

1. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI

1- YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN VE YÖNETMELİKLER

Kentsel dönüşümün çözüm getirdiği problemleri sahalarda çeşitliliğinin kapsamlı olması nedeniyle bu doğrultuda dönüşüm sürecini yönlendiren mevzuat da benzer oranda kapsamlıdır. Projenin hedef ve amaçlarına göre aşağıda belirtilen mevzuat kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizmektedir.

Kanun

✓ 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

✓ 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

✓ 13/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 17/6/2010 tarih 5998/1 md. ile değişik 73 üncü maddesi

✓ 31/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Yönetmelik

✓ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 15/12/2012 tarihli Uygulama Yönetmeliği

Genelge

✓ 27/2/2013 tarihli ve 2013/8 sayılı Genelge

Kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizen kanunların amaçları farklıdır. Bunlardan;

➤ **5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun amacı:** Doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanundur. Ankara'da "Protokol Yolu" olarak ifade edilen Esenboğa'da, farklı belediyelerin yetki alanı içindeki gecekondu, zaman içinde ıslah imar planları ile dönüştürülüp kente kazandırılmamıştır. Yasa gecekonduların dönüştürülmesi işini Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne vererek bu soruna çözüm getirmek amacıyla hazırlanmıştır. Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda, fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

➤ **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un amacı:** Kültür ve tabiat varlıklarının, yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması olarak açıklanmıştır.

➤ **5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinin amacı:** Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanlarını oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak olarak açıklanmıştır.

➤ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı:** Afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemeler yapmak olarak açıklanmıştır.

Kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizen bu kanunlar eşliğinde yapılan uygulamalar başarılı geçerse kent sağlığına kavuşur. Ancak kentsel dönüşüm, kentin gereksinimlerine, hakkaniyete ve etik kurallara uygun yapılmazsa yapılan uygulamalardan herhangi bir sonuç elde edilemez (Koçak, 2013).

1.1 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Kapsamında Kentsel Dönüşüm

Ankara Esenboğa Protokol Yolu olarak adlandırılan Kuzey Ankara Girişi ve çevresinde bulunan gecekondü varlıklarının önüne geçmek için o bölgeye, gecekondü dönüşüm projesi kapsamında özel kanun hazırlanmıştır. Bu özel kanun sayesinde, Merkezi İdare, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasındaki iş birliği ile büyük bir gecekondü dönüşüm projesinin önü açılmıştır.

5104 sayılı Kanun uyarınca; TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ortaklaşa Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi (TOBAŞ) kurulmuştur. Projenin tüm müşavirlik hizmetlerini yürüten bu şirketin çalışmaları neticesinde Kanunla sınırları belirlenmiş Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi alanı 15.800.000 m² olup, söz konusu proje kapsamında 18.000 konutun yer alması ve yaklaşık 70.000 nüfusun yaşaması planlanmıştır

1.2 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm

5366 sayılı Kanun uyarınca;

- Büyükşehir belediyeleri,
- Büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri,
- İl/ilçe belediyeleri,
- Nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler,
- Belediyelerin yetki alanı dışında il özel idareleri,

kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir.

Kentsel dönüşüm alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ile Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır.

Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanan dönüşüm projeleri, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

Dönüşüm alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar; Maliye Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir.

Dönüşüm alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir.

Bu Kanun kapsamında yer alan dönüşüm alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

1.3 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu ve 73 üncü Maddeleri Kapsamında Kentsel Dönüşüm

5393 sayılı Kanun'un 69 uncu maddesi "Arsa ve Konut Üretimi" ve 73 üncü maddesi "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklarını taşımaktadır. Belediyelerin bu maddelere göre; imarlı arsalar üretmek, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak ve bu konularla ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarla ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla projeler gerçekleştirmek yetkilerine sahip olduğu görülmektedir.

➤ 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesi

Arsa ve konut üretimi:

Madde 69- "*Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.*"

➤ 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı:

Madde 73- "*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.*"

5393 sayılı Kanun'un 73 üncü maddesi uyarınca;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyeler,

- Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri,
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin yetki vermesi halinde ilçe belediyeleri,

kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir. Belediye, kentsel dönüşüm amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Dönüşüm alanı Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir ve dönüşüm alanında kalan taşınmazların tapu kütüğüne belirtme yapılır.

6306 sayılı Kanun'dan farklı olarak 5393 sayılı Kanun'a göre yapılan kentsel dönüşüm, İmar Mevzuatına tabiidir.

Ayrıca; Belediye Kanunu; imar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır..." (5393 s.k. md.14) ibareleri kentsel dönüşümle ilgilidir ve yerel yönetimleri doğrudan yetkili kılarken, kanunen de sorumluluk yüklemektedir.

1.4. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği Kapsamında Kentsel Dönüşüm

6306 sayılı Kanun'un ortaya çıkmasını sağlayan, özellikle 1999 yılında İzmit, Sakarya ve Düzce'de gerçekleşen depremlerdir. Ancak 1999 yılından sonra aradan bir-iki yıl geçince küllenmeye başlayan deprem korkusu, bu Kanunun bir an önce çıkarılması gerekliliğini bir müddet unutturmuşsa da sonrasında 2011 yılındaki Van Depremi, süreci tetiklemiş ve 2012 Mayıs'ında Kanun çıkarılmıştır.

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

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

Ülkemizde 2012 verilerine göre yaklaşık 20 milyon konutu kapsayan 6 milyon yapı ve İstanbul'da yaklaşık 1.5 milyon yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %60'ı 20 yaş üzerindedir. Yani yeni oluşturulan deprem yapılaşması standartlarına göre yapılmamıştır. İstanbul'daki binaların %60'ı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılmış yapı (kaçak yapı) olup, bunun yaklaşık %27'si acilen boşaltılmalı ve yıkılmalıdır. Var olan yapıların üçte biri riskli alanlarda olduğundan veya riskli yapı kapsamında olduğundan, bu süreçte yapılacak olan "riskli yapı ve riskli alan tasfiyesi" değil, toptan ya da kentsel dönüşümdür. Hatta kentsel dönüşüm yerine ülkesel dönüşüm bile diyebiliriz.

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

Kanun riskli yapıları bulunduğu alanlarda dönüştürmek gayesindedir. Buna “yerinde dönüşüm” diyebiliriz. Riskli alanlar ise yeniden kurgulanacak, bir kısım konutlar ve işyerleri yeniden inşa edilecek, yeni yapılanlar eski oturanlara verilecek, bir kısım bölge halkı da risksiz alanlara taşınacaktır. Riskli alanların taşınacağı risksiz alanlara teknik olarak Kanunda “rezerv yapı alanı” adı verilmiştir.

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

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.

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.

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

6306 sayılı Kanun uyarınca;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler,
- Bu sınırlar dışında il özel idareleri,
- Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri,
- Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri, kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ise rezerv yapı alanlarında yetkilidir.

1.4.1 6306 sayılı Kanun’a göre Kentsel Dönüşümde Uygulama Adımları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulama adımlarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

1)Rezerv yapı alanının belirlenmesinde yetki (Kanun md. 2/c)

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

Rezerv yapı alanı şu aşamalarda belirlenmektedir.

- İlgili idare veya TOKİ, Maliye Bakanlığı’nın görüşünü almakta,
- İlgili idare veya TOKİ rezerv yapı alanı belirlenmesi talebini Bakanlığa sunmakta,
- Bakanlık ilgili idarenin veya TOKİ’nin talebini benimserse rezerv yapı alan ilanını gerçekleştirmektedir.

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

- “(1) Rezerv yapı alanı;
a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.
- (2) Rezerv yapı alanı:
a) 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 kişilerinde, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel 22 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) 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 hasılat getirecek her türlü uygulama yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.”

2)Riskli alanın belirlenmesinde yetki (Kanun md. 2/ç, Yönetmelik md. 5)

6306 sayılı Kanun’un uygulamasını gösteren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’ne göre, 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.

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 Başkanlığı’nın görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

3)Taşınmaz devri (Kanun md. 3/3-6)

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.

4)Tasarrufların kısıtlanması (Kanun md. 4)

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.

Bakanlığa tahsis edilen Hazine taşınmazlarının, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığı'nca satılması, kiraya verilmesi, tahsis edilmesi, ön izne veya irtifak hakkına konu edilmesi kısıtlanmıştır.

Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi halinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmet durdurulur.

5) Riskli yapıların tespiti (Kanun md. 3/1) (Yön. md. 6)

a) Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar:

Riskli yapılar;

- Bakanlıkça,
- Belediye veya il özel idaresince,
- Bakanlıkça lisanslandırılan,
 - 1) Kamu kurum ve kuruluşları,
 - 2) Üniversiteler,
 - 3) Sermayesinin en az %40ı kamuya ait olan şirketler,
 - 4) Depremden korunma alanında faal sivil toplum kuruluşları,
 - 5) Yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşları,
 - 6) Meslek odalarına tescilli inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendislik büroları,

tarafından tespit edilir.

b) Riskli yapıların tespiti (Yön. md.7)

Riskli yapılar, Yönetmelik ekinde yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.

Riskli yapıların tespiti;

- Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.
- Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanuni 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.

Her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Riskli yapılar Deprem Yönetmeliği'ne göre tespit edilir.

6) Riskli yapı belirtmesi (Kanun md. 3/2) (Yön. md. 7/5-6) (Genelge md. A/2)

Riskli yapılar, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir.

Yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilerek tapu müdürlüğüne bildirilen taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda *"6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır, tarih ve yevmiye"* şeklinde belirtme yapılarak, sonucundan tüm ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne riskli yapı belirtmesi işlenir ayni ve şahsi hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir.

Bu tebligatta, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılacağı da belirtilir.

7) Riskli yapı tespitine itiraz (Kanun md. 3/1) (Yön. md. 7/6-8)

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, yoksa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Bu itirazlar, dört üniversite öğretim üyesi ile üç bakanlık görevlisinden oluşan teknik heyet tarafından karara bağlanır.

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

8) Riskli yapıların tahliyesi (Kanun md. 5/1)

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma yapılan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde riskli yapıyı tahliye eder.

Anlaşma ile tahliye edilen yapıların;

- Maliklerine,
- Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere,
- Bu yapılarda işyeri bulunanlara,

Geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir veya bu kişilerin banka kredilerine; faiz desteği verilebilir.

9) Riskli yapıların yıktırılması (Kanun md.5/3,4,5) (Genelge md. B/1)

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister. Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, tahliye ve yıktırma işlemleri, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Bu usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.

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 aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

Kanun'un bu düzenlemesi Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinde şu şekilde ayrıntılandırılmıştır:

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

(2) İdarece;

a) Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

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 mülki 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 Kanunu'nun 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) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin

mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(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.”denmiştir.

10) Hak sahiplerinin anlaşması ve payları (Kanun md. 6/1) (Yön. md. 15)

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.

Riskli yapılarda, kat malikleri kurulu toplantıya çağrılarak;

- Parsellerin tevhit edilmesine,
- Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı
- İlgili kurum tarafından uygulanacak projeye,

“kat malikleri kurulu” nun en az 2/3 hisse çoğunluğuyla karar verilir.

Burada görülmektedir ki öncelikle riskli binanın yıkılmasından sonra, malikler arsa payları oranında 2/3 çoğunlukla kendi aralarında riskli binanın yıkıp yeniden yapılma şartlarında anlaşabilirler. Kimin hangi bağımsız bölümü alacağına, kime kaç m² konut veya işyeri verileceğine malikler arsa paylarının 2/3 çoğunluğuyla karar verirler. Bu anlaşmaya yeniden yapım şartlarını içeren bir sözleşme örneği eklenebilir. Burada Kanun metninin yazılış biçiminden kaynaklanan bir tartışmaya da yer vermek gerekir. Medeni Hukuk alanında çalışan Prof. Dr. Ergun Özsunay¹, belirtilen 2/3 çoğunluğun hem arsa payı ve hem de paydaş çoğunluğu olduğunu belirtmektedir. Ancak Bakanlık uygulamaları, Kanunun ruhundan ve metninden bunun arsa payı açısından 2/3 çoğunluğu olduğu; ek olarak paydaşlar açısından 2/3 çoğunluk gerekmeyeceği görüşündedir. Ancak ilk fırsatta cümlelerin sonunda bu farklı görüşleri engelleyecek tarzda bir düzenleme yapılması yararlı olacaktır.

Kanun, maliklerin 2/3 oranında kendi aralarında anlaşamamaları halinde önce kamulaştırma yapma ve sonrasında bu binayı yeniden yapma konusunda Devleti yetkili kılmıştır. Devlet maliklerin anlaşamaması halinde eğer bir biçimde kamu yararı varsa (mesela çevre için bu binanın boş kalması zararlıysa, kreş, okul, sağlık ocağı gibi sosyal ve kültürel donatı alanı yapılmasında fayda görülüyorsa veya enkaz halinde durması sakıncalıysa yahut riskli alanlardaki bir projeye dâhil edilmesinde fayda görülüyorsa) bu mülkü kamulaştırabilmekte ve sonrasında yeniden yapma işlerini bizzat yapabileceği gibi, maliklerin bir kısmını da anlaşmaya dahil ederek, müteahhitlerle kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi modellerle anlaşma yollarını kullanabilir.

¹ Bkz. Ergun Özsunay, 6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul, 2014.

644 sayılı KHK'nın 2. maddesinin (ı) bendinde, Bakanlık; *“depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak”* ibareleri ile yetkilendirilmiştir. Bu genel bir yetkidir ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına kentsel dönüşüm istediği aşamada ve yerde müdahale etme ve istediği işleri bizzat yapma yetkisi verir. Bakanlık adına bu yetki KHK'nın 11. maddesi ile Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne bırakılmıştır. Genel Müdürlük (d) bendine göre; 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 görev ve yetkilerine sahiptir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/12. maddesi gereğince Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

6306 sayılı Kanun'un ruhu ve içeriği; mülkiyet hakkı konusu olan riskli alanlardaki yapıların ve risksiz olan alanlardaki riskli yapıların yeniden yapımı ve değerlendirilmesi yetkilerini hak sahiplerinin uzlaşmasına bırakmıştır. Kanun 6/1. maddesinde bu ilkeyi *“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 hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir”* şeklinde düzenlemiştir. Buradan anlaşılmaktadır ki 6306 sayılı Kanun'un özellikle 2/3'ün kendi aralarında anlaşmaları sonucu kalan 1/3'ün hissesinin anlaşılan 2/3'ten birilerine satışı yoluyla mülkiyet hakkına müdahale etmesi, en az aralarında anlaşan üçte iki açısından mülkiyet hakkı ihlali değildir. Kişiler aralarında anlaşarak 2/3 olarak her türlü mülkiyet ilişkisini sulhen çözmüş olacaklardır. Fakat anlaşmaya katılmayan 1/3 kapsamındaki mülk sahipleri açısından, onların mülklerinin diğerlerine veya Devlete zorla satışı ile mülkiyet haklarının AİHM uygulamaları ve Anayasadaki mülkiyet düzenlemeleri karşısında ihlal edildiğinden söz edebiliriz. Her ne kadar 6306 sayılı Kanuna karşı açılan iptal davasında şu anki üye yapısı ile Anayasa Mahkemesi, 1/3 azınlık hissedarların payının satılmasını anayasaya aykırı bulmamışsa da, yinede *“ölçülülük”* ilkesi gereği resen satış yerine daha uygun çözümler bulunabileceğini düşünmekteyim. Bu kişiler 2/3 karşısında oy hakları ve sistemi etkileme olanakları kalmasa dahi yeniden yapım sürecinde, verilen mülk kadarıyla yeni yapının mülkiyeti içinde kalmalıdır. Eğer yapılan yeni binadaki yeni paylaşımda, bu kişilere az mülk verilip haksızlık yapılmışsa da bu kişiler bir yandan mülklerini korurken bir yandan da tazminat davaları açarak kendilerine yapılan haksızlığı ortadan kaldırılabilmelidirler. Böylece bu kişiler onlarca, belki yüzlerce yıldır, kuşaklarca ailelerinin oturduğu mülklerden ve mahallelerden uzaklaştırılmamış olacaklardır.²

²Prof.Dr. Gürsel Öngören ve Prof.Dr. N. İlker Çolak, Kentsel Dönüşüm Hukuku – Kentsel Dönüşüm Rehberi, İstanbul, 2013

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin (1) no'lu bendi; riskli alan ve riskli yapılarda maliklerin anlaşmasını ve sonuçlarını şu şekilde düzenlemektedir.

“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, aynı 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 hâsılat 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.”

Kat malikleri kurulunca oybirliği sağlanamaması halinde; 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.

Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça tespit ettirilen rayiç değerinden 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.

Kat maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, bu taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya uygulamayı yapan idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.

Uygulamayı yürüten idare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Bakanlığa tahsisli taşınmazlar, Bakanlığın isteği üzerine, Maliye Bakanlığınca kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilir.

11) Planlama (Yön. md. 18/1)

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak dönüşüm planlarında 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.

12) Uygulama alanında Bakanlığın yetkileri (Yön. md. 18/2)

Bakanlık;

a) Uygulama alanındaki taşınmazlara ilişkin her türlü 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) Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

Uygulama alanlarında her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

13) Hak sahipleri ile sözleşme imzalanması (Yön. md. 13)

Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılır. Uygulama alanındaki taşınmazın bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Hak sahibinin alacağı kalırsa, anlaşmaya göre aynen, nakden ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

İlgili kuruma borçlu kalınması halinde, bu borca konu meblağ; taşınmaz malikince taksitle ödenebilir.

14) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine konut ve işyeri verilmesi

İlgili kurumca, 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.

15) Uygulanmayacak hükümler (Kanun md. 9)

Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Afet Kanunu uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

2. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TKGM'Yİ İLGİLENDİREN YÖNLERİ

2.1. 5366 Sayılı Kanun'un TKGM'yi İlgilendiren Yönleri

1) İşletme projesi belirtmesi, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisi

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 planları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanunun 12 nci³ maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilip kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir.

2) Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması (Kanun md. 4)

İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

3) Muafiyet (Kanun md. 3/6)

Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muafır.

³ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 12 – (Değişik: 14/11/2007-5711/5 md.)

Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) (Değişik: 23/6/2009-5912/2 md.) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.

c) (Mülga: 23/6/2009-5912/2 md.)

2.2. 5393 Sayılı Kanun'un 73 üncü Maddesinin TKGM'yi İlgilendiren Yönleri

1) Dönüşüm alanı belirtmesi

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

2) Taşınmaz Devri

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.

3) Harç Muafiyeti

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

4) Belediye İzni

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliğine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

5) Dağıtımda Değer Esası

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

2.3. 6306 Sayılı Kanun'un TKGM'yi İlgilendiren Yönleri

1) Taşınmaz Devri (Kanun md. 3/3-5)

Uygulama alanındaki;

- Hazine taşınmazları,
- Hazine dışındaki kamu idarelerine ait taşınmazlar,
- Tescil dışı alanlar,
- Mera Kanunu kapsamındaki taşınmazlar,

bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere kanunda belirtilen yollarla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve uygulamayı yapan idareye bedelsiz olarak devredilebilir.

2) Riskli yapı belirtmesi (Kanun md. 3/2) (Yön. md. 7/5-6) (Genelge md. A/2)

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan riskli alanlar, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır.

Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilen taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır, tarih ve yevmiye" şeklinde belirtme yapılarak, sonucundan tüm ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli olarak tespit edilmiş olması halinde; ilgili tapu müdürlüğünce parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne "riskli yapı"

belirtmesi yapılır. Tapu müdürlüğünde yapılacak bu işlemlerden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaz.⁴

3) Tasarrufların kısıtlanması (Kanun md. 4/2)

Kentsel dönüşüm amacıyla Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

Ancak, bu konuda tapu siciline belirtme yapılacağına dair bir kural konulmamıştır.

4) Riskli yapı yıkım masraflarının kanuni ipotek yapılması (Kanun md. 5/5)(Genelge md. B/1)

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırma masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek tesis ederek Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

5) Kat mülkiyeti veya kat irtifakının terkin (Kanun md. 6/1)

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline 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 sicinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı 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.

6) Anlaşma sağlanamayan payların tescili (md.6/1)

Uygulamayı yürüten idare ile anlaşamayan maliklerin payların, diğer paydaşlara satışı gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir.

7) Bakanlığın yetkileri (Kanun md. 6/5)

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 hâsılat 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 Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,

⁴Hüseyin Koçak, Kentsel Dönüşüm Kanununun Tapu Ve Kadastro Boyutu, <http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/tapu-fen/508-kentsel-doenuesuem-kanununun-tapu-ve-kadastro-boyutu>

e) Mirasçılık belgesi çıkartmaya, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltmeye yetkilidir (md. 6/2).

8) Hak sahibi adına tescil (md. 6/11)

Bu Kanun hükümlerine göre Bakanlığa tahsis edilen veya TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, bildirilen kişiler adına tapuya tescil olunur.

9) Harç, vergi, döner sermaye ücreti istisnası (md. 7/9)

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; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

3.BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜKLERİNİN KARŞILAŞTIĞI SORUNLAR, KARŞILAŞILAN SORUNLARA YÖNELİK ÖNERİ VE TALİMATLAR

Kentsel Dönüşüm uygulamalarında gerek teknik gerekse hukuki olarak birçok soruyla karşılaşılabilir. Bazı konulardaki tereddütlerin giderilmesi amacıyla tapu müdürlükleri, kadastro müdürlükleri, çevre ve şehircilik il müdürlükleri tarafından soru konusu edilen hususlar, bu hususlara yönelik TKGM ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müdürlüklere verilmiş olan görüş ve talimatlardan bazıları örneklerle bu bölümde değerlendirilecektir.

3.1) Konu: “Rezerv Yapı Alanı” belirtmesinin tapu kütüğüne yapıp yapılmayacağı.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında kalan taşınmazların tapu kütüklerine yapılacak olan “Rezerv yapı alanında kalmaktadır.” şeklindeki belirtmenin, uygulama alanındaki taşınmazların fazlalığı dikkate alındığında müdürlüklere çok fazla iş yükü getirmesinden dolayı bu Kanundan doğan “rezerv alan” belirtmelerinin sadece elektronik ortama işlenmekle yetinilerek kütüğe aktarılmaması hususu İstanbul II. Tapu ve Kadaströ Bölge Müdürlüğü tarafından talep edilmiştir. Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 26.08.2013 tarih 6859 sayılı talimatta; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun “Beyanlar” başlıklı 1012. maddesi⁵, Tapu Sicil Tüzüğü’nün “Beyanlar Sütununa Belirtme” başlıklı 52. maddesi⁶ uyarınca

⁵4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Madde 1012- “Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır. Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükle belirlenir. Özel kanun hükümleri saklıdır.”

⁶Tapu Sicili Tüzüğü Madde 52- “Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.”

belirtmelerin nasıl yapılacağı ve 6306 sayılı Kanun'un 3/2. maddesinde⁷, sadece **“riskli yapı”** belirtmesinin tapu kütüğüne işlenmesine cevaz verdiği, 6306 sayılı Kanunda geçen **“Rezerv yapı alanları”** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmekte ve **“Riskli Alanlar”** Bakanlar Kurulunca kararlaştırıldıktan sonra Resmi Gazete’de ilan edildiği, TKGM’nin 2013/8 sayılı Genelgesi’nde de rezerv yapı alanları ile riskli alanlarda şerh verilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme olmadığına ve taşınmazların beyanlar hanesine **“riskli alan”** veya **“rezerv yapı alanı”** içinde kaldığı yönünde belirtme yapılmasının mümkün olmadığı yönünde talimat vermiştir.

3.2) Konu: Riskli alan olarak ilan edilen alanlarda kalan taşınmazlarda yapılacak olan işlemlerin kadastro müdürlüklerince re’sen yapılıp yapılamayacağı.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 16. maddesinin 9. fıkrasına istinaden riskli alan olarak ilan edilen alanlarda yapılan işlemlerin herhangi bir döner sermaye hizmet bedeli alınmadan kadastro müdürlüklerince gerçekleştirildiği ve bu nedenle LİHKAB’ların atıl kaldığı, LİHKAB sürecinin devamlılığının sağlanabilmesi 6306 sayılı Kanun kapsamında kalan uygulama alanlarında yapılacak olan cins değişikliği ve birleştirme (tevhid) işlemlerinin LİHKAB’lar tarafından yapılması hususu LİHKAB’lar tarafından soru konusu edilmiş olup TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 07.08.2014 tarih 49831 sayılı talimatta;

“Söz konusu alanlarda 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan cins değişikliği ve birleştirme (tevhid) işlemlerinin, Kadastro Müdürlüklerince herhangi bir yönlendirme yapılmaksızın ilgisinin tamamen kendi isteğine bağlı olarak söz konusu işlemlerin LİHKAB’lar tarafından ücreti karşılığında yapılmasının mümkün olduğu; ayrıca, söz konusu alanlarda ilgisinin aplikasyon taleplerinin ise, talebin 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığının ilgili idareden belgelendirilmesi halinde Kadastro Müdürlüklerince döner sermaye hizmet bedeli alınmaksızın talebin karşılanmasına, ancak talebin 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığının ilgili idareden belgelendirilememesi veya Kadastro Müdürlüklerince herhangi bir yönlendirme yapılmaksızın ilgisinin tamamen kendi isteğine bağlı olarak LİHKAB’lar tarafından ücreti karşılığında da yapılabileceğine” karar verilmiştir.

3.3) Konu: Tapu kütüğünde “riskli yapı” belirtmesi olan taşınmazlarda yapılan işlemlerde döner sermaye ücreti muafiyeti.

Kadastro müdürlüğü teftişi sonucunda düzenlenen cevaplı raporda; aplikasyon talebinde bulunulan taşınmazın tapu kaydında **“6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olduğu”**na dair belirtmede bulunulmuşsa da, ilgili idare tarafından kadastro müdürlüğüne herhangi bir bilgi verilmediğinden dolayı işlemin döner sermaye bedeli alınarak karşılandığı görülmüştür. Tapu ve Kadastro Kurulu’nun 15.07.2014 tarihli kararı ve 05.08.2014 tarihli ve 49457 sayılı Makam Olur’u;**“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan uygulama alanlarındaki taşınmazlara ilişkin taleplerin, talebin 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığının ilgili idareden belgelendirilmesi halinde Kadastro Müdürlüklerince döner sermaye ücretinden muaf olarak karşılanması gerekir.”** hükmü uyarınca taleplerin 6306

⁷ 6306 sayılı Kanun Madde 3/2- **“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 belirlenmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.”**

sayılı Kanun uyarınca yapıldığının ilgili idareden belgelendirilmesi halinde talebin döner sermaye ücreti ve harçtan muaf olarak karşılanması gerektiği talimatlandırılmıştır.

TAKBİS'e bağlı Kadastro müdürlüklerindeki taleplerde ilgili taşınmazın Tapu senedi veya tapu kayıt örneği kadastro müdürlüğüne TAKBİS' de sorgulanarak kontrol edilmesi gerektiği TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelge'sinde belirtilmiştir. TAKBİS'te yapılacak sorgulama sonucunda taşınmaz üzerinde bulunan beyanların görüldüğü de göz önünde bulundurulduğunda, ilgili taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı hususunda ilgili idarenin yazısını aramaya gerek olmadığı düşünülmektedir.

3.4) Konu: Büyükşehir Belediyelerince yapılan kentsel dönüşüm projelerinde uygulama kapsamında kalan kadastral yolların hangi belediye adına tescil edileceği.

Konuyla ilgili olarak TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.10.2008 tarihli 4344 sayılı yazısında; konunun Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirildiği ve cevaben alınan yazıda, *"Kentsel Dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında kalan alanlarda hizmetin yerine getirilmesi için gerekli olan proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekte imar planlarını yapma ve uygulama yetkisinin büyükşehir belediyelerinde bulunduğu, 5216 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm ve gelişim projelerine dair düzenleme sınırı içinde kalan alanlardaki kapanmış yolların büyükşehir belediyelerince değerlendirileceği"* değerlendirilmiştir.

Diğer taraftan İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nce yazılan yazıda da, *"Büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri çerçevesinde, 5216 ve 5366 sayılı Kanunlar kapsamında kullandığı yetkiler göz önüne alındığında kapanmış yollarla yol fazlalarının büyükşehir belediyesi adına tescil edilmesi gerektiği"* belirtilmiştir.

Bu itibarla ilgi yazılarda belirtilen görüşler doğrultusunda işlemlere yön verilmesi yönünde talimat verilmiştir.

3.5) Konu: 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılan parselin ifraz işlemi sonucunda yeni oluşan parsellerde de kanun kapsamındaki muafiyetlerin uygulanıp uygulanamayacağı.

Çevre ve Şehircilik Aydın İl Müdürlüğü tarafından Aydın Kadastro Müdürlüğü'ne yazılan 16.09.2015 tarih 7764 sayılı yazıda;

"Tarla" vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan ve beyanlar hanesinde riskli yapı belirtmesi yapılmış olan parselin, 3194 sayılı Kanun'un 15 ve 16. maddeleri gereğince yapılan imar uygulaması sonucunda 813 ada 1, 814 ada 1, 815 ada 1, 816 ada 1, 817 ada 1 parselleri oluşmuş olup tapu kütüğünde riskli yapı belirtmesi bulunan binanın 817 ada 1 no.lu parsel içerisinde kaldığının tespit edildiği,

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli bina tespiti yapılan bina için muafiyetlerden parselin tamamının faydalanması gerekmekte olup tapu kayıtlarında da belirtildiği üzere ifraz sonucu oluşmuş olan parsellerin tamamında 6306 sayılı Kanun kapsamında muafiyetlerin uygulanması gerektiği talimatı verilmiştir.

3.6) Konu: Üzerinde banka ipoteği bulunan 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapılarda izlenecek yol.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 10 pafta, 17 ada, 2, 3, 12, 13, 14 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli bina olarak tespit edildiği, yıkım sürecinin başlatılmasına yönelik ilgili idarelere bilgilendirmelerin yapıldığı, ancak bazı bağımsız birimler üzerinde banka ipoteklerinin bulunduğu, mezkûr bankaların tapu müdürlüğünde yürütülecek işlemlere muvafakat vermemesi nedeni ile arsa sahiplerinin kat irtifakı terkinini, yola terk, alan düzeltilmesi, cins değişikliği ve tevhit işlemleri gibi taleplerinin ilgili tapu müdürlüğü tarafından gerçekleştirilemediği belirtilmekte olup, Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından söz konusu bağımsız bölümler üzerinde bulunan takyidatlar ve ipoteklerden muvafakat alınmadan kat irtifakı terkinini, yola terk, alan (yüz ölçüm) düzeltilmesi, cins değişikliği ve tevhit işlemlerinin yapıp yapılamayacağına dair Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü talep edilmiştir.

21.02.2014 tarih 1340 sayılı Genel Müdürlük talimatında; "6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; *"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, aynı 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."* hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki hükümden de anlaşılacağı üzere riskli bina olarak tespit edilen ve riskli bina olduğu kesinleşen yapılarda yıkım işlemi gerçekleştirildikten sonra, kat irtifakı veya kat mülkiyeti ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine resen terkin edilerek önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilmek zorundadır.

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti terkin edilerek arsa haline dönüşen taşınmazlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyetinde oluşan ve taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan her türlü şerhler, taşınmazın hisseleri üzerinde devam etmesi gerektiği Kanunun emredici hükmüdür. Ayrıca ".....uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır" hükmünden de anlaşılacağı üzere riskli alan, rezerv yapı alanı, riskli yapı ve yapıların bulunduğu alanlarda, Bakanlık, TOKİ, Belediye ve Mücavir Alan sınırları içerisinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir

belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri ilgililerin muvafakatini aramaksızın cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerini resen yapabilmektedirler.

Yukarıda belirtilen hükümlerden de anlaşılacağı üzere; riskli bina olarak kesinleşen ve yıkım işlemi gerçekleşen yapılarda, bağımsız bölümler üzerinde ipotek veya şerh bulunan parsellerde alacaklının muvafakat etmesine gerek kalmaksızın, Bakanlığın talebi üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti terkinini için Tapu Müdürlüklerince işlemin tesis edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.” denmiştir.

3.7) Konu: Arsa payı üzerinde haciz bulunması ve İcra Müdürlüğü’nün tevhit işlemine muvafakat vermemesi.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 145 ada 22 parselde bulunan binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edildiği ve yıkımının gerçekleştiği, yıkım sonucu arsaya dönüşen taşınmazda yeniden inşaat yapılabilmesi için cins değişikliği ve tevhit işlemlerinin yapılması gerektiği, ancak 11 no.lu dairenin arsa payı üzerinde haciz kaydı bulunması ve ilgili İcra Müdürlüğü’nün muvafakat vermemesi sebebiyle cins değişikliği ve tevhit işleminin yapılamadığı ve 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca işlemin ilgili İdare tarafından re’sen yapılması gerektiği belirtilerek Maltepe Tapu Müdürlüğü’ne hitaben cins değişikliği ve tevhit işlemleri için gerekli yazının yazılmasının talep edilmesi üzerine Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nce konu incelenmiş ve 22.06.2015 tarih 5471 sayıyla verilen talimatta;

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aramaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemeye bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı 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.” hükmüne yer verilmek suretiyle, Kanun kapsamındaki uygulamaların maliklerce yürütülmesi halinde tevhit işleminin hisseleri oranında maliklerin üçte iki çoğunluk ile alacakları karara göre yapılacağı ve fakat uygulamanın Bakanlık, TOKİ veya idarece yapılması halinde bu idarelerin re’sen cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerini yapmaya yetkili oldukları açıkça düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, maliklerce yürütülen uygulamalarda tevhit işleminin, bu konuda 6306 sayılı Kanun’da özel bir hüküm bulunmadığından mer’i mevzuat hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir. Belirtilen sebeple; tapuda işlem yapılmasına ilişkin mevzuatta yer alan “tevhit işleminin tevhide konu parseller üzerinde aynı ve şahsi hakka sahip olanların tamamının muvafakati ile yapılacağı”na dair hüküm uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.” denmiştir.

3.8) Konu: İhtiyati tedbir kararının satışa engel durumu.

ÇŞB Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne verilmiş 09.06.2015 tarih 5041 sayılı görüşte:

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 628 ada, 29 no.lu parseldeki taşınmazda maliklerin üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan malikin hissesinin satışının 6306 sayılı Kanun kapsamında 14.5.2015 tarihinde gerçekleştirildiği, ancak satış gününden bir gün sonra İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/167 E. sayılı dosyasında, söz konusu payın 3. kişilere devrinin önlenmesi yönünde 13.5.2015 tarihinde verilmiş olan ihtiyati tedbir kararının Müdürlüğe verilerek satış işleminin durdurulmasının talep edildiği ve ihtiyati tedbir kararının ilgili Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazın tapu kaydına şerh edildiği belirtilerek satış işleminin geçersiz sayılıp sayılmayacağı, satış işlemi geçerli ise ileriki dönemde anılan tedbir kararının kalkması halinde satışa yönelik bankada hesap açtırma, tapu tescili vb. işlemlerin kaldığı yerden mi devam ettirilmesi gerektiği yoksa yeniden satış günü verilmesi mi gerektiği hususlarında görüş talep edilmesi üzerine;

"Anayasanın 138 inci maddesinin son fıkrası ile 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca idarenin yargı kararlarına uyması ve gecikmeksizin yargı kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde yargı kararı uyarınca işlem yapması mecburidir. İlgı yazıya konu edilen ihtiyati tedbir kararının 6306 sayılı Kanun kapsamında satış işlemi yapıldıktan 1 gün sonra, ilgilisi tarafından idareye sunulduğu (resmi tebligatın henüz yapılmadığı) anlaşılmaktadır. Satış işlemi, satışa engel teşkil eden ihtiyati tedbir kararı idareye tebliğ edilmeden yapıldığından geçerli bir işlemdir. Ancak ihtiyati tedbir kararının tapu kaydına şerh edildiği de gözetildiğinde, artık satış işlemine istinaden tapuda devir işlemi yapılması mümkün değildir. Bu durumda, söz konusu ihtiyati tedbir kararı sebebiyle satışa ilişkin iş ve işlemlere devam edilmemesi ve fakat ihtiyati tedbir kararının kaldırılması yönünde yeni bir karar verilmesi durumunda satış işlemi geçerli olduğundan, uygulamanın satış işleminden sonra yapılması gereken iş ve işlemler yapılarak yürütülmesi uygun olacaktır." denmiştir.

3.9) Konu: İntikal yapılmaması durumunda satış ve elbirliği mülkiyeti.

ÇŞB Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilmiş 13.01.2015 tarih 283 sayılı yazıda:

Aydın İli, Efeler İlçesi, Cuma Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 212 ada, 5 parseldeki yapının, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek yıktırıldığı, yapılacak uygulamalar konusunda maliklerin üçte iki çoğunluğu ile karar alındığı, bu karara katılmayan bir malikin vefat ettiği ve bu malikin hissesi üzerinde haciz olması sebebiyle mirasçılarının tapuda intikal işlemini yaptırmadığı ve böylece bu hissenin Kanun kapsamında satış işleminin gerçekleştirilemediği belirtilerek, yapılacak işlemler hakkındaki Genel Müdürlük görüşünün sorulması üzerine;

"Öncelikle belirtmek gerekir ki; 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapıların maliklerinden vefat edenlerin mirasçılarının tapuda intikal işlemlerini yaptırmamış olmaları, o hisseler hakkında 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak iş ve işlemlere engel teşkil etmeyecektir.

Bu durumda; riskli yapının yıktırılmasından sonra, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası ile bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15 inci maddesi uyarınca maliklerce karar alınması safhasında vefat eden malikin mirasçılarının karar alma süreçlerine katılmalarının sağlanması ve vefat eden malikin mirasçılarının üçte iki çoğunluk ile alınan kararda üçte birlik kısımda kalmaları halinde (mirasçılardan birinin üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmemesi halinde diğer mirasçılar kabul etmeyen mirasçı olmadan iş ve işlem yapamayacaklarından mirasçılarının tamamının üçte

birlik kısmında kaldığının kabulü gerekir) bunlara ait hisseler açık artırma usulü ile satılabilecektir.

Ancak; tapu kaydında haciz, ipotek vb. beyanlar olan bir hissenin satışı söz konusu olduğunda, 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesi hükümleri de gözetilerek, lehine haciz ve ipotek bulunan tarafa haber verilmesi şart olup, hisse üzerindeki ipotek veya haczin kaldırılabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 884 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan; *"Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.."* hükmü ile aynı Kanun'un 885 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan; *"Değerini aşan bir borç için ipotek edilmiş olan bir taşınmazı edinen kimse, borçtan şahsen sorumlu değilse, icra takibine başlanmadan önce, satın alma bedelini ödeyerek taşınmazı ipotekten kurtarabilir. İpotekten kurtarma bedeli alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır."* hükmü uyarınca, üzerinde ipotek olan hisseyi satın alan tarafça, satış bedelinin ipotek alacaklısına ödenmesi suretiyle, ipotek veya haciz alacaklısından hisse üzerindeki şerhin terkininin istenilmesi gerekmektedir." denmiştir.

3.10) Konu: İpoteğin riskli bina yıkımına engel durumu ve yapı ruhsatı.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii 3 pafta 10 no.lu 1.573,35 m² yüzölçümlü taşınmaz malikinin dilekçesine istinaden verilen 21.04.2015 tarih 3055 sayılı talimatta;

"Taşınmazınızın üzerinde bulunan yapının tespit sonucunda riskli bina olarak tespit edildiğini ve riskli yapının yıkımını kendi anlaştığınız müteahhide yaptıracığınızı, ancak taşınmazınız üzerinde birinci dereceden ipotek olduğu ve bu ipotek yüzünden icra takibine bulunduğu, fakat ipotek yüzünden başlatılan takip ve satış işlemlerini durdurduğunuzun belirterek, riskli yapı olarak tespit edilen taşınmazınızın yıkım ve yeniden yapımı için anlaştığınız müteahhit firma ile yaptığınız inşaat yapım sözleşmesi hükümlerine göre inşaat yapım ruhsatının verilmesine engel bir durumun bulunup bulunmadığına dair Bakanlığımız görüşünün sorulması üzerine;

6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan; *"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 re'sen 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, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder..."* hükmü uyarınca riskli yapının yıktırılmasından sonra yapının tapu kaydında bulunan her türlü şerhin hisseler üzerinde devam etmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; bahse konu taşınmazınız üzerine yapılacak inşaat için alınması gereken yapı ruhsatına esas iş ve işlemlerin ilgili Belediyece mer'i mevzuat hükümlerine göre yapılması, ipoteğin binanın yıkımına engel teşkil etmediği, ancak yeni yapılacak binanın yapımı safhasında ilgili mevzuat gereğince yapılacak işlemlerde ipotek alacaklılarının muvafakati aranıyorsa muvafakatlerinin alınması gerektiği hususunda gereğinin yapılması görüşü verilmiştir." denmiştir.

3.11) Konu: Kamulaştırmasız el atma davasının devam ediyor olması satışa engel midir?

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilen 26.01.2015 tarih 656 sayılı talimatta;

“İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesinde bulunan 82 pafta, 347 ada, 28 parseldeki yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edildiği, bu yapının maliklerince üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayanların hisselerinin satışının talep edildiği, satışı istenilen hissenin imar durumuna göre yola terk edilmesi gereken miktarın çok olması ve söz konusu hisse ile ilgili olarak açılan kamulaştırmasız el atma davasının sonuçlanmamış olması karşısında satış işleminin yapıp yapılamayacağı konusunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek;

Öncelikle belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapıların yıktırılmasından sonra maliklerin üçte iki çoğunluk ile aldıkları kararda üçte birlik kısımda kalanların hisselerinin satışının usul ve esasları 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası ile bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/A. maddesinde düzenlenmiş olup, açık artırma ile satış iş ve işlemlerinin zikredilen hükümlere uygun olarak yapılması gerekmektedir. İlgide yazıya konu edilen ve satışı söz konusu olan hissenin imar durumuna göre yola terk miktarının çok olması ve bu hisse ile ilgili olarak açılmış kamulaştırmasız el atma davasının devam ediyor olması, bu hissenin tamamının değerinin 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/A. maddesinin ikinci fıkrasına göre belirlenmesine ve 6306 sayılı Kanun kapsamında satılmasına engel teşkil etmeyecektir.

Diğer taraftan 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, “..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.” hükmü yer almakta ise de; Kanun uyarınca oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının finans durumu sebebiyle açık artırma usulü ile satışı söz konusu olan payların Bakanlıkça alınması mümkün görülmemektedir.

Belirtilen sebeple; ilgi yazıya konu edilen hissenin üçte iki çoğunlukta kalan maliklere satışının yapılabileceği hususunda gereğinin yapılması” yönünde görüş belirtilmiştir.

3.12) Konu: Tevhitten sonra oluşan parselin tamamı için muafiyetlerden yararlanma.

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Bilecik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilen 06.12.2013 tarih 8119 sayılı görüşte;

“Riskli yapı tespiti yapılan taşınmazların, yan parseller ile tevhit edilmek suretiyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında belirtilen vergi ve harçlardan muaf tutulmasının, gelirlerinin büyük kısmını bu vergi ve harçlardan sağlayan Belediyeleri ekonomik olarak zor duruma düşüreceği ve kent estetiği kavramını ortadan kaldıracığı, ayrıca farklı talepleri oluşturabileceği belirtilmekte olup, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasının uygulanması hususunda Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında yer alan “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.” hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 15 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında “Üzerindeki yapıların tamamı riskli yapı olarak tespit edilmiş olan bir veya tevhide mümkün olan birden fazla parsel birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında proje paydaşlarının en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.” hükmü yer almakta olup, bu hükme göre; üzerlerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhide mümkün olan birden fazla parselin birlikte değerlendirilebilmesi için, riskli olarak tespit edilen bu yapıların yıktırılmasından sonra, tevhit ve yapılacak diğer işlemler bakımından her parselde ayrı ayrı ve toplamda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar alınması gerekmektedir.

Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde “Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alan” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre riskli yapı olarak belirlenen parsel için 6306 sayılı Kanun’un 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında belirtilen muafiyetlerden faydalanılabileceği, ancak tevhitte sonra oluşan parselin tamamı için muafiyetlerden faydalanamayacağı değerlendirilmektedir.” denmiştir.

4.BÖLÜM

ELEŞTİRİ, SONUÇ VE ÖNERİLER

6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini düzenlerken pek tabii vatandaşların özellikle barınma hakkı, mülkiyet hakkı, yerleşme ve seyahat özgürlüğü gibi hak ve özgürlüklerine 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 ...” demek⁸ suretiyle kabul etmiştir. Fakat yine “mülkiyet hakkı esastır fakat yaşama hakkı çok daha önemlidir, yaşama hakkı mülkiyet hakkında önce gelir” düşüncesiyle Bakan, bu tür haklara müdahale eden hükümlerin kanunda bulunması zorunluluğunu ifade etmiştir⁹. Dolayısıyla bu müdahalelerin ne derece hukuka uygun olup olmadığını incelemek gerekir.¹⁰

Bu bölümde özellikle son olarak yürürlüğe girmiş olan 6306 sayılı Kanun hukuki açıdan değerlendirilerek, kanunun içeriği ve kanunun uygulamalara etkisi hakkındaki eleştiriler maddeler halinde sıralanmıştır.

- Riskli alan ilan edilmesine ilişkin uygulamalar, 6306 sayılı Kanunda açık ve ayrıntılı olarak düzenlenmemiştir. Sadece tanımlar başlığı altında, riskli alanın ne olduğu ve ilan edilmesi sürecinde yetkili idareler tanımlanmıştır.

⁸ TBMM Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu, Yasama Dönemi. 24, Yasama yılı. 2, Sıra sayısı. 180, s. 5, (çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf>, Erişim Tarihi: 18.05.2013.

⁹ Bayraktar, “Açılış Konuşması”, s. 26.

¹⁰ Araş. Gör. Seyit Rasim DORU, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme,

İşleyişe ilişkin idari usul kurallarının belirlenmemiş olması hak ve özgürlükler bakımından keyfi müdahale riski oluşturmaktadır.

• Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli yapı kavramı; *“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”* ifade eder(m.2/d). Can ve mal emniyeti bakımından risk taşıyan bir yapının riskli alanda bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, yapılacak tespitler sonucunda sorun görülmesi durumunda güvenli hale getirilmesi gerekecektir. Ancak, Kanun düzenlemesinde sadece can ve mal emniyeti riski nedeniyle bir yapının dönüştürülmeye tabi tutulmayacağı, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların da riskli yapı kabul edilerek müdahalede bulunulacağı anlaşılmaktadır.

Bir yapının ekonomik ömrünün ne olduğu konusu göreceli bir kavram olup, yapıda kullanılan malzemeye, yapım tekniğine, iklim koşullarına, kullanım şekline, hatta yapım mevsimine ve hava durumuna bağlı olarak, ekonomik ömür hesaplaması değişebilecektir. Teknik anlamda bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması, yapının sağlıklı olma vasfını kaybetmesi anlamına gelecektir. Tanımlamanın ikinci kısmında bu durum açıklanmış olduğuna göre, ekonomik ömrünü tamamlamadan kastedilenin, yapıya verilen fonksiyonun işlevselliğini yitirmiş olduğu şeklinde anlamak daha doğru olacaktır. Bu durumda, inşa zamanında öngörülen fonksiyon doğrultusunda kullanılması ekonomik açıdan verimsiz hale gelmiş yapıların, yıkılmadan daha işlevsel bir kullanıma dönüştürülmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması yoluna gidilmesinin Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun düzenleme alanıyla ilgisi olmadığı açıktır. Bu düzenleme, afet riski dışında, ekonomik kaygılarla mülkiyet hakkına müdahale edileceği algısı ve kaygısı oluşturmaktadır.

• Kanunun 5. maddesinin 2. fıkrası dikkatli bir şekilde incelendiğinde, bu gibi yapıların kullanıcılarına, risk taşıyan yapılarının yıkılması nedeniyle, yalnızca, enkaz bedeli verilebileceği anlaşılmaktadır.

Acaba, uzun yıllar boyunca hukuka aykırı kullanımlarına göz yumularak “elektrik”, “su”, “doğal gaz” gibi alt yapı hizmetleri bağlanan, bulundukları bölgeye “eğitim”, “sağlık” ve “ulaşım” hizmetleri götürülen, alım satım işlemlerine konu yapılarak el değiştirmesine müsaade edilen, hatta kimi zaman üzerlerinden bazı vergiler tahsil edilen yapıların sahiplerine, bir gecede çıkarılan bir yasal düzenleme ile, bundan böyle hiçbir haklarının olmadığı, yalnızca enkaz bedeli alabileceklerinin söylenmesi hukuka ve hakkaniyete uygun bir tutum mudur?

Ulusal mevzuatımız bakımından yapılacak tartışma bir yana bırakılacak olsa bile, bu konuda tarafı olduğumuz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) ve bu sözleşmenin yorumlanması neticesinde verilen Avrupa İnsan Mahkemesi (AİHM) kararları Kanun Koyucunun bu tutumunu uygun görür nitelikte değildir. Esasen, bu konuda, uzun uzadıya açıklamada bulunmak yerine sadece Mahkemenin Türkiye aleyhine verdiği bir karara gönderme yapmanın dahi yeterli olabileceği kanaatindeyim.

“Öneryıldız-Türkiye” davasında¹¹, hazine arazisi üzerine inşa edilmiş tapuya kayıtlı olmayan gecekondunun, yakınlarındaki çöplük patlaması sonucunda yıkılması nedeniyle yapılan başvuruda, AİHM, başvurunun, mülkiyet hakkının ihlal edildiği yönündeki iddiasını incelerken 1 No.’lu Protokol’ün 1. maddesinin ilk kısmındaki “mülkiyet” kavramının, maddi mülkiyet ile sınırlı olmayan ve iç hukuktaki resmi sınıflandırmadan bağımsız, kendine özgü bir anlamı olduğunu belirtmiş, maddi mülkiyetin yanı sıra, kıymet teşkil eden bazı hak ve çıkarların da bu hüküm uyarınca “mülkiyet hakkına” girebileceğini ve dolayısıyla “mülk” olarak görülebileceğini vurgulamıştır. Mahkeme, zamanında, uygun ve tutarlı bir şekilde harekete geçme yükümlülüğünü ihmal ederek bireylerin evlerini uzunbir müddet boyunca yıkmayan, oluşturdukları toplum ve aile çevresinde hiç rahatsız edilmeden yaşamalarına izin veren, kamu hizmetlerinden yararlanmalarını sağlayan ve hatta söz konusu yapılar için emlak vergisi alan Devletin, gecekondulara ilişkin süregelen politikalarla bu tür alanların şehre dâhil olmasını teşvik ettiği ve hem bu alanların varlığını hem de söz konusu alanların büyümesine neden olan vatandaşların yaşam biçimini kabul ettiği sonucuna ulaşmıştır. Bu çerçevede, İdarenin başvurucuda aile hayatını burada sürdüreceğine ilişkin “haklı bir beklenti yarattığı”nı vurgulayan Mahkeme, gecekonduların niteliğindeki meskene yönelik mülkiyet çıkarının, 1. No.’lu Protokol’ün 1. maddesinin ilk cümlesinin anlamı çerçevesinde bir “mülk” oluşturmaya yetecek doğaya sahip olduğunu kabul etmiş ve başvurunun hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

Yukarıda da vurgulandığı üzere, imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmesine rağmen gecekonduların uzun süre yıkılmayarak varlıklarına göz yumulması, bulundukları bölgeye yıllar boyunca alt yapı hizmeti götürülmesi ve hatta vergi alınması söz konusu iken, bu yapıların, birdenbire, 6306 sayılı Kanun uyarınca enkaz bedeli karşılığı yıkılması, AİHM’nin yorumu bakımından, mülkiyet hakkı sahibinin idarenin tasarruflarından kaynaklanan haklı beklentilerine aykırılık teşkil edebilecektir. İdare, mülkiyete yönelik tasarruflarında tutarlı hareket etmek zorundadır. İdarenin tutarsız tasarruflarının ortaya çıkardığı mülkiyet hakkı sorunlarının külfeti de idarenin üzerindedir¹².

•6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 2. fıkrasına göre, mal sahipleri 2/3’lük orana ulaşamazsa, devreye ‘acele kamulaştırma’ girmektedir. Bu kuralın hak ihlallerine ve pek çok anlaşmazlığa yol açması muhtemeldir. Mülk sahipleri hem evlerini kaybetmekte; hem de paralarını taksitler halinde ancak beş yıl sonra alabilmektedir. 2/3 kuralı müteahhitler tarafından da halkın tehdit edilmesine aracılık eden bir araç haline gelmiş durumdadır. Bu anlamda yasa uzlaşmadan ziyade dayatma anlamındadır. Bu itirazlar nasıl sonuca bağlanacaktır? Bunu hangi komisyon değerlendirip karara bağlayacaktır? Lisanslandırılmış kuruluş tespit aşamasında görevlendirilmiştir ama itiraz aşamasında nasıl değerlendirileceğini yasa belirlememiştir¹³.

•Kanunda yer alan söz konusu belirsizliklerin benzeri Uygulama Yönetmeliğinde de karşımıza çıkmaktadır. Örneğin Yönetmeliğin 5. maddesinin

¹¹Öneryıldız/Türkiye, BN 48939/99, KT. 30.11.2004.

<http://www.yargitay.gov.tr/aihml/upload/48939-99.pdf>

¹²Yard. Doç. Dr. Cenk ŞAHİN, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Eleştiriler

¹³ “Kentsel Rant Yasası” <http://www.arkitera.com/haber/index/detay/kentsel-rant-yasasi/10327> (29.10.2012)

4. fıkrasında; “riskli alan belirlemesinde alanın en az 15.000 m² olması gerekir” diye hüküm konduktan sonra “gerekli görüldüğünde bu m² şartına bakılmaksızın Bakanlıkça riskli alan belirlemesi yapılabilir” denmektedir. Kural konulmakta ama ‘uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görüldüğünde’, konulan bu kural ile Bakanlığın bağlı olmayacağı da hemen bir satır altında düzenleme altına alınmaktadır. Kanaatimce bir alanın riskli alan olarak ilanında herhangi bir m² şartı aranması da çok doğru bir yaklaşım değildir. Risk altında bulunan alanlar 15.000 m² altındaki alanlar da olabilir. Fakat böyle bir şart getiriliyor ise istisnasının da daha açık şekilde öngörülmesi gerekirken yalnızca ‘uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde’ diye muğlâklık içeren bir gerekçeyle bu m² şartına bağlı kalmamak uygulamada problemler doğurabilecektir. “Gerekli görülmesi” ifadesinin hangi şartlarda uygulanacağını da açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

•Kanunda, “gerekli görülen haller”in neye göre belirleneceği, uygulamanın hangi durumlarda, neyi gerektireceği veya gerektirmeyeceği, kredi veya konut sertifikasının hangi esas ve koşullara göre verilebileceği, yapımı gerçekleştirilen konutların bedellerinin hangi kritere göre yapım maliyetlerinin altında tespit edileceği, sosyal donatı ve altyapı harcamalarının uygulama maliyetine ne zaman dâhil edileceği, ne zaman edilmeyeceği, imar ve yapılaşma işlemlerinin hangi durumlarda, neye bağlı olarak ve ne kadar süre ile durdurulabileceği herhangi bir suretle belirlenmemiştir.

Kentsel Dönüşüm konusu, ülkemizde son yıllarda uygulama örnekleri ve üzerinde yapılan tartışmalarla öne çıkan kavramlardan biridir. Kentler doğaları gereği dönüşüm içerisinde iken önemli olan nokta bu dönüşümün nasıl yönlendirileceği ve en başarılı çözüme nasıl ulaşılabileceğidir. Bu anlamda kentsel dönüşüm kavramının kullanımı ve uygulamalarına baktığımızda çoğunun kavramın gerçek anlamından ve amaçlarından uzakta olduğu, sadece yeni olmanın cazibesıyla kullanıldığı görülmektedir. Bu anlamda uygulayıcıları kentsel dönüşüm kavramını her kentsel derde deva olabilecek bir araç gibi veya yaptıkları her tür imar uygulamasının esas nedeni olarak görebilmekte /gösterebilmektedirler. Öncelikle, kavramın bu yanlış kullanımının terk edilmesi, kentsel dönüşümün ne olup ne olmadığı üzerine akademisyenlerin, meslek uzmanlarının çalışmaları ve başarılı uygulama örneklerinden faydalanılması gerekmektedir.

Kentlerin içinde bulundukları sürekli dönüşüm sürecini, kentlerin mevcut kaynaklarının, altyapı ve yatırımlarının verimli biçimde kullanılmasını sağlamak ve nihayetinde kentlerin uzun vadeli planlar çerçevesinde gelişimlerini kontrol etmek için kentsel dönüşüm etkili bir araç olabilir. Özellikle Türkiye gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere sorunları çok olan kentlerin daha güvenli, yaşanabilir hale getirilmesinde; özgün niteliği olan kentlerin kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılmasında kentsel dönüşümden faydalanılabilir.

Plansız veya plan hükümlerine aykırı ya da tamamen kaçak olarak ortaya çıkan yapılaşmalar, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin önündeki en büyük engeldir. Hukuka aykırı yapılaşmalar ile mücadele, idarenin temel görevleri arasında yer almaktadır. Hukuka aykırı yapılaşmayla mücadele konusunda idarede ortaya çıkan zaaflar ve tereddütler, altyapısı ve üstyapısı sorunlu şehirlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Plansız, düzensiz, kuralsız yapılaşan şehirlerin kendilerinden beklenen

fonksiyonu yerine getirememesinin yanında, barınmakta olan insanların can ve mal emniyetinde riskler doğurması da kaçınılmazdır. Yerleşik bulunan insanlar açısından can ve mal güvenliği riski barındıran şehirlerin dönüşümünün sağlanması ivedi ve zaruri bir konudur. Plansız şehirleşmenin bir boyutunda hukuka aykırı yapılaşma yer alırken, diğer yanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesinin (b) bendinde yer alan düzenleme karşımıza çıkmaktadır. Bu düzenlemeye göre, nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin imar planı yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır. 10.000 nüfusa ulaşmış bir yerleşim yerinin ilk kez planlanarak düzenli, sağlıklı ve estetik bir şehir haline dönüştürülmesinin, finans, zaman ve sosyolojik açıdan aşırı bir maliyet gerektirdiği tartışmasızdır. Şehrin çekirdeği plansız şekillendikten sonra, ekonomik, sosyal-siyasi ve zaman bakımından ortaya çıkacak maliyet nedeniyle kenti dönüştürme kolaylıkla mümkün olamamaktadır. İmar Kanununda hala belli nüfusu aşmayan belediyelerin imar planı yapma zorunluluğunun olmadığı yönünde bir hükmün bulunuyor olması, izah edilebilir bir durum değildir, ivedilikle bu düzenlemenin gözden geçirilmesi gerekir. Ekonomik yetersizlikleri olan belediyelerin imar planlarının il özel idaresi, valilik ya da Bakanlık tarafından yapılmasını düzenleyen bir yasa değişikliğiyle bu soruna çözüm üretilebilir.

Şehirlerin düzensiz ve sağlıksız yapılaşmasından doğan sorunların çözülmesi için, farklı uygulamalar geliştirilmiştir. Gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcutların ıslah edilmek suretiyle dönüştürülmesi; gecekondu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmek suretiyle ıslah sürecinin hızlandırılması; maliklerin bir araya gelmeleriyle oluşturacakları görece olarak büyük arsalarda, var olan yapılaşma haklarının artırılması suretiyle düzenli, sağlıklı ve estetik şehirleşmenin ortaya çıkarılması; sit alanlarının kısmen ya da tamamen yenilenmesi ve afet riski taşıyan alanların ve yapıların dönüştürülmesi uygulamaları, başlıca kentsel dönüşüm ve dönüştürme uygulamaları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamasında ve afet riskiyle mücadelede idareye tanınan yetkiler, muhatapların hak ve özgürlükleri üzerinde doğrudan etkili olabilecek ve baskı oluşturabilecek güce sahiptir. İdareye tanınan yetkilerin kullanılmasında muhatapların hak ve özgürlüklerine yapılacak müdahalelerin sınırlı tutulması, öze dokunmaması ve ölçülü olması esas olmalıdır. Mülkiyet hakkına son vermeden dönüştürmeyi sağlamak mümkünse, uygulamanın bu çerçevede gerçekleştirilmesi gerekir. Üçte iki çoğunlukla alınan "kararlara uy ya da git" şeklinde iki seçenek sunulması, afet riskiyle mücadelenin oluşturacağı pozitif algıyı zayıflatmaktadır. Afet riski nedeniyle, yaşamakta oldukları konutlarının can emniyeti açısından riskli olduğu gerekçesiyle binaları yıkılan kişilerin alınan karara katıl(a)madıkları durumlarda, mülkiyet haklarının kamu gücü kullanılarak üçüncü kişi konumunda bulunan diğer maliklere devredilmesi yerine yeni çözümler getirilmelidir. 2/3 oranında çoğunluk sağlanamazsa ve anlaşma olmazsa, taşınmazı Devletin kamulaştırması ve bedelini beş yılda yayması yönündeki düzenlemelerin Yasadan çıkarılmasında yarar görüyoruz. Üçte iki karşısında azınlıkta kalanların kararları etkileme ve 2/3 tarafından alınacak kararlar için süreci engelleme olanağı olmasa bile mülkiyet hakkını sürdürmesine olanak sağlayan bir kanuni düzenleme yapılması, uygulamanın Anayasaya ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolüne uygunluğu bakımından zorunluluktur. Bu düzenleme aynı zamanda maliklerin kendilerini güvende hissetmeleri bakımından da yerinde olacaktır. Riskli bir yapıda 2/3 çoğunlukla anlaşma olmazsa, Devlet can güvenliğini sağlamak için binayı yıktıktan sonraki yeniden yapım sürecine kamulaştırma ile müdahale etmemelidir. Üçte iki zamanla aralarında anlaşacaktır.

Afet riskiyle mücadele kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı açılan davalarda Belediye Kanunu 73. maddesinde olduğu gibi bu konuların ivedilikle karara bağlanacağı yönünde düzenlemeler getirilerek ve yeni bir hüküm ilavesiyle afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamaların yargısal denetimi konusunda görevlendirilmiş mahkemeler oluşturulması suretiyle soruna kolayca çözüm üretilebilir. İmar ve kentsel dönüşüm konusunda görevlendirilmiş uzman idari yargı yerlerinin oluşturulması soruna hızlı ve etkin bir çözüm getirecektir.

Yerel Yönetimler Özerklik Şartının ve AB Uyum Sürecinin gereği olarak, yerel ihtiyaçların yerel idareler tarafından giderilmesi esası doğrultusunda dönüşüm ve dönüştürme konusunda belediyelerin birincil uygulamacı olması doğrudur. Yerel idareciler kentlerinin sorunlarını elbette merkezi idareden daha iyi bilecekler ve daha etkin bir çözüm üreteceklerdir. Bu bağlamda, Belediye Kanunu 73. maddesi doğrultusunda dönüşüm ve dönüştürme uygulamalarında büyükşehir belediyelerinin yetkilendirilmesinin de 10 yıllık uygulamasında yarar sağlamamış bir merkezileşme olduğunu vurgulamak gerekir. 6306 sayılı Kanun kapsamında büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri yerine ilçe belediyelerinin birincil görevli idareler olması kamu yararı ve hizmet gerekleri bakımından isabetli olmuştur. Bakanlığın ilçe belediyelerini yetkilendirmesi ise çok yararlı bir uygulamadır. Bir başka ifadeyle, kentsel dönüşüm ve kenti dönüştürme süreçlerinin ilçe ve il belediyeleri tarafından yürütülmesi tercih edilerek büyükşehir belediyeleri ve Bakanlığın teknik ve mali destek sağlaması ve geçmişte belediyelerin yaptığı hataları da göz önünde bulundurarak gerçekten etkin bir denetimi üstlenmesi daha isabetli olur. Çünkü ülkemizin son kırk yıllık kentleşmesi ve yapılaşmasında en büyük sorun, belediyelerin görevlerini yapmasını sağlayacak merkezi denetimlerin yapılamamasıdır. Bu yüzden görevi üstlenmek yerine Merkezi İdare ve Bakanlık, koordinasyonu sağlamalı ve etkin bir denetimi üstlenmelidir.

Kentsel dönüşümü gerçekleştiren yasal düzenlemeler arasında çelişkiler vardır. Aynı konularda birçok idare yetki sahibi yapılmıştır. Afet riski kapsamında kentsel dönüşüm 6306 sayılı Kanun'da yeniden düzenlenmişken Belediye Kanunu'nun 73. maddesinden çıkarılması ihmal edilmiştir. 1966 yılında başlayan kentsel dönüşüm yasal altyapı çalışmaları, üst üste yasa değişikliklerinin sonucu karmaşıklaşmıştır. Tüm mevzuatın yeniden ele alınarak çelişki ve yetki karmaşası yaratan düzenlemelerin ayıklanması yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşümde en önemli konulardan biri de bölge, il ve alanlar düzeyinde imar planlaması bütünlüğünün sağlanmasıdır. Yapı veya parsel yahut ada düzeyinde parçalı imar düzenlemelerinden kaçınılmalıdır. Parsel veya ada için mahalle ölçeği; mahalle için ise belde veya ilçe ölçeği; ilçe için de il veya bölge ölçeği göz önünde bulundurularak bir bütün şeklinde planlanma yapılmalıdır.

Kentsel tasarım ve estetik yaşam alanları yaratmak yönünde mevzuata yararlı hükümler getirilmiştir. Bakanlık ve belediyelerin Türkiye ve Dünya'da uygulamanın markalaşmış mimar ve şehir plancılarına, üniversitelerin mimarlık ve şehir planlama bölümlerinin önde gelen hocalarına özellikle riskli alanlarda şehir planları ve kentsel tasarımlar yaptırmaları çok yararlı olacaktır.

Riskli alanlarda uygulama yapılırken şeffaf olunması, mülk sahiplerinin ve ilgili kamu kurumlarının yanı sıra sivil toplum kuruluşlarının, bölge üniversitelerinin de aleni süreçlere katılımı; sosyal açıdan benimsemeyi ve paydaş olmayı sağlayacağından ihmal edilmemesi gereken bir yöntemdir.

Riskli alanlardan, rezerv alanlardaki konutlara geçirilecek alan kişilerin; mahalledeki yatay yerleşimlerden yüksek katlı binalara geçen insanların, yeni yaşam

biçimine alıştırılması için, sosyolog ve psikolog desteğinin yerel yönetimlerce önemsenmesi ve yeni yaşam biçimlerine uygun meslek edinmeye önem verilmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm uygulamasında yöneticilerce yerinde dönüşümün benimsemesi; insanların yaşadığı yerlerde daha sağlıklı yaşam sürdürebilmesi için politikalar üretilmesi desteklediğimiz bir yaklaşımdır.

Riskli yapılarda yeniden yapım “ada ölçeğinde” teşvik edilmelidir. Riskli binaların yenilenmesi can ve mal güvenliğini sağlamakla birlikte çarpık kentleşmeyi önleyemez. Mahallelerde aynı anda 10 binayı dönüştürüp bir arsayı boşa çıkararak park, spor alanı, okul, yaşlı bakımevi, anaokulu, hastane yapılacak araziler oluşturmak için “ada ölçeğindeki dönüşüm” ilave imar hakkı ve yeni teşviklerle özendirilmelidir. Böylece çarpık kentleşme de kentsel dönüşüm yoluyla ortadan kaldırılmış olur.

Kentsel dönüşüm sürecinde oluşacak ranttan, faydadan ve gelir elde etme olanağından öncelikle kamu yani halk yararlanmalıdır. Riskli alanlardaki dönüşümde özel sektöre ve inşaat sektörüne kamu menfaatine uygun, şeffaf ve eşitlikçi şekilde görev verilmelidir.

Netice olarak 2005 yılında ve 2012 yılında çıkarılan kanunlar ve mevzuat değişiklikleri ile başlatılan kentsel dönüşüm; ülkemiz açısından bir zorunluluktur. Bu yüzden uygulama esnasında ortaya çıkan eksiklikler tamamlanmalı ve bilimsel çevrelerce getirilen eleştiriler doğrultusunda kentsel dönüşüm paydaşları ve meslek grupları tarafından özenle ve hukuka uygun biçimde uygulamalar yapılmalıdır.

KAYNAKÇA

Ayhan, F.,2013, Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Tarihsel Gelişimi, Kentsel Dönüşüm Hukuku, *İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları*, No:2013/1, s.73-89

Çağla, H.,2007,Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi,*Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Çolak, N. İ., İmar Hukuku, İstanbul, 2010, s. 778 vd

Çolak, N. İ.,2013,Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi, *Danıştay Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Sempozyumu*, Ankara.

Genç, N. F.,2008,Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 2008/1,

Genç, N. F.,Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de KentleşmePolitikaları, *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 1, Sayı: 1

Görgülü, Z.,Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, 8-10 Ocak 2009, *Bildiriler Kitabı*, İzmir, s. 769.

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

Kalağan, G. ve Çiftçi, S.,2012, Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler, *Bartın Üniversitesi Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2012/2, 121-133.

Kara G.,Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan 2007, Ankara.

Keleş, R., 1998, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, *İmge Kitabevi*, Ankara, s. 140

Keleş, R.,2004,Kentleşme Politikası, *İmge Kitabevi*, Ankara.

Keleş, R., 2008, Kentleşme Politikası, *İmge Kitabevi*, Ankara.

Koçak, H.,2013,Kentsel Dönüşüm Kanunun Tapu ve Kadastro Boyutu, (2013) www. tapu-kadastro.net adresinden alınmıştır.

Kongar, E., 21.Yüzyılda Türkiye, *Remzi Kitabevi*, İstanbul, 1999, s.560.

Murray, B., Kentsiz Kentleşme, *Ayrıntı Yay.*, İstanbul, 1999, s.31.

Nurakova, T.,2010,Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri-Altındağ Belediyesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.

Öngören, G. ve Çolak, N. İ., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku-Kentsel Dönüşüm Rehberi, *Öngören Hukuk Yayınları*, İstanbul.

Özden, P. P.,2002, Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi*, İstanbul.

Robert, J.,1999, Kent ve Halk, *Ütopya yay*, Ankara.

Roberts, P.,2000,TheEvolution, Definition AndPurpose Of Urban Regeneration . Peter Roberts ve HughSykes (der.) Urban Regeneration. LondonThousandOaks, New Delhi.

Sonel, E., 2014, Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Harita-Tapu-Kadastro Sektörüne Sağlayacağı Katkıları Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Sönmez, İ. Ö.,2005,Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler,*Ege Mimarlık Dergisi*, 2005/1, 16-21.

Susmaz, H., Ekinci, C. E., Sağlıklı Kentleşme Süreci Esasları, *e-Journalof New World Sciences Academy 2009*, Volume: 4, Number: 1

Şahin, C.Y., 2012, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, *Kentsel Dönüşüm-Panel/Forum*, (Mimarlar Odası-Bakırköy, Panel Tarihi: 02.12.2012), İstanbul.

Şahin, S.Z., 2003, İmar Planı Değişiklikleri Ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, YTÜ Basım-Yayın*, İstanbul.

Şisman A. ve Kibaroglu D., Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Mayıs 2009, Ankara.

Tekeli, İ.,2001,Modernite Aşılırken Kent Planlaması, *İmge Kitabevi*, Ankara.

Tekeli, İ., 2011, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, *Tarih Vakfı Yurt Yayınları*, İstanbul, s. 117.

Ülger, N. E.,2010,Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, *Nobel Yayın Dağıtım*, Ankara.

Üstün, G.,2009, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, *On İki Levha Yayıncılık*, İstanbul.

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TAPU ve KADASTRO AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ
SORUNLAR VE ÖNERİLER

Nevzat İhsan SARI, Müfettiş
4 KASIM 2015, ANKARA

Enes KAŞAK, Müfettiş

Halit Burak DEMİRTAŞ, Müfettiş Yrd.

YAKAR, Aytuğ, Başmüfettiş; YAY, Doğan, Müfettiş; SARI, N.İ. Müfettiş; 2013, Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastroyu İlgilendiren Yönleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulu Başkanlığı Yıllık Kritik Toplantı Sunumları, 13.02.2013, Ankara

www.artvinkadastro.gov.tr