesi

MADDE 19 – (1) 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.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 20 – (1) 4/8/2012 tarihli ve 28374 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Bakanlığa iletilmiş ve fakat henüz Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulmamış olan riskli alan olarak ilân etme talebi işlemleri ile rezerv yapı alanı olarak belirleme işlemleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre tamamlanır.

Riskli yapıların tespitinde geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 2 – (Ek:RG-2/7/2013-28695)

(1) Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay süre ile hem anılan Esaslarla ve hem de 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre riskli yapı

tespiti yapılabilir. Altı ayın sonunda riskli yapı tespitleri sadece Ek-2’de yer alan Esaslara göre yapılabilir.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporu hazırlanmasında görev yapan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde Bakanlıkça açılacak eğitim programlarına katılarak en az bir katılım belgesi almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

Yürürlük

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 22 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

EK C

TMMOB KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL İLKELERİ

1. Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulabilmesi için, kent planlama disiplini içinde geliştirilmiş olan tüm planlama ilkeleri ve kuralları ile mühendislik ve mimarlığın bilimsel ve teknik gereklilikleri planlama disiplininin bir parçası olan kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da vazgeçilmezdir. Bu nedenle, geliştirilen tüm projelerde, kamu yararı ilkesine ve mühendislik, mimarlık ve planlama ilkelerine ayrımsız biçimde uyulmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme ve sağlıklaştırma çalışmaları için, mühendislik, mimarlık ve şehir planlama disiplinlerinin teknik, bilimsel ve yasal gereklilikleri ile teknik ilkelerini esas alan, genel ilkeler belirlenmelidir. "Kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmeden önce, "kentsel yenileme", "kentsel sağlıklaştırma" gibi hangi müdahale biçiminin uygulanacağını belirlenebilmesi için; öncelikle, deprem, yapı niteliği, taşkın, heyelan vb risk altındaki alanlar; yapı güvensizliği olan ve eskimiş (kentsel mekânın niteliksizliği) kent bölgeleri; doğal, tarihi, arkeolojik, kültürel niteliğe sahip alanlar; kent kimliği açısından önemli alanlar belirlenmelidir.

3. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulabilmesi amaçlarının bütünsel olarak gerçekleştirilebilmesi için öncelikle sürece katılacak tüm aktörlerin yer aldığı örgütlenme biçimi oluşturulmalı ve finans kaynakları tarif edilmelidir.

4. Geliştirilen projelerde toplumsal, fiziksel, doğal, çevresel ve ekonomik koşullar birlikte ele alınmalı, proje alanlarına yönelik planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmamalı, ayrıştırılmamalı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı uygulamalardan kaçınılmalı, projeler başta ulaşım kararları olmak üzere, olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

5. Dönüşüm, sağlıklaştırma ve/veya yenileme öngörülen alanlar, kentin gelecekteki niteliğini belirleyen planlarıyla uyumlu, plan ana kararlarını gözetken bütüncül bir bakış açısına sahip olmalı ve planlama, programlama, projelendirme ve parasal konulara dair süreç, çözüm ve uygulama araçları ile bir bütün olarak ele alınmalıdır.

6. Sağlıklı ve güvenilir bir çevre oluşturulmasında kritik öneme sahip yapı denetim sisteminde kamu denetimini etkinleştirmek için, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde ve uygulamanın her aşamasında TMMOB'ye bağlı meslek odalarının görüşü ve önerileri alınmalı ve meslek odaları denetim sürecinde etkin olarak yer almalıdır.

7. Projeler temelde rant artışının değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlamalı, kentsel dönüşüm projeleri ayrıcalıklı imar hakkı sağlama aracı olarak kullanılmamalıdır. Bu kapsamda tüm yapılaşmalara yönelik güçlü, kamusal yapı denetim sistemi yaşama geçirilmeli, uygulama sonucu oluşan rant artışları doğrudan kamuya kazandırılmalıdır.

8. Dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile

Çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar insanca yaşama şartlarını sağlayacak standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eř zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır.

9. Afet tehlikesi karşısında alınabilecek tek önlemin "yapı düzeyinde" güçlendirme ve yenileme olduğu düşüncesinden vazgeçilmelidir. Yapılar, kentsel ve/veya bölgesel düzeyde ele alınarak, afete duyarlı planlanma yaklaşımı esas alınmalıdır. İmar planları risk azaltma önlemlerini kapsayacak şekilde yeniden yapılandırılmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde kent bütününe ilişkin risk faktörleri belirlenmeli ve bu verilere göre risk azaltma planları hazırlanmalıdır.

10. Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar ve yapılar açısından, tüm tarihsel birikimi ve kültürel zenginliği ortadan kaldıracak yıkım ve yeniden yapma dışındaki seçeneklerin; koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin öncelikle araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

11. Dönüşüm projelerinde, kentleri ve kırsal alanları estetikten yoksun kimliksiz hale getiren, yerel kimliği ortadan kaldıran tek tip mekân üretiminden vazgeçilmeli, kentsel meknı parçalayan ve ayrıştıran uygulamalara son verilmeli, gerek yerleşim bütününde gerekse tek yapı ölçeğinde yerelin özellikleri, kırsal dokusu, tarihi ve kültürel birikimi ve özgünlükleri mutlaka korunmalı, özgün niteliğini devam ettirecek toplumsal yaşam ve kültürel değerleri dikkate alan yaklaşım benimsenmelidir.

12. Dönüşüm projeleri hiçbir koşulda tarihi ve kültürel değerlere zarar vermemeli, bu niteliğe sahip alanlarda gerçekleştirilecek dönüşüm projeleri tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

13. Dönüşüm projelerinde; yaşamın gerçek sigortası olan ormanlar, meralar, sulak alanlar, kıyıları, gibi doğal varlıklar ile ulusal veya uluslararası özgün nitelikleri nedeniyle doğal sit, K (zel evre Koruma Bölgesi), milli park, tabiat parkı, sulak alan gibi doğa koruma statüsü verilmiş alanlar, toplumun gıda kaynakları olan verimli tarım alanları, zeytinlikler gibi özel ürün alanları hiçbir koşulda yapılaşmaya açılmamalı ve mutlak biçimde korunmalıdır.

14. Zemin yapısı nedeniyle risk taşımayan, yalnızca yapı güvensizliği ve kentsel mekânın niteliksizliği nedeniyle dönüşüm projesine konu olan yerlerde, proje alanında yaşayanların uygulama sonrası yine aynı bölgede yaşaması sağlanmalıdır.

15. Zemin yapısı nedeniyle risk taşıyan ve yapılaşmaya kapatılması gereken bölgelerde yaşayanların, iş olanakları ve ulaşım koşulları dikkate alınarak, gerek geçici iskân aşamasında ve gerekse uygulama sonrasında yakın çevrede iskan edilmesi sağlanmalıdır.

16. Yenileme, sağlıklaştırma ve dönüşüm süreçleri şeffaf olmalı, karar süreçleri ilgili toplum kesimleriyle paylaşılmalı; sürecin tamamında projeden etkilenen toplum kesimlerinin bilgiye kolayca erişebilme olanağı yaratılmalı; bu kapsamda dönüşüme konu olan sakinlerinin sosyal açıdan zarara uğramaması ve yerinde dönüşüm ilkesi en önemli hedeflerden birisi olmalıdır.

17. Projelerin uygulanması hiçbir koşulda yaşayanlar açısından sosyal ayrılmaya/toplumsal kırılmaya/sosyal bir yıkıma neden olmamalı; kent hakkı, konut dokunulmazlığı ve barınma hakkı ilkeleri, kiracıları da kapsayacak biçimde kamusal güvence altına alınmalıdır.

18. İdari dava açma hakkı, hak arama hürriyeti temelinde düzenlenmelidir. Mülkiyet hakkı güvencesi anayasa temelinde korunmalıdır.

19. Barınma hakkı sahipliği; mülkiyet belgesinden bağımsız, sağlıklı bir yaşam çevresi içinde, çağdaş, yaşanabilir konut hakkı olarak kabul edilmelidir.

20. Dönüşüm projelerinden etkilenen tüm kesimlere ayrımsız biçimde, projenin başlangıcından sonuçlanmasına dek, güvenli ve sağlıklı yaşam olanaklarına sahip geçici iskân olanakları yaratılmalı ya da günün koşullarına uygun kira yardımı yapılmalıdır.

21. Projelere doğrudan kamusal kaynak aktarımı da yapılarak, konut edinme koşulları proje alanında yaşayanların ödeme gücü oranında düzenlenmeli, uygulamaların tüm kesimler açısından dışlama ve tasfiyeye neden olması önlenmeli, olası geri ödemeler iskân sonrası başlatılmalıdır.

22. Proje alanında yaşayan ve projeden etkilenenlere mevcut konutundan daha küçük, daha niteliksiz, daha düşük sınıfta konut verilmemeli, diğer yandan bu amaçla yapılacak düzenlemeler haksız borçlandırma gerekçesi olarak da yansıtılmamalıdır.

23. Mevcut kullanıcıların, gerçekleşecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar yaratılmalıdır.

24. Kent kültürünü, kimliğini geri dönülmez biçimde yok eden, halen yaşanan/yaşanacak olan tahribatın durdurulması ve mağduriyetlerin önlenmesi için "Kentsel dönüşüm" adı altında hali hazırda sürmekte olan ve bilimsel esaslardan ziyade rant temelinde hazırlanmış projeler derhal durdurulmalı, yukarıdaki ilkeler bütününe göre yeniden düzenlenmelidir.

EK D

Ülkemizin bir gerçeği olan afet olgusu ve süregelen çarpık yapılaşma kentlerin yeniden yapılanmasını zorunlu kılmaktadır. Uzun vadede daha yaşanabilir çağdaş kentlerin oluşumu için bugünden çözümlerin üretilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Ancak bugünün çözüm ve uygulamaları yarının sorunları olmamalıdır. Bu nedenle; artık oluşturulması kaçınılmaz olan bütüncül, sürdürülebilir bir arazi yönetimi paradigması ile uyumlu; imar düzenleme ve uygulama yaklaşımlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Özellikli bir imar uygulaması olan Kentsel Dönüşümün; öncelikle "MÜLKİYET" boyutu ile ele alınarak irdelenip tartışılması ve ülkemize en uygun model ve çözüm altlıklarının hazır hale getirilmesi gerekmektedir. İmar Uygulamalarının asıl öznesi olan "mülkiyet", tescille kazanılan, kamu ve özel hukukunun konusu olan en temel haktır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün mülkiyet temelli ele alınıp değerlendirilmesi zorunluluğu vardır.

Türkiye’de büyük oranda mülkiyet ve mülkiyet haklarının tespit ve tescili konusunda yasal anlamda bir sorun gözükmemektedir. Ancak mevcutta mülkiyet haklarının yasalara bağlı olarak imar kurallarına uygun kullanıldığı söylenemez. Ülkemizde imara aykırılığın en iyimser tahminle % 50 civarında olduğu bilinmektedir. İmar yasa ve yönetmeliklerinin de bir bütüncüllükten yoksun, sık sık değiştirilmesi ise kentleşme sürecindeki bir başka sorundur. İşte bu somut duruma uygun bir imar uygulaması yöntemi nasıl geliştirilmelidir?

Kentsel Dönüşüm ile sürdürülebilir bir "Mülkiyet Dönüşümü" nü de gerçekleştirecek evrensel düzeyde kentsel yaşamın altyapısını oluşturmaya yönelik; konusunda uzman yerli ve yabancı bilim insanları, uygulayıcı, kamu ve özel sektör, meslek odaları ile sivil toplum temsilcilerinin katılımıyla "1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu" 07-08 Ekim 2013 tarihleri arasında, TMMOB – Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından, Ankara’da geniş bir katılım ile gerçekleştirilmiştir. 6 Bilimsel Oturum, 1 Panel, 21 Çağrılı Bildiri ve 1200 kişinin katılımı ile gerçekleşen sempozyumda tartışılan ve ortaya çıkan tüm çözüm önerileri, kamuoyu ve ilgili paydaşlar ile paylaşılarak ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yaygınlaştırılması sürecine katkı verilmesine çalışılmıştır.

Sempozyumda, ülkemizde ve dünyada kentsel dönüşüm konusu; teknik, hukuksal, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla detaylı bir biçimde ele alınıp, özellikle mülkiyet temelinde, planlı ve programlı bir kentsel dönüşüm gelişme sürecinin başlatılması amacıyla konunun uzmanları ilgili bilim insanları, politikacılar, kamu ve yerel idarelerin temsilcileri ile tartışılmıştır. Sempozyum süresince öne çıkan konular bağlamında aşağıdaki sonuçlar saptanmıştır:

1- Türkiye’de son zamanlarda içinde büyük ticaret alanlarının, çok sayıda yerleşim yerlerinin, alışveriş merkezlerinin ya da bunların birlikte yer aldığı projeler; "Kentsel Dönüşüm" adı altında kamuoyuna duyurulmaktadır. Üst ölçekli planlardan bağımsız ya da öznel bir mantıkla hazırlanmış, genelde yüksek gelir getirmesi olası, yoğunluğu yüksek, sosyal amacı belirsiz, boş ya da seyrek yapılaşmış, hazine arazileri tercihlili alanlarda geliştirilen, alt ve üst yapı kaygısı düşünülmeden, üzerinde yeterince ve ikna edici tartışmaların yapılmadığı, meşruiyeti ve kentle eklenmesi kuşku olduğu düşünülebilecek, hukuksal dayanakları yetersiz kentsel dönüşüm ya da yenileme

projeleri düzenlenmekte ve uygulanmaya çalışılmaktadır. Oysa kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanma ve uygulama süreçleri bütüncül bakışla ele alınarak değerlendirilmelidir.

2- Kentsel dönüşüm projeleri; kent ölçeğinde, makro ölçekte ve bütüncül yaklaşımla ele alınıp, birbirini tamamlayan bir sistematik yapı içerdiğinde ancak bir anlam ifade eder. Kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek mekânlar hem depremle yıkılabilecek konutların hem de kentlerin olası konut gereksinmesini karşılayacak biçimde düşünülmelidir. İvedilikle mevcut konut durumuna ilişkin dayanıklılık, değer, sahiplik ve kullanım dökümleri yapılmalı, kent genelinde, mülkiyet analizleri ile birlikte kentsel dönüşüm planlarına altlık teşkil edecek şekilde taşınmaz malların genel envanterlerinin çıkartılması karar vermede büyük öneme sahiptir.

3- Konut üreten her kurum ve kuruluş; hazırlanacak kentsel dönüşüm esaslı plan ve projelerden haberdar edilmesi onların ilgisinin ve desteğinin alınması uygulamanın başarısı için değerlidir. Bu birliktelik kentsel yaşamın gereksinimlerine yanıt verecek şekilde sağlanmalıdır. Depreme maruz kalacağı bilinen kentler özellikle İstanbul için; Deprem Mastır Planlarını esas alan "Kentsel Dönüşüm Nazım Planı" oluşturulması, uygulamanın düzeni ve sıralaması bakımından yararlı olacaktır. Bu "Kentsel Dönüşüm Nazım Planı"na göre kentsel dönüşüm alanları ilan edilerek ve bu planlara uygun olarak "dönüşüm uygulama imar planları" hazırlanarak, etaplar halinde kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaları daha çabuk gerçekleştirilebilir.

4- Ülkemiz koşulları incelendiğinde; değer esaslı yöntemin uygulanmasına ilişkin, sınırları, çerçevesi tam olarak çizilmiş, matematik olarak ifade edilebilecek bir sistematik yapı belirlemek zordur. Değerleme esaslı yöntemin en ayrıntılı ve sürekli uygulamasının yapıldığı ve üzerine uzun inceleme ve araştırmalar yapılan Almanya gibi ülkeler dahi değerleme yöntemleri üzerine sürekli tartışmalar yapılmaktadır. Bununla birlikte İngiltere'de kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok uygulama örneklerinin sonuçlarında, mevcut yönetmelik ve genelgelerden yararlanılmaktadır. Çin'de ise kamu haklarının değerlemesine ilişkin çalışmalar sürdürülmektedir.

5- Anayasal düzen ve yeni anayasa tartışmaları içerisinde temel insan hakları, yaşanabilirlik, barınma hakkı, kentli hakları ve mülkiyet hakları arasındaki ilişki yargıdan sorumlu kurumların gözetiminde tartışmaya açılmalıdır.

6- Mülkiyet hakları ve mülkiyetin kullanımı ile ilgili sorunları çözülmüş; ekonomisi iyi işleyen; demografik yapısı oturmuş; ülke yerleşmelerinin belli bir doygunluğa geldiği; yani ekonomik, siyasal, hukuksal ve mekânsal olgunluğa ulaşmış ülkelerde tamamlanmış matematiksel modellerle ifade edilen imar uygulama yöntemleri önermek daha kolay olabilir. Ancak yapılan araştırmalarda ülkemiz için böyle bir önermede bulunmak şu anda olanaklı gözükmemektedir. Zira imar haklarının dağıtımının ekonomik büyümeyi ve iktidarları belirlediği bir ekonomik-siyasal yapıda kolay uzlaş, mutabakat beklenemeyeceği ayrıca değerlendirilmektedir.

7- Kentsel dönüşüm ve kent planlama süreçlerinin planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca Bütünleştirilmesi için bütünsel bir kentsel gelişim ve planlama yasası hazırlanarak; kentsel dönüşümde yerel yönetimlerin uygulama, proje geliştirme, alternatif model oluşturma ve katılım kapasiteleri geliştirilmelidir.

8- Finansmanı olmayan, fizibilitesi yapılmayan; yani yapılabilir, edilebilir olmayan, geniş bir uzlaşa sağlanamamış projelerin ilan edilmemesi kamuoyu ile paylaşılmaması yerel yönetimlere olan güveni arttıracaktır.

9- Türkiye'nin kentsel gelişim sürecini yerel özgünlükleri dikkate alarak belirleyecek olan ulusal kentsel gelişme ve dönüşüm felsefesi ve yol haritası belirlenmelidir. Bu süreci sürekli olarak tartışma ve izleme ile yönetecek kurumsal bir yapı oluşturulmalıdır. Bu bağlamda; kentsel dönüşüm devlet yapılanması ve örgütsel boyutu bütünsel olarak ele alınmalı, merkezî hükümet ve yerel yönetimlerin görev yetki ve sorumlulukları denetim mekanizmaları dikkate alınarak belirlenmeli, etkin halk katılımı, performans denetimi izleme ve değerlendirme mekanizmaları kurulmalıdır.

10- Türkiye için tasarlanan kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı işletilebilmesi ancak Coğrafi Bilgi Sistemleri destekli etkin bir veri tabanının hayata geçilmesi ile mümkün olabilecektir. Bu amaçla, kentsel dönüşüm paydaşlarınca üretilen ve/veya ihtiyaç duyulan veri/bilgilerin, TUCBS standartlarına uygun olarak, web tabanlı ortak bir veri havuzunda bir araya getirilmesi gerekmektedir.

11- Konunun uzmanları, ilgili bilim insanları, politikacılar, kamu ve yerel idarelerin temsilcileri ile serbest meslek mensuplarının bir araya gelerek değerlendirmeler yapmalarına olanak sağlayan sempozyum, çalıştay, kongre ve benzeri ulusal ve uluslararası katılımlı bilimsel etkinliklerin aralıksız devam etmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur. 08/10/2013

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Ali TUNÇ

Doğum Yeri ve Tarihi: DENİZLİ / 29.04.1990

Adres: Ortabayır Mah. Hünkar Sk. no:7 daire:5 Kağıthane
İSTANBUL

E-Posta: tunc.ali@hotmail.com / tuncali1@itu.edu.tr

Lisans: Karadeniz Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve
Fotogrametri Mühendisliği