

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE KENTSEL
DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ BELİRLEYİCİLİĞİ:
KADIKÖY VE KARTAL ÖRNEĞİ**

HATİCE GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. ZEYNEP ENLİL**

İSTANBUL, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE KENTSEL
DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ BELİRLEYİCİLİĞİ:
KADIKÖY VE KARTAL ÖRNEĞİ**

Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından hazırlanan tez çalışması 18.12.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Zeynep ENLİL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Zeynep ENLİL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Ercan KOÇ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Emrah ALTINOK
İstanbul Bilgi Üniversitesi

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca bana yol gösteren ve desteğini esirgemeyen, heyecanımı canlı tutmamı sağlayan değerli danışman hocam Prof. Dr. Zeynep ENLİL ile tezimin gelişimine büyük katkı sağlayan değerli jüri üyelerim Dr. Öğr. Üyesi Ercan KOÇ ve Dr. Öğr. Üyesi Emrah ALTINOK'a teşekkürü borç bilirim.

Çalışmamın tüm aşamalarında her türlü yardımı sağlayan yöneticilerime,

Tez yazma sürecini birlikte geçirdiğim ve tüm iniş çıkışlarımda yanımda olan mesai arkadaşlarım Ebru VURAL, Dilek DEMİRTAŞ ve Zeynep AYAN'a,

Son dakikada imdadıma yetişip bu tezi teslim etmeme katkı sağlayan Araf Öykü TÜRKEN'e,

Tüm hayatım boyunca her zaman arkamda olduklarını hissettiren annem, babam ve kardeşlerime,

Bana olan inancı, sonsuz sabrı ve tüm yardımları için sevgili eşim Görkem Andaç KİRİŞ'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Aralık, 2019

Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	v
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖZET	x
ABSTRACT.....	xi
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti.....	1
1.2 Tezin Amacı.....	6
1.3 Hipotez.....	7
1.4 Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi.....	7
BÖLÜM 2	
KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE GELİŞİMİ.....	11
2.1 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	12
2.1.1 Kentsel Dönüşümün Birinci Evresi: Sanayi Kentlerinin Yaşadığı Sorunlara Çözüm Arayışı Olarak Kentsel Dönüşüm.....	14
2.1.2 Kentsel Dönüşümün İkinci Evresi: Savaş Sonrası Kentlerin Yeniden İnşası ve Refah Devleti Politikaları Ekseninde Kentsel Dönüşüm.....	15
2.1.3 Kentsel Dönüşümün Üçüncü Evresi: Küreselleşme ve Neoliberalizm Etkisinde Kentsel Dönüşüm	16
2.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçleri.....	19
2.2.1 Hızlı Kentleşme Dönemi (1950 – 1980)	20
2.2.2 İmar Afları ve Gecekondu Alanlarının Dönüşümü (1980 – 2000).....	22
2.2.3 Afet Riski Söylemi ile Kentsel Dönüşümde Yasal Yapılanma (2000 – Günümüz)	24
2.3 Bölüm Sonucu.....	28
BÖLÜM 3	

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

.....	30
3.1 Riskli Yapılar	32
3.1.1 Riskli Yapıların Tespiti	32
3.1.2 Riskli Yapıya İtiraz	35
3.1.3 Riskli Yapıların Tahliyesi ve Yıkımı	35
3.1.4 Riskli Yapılar ile İlgili Değiştirilen Hükümler	37
3.2 Riskli Alanlar	40
3.3 Rezerv Yapı Alanları	45
3.4 6306 Sayılı Kanun'a Göre Uygulama İşlemleri	48
3.5 Finansal Yardımlar	55
3.5.1 Kira Yardımları	56
3.5.2 Faiz Desteği	59
3.5.3 Harçlardan Muafiyet	60
3.6 6306 Sayılı Kanun'a Getirilen Eleştiriler	60
3.7 İmar Barışı Düzenlemesi	63
3.8 Bölüm Sonucu	63

BÖLÜM 4

6306 SAYILI KANUN'A GÖRE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ VE DÖNÜŞÜMÜ MÜMKÜN KILAN FAKTÖRLER

4.1 Parsel Ölçeğinde Dönüşümün Aktörleri	68
4.1.1 Kamu Aktörleri	69
4.1.1.1 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	70
4.1.1.2 Belediyeler	71
4.1.1.3 Tapu Müdürlükleri	71
4.1.1.4 Teknik Heyet	72
4.1.2 Taraf Olan Aktörler	72
4.1.2.1 Mal Sahipleri	72
4.1.2.2 Müteahhitler (Yüklenici Firmalar)	77
4.1.2.3 Lisanslı Firmalar	79
4.1.2.4 Bakanlık ile Anlaşmalı Bankalar	79
4.2 Parsel Ölçeğinde Dönüşümü Mümkün Kılan Faktörler ve Dönüşüm Tipolojileri	80
4.3 Bölüm Sonucu	89

BÖLÜM 5

PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ve DÖNÜŞÜM TİPOLOJİLERİ: KADIKÖY ve KARTAL ÖRNEKLERİ

5.1 İstanbul İlinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	90
5.1.1 İstanbul İlinde Riskli Alanlar	91
5.1.2 İstanbul İlindeki Rezerv Yapı Alanları	94
5.1.3 İstanbul İlindeki Riskli Yapılar	98
5.1.4 İstanbul İlindeki Riskli Alanlar il Riskli Yapıların Karşılaştırılması	105
5.2 Çalışma Alanlarının Belirlenmesi	107

5.2.1	Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi Örnek Alan İncelemesi.....	107	
5.2.2	Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi Örnek Alan İncelemesi	131	
5.3	Bölüm Sonucu.....	140	
BÖLÜM 6			
SONUÇ VE ÖNERİLER			143
KAYNAKLAR.....			148
EK-A			
6306 SAYILI KANUN'DA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....			157
ÖZGEÇMİŞ			164



KISALTMA LİSTESİ

ARAAD	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü
AYM	Anayasa Mahkemesi
BB	Bağımsız Birim
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İÇŞİM	İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KPS	Kimlik Paylaşım Sistemi
KVKK	Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
RBTRİF	Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu
SPK	Sermeye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UAVT	Ulusal Adres Veri Tabanı

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3. 1 Riskli yapı tespit- tahliye- yıkım süreci	36
Şekil 3. 2 Riskli alan süreci	43
Şekil 3. 3 Riskli yapı uygulama süreci	51
Şekil 5. 1 İstanbul ilindeki riskli alanların mekânsal dağılımı	93
Şekil 5. 2 İstanbul ilindeki rezerv yapı alanlarının mekânsal dağılımı	97
Şekil 5. 3 İstanbul İli yıkılan- yıkılmayan riskli yapıların dağılımı	100
Şekil 5. 4 İstanbul ilindeki riskli alanların mekânsal dağılımı	101
Şekil 5. 5 İstanbul ilindeki riskli yapıların dağılımı (yıkılan- yıkılmayan).....	102
Şekil 5. 6 İstanbul ilinde riskli yapı tespiti yapılan yapıların mahallelere dağılımı (Mayıs 2012-Mayıs 2019).....	103
Şekil 5. 7 İstanbul İli ilçelere göre riskli bağımsız birim sayıları.....	105
Şekil 5. 8 Kadıköy İlçesi konumu	108
Şekil 5. 9 Yıllara göre bina maliyet endeksi	110
Şekil 5. 10 Kadıköy İlçesi mahallelere göre riskli yapı oranları.....	112
Şekil 5. 11 Kadıköy İlçesi Nazım İmar Planı bölgeleri	113
Şekil 5. 12 Suadiye Mahallesiindeki riskli yapı tespiti yapılan yapıların dağılımı	114
Şekil 5. 13 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı.....	115
Şekil 5. 14 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı.....	116
Şekil 5. 15 Suadiye Mahallesinde riskli yapı tespit edilen yapıların yıllara göre dağılımı	117
Şekil 5. 16 Suadiye Mahallesinde yıkılan – yıkılmayan riskli yapılar	118
Şekil 5. 17 Çalışma alanındaki riskli yapıların dağılımı	119
Şekil 5. 18 Suadiye Mahallesi çalışma alanı dönüşüm tipolojileri	126
Şekil 5. 19 Rant farkı birinci yaklaşım	129
Şekil 5. 20 Rant farkı ikinci yaklaşım.....	130
Şekil 5. 21 Kartal İlçesinin konumu.....	132
Şekil 5. 22 Orhantepe Mahallesi çalışma alanındaki re’sen tespit yapılan yapıların dağılımı.....	134
Şekil 5. 23 19.04.2013 onay tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı	135
Şekil 5. 24 Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı	139
Şekil 5. 25 14.03.2019 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliği	140

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 4. 1	İmar hakkına bağlı olarak şekillenen dönüşüm tipolojileri 87
Çizelge 5. 1	Ülke genelinde en fazla riskli yapı tespiti yapılan beş il 91
Çizelge 5. 2	İstanbul İlinde yer alan rezerv yapı alanları 95
Çizelge 5. 3	İstanbul İlinde Kanun kapsamında tespiti yapılan riskli ve risksiz yapılar 100
Çizelge 5. 4	Yıl sonu itibari ile riskli yapı tespit edilen- yıkılan yapı sayıları 101
Çizelge 5. 5	Riskli yapı– riskli alan karşılaştırması..... 106
Çizelge 5. 6	Kadıköy İlçesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları..... 108
Çizelge 5. 7	Mahallelere göre yapı sayısı- riskli yapı sayısı dağılımı 111
Çizelge 5. 8	Suadiye Mahallesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları 116
Çizelge 5. 9	Suadiye Mahallesi çalışma alanı dönüşüm öncesi ve sonrası özelliklerin karşılaştırılması..... 120
Çizelge 5. 10	Birinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (A Bölgesi)..... 122
Çizelge 5. 11	İkinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (A bölgesi) 122
Çizelge 5. 12	Üçüncü durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (A bölgesi)..... 123
Çizelge 5. 13	Birinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (B bölgesi)..... 124
Çizelge 5. 14	İkinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (B bölgesi)..... 124
Çizelge 5. 15	Üçüncü durum öncesi ve sonrası karşılaştırma (B bölgesi)..... 125
Çizelge 5. 16	Kartal İlçesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları..... 132
Çizelge 5. 17	Kartal İlçesi mahallelere göre riskli yapı dağılımı 133
Çizelge 5. 18	Orhantepe Mahallesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları 133
Çizelge 5. 19	Orhantepe çalışma alanı dönüşümü öncesi ve sonrası karşılaştırma 136
Çizelge 5. 20	Orhantepe çalışma alanı ruhsata esas kat adetleri karşılaştırılması ... 137

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE KENTSEL
DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ BELİRLEYİCİLİĞİ:
KADIKÖY VE KARTAL ÖRNEĞİ**

Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Kentler ilk ortaya çıktıkları günden bugüne sürekli bir evrim ve dönüşüm süreci geçirmektedir. Türkiye’de 1950’lerde büyük kentlere yaşanan yoğun göç ile hız kazanan kontrolsüz kentleşme serüveni, deprem riski altında olan yerleşmelerde afetlere dayanıksız yapı stoğunun depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekliliği kentlerimizin bugün ihtiyaç duyduğu dönüşümün temellerini oluşturmaktadır.

Ülkemizde 2000’li yıllarda yasal altyapısı oluşturularak kentsel mekâna müdahalenin temel aracı haline gelen kentsel dönüşüm uygulamaları, 2012 yılında yürürlüğe giren “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile tüm ülke genelinde hız kazanmıştır. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen yedi yıllık zaman diliminde uygulamada yaşanan sorunları aşmak üzere pek çok kez değişikliğe uğramıştır.

Bu çalışmada 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kanun kapsamında riskli yapı tespiti ile gerçekleştirilen parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarının aktörleri ve dönüşümün hangi koşullarda mümkün olduğu ele alınmıştır. Bu amaçla sürecin aktörleri ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler ile dönüşüm tipolojileri belirlenmiştir. Buna göre parsel ölçeğinde dönüşüm yalnızca bir mal sahibinin başvurusu ile başlamakta ve yapı sahiplerinin en az üçte iki çoğunlukla

anlaşma sağlaması ile mümkün olmaktadır. Anlaşma sağlama aşamasında en önemli faktör ise dönüşümün finansmanıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kanun kapsamında parsel ölçeğinde dönüşümün finanse edilmesi imar hakkı ile oluşan “rant farkı” ile mümkün olmaktadır ve parsel ölçeğinde dönüşüm rant farkının yüksek olduğu bölgelerde yoğunlaşmaktadır.

Bu tez kapsamında Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi ve Kartal İlçesi Orhantepe Mahallelerinde belirlenen bölgelerde parsel ölçeğinde dönüşümün imar hakkına ve rant farkına bağlı olarak hangi koşullarda gerçekleştiği ortaya koyulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, parsel ölçeğinde dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun



THE PREDOMINANCE OF DEVELOPMENT RIGHTS AT LOT-SCALE URBAN TRANSFORMATION WITHIN THE SCOPE OF LAW NO. 6306: THE CASE OF KADIKÖY AND KARTAL

Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Adviser: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Cities have undergone a continuous process of evolution and transformation since they first appeared. Conditions such as Turkey's uncontrolled urbanization after migration flows to big cities in the 1950s and the need to strengthen the unstable building blocks in settlements under earthquake risk all form the basis for the transformation that our cities need today.

Urban transformation practices, which became the main instrument of intervention in urban spaces by establishing a legal infrastructure in the country in the 2000s, gained momentum throughout the country with the "6306 Law on the Transformation of Disaster Risk Areas" that came into effect in 2012. The law has been amended many times in order to overcome the problems experienced in practice in the seven-year period since its entry into force.

This study discusses the actors of lot-scale transformation carried out with the determination of risky structure and the conditions under which transformation is possible, within the context of the 6306 Law on the Transformation of Disaster Risk Areas. For this purpose, transformation typologies were determined through semi-structured interviews with the actors of the process. Accordingly, the conversion on the lot-scale starts only with the application of one owner, and it is possible only with the agreement of the owners of the building by at least two-thirds majority. The most important factor in the agreement stage is the financing of the transformation.

The financing of the transformation at the lot-scale is possible with the "rent gap" created by development right under the 6306 Law on the Transformation of Disaster Risk Areas, and this is concentrated in the regions where the rent gap is high.

This thesis presents the conditions under which lot-scale transformation takes place depending on the development right and the rent gap in selected regions in Kadıköy District Suadiye Neighborhood and Kartal District Orhantepe Neighborhood.

The law has been amended many times in order to overcome the problems experienced in practice in the seven-year period since its entry into force. In this thesis, the actors of regeneration projects which are performed by the determination of the buildings risk status at the lot-scale and the conditions under which transformation is possible under the Law no 6306. For this purpose, transformation typologies were determined through semi-structured interviews with the actors of the regeneration process. Accordingly, the transformation on the lot-scale starts only with the application of the owner of the buildings and is possible only if the building owners reach an agreement with at least two thirds majority. The most important factor in the agreement stage is the financing of the transformation. In the continuation of the study, how the transformation on lot-scale is shaped depending on the existing construction areas and the development rights brought by the zoning plan were examined in the areas.

Keywords: Urban regeneration, transformation on lot-scale, law no 6306.

1.1 Literatür Özeti

Kentsel mekânın üretilmesinde ve bu mekanların dönüşümünde sermaye birikim süreçleri önemli bir yere sahiptir. Harvey'e göre [1] kapitalistler arasındaki rekabetten doğan aşırı sermaye birikiminin yarattığı krizlerin çözülmesinde yatırımların kentsel yapıya çevreye yönelmesi özel bir rol oynamaktadır. Sermayenin ikinci çevrimi olarak adlandırılan bu süreçte meta üretimi ve tüketimi ile gerçekleşen sermayenin birinci çevriminde biriken sermayenin talepte yaşanan doygunluk sebebiyle yatırıma dönüşmemesinden kaynaklanan kriz, geçici de olsa sermayenin yapıya çevreye kaydırılmasıyla aşılmaktadır [1], [2]. Harvey'e göre ([1]: 100) sermayenin ikinci çevrime aktarılması "işleyen bir sermaye piyasası ve belki de, yapıya çevrenin üretimi için uzun dönemli, büyük ölçekli projeleri finanse etmeye ve bunlara kefil olmaya istekli bir devletin varlığı" ile mümkündür. Bu süreçte kapitalist devlet ve sermaye iş birliğiyle üretilen kentsel mekân değişim değeri olan ticari bir mala dönüşmektedir [3]. Böylece kentlerde yaşanan fiziksel dönüşümler sermaye birikimi krizinin aşılmasını sağlamakta ve sermaye döngüsünü uzatmaktadır.

Planlama eylemi içerisinde bir müdahale alanı olarak kentsel dönüşüm [4] sermaye birikiminin kentsel mekanlarda sermaye yatırımı olarak değerlendirilme aracıdır ve neredeyse her durumda rant arttıran bir eylemdir [5]. İnşaat sektörü pek çok sektörü harekete geçiren bir çarpan etkisine sahip olduğundan ekonomik büyümenin itici gücü olarak görülmektedir. Bu sebeple yaşanan ekonomik krizlerin ardından kısa zamanda

ekonomik canlanmanın sağlanmasında inşaat sektörünün ve gayrimenkul piyasasının önemi büyüktür [6].

Ekonominin sanayi yatırımlarıyla değil arazi rantına bağlı olarak ayakta tutulmaya çalışıldığı bu dönemde kentsel rantı sermaye için cazip hale getirmel üzere devlet tarafından yasal altyapının oluşturulduğu görülmektedir. Kentler artık barınma sağlık, eğitim kültür gereksinmelerinin sağlandığı ve kamu yararını gözeten kullanım değeri ile değil değişim değeri ile ön plana çıkmaya başlamıştır [7].

Smith [8], soylulaştırma sürecini incelerken, sermayenin kentsel alanların dönüşümüne yönelmesini rant farkı (rent gap) teorisini ile açıklamıştır [9]. Bu teoriye göre rant farkı, bir arsanın mevcut rantı ile dönüşüm sonucunda beklenen potansiyel rantı arasındaki farktan kaynaklanmaktadır ve rant farkı yeterince fazla ise bu durum soylulaştırmaya neden olmaktadır [8]. Soylulaştırma süreci ucuza satın alınan gayrimenkuller yenileme masrafları karşılandıktan sonra geliştiriciyi tatmin edecek ölçüde karlılıkla satılabilecek durumda ise gerçekleşmektedir [10]. Smith'in teorisine göre soylulaştırma şehir merkezine yakın ve gayrimenkul değerleri düşme eğilim gösteren ancak yatırım yapıldığında en yüksek getiriyi sağlayabilecek yani rant farkının en yüksek olduğu yerlerde başlamaktadır [11]. Rant farkı teorisi yalnızca soylulaştırma süreçlerini değil aynı zamanda kentlerde yaşanan daha geniş dönüşüm süreçlerinin de anlaşılmasına yardım etmektedir [12].

Smith'in rant farkı teorisini test eden pek çok çalışma bulunmaktadır. López-Morales'in¹ Santiago'da, Hammel'in² Minneapolis'te, Millard-Ball'ın³ Stockholm'de, yaptığı çalışmalar bunlardan bazılarıdır. Eric Clark'ın [13] "The Rent Gap And Transformation Of The Built Environment: Case Studies In Malmö" isimli çalışması rant farkı kuramı ile ilgili yapılmış en kapsamlı ampirik çalışmadır [12]. Clark [13], Smith'in

¹ López-Morales, E., (2013), "Measuring the invisible: The dispossession of the rent gap as a form of displacement", RC21 Conference 2013- Berlin (Germany), 29-31 August 2013

² Hammel, D.J., (1999) Gentrification And Land Rent: A Historical View Of The Rent Gap In Minneapolis, Urban Geography, 20:2, 116-145

³ Millard-Ball, A., (2000), "Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm", Urban Studies, Vol. 37:9, 1673– 1693

“rent gap” teorisinden yola çıkarak Malmö şehir merkezindeki altı farklı alanda kapitalize edilmiş arazi değeri, potansiyel arazi değeri ve bina değerlerinin 1860-1985 yılları arasındaki değişimini ve buna bağlı olarak ortaya çıkan rant farkını incelemiştir.

6306 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesi ile birlikte özellikle büyükşehirlerde parsel ölçeğinde binaların yıkılıp yeniden inşa edilmesiyle hızlı bir dönüşüm süreci başlamıştır.

Bu tez kapsamında Smith’in rant farkı teorisi 6306 sayılı Kanun kapsamında parsel ölçeğinde gerçekleştirilen uygulamalara uyarlanacak ve imar haklarının dönüşüm uygulamalarındaki belirleyiciliği incelenecektir.

6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçlerini ve uygulamalarını ele alan çalışmalar aşağıda özetlenmiştir.

Yunus ÇOLAK (2013), “Planlamada Adil Kent Yaklaşımı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: İstanbul Esenler İlçesi Örneği” isimli yüksek lisans tez çalışmasında 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ölçeğinde hayata geçirilen Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesini adil kent ilkeleri çerçevesinde değerlendirerek adil kent yaklaşımının planlamaya yapacağı katkıyı ele almıştır.

Yavuzalp TÜFEKÇİ (2017), “Kentsel Dönüşüm: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri” isimli yüksek lisans tez çalışmasında yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm mevzuatı ve diğer ilgili yasal düzenlemeleri değişik şekillerde yorumladıklarını ve uygulama süreçlerinde farklı yöntemler kullandıklarını tespit etmiştir. TÜFEKÇİ ve ALKAY “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kurumsal Kapasite Yaratmanın Önemi” isimli makalelerinde güçlü kurumsal kapasiteyi kentsel dönüşümü tüm boyutlarıyla ele alan politika ve stratejiler doğrultusunda, tüm aktörlerin sürece dahil edildiği ve rollerinin tanımlandığı, bu roller doğrultusunda planlama ve uygulama süreçleri ile kaynak dağıtımının katılımcı bir yaklaşımla tanımlandığı bir yapı olarak tanımlamışlardır. Üç büyükşehir belediyesi ile yaptıkları derinlemesine mülakatlar sonucunda Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini yöneten kurumların “kurumsal kapasite” yaratmak konusunda başarılı olamadıklarını ortaya koymuşlardır.

Erkan YÖNEZ (2017), İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalında “6306 Sayılı Kanun’a Göre Riskli Bir Binanın Dönüşüm Süreci ve Karşılaşılan Sorunlar: Bir İlçe Belediyesi Örneği” isimli yüksek lisans tez çalışmasında Maltepe Belediyesi örneğinde yaptığı çalışma ile riskli binaların dönüşümü sürecinde yaşanan sorunları ele alarak çözüm öneriler geliştirmiştir.

Hayat ZENGİN ÇELİK ve Tolga ÇİLİNGİR (2017), “Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka Bostanlı Mahallesi Örneği” isimli çalışmalarında 6306 Sayılı Kanun’a temellenen parsel bazında dönüşüm faaliyetlerinin yol açtığı yapı ve nüfus yoğunluğunun kentin yaşam kalitesine etkileri incelemiş, bu uygulamalarda yapı ve nüfus yoğunluğu ile birlikte bağımsız birim sayısı artışının da sınırlandırılması gerektiği vurgulanmıştır.

Dicle KOYLAN (2018), Mimar Sinan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde tamamladığı “İstanbul Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresinde Kentsel Dönüşüm 2012-2018 Dönemi” isimli doktora tezi çalışmasında kentsel dönüşümün gündelik hayat üzerindeki etkileri ve dönüşümü mümkün kılan motivasyonlar üzerinde çalışmıştır. Bağdat Caddesi ve yakın çevresinde gerçekleşen parsel bazlı dönüşüm uygulamaları üzerinde yaptığı çalışma sonucunda deprem korkusu yeni bir ev arzusunu tetikleyen bir unsur olsa da yenilik arzusunun korkunun önüne geçtiği ve evler ile birlikte gündelik yaşam da dönüşüm sürecinden etkilendiğini ortaya koymuştur.

Türkün [14], 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun’da ve Uygulama Yönetmeliğinde 2016 yılı sonuna kadar yapılan değişiklikleri ele aldığı “Kentsel Dönüşüm Yasasındaki Değişikliklerin Kazanan ve Kaybedenleri Kimler Olacak?” isimli çalışmasında mevzuatta yapılan değişiklikler ile uygulamalarının daha hızlı ve acil bir şekilde gerçekleştirilmesinin önünün açıldığını, katılımın azaltıldığını, gönüllük esası söylemine rağmen itirazın zorlaştırıldığı bir kentsel dönüşüm modelinin tarif edildiğini vurgulamıştır.

DUMAN [15], İstanbul’da kentsel dönüşüm konusundaki beklentileri incelediği “Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul’da Bir Saha Çalışması” isimli çalışmasında 2503 kişi ile yaptığı yüz yüze görüşmeler sonucunda afet riski ve

deprem kaygısı nedeniyle kentsel dönüşümün gerekli olduğu konusunda ortak bir görüş olmakla birlikte rant beklentisinin oldukça fazla olduğunu ortaya koymuştur.

BAYDUR [16], “Kentsel Dönüşüm Kanunu ve Yeniden İmar Süreci” isimli çalışmasında 6306 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesiyle ivme kazanan yeniden imar sürecinde, konut yoğunluğunun artmasına bağlı olarak değişen arsa değerlerinin yeni binanın inşaat maliyetlerinin karşılanması konusunda etkili olacağını söylemektedir.

Yapılan literatür taramasında 6306 sayılı Kanun’un günümüze kadar geçirmiş olduğu dönüşümleri inceleyen bütüncül bir çalışmaya rastlanmamıştır, ayrıca Kanun kapsamında parsel ölçeğinde dönüşüm sürecini inceleyen çalışmaların sayısının da oldukça az olduğu görülmüştür.

6306 Sayılı Kanun kapsamında parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarında imar haklarının belirleyiciliğini konu alan bu tez çalışmasında öncelikle kentsel dönüşüm kavramı üzerinde durulmuştur. Kavramın ortaya çıkışı, zamanla değişen politikalar ve müdahale biçimleri açıklanırken Planlama Dergisi’nin Kentsel Dönüşüm temalı 2006/2 sayısındaki çeşitli makaleler [17], [5], [9], [18], Roberts’ın [19] “Urban Regeneration” kitabında yer alan “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration” makalesi, Özden’in 2002 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Şehircilik Anabilim Dalında tamamladığı “Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği” isimli doktora tezi çalışması ve Doç Dr. Dilek Özdemir’in [20] “Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi ve İstanbul Uygulamaları” kitabı temel kaynaklar olarak kullanılmıştır. Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan müdahale biçimlerinin dönemin siyasi, ekonomik ve toplumsal gelişmelerine bağlı olarak zamanla değişimi incelenirken, Kurtuluş [3], ve Türkün’ün [21] çalışmalarında tanımladıkları dönemler kabul edilmiş ve bu dönemlerin temel özellikleri ile bu dönemlerde yaygın olarak kullanılan müdahale biçimleri ele alınmıştır. Türkiye’deki kentsel dönüşüm politikalarının ve dönüşüm süreçlerinin anlaşılmasında ağırlıklı olarak Tekeli [22], Yenice [23], Balaban’ın [24], [25], Ataöv ve Osmay’ın [26] makaleleri ile Prof. Dr. Asuman Türkün’ün [27], “Mülk, Mahal, İnsan; İstanbul’da Kentsel Dönüşüm” isimli kitabından yararlanılmıştır.

Tez çalışmasının ana başlıklarından biri olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un, temel hak ve özgürlükler ile idare hukuku açısından değerlendirilmesi Özlüer [28], Sezer [29], Öngören [30], Koçaklı [31], Demirkol [32] ve Yurtcanlı'nın [33] çeşitli hukuk dergilerinde yayımlanan makaleleri ışığında yapılmıştır.

1.2 Tezin Amacı

Ülkemizde kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan son yasal düzenleme ve dönüşüm uygulamalarının en yaygın aracı olan 6306 Sayılı Kanun'un uygulama yöntemlerinden biri olan riskli yapı tespiti ile parsel ölçeğinde gerçekleştirilen dönüşüm sürecinin aktörlerini ve dönüşüm sürecinde imar haklarının belirleyiciliğini inceleyen bu tezin amacı;

- Dönüşüm sürecini yönlendiren 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatın zaman içerisinde geçirdiği değişimlerin parsel ölçeğindeki dönüşüm süreçlerine etkilerini irdelemek,
- Parsel ölçeğinde dönüşüm sürecinin aktörlerini ve süreç içerisindeki rollerini açıklamak,
- Kanun kapsamında parsel ölçeğinde gerçekleştirilen uygulamaların karar süreçlerinin imar haklarından ve bu haklardan kaynaklanan rant farkından ne ölçüde etkilendiğini tespit etmektir.

Bu amaç doğrultusunda;

- 6306 Sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe girdiği 2012 yılından bugüne kadar hangi amaçlarla ne gibi değişiklikler geçirmiştir?
- 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti ile gerçekleştirilen parsel ölçeğinde dönüşüm süreçlerinde aktörler ve dönüşüme etki eden dinamikler nelerdir?
- Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarında imar hakları ne ölçüde belirleyicidir?

sorularına yanıt aranmaktadır.

Bir önceki bölümde de bahsedildiği üzere literatür taramasında 6306 sayılı Kanun'un günümüze kadar geçirmiş olduğu dönüşümleri inceleyen bütüncül bir çalışmaya rastlanmamıştır, ayrıca Kanun kapsamında parsel ölçeğinde dönüşüm sürecini inceleyen çalışmaların sayısı da oldukça azdır. Tezin literatürdeki bu eksikliklerin kapatılmasına katkı sağlaması amaçlanmaktadır.

1.3 Hipotez

Tez çalışması kapsamında İstanbul'da 6306 sayılı Kanun Uygulamalarının ağırlıklı olarak parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları şeklinde gerçekleştiği ve dönüşümün gerçekleşmesinin imar haklarına bağlı olduğu varsayımı ile yola çıkılmış; dönüşümün risk unsurundan ziyade, yenilenme maliyetinin kullanıcıya yüklenmediği ve piyasa koşulları içerisinde dönüşüm maliyetinin yeni oluşan değer ile karşılandığı parsellerde gerçekleştiği, diğer deyişle bir binanın dönüşüm potansiyelini binanın mevcut durumu ile yıkılıp yeniden yapılması arasındaki rant farkının belirlediği hipotezi test edilmektedir.

1.4 Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi

Bu tezin amaçları doğrultusunda çalışmanın 2. bölümünde kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili literatür araştırması yapılarak Dünya'da ve Türkiye'de bir kentsel mekâna müdahale aracı olarak kentsel dönüşüm kavramının ve uygulama yöntemlerinin nasıl değiştiği incelenmiştir.

3. bölümde 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliklerinin yürürlüğe girdiği günden günümüze kadar uğradığı değişimler, yayımlandıkları Resmî Gazete metinleri üzerinden karşılaştırılarak; riskli yapılar, riskli alanlar, rezerv yapı alanları, kanun uyarınca uygulama işlemleri ve finansal destekler olmak üzere 5 başlık altında ele alınmış, yapılan değişikliklerin amaçları ve değişiklik sonrası ortaya çıkan durumlar açıklanmaya çalışılmıştır. Ayrıca Kanunda yapılan değişiklikler ile ilgili bir matris oluşturulmuş ve tezin "Ekler" bölümüne eklenmiştir.

4. bölümde Kanun'un parsel ölçeğinde uygulama yöntemi olan riskli yapı tespiti ve yapıların yeniden inşası sürecinin anlaşılması için sürecin aktörleri tanımlanmış ve bu

aktörlere Kanun tarafından biçilen roller açıklanmıştır. Ayrıca bu aktörlerin süreç içerisinde aktörlerden lisanslı firma temsilcileri ve mal sahipleri ile yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm sürecini ve aktörlerin süreç içerisindeki piyasa dinamikleri ile oluşan davranış biçimlerini anlamak üzere sorular belirlenmiş ancak bu süreçler bireysel deneyimlerden fazlaca etkilendiği için sorularda esneklik sağlamak adına yarı yapılandırılmış mülakat yöntemi tercih edilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda parsel bazında dönüşümün hangi koşullarda gerçekleştiğine dair tipolojiler belirlenmiştir.

5. Bölümün ilk kısmında 2012 yılı Mayıs ayı ile 2019 yılı Mayıs ayı arasında İstanbul İli genelinde gerçekleştirilen 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları genel hatlarıyla ele alınmış; ardından 4. bölümde oluşturulan tipolojilerin Kadıköy ve Kartal ilçelerinde belirlenen alanlar özelinde nasıl şekillendiği irdelenmiştir. Tezin amacı doğrultusunda oluşturulan hipotezin test edilmesi amacıyla belirlenen alanlarda:

- Parsel büyüklükleri ve imar durumları,
- Riskli yapı tespiti yapıp yapılmadığı,
- Riskli olarak tespit edilen yapıların inşaat alanları, bağımsız birim sayıları, ortalama bağımsız birim büyüklükleri
- Riskli olarak tespit edilen yapılarda dönüşüm sürecinde gelinen aşama, yeni inşa edilen yapıların inşaat alanları, bağımsız birim sayıları, ortalama bağımsız birim büyüklükleri

ile ilgili veriler toparlanmıştır. Bu veriler GIS ortamında işlenerek belirlenen alanlar için haritalar oluşturulmuş ve yorumlanmıştır.

Riskli olarak tespit edilen binaların dönüşüm öncesi ve sonrası inşaat alanları, bağımsız birim sayıları, ortalama bağımsız birim sayıları karşılaştırılarak bir önceki bölümde oluşturulan tipolojilere göre yorumlanmıştır.

Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarının imar haklarına bağlı olarak rant farkının yüksek olduğu yerlerde gerçekleştiği hipotezini test etmek üzere Smith'in rant farkı teorisinden yola çıkılmıştır. Önceki bölümde de bahsedildiği üzere Smith rant farkı teorisini soylulaştırma süreçlerini açıklamak üzere ortaya koymuş olsa da rant farkı

teorisi yalnızca soylulaştırma süreçlerini değil aynı zamanda kentlerde piyasa mekanizması içerisinde yaşanan daha geniş dönüşüm süreçlerinin de anlaşılmasını sağlamaktadır [12].

Clark [13], Malmö şehir merkezindeki altı farklı alanda kapitalize edilmiş arazi rantı, potansiyel arazi rantı ve bina değerlerinin 1860-1985 yılları arasındaki değişimini ve buna bağlı olarak ortaya çıkan rant farkını incelediği çalışmasında kapitalize edilmiş arazi rantını vergi değerlemelerini kullanarak ölçmüştür. Ancak vergi değerlemeleri arazi değerlerini düşürme eğiliminde olduğundan belirli zamanlarda satış değerlerini kullanarak değerlerde düzeltmeler yapmıştır. Potansiyel arazi rantını ise ilk geliştirmeden hemen önce ve yeniden geliştirmeden hemen önce olmak üzere iki noktada ölçmüş; Malmödeki yıllık nüfus değişim oranı ve yıllık emlak değeri değişim oranı ile enterpole ederek hesaplamıştır.

Bu tez kapsamında ise 6306 sayılı kanun kapsamında parsel ölçeğinde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının imar hakkına bağlı olarak oluşan rant farkının oluştuğu yerlerde gerçekleştiğini test etmek üzere gayrimenkulün¹ riskli yapı tespitinin yapıldığı tarihteki mevcut piyasa değeri ile dönüşüm sonrası potansiyel değeri esas alınmıştır. Ülkemizde emlak vergisi rayiç değerleri ile piyasa değerleri arasında büyük fark bulunmaktadır [34]. Bu nedenle gayrimenkulün mevcut değeri ve potansiyel değerinin hesaplanmasında vergi değerleri yerine piyasa değerleri kullanılmıştır. Piyasa değerleri SPK lisanslı bir firma tarafından çalışmanın yapıldığı parseller ve yakın çevresinde 2014-2018 yılları arasında yapılmış 100 adet değerlendirme raporundan yararlanılarak belirlenmiştir.

Çalışmanın sonuç bölümü olan 6. Bölümde ise 6306 sayılı Kanun'un 2012 yılından bu yana geçirdiği değişiklikler, parsel ölçeğinde dönüşümün aktörleri ve piyasa dinamikleri içerisinde geliştirdikleri stratejiler ve bu kanun kapsamında parsel ölçeğinde gerçekleşen dönüşüm sürecinin imar haklarına bağlı olarak hangi koşullarda gerçekleştiği birlikte değerlendirilerek parsel ölçeğinde dönüşümün risk faktöründen

¹ Gayrimenkul değeri arsa ve üzerindeki yapının toplam değeri olarak ele alınmıştır.

ziyade alanın imar haklarına bağlı olarak oluşan rant farkına bağlı olarak nasıl gerçekleştiği tartişılarak yorumlanmıştır.



KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE GELİŞİMİ

Kentsel dönüşüm ülkemizde 2000'li yıllarda planlama gündemini en çok meşgul eden konulardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının zaman içerisinde farklılaşan anlamı ve uygulama biçimlerindeki değişiklikler ile, ülkemizdeki uygulamaların zaman içerisindeki değişimi incelenmiştir.

Kentler var olmaya başladıkları zamandan itibaren sürekli bir yenilenme ve dönüşüm sorunu yaşamaktadır. Her kent yaşamı sürecinde, yapısal olarak bir dönüşüm yaşıyor olmasa da sürekli olarak yenileşme ve değişme gereksinimi duymaktadır [22].

Kentsel dönüşüm olgusu planlamanın ortaya çıkışı ve gelişim sürecinde her zaman önemli bir unsur olarak var olmuştur. Kentlerin dönüşümü tüm kentlerin yaşadığı doğal bir süreç olarak ya da planlama eylemi içerisinde bir 'müdahale alanı' olarak iki farklı yönden değerlendirilebilir [4] Ancak ister evrimsel bir süreç ister yönlendirici politikalar olarak ele alınsın her durumda kent bir dönüşüm mekânı olarak karşımıza çıkmaktadır [35].

Roberts'a göre, kentsel dönüşüm değişime uğrayan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir iyileştirme amacı taşıyan ve kentsel sorunlara çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylemler dizidir [19].

Kent nüfusunun sürekli olarak artış göstermesi kentsel mekânın değişimini ve dönüşümünü gerekli kılan ve sürekli gündemde tutan nedenlerin başında gelmektedir. Ayrıca kentlerin ekonomisinin gelişmesi ve kentsel ihtiyaçların değişmesi, mevcut

yapıların eskimesi, doğal afetler nedeniyle can ve mal kayıplarının yaşanması ya da afeti riski taşıması gibi nedenler de kentsel dönüşüm ihtiyacı doğurmaktadır [36].

Akkar ([17]: 29) dönüşüm kelimesinin “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavül, inkılap, transformasyon” tanımından yola çıkarak kentsel dönüşümü “kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması” olarak tanımlamıştır. Akkar’ a göre ([17]: 29) “Kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanmasından ve geliştirilmesinden çok, varolan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.”

Gündoğan ([5]: 46) ekonomik bir bakış açısıyla kentsel dönüşümü “meskûn olan ve olmayan kentsel alanlarda, sermaye birikiminin genişletilmiş ölçekli bir kentsel sabit sermaye yatırımı olarak değerlendirilmesinin aracı “olarak tanımlamıştır. Gündoğan’a göre [5] kentsel dönüşüm kentsel taşınmaz (yeniden) üretiminin en belirgin yollarından biri durumuna gelmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı 20. Yüzyılın ikinci yarısında literatüre girdiği zamandan beri farklı tercüme ve farklı yorumlarla anlam ve kavram açısından değişime uğramıştır. Kavram ilgili yazında farklı boyutları ön plana çıkan çeşitli tanımlara konu olmuştur [37]. Bu kentsel dönüşüm tanımlarındaki farklılıkların nedeni dönüşüm süreçlerinin amaçları, hedefleri, organizasyon ve yöntemlerinin değişime uğramış olmasıdır [23].

Kentsel dönüşüm, kentsel mekânda yapılan fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak farklı müdahaleleri içeren şemsiye bir kavram olarak kullanılmaktadır. Günümüzde de farklı ülkelerde karşılaşılan kentsel problemlere göre uygulamalar farklılaşmakta ve farklı müdahale yöntemleri kentsel dönüşüm modelleri olarak karşımıza çıkmaktadır [23]. Bu çalışmada ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları iktidarın kentsel alana müdahalesi olarak ele alınmaktadır.

2.1 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentlerde yaşanan büyük dönüşümler ekonomik ve siyasal alanda radikal değişimlerin yaşandığı, üretim örgütlenmelerinin farklılaştığı dönemlere rastlamaktadır [21].

Tarihsel süreç içerisinde kentsel alanlarda yaşanan değişimler, gelişmişlik düzeylerinin, toplumsal özelliklerin ve kentlerin gelişim süreçlerinin farklılaşması nedeniyle, farklı

coğrafyalarda birbirinden farklı sorunların ortaya çıkmasına ve çeşitli müdahale biçimlerinin oluşmasına neden olmuştur [18]. Farklı dönemlerde farklı kentlerde yasadışı yapılaşma, sanayileşme, savaşlar, doğal afetler ve toplumsal-ekonomik bunalımlar gibi pek çok faktör kentsel dönüşümün ihtiyacını ortaya çıkarmıştır [38] Birçok ülkede sorunlar ve müdahale biçimleri farklılık gösterse de yapılan müdahalelerin temel amacı kentlerin yaşadığı bozulmalarının giderilmesidir [18]. Kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıktığı dönemler, çıkış nedenleri ve uygulama biçimleri gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklılıklar göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde genel olarak sanayi devrimi sonrası ortaya çıkan kentsel çöküntü alanlarının ortadan kaldırılması amacıyla yapılan müdahaleler olarak ortaya çıkan süreç, gelişmekte olan ülkelerde yasadışı konut alanlarının dönüştürülmesi ve alt gelir grubunun yaşadığı konut alanlarının sağlıklılaştırılmasına yönelik uygulamalar olarak karşımıza çıkmaktadır [39].

Temel aktörleri kamu, özel sektör ve sivil toplum olarak karşımıza çıkan kentsel dönüşümün geçirdiği aşamalar Görgülü v.d. ([4]: 17,18) tarafından;

19. Yüzyıl ortasından 1960'lı yıllara kadar devam eden dönem "devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme",

1960-1970 yılları arasında gerçekleştirilen "çok boyutlu "yeniden gelişim" ve "sağlıklaştırma" çalışmaları",

1970-1990 yılları arasında "gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri",

1990'ların ikinci yarısında başlayan "toplumun yeniden hatırlandığı dönüşüm çalışmaları" olarak ele alınmıştır.

Roberts [19] ise kentsel dönüşümü, izlenen politikaları ve müdahale biçimlerini 10'ar yıllık periyotlar halinde, uygulama yöntemlerine göre beş farklı dönem olarak ele almıştır. Buna göre 1950'ler yeniden inşa etme (reconstruction), 1960'lar yeniden canlandırma (revitalisation), 1970'ler yenileme (renewal), 1980'ler yeniden geliştirme (redevelopment), 1990'lar kentsel dönüşüm (regeneration) ile karakterize edilmiştir.

Kurtuluş [3] ve Türkün [21] ve kentsel dönüşümü endüstri devrimi sonrasında kentlerde siyasi ve ekonomik temelli önemli kırılma noktalarının yaşandığı üç evre de

ele almıştır. Buna göre 19. Yüzyılda başlayan ve 2. Dünya savaşı dönemine kadar süren ilk dönem dönüşümün birinci evresi, savaş sonrası kentlerin yeniden inşa edildiği ve refah devleti uygulamalarının ön plana çıktığı dönem ikinci evre ve kapitalizmin girdiği kriz sonrası neoliberal politikalarla kentsel mekânın yeniden yapılandırıldığı 3 evredir.

Bu çalışmada Dünya’da kentsel dönüşümün gelişim süreci ve Kurtuluş[3] ve Türkün’ün [21] çalışmalarında ele alındığı şekilde üç evre olarak incelenmiştir.

2.1.1 Kentsel Dönüşümün Birinci Evresi: Sanayi Kentlerinin Yaşadığı Sorunlara Çözüm Arayışı Olarak Kentsel Dönüşüm

Endüstri devrimi ile birlikte sanayi alanlarının düzensiz ve kontrolsüz gelişmesi, altyapı hizmetlerinin yetersiz kalması, çevre kirliliği, düşük standartlı konut alanları nedeniyle oluşan olumsuz yaşam koşulları gibi sebepler kentsel alanlarda çöküntüye yol açmıştır. 1800’lerin ortasında başlayan ve ikinci dünya savaşına kadar olan dönemde dar gelirli grupların yaşadığı köhnemiş, sosyal sorunların ve kötü sağlık koşullarının görüldüğü alanlarda yaygın olarak uygulanan müdahale biçimleri kentsel sağlıklaştırma¹, kentsel yeniden canlandırma² ve kentsel yenilemedirⁱ[17], [40].

İlk kentsel yenileme projelerinde kamusal alanlar artırılarak kentlerin daha sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi amaçlanmıştır [17]. 19. Yüzyılın ikinci yarısında başlayan Park Hareketi ile 1844’te Birkenhead (Liverpool), 1845’te Victoria Park (Londra) ve 1863’te Central Park (New York) yapılmıştır. Bu projeleri kent merkezleri ve çevresindeki kalabalığı azaltmayı hedefleyen, geniş cadde ve bulvarların açılması ile gerçekleştirilen, fiziksel çevre ve trafiğin iyileştirilmesini sağlayan kentsel dönüşüm projeleri izlemiştir. Bu kapsamda 1851-1873 yılları arasında Paris’te Baron Haussmann tarafından gerçekleştirilen kentsel yenileme operasyonlarında kentin merkezinde büyük yıkımlar yapılarak geniş bulvarlar ve caddeler açılmıştır. Kuzey Amerika’da da

¹ Özden [38] yabancı literatürde “rehabilitation” olarak adlandırılan süreci eski haline getirme ve esenleştirme olarak ele almış ve “bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan şehirsal alanın yeniden eski haline kavuşturulması” olarak tanımlamıştır ([38]: 99).

² Yeniden canlandırma, sosyal, kültürel, ekonomik veya fiziksel olarak çöküntüye uğramış kentsel bir alanın, çöküntüye sebebiyet veren unsurların ortadan değiştirilmesi ile alanın tekrar canlandırılması yöntemidir [38].

benzer biçimde kentlerde geniş bulvarlar ve caddeler açılmış; kent merkezleri bu bulvar ve caddeler etrafında idari binalar, istasyon, kütüphane ve müze gibi kamu binaları planlanmıştır [17].

Sanayi kentlerinde yapılan bu radikal müdahaleler ve büyük kentsel yatırımlar sermayenin ikinci çevrime aktarılması işlevinin yanı sıra, kamusal alanların oluşturulmasıyla “bu alanların alt sınıfların ortak kamusal kullanımına açılması, onların da kentsel dönüşümden göreceli olarak pay almaları” sağlanmıştır ([3]: 28). Bu dönemde kentsel dönüşüm büyük imar operasyonları, anıt yapıların inşası gibi müdahalelerle “modern kentin inşasında” rol oynamıştır [3].

2.1.2 Kentsel Dönüşümün İkinci Evresi: Savaş Sonrası Kentlerin Yeniden İnşası ve Refah Devleti Politikaları Ekseninde Kentsel Dönüşüm

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde başta İngiltere olmak üzere Batı Avrupa’da, savaşın mekânda meydana getirdiği yıkımın etkilerini ortadan kaldırmayı, artan nüfusun konut ihtiyacını karşılamayı ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlayan politikalar benimsenmiş ve kentler kapitalizmin gerekleri gözetilerek yeniden şekillendirilmiştir [20], [21]. Savaşın neden olduğu yıkımlar sonucunda merkezi yönetimler öncülüğünde kentlerin yeniden inşası süreci başlamıştır [17].

Savaş sonrasında merkez kapitalist ülkelerde üretim ve ticaret koşulları değişmiş, devletin hem üretim alanında hem de toplumsal alanda düzenleyici olduğu Keynesci gelişme modeli benimsenmiştir [41]. Keynezyen politikalar ile refah devleti uygulamalarının ağırlıklı olduğu bu dönemde Avrupa ve ABD’de kamusal hizmetlerin arttırılmasının yanı sıra barınma problemleri üzerinde de durulmuş ve kimi zaman doğrudan sosyal konut üretmiş kimi zaman kira yardımı vb. finansal destek sağlamıştır [21], [42].

Ancak geç sanayileşmiş ülkelerde Avrupa ve ABD’de büyük kamu yatırımları ile gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci yaşanmamış, bu ülkelerde kentlerin dönüşümünde farklı dinamikler etkili olmuştur [3]. Gelişmekte olan ülkelerde devlet dönem dönem konut üretimine destek olsa da bu destekler dar gelirli kesimler için

yeterli olmamış ve aldıkları göçlerle nüfusları hızla artan kentlerde gecekondular ve kaçak yapılaşma önemli bir sorun haline gelmiştir [21].

1960'lı yılların ilk yarısında planlamanın gündemi fiziksel sorunlardan sosyal sorunlara kaymaya başlamıştır [43] 1960'ların ortalarına gelindiğinde ise savaş sonrasındaki uygulamalarla sunulan sözde çözümlerin, kentsel sorunların aşılmasında yetersiz kaldığı, bu uygulamaların sorunları ortadan kaldırmak yerine başka bir alana taşıdığı ve farklı problemler şekline aldığı fark edilmiştir [19]. Fiziksel sorunlar ile toplumsal ve ekonomik sorunlar arasında doğrudan bir ilişki olduğunun ortaya çıkması ve çöküntü alanlarındaki sorunlara çok boyutlu ve daha kapsamlı şekilde yaklaşılması gerektiğinin kabul görmeye başlamasıyla, kentsel iyileştirme (urban improvement) projelerine öncelik verilmiştir [19], [17], [20].

1960'larda üçüncü dünya ülkelerinde gecekondular¹ alanlarının yaygınlaşarak kent ekonomisi içerisinde etkin hale gelmesiyle, hükümetler yoksul kesimin kendi evlerini yenileyebilmeleri için birtakım programlar geliştirmiş ancak bu programlar ölçek olarak sınırlı kalmıştır [44]. Kent merkezlerinde yaşanan yoksulluğun fark edilmesiyle kentsel dönüşüm ekonomik gelişme sağlama ve istihdamın artırılmasına yönelik bir araç olarak görülmeye başlanmıştır [23], [46].

2.1.3 Kentsel Dönüşümün Üçüncü Evresi: Küreselleşme ve Neoliberalizm Etkisinde Kentsel Dönüşüm

İkinci Dünya Savaşı sonrasında egemen olan Keynezyen politikaların 1970'li yılların ikinci yarısından itibaren yaşanan krizlerin çözümünde yetersiz kalması refah devleti anlayışının prestij kaybına uğramasına neden olmuştur [47]. 1970'lerde Fordist üretim biçiminin getirdiği sosyo-ekonomik sorunlar ve 1973 petrol krizi ile birlikte ekonomik sistemin gözden geçirilmesi gerekliliği ortaya çıkmış ve bu dönemde yaşanan ekonomik ve politik değişimler kent mekanını da değişime sürüklemiştir [43]. Ekonominin yeniden

¹ "Meksika'da jakale, Panama'da rancho, Brezilya'da macambo, Arjantin'de favela, Tunus'ta gourbeville, Cezayir'de casbah, Fas'ta bidonville, Hindistan'da bustee gibi çeşitli adlar alan gecekondular, bu ülke kentlerinde %20 ile % 70 arasında bir nüfusu barındırmaktadır" ([45] :515)

yapılanmasıyla değişen üretim biçimleri ve kentlerin sanayisizleşme sürecine girmesiyle sanayi ve merkez fonksiyonları merkezden uzaklaşmış ve kent merkezlerinde çöküntü süreci hızlanmıştır [18], [20].

1970'lere kadar kamu tarafından desteklenen kentsel dönüşüm projeleri neoliberal ekonomik politikaların benimsenmesi ile birlikte değişime uğramış; 1980'lere gelindiğinde devletin kentsel müdahaleler için gerekli tüm kaynakları sağlaması gerektiği fikrinden uzaklaşmış ve bu tutum ile devlet, özel sektör, sivil toplum ortaklıkları ağırlık kazanmıştır [19], [48]. Bu dönemde dönüşümde özel sektörün rolü ön planda yer almakta olup, kamunun temel rolü ise temel altyapı hizmetleri sağlayarak dönüşüm gerçekleşeceği alanlara yatırımcıları çekmek ve dönüşüm projelerini gerçekleştirecek ortaklıkların kurumsal örgütlenmesini sağlamaktır [17]. Neoliberal politikaların 1980'lerde yaygınlaşması ve küreselleşmenin etkisiyle batının sanayi kentlerindeki üretim mekanları sanayisizleşerek tüketim mekanlarına dönüşmeye başlamıştır [42].

Dönemin kentsel dönüşüm projeleri bir yandan yeni oluşan hizmet sektörlerinin ihtiyaçlarını karşılarken bir yandan yaşanan ekonomik krizi aşmak üzere markalaşan kentler yaratma, kentlere sermaye akışını sağlayarak rekabet gücünü arttırma amacı taşımaktadır. [42], [49]. Merkez ve çevresinde işlevini yitirmiş sanayi alanları, limanlar, antrepo ve depo alanları gibi alanların geliştirilen emlak eksenli parçalı projeler ile dönüştürüldüğü bu dönemde kent merkezlerinde hem fiziksel hem de ekonomik olarak bir dönüşüm amaçlanmıştır [4], [20]. Bu dönemin dönüşüm projelerinde kentsel yeniden geliştirme¹ (urban redevelopment) politikası öne çıkmaktadır [17]. 1980'lerde servis sektörünün gelişmesiyle kent merkezlerinin önemi artmış ve bu gelişmeyle birlikte yeniden geliştirme politikası ön plana çıkarken merkezdeki konut bölgelerinin

¹ Kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) "*Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine imkân vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarım düzeni içinde geliştirilmesi*" olarak tanımlanmaktadır [51].

önemi de artmıştır [18]. Kent merkezlerine olan ilginin artmasıyla “soylulaştırma¹” süreçleri yaşanmaya başlamıştır [40].

1990 sonrası dönemde kentsel dönüşümün mekânın fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarının yanı sıra hukuki, kurumsal, örgütlenme izleme-değerlendirme süreçlerinin bir arada ele alınmasıyla kamu yararının arttırılabileceği savunulmaya başlanmıştır [17]. Kentsel dönüşümün eylem alanı genişleyerek toplumdaki sosyal adaletsizlikleri gidermeyi, yoksul kesimin eğitimi ile istihdam edilebilirliğini arttırmayı, işsizliği azaltmayı amaçlayan ve yerel toplulukların dönüşüm sürecine katılımını ön plana çıkaran bir yaklaşım benimsenmeye başlamıştır [4]. 1990’larda kentsel dönüşüm politikaları ile sürdürülebilirlik ilkeleri ile şekillendirilmeye çalışılmış ve ekonomik kalkınmayı sağlayan, toplumsal adaleti ve çevrenin korunmasını amaçlayan “sürdürülebilir kentsel dönüşüm” kavramı ortaya çıkmıştır [24]. Toplumsal, ekonomik ve çevresel kaynakların verimli kullanımını sağlamak amacıyla, kent merkezlerinin canlandırılması, derişik kentler geliştirilerek kentlerinin yayılmasının önüne geçilmesi, doğal ve tarihi mirasın korunması, ekonomik sorunların aşılması, kültürel çeşitliliğin arttırılması 1990 sonrası kentsel dönüşüm politikalarının meşrulaştırılmasında kullanılan söylemlerin temelini oluşturmaktadır [17]. Bir yandan merkezi ve yerel yönetimler kentlerdeki sosyal sorunlara daha fazla önem vermeye başlamışken, diğer yandan küresel kapitalizmin etkisindeki kentlerde ulusal ve uluslararası sermaye tarafından kentsel toprak rantı ön planda tutulmaya; kentsel mekân sermaye birikim aracı olarak görülmeye ve kentsel mekan değişim değeri üzerinden yeniden yapılanmaya devam etmektedir [21], [40], [50].

Kentler yeniden canlandırma projeleri ile küresel sistem içerisinde pazarlanmaya devam ederken, bir yandan tarihi ve kültürel mirasın ekonomik gelişmeye katkı sağlayabileceğinin anlaşılmasıyla kentsel koruma² projeleri bir kentsel dönüşüm aracı

¹ Soylulaştırma (gentrification) kent merkezinde yerleşen işçi sınıfının yerlerini gönüllü veya gönülsüz olarak yeni orta sınıflara terk edilmesini içeren bir yerinden etme; orta ve orta üstü gelir gruplarının, fiziksel müdahale yolu ile yenilenen alt gelir grubu konut alanlarına yerleşmesi sürecidir [52], [53].

² Kentsel koruma (urban conservation) “toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması” şeklinde tanımlanmaktadır ([39]: 63).

olarak kullanılmaktadır. Sonuç olarak 19. Yüzyıldan günümüze kadar kentlerde yaşanan ekonomik, fiziksel ve sosyal sorunlar devletin ve sermayenin farklı pozisyonlar aldığı farklı müdahale biçimleri ile aşılmaya çalışılmış, dönemin ekonomik ve politik özellikleri çerçevesinde dünyanın farklı bölgelerinde farklı dönüşüm süreçleri yaşanmıştır.

2.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçleri

Türkiye’de kentsel dönüşüm pratiği, tıpkı kentleşme pratiğinde olduğu gibi Batı’nın deneyimlerinden dönem olarak farklılaşmakta ve ülkenin kendine özgü toplumsal, siyasal, kültürel ve ekonomik dinamiklerine dayanmaktadır [4], [54].

Türk Dil Kurumu kentsel dönüşümü “kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlamıştır. Bu tanım ülkemizde kentsel dönüşümün fiziksel mekânın düzenlenmesi olarak görüldüğünün ve esas konusunun kaçak olarak yapılaşan; zamanla daha da sağlıksız ve sorunlu hale gelen alanlar olarak ele alındığını göstermektedir. 1999’da yaşanan Marmara Depremi sonrasında ise kentsel dönüşüm, deprem başta olmak üzere doğal afetlerde zarar görme riski taşıyan yapıların ve alanların yıkılarak yenilenmesini meşru amaç olarak gösteren; ancak mevcut uygulamalara bakıldığında sermayeyi rant potansiyeli yüksek kentsel alanlara çeken bir planlama aracına dönüşmüştür. 1999’da yaşanan Marmara Depremi sonrasında kentsel dönüşüm daha çok deprem riski ve afetlere hazırlık söylemleri ile gündeme gelmeye başlamıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi pek çok çalışmada 1950- 1980 yılları arası, 1980- 2000 yılları arası ve 2000 sonrası olmak üzere 3 dönem olarak ele alınmıştır¹ [36], [26].

Özden [38] ise Türkiye’deki kentsel dönüşümü dönemler olarak ele almak yerine kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenleri “göç, yasadışı ve sağlıksız yapılaşma, şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının sorunları ve çözülme süreci ve deprem” olmak üzere dört ana grupta ele almıştır.

¹ Bazı çalışmalarda Osmanlı Döneminde İstanbul yangınları sonrası yapılan imar düzenlemeleri ile insan-hayvan ölçeğindeki ulaşım altyapısının yeni ulaşım araçlarının gerektirdiği düzenlemeler ve Cumhuriyetin ilk yıllarından 1950’li yıllara kadar olan dönemde savaş sonrası kentlerin yeniden imarı da ele almıştır [23].

Bu çalışmada Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreci, ekonomik büyüme ve kırdan kente göçün etkisiyle yasadışı konut alanlarının geliştiği ve hızlı bir kentleşme süreci yaşanan 1950-1980 arasındaki 1. Dönem, neoliberal politikalar ve küreselleşme etkisinde imar afları ile karakterize edilebilecek olan 1980-2000 arasındaki 2. Dönem ve deprem riski söylemi ekseninde şekillenen ve yasal düzenlemeler geliştirilme çabalarının görüldüğü 2000’li yıllar sonrasının ele alındığı 3. Dönem olmak üzere 3 dönem olarak ele alınacaktır.

2.2.1 Hızlı Kentleşme Dönemi (1950 – 1980)

1950-1980 yılları arasındaki dönem, tarımda makineleşmeye geçilmesi, sanayinin gelişmesi gibi nedenlere kırdan kente göçe bağlı olarak yaşanan hızlı kentleşmenin yaşandığı dönemdir.

1950’li yıllarda yaşanan nüfus artışı, Marshall yardımıyla başlayan tarımda modernleşme süreci kırsalda ihtiyaç fazlası emeğin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tarım sektöründe ihtiyaç fazlası emeğin ortaya çıkmasının itici gücü¹, kentlerdeki tarım dışı faaliyetlerin kentlerdeki tarım dışı faaliyetlerinin çekici gücü ile iletici güçler² kentleşme hareketlerinin oluşmasında birlikte rol oynamıştır [2].

Özer’e göre gelişmiş ülkelerde sanayinin kentlerde yarattığı iş potansiyeli ile kırdan kente göçen iş gücü dengeli iken, Türkiye’de bu dengenin kurulamaması ülkenin kentleşme sürecinin³ düzensiz ve sağlıksız olarak gerçekleşmesinin nedenlerinden biridir [55]. Kentleşme sürecinin sağlıksız bir şekilde yürütülmesinin bir diğer nedeni ise 1946’dan sonra çok partili döneme geçişle birlikte yaşanan sosyal ve siyasal farklılaşmalar, merkezi ve yerel yönetimlerin farklı politikalar izlemesidir [38]. Bu dönemde ülkenin ekonomik koşulları nedeniyle yeterli konut sunumunun olmaması, kırdan göç edenlerin kendi imkanları dahilinde hazine arazileri ve özel arazilerde inşa

¹ Tarımda yaşanan değişikliklerin itici bir güç olduğu konusunda görüş birliği olmasına karşın sanayinin çekici bir güç olup olmadığı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Bir grup ülkemizde kentleşmenin sanayileşmeye dayanarak hızlı bir şekilde gerçekleştiğini savunmakta iken, diğer grup ise “sanayileşmenin kentleşmeyi arkadan izlediği” görüşündedir [56].

² İletici güçler ulaşım olanaklarını ifade etmektedir [2].

³ Türkiye’ nin kentleşme süreci için diğer az gelişmiş ülkelerdeki gibi “hızlı”, “aşırı”, “dengesiz”, “sahte” ve tek yönlü” gibi tanımlamalar kullanıldığı görülmektedir [57].

ettikleri yasadışı konut (gecekondu¹) alanlarının oluşmasına neden olmuştur [2]. Keleş ([59]: 184) gecekonduyu “Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıkmış sosyal bir olay” olarak tanımlamaktadır. Keleş’e göre gecekondu konut ve barınma sorunu olmanın ötesinde ülkenin ekonomik ve sosyal yapısındaki değişimlerden doğan bir kalkınma sorunudur [59].

Gecekondular ile ilgili ilk yasal düzenleme 1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Belediyesine arsa ve arazilerinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı² kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanun’dur. Bu kanun Ankara Belediyesi içerisindeki gecekonduların iyileştirilmesi ve en az 1 yıldır Belediye sınırları içerisinde ikamet eden, Ankara’da evi olmayan kişilere arsa sağlanarak yeni gecekonduların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. [61], [59].

1953 tarihli 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası ile belediyelere ait olan ya da belediye mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsaların mesken yapımına tahsis edilmesi, mesken olarak kullanılmayacak arsa ve arazilerin ise satılarak elde edilecek olan gelir ile yeni oluşacak olan yerleşim yerlerinin altyapı ihtiyaçları için kullanılması sağlanarak konut sorununa çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Yasa ile o tarihe kadar yapılmış olan gecekondu yasallaştırılmıştır, bu tarihten sonra gecekondu yapımını yasaklamıştır [58], [27], [59]. Yaklaşık 15 sene yürürlükte kalan bu yasa ne konut sunumunun arttırılmasında ne de gecekondulaşmanın önlenmesinde başarılı olamamıştır [59].

1959 tarihli 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun ile belediye sınırları dahilindeki Hazine arazilerinin belediyeye devredilmesi yolu ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasasının amaçları doğrultusunda kullanılması ile gecekondulaşmanın önüne geçilmesi hedeflense de başarılı olunamamıştır [58], [27].

1945-1960 yılları arasında politikacıların gecekondulaşma karşısında özendirici bir tutum sergilemişler, bir yandan yapılmış olan gecekonduların meşrulaştırılmasını

¹ Konuşma diline 1940’lardan sonra giren gecekondu kelimesi yasal düzenlemelerde ilk olarak 1966 yılında yürürlüğe giren gecekondu kanunu ile kullanılmıştır [58], [59]. Bu kanuna göre gecekondu “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak tanımlanmıştır [60].

² 2 Haziran 1934 tarihli Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu

sağlarken, bir yandan da gecekondunun yasaklanmış olmasına karşın oy kaygısıyla gecekondunun yapımına göz yummuşlardır [59].

1960'lı yıllarda gecekondunun ihtiyaçtan doğduğu kabul edilmiş, kamu arazilerinde inşa edilen gecekonduların yıkılması yerine yasallaştırılması ve bu alanlarının kamu hizmetlerinden yararlanmasını hedeflenmiştir. Bu amaçla gecekondunun alanlarının iyileştirilerek düzenli konut alanlarına dönüştürülmesini amaçlayan ve gecekonduların yasallaşmasını öngören düzenlemeler yapılmıştır. 1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondun Yasası ile hem yeni gecekondunun önlenmesi ve olası gecekondunun oluşumlarının planlı bir sürece yönlendirilmesi, hem de mevcut gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi amaçlanmıştır [26], [27], [62]. Bu yasayla birlikte gecekondun alanları temel altyapı hizmetlerinden yararlanmaya başlamış ve gecekondulara yönelik affedici tutum 1970'li yıllarda da devam etmiştir. Bu alanlara kentsel hizmetlerin sağlanması ve verilen güvenceler gecekonduların yapı kalitelerinin yükselmesine ve kat sayılarının artmasına neden olmuştur [27], [63]. Tercan [64] gecekondun ve imar yasasının ilişkisini 775 sayılı Kanun'u öncesi "gecekondunun imar yasasına bağımlı olduğu dönem", 775 sayılı Kanun döneminde "gecekondunun imar yasasına bağımlı olduğu dönem" ve 1980 sonrası "gecekondun olgusunun kendini imar yasasından tamamen bağımsız kıldığı dönem" olarak ele almıştır [64].

Gecekondun mahalleleri 1950'lerden 1980'lere kadar zaman içerisinde büyüyerek ve biçim değiştirerek¹ sadece kentin en düşük gelirli kesiminin yerleştiği alanlar olmaktan çıkmış ve "düşük gelirli kentli orta sınıfların" da yaşadığı yerleşim alanlarına dönüşmüştür [65].

2.2.2 İmar Afları ve Gecekondun Alanlarının Dönüşümü (1980 – 2000)

1980 askeri darbesi sonrası ithal ikameci sanayi politikalarından uzaklaşarak ihratcata yönelik büyüme ve neoliberal iktisat politikalarının benimsendiği bir döneme girilmiştir. Bu değişim sermaye birikim süreçlerinin yönü birinci çevrimden ikinci çevrime doğru değişim göstermesine yol açmıştır [2]. 1980 öncesinde ithal ikameci sanayileşme için

¹ Gecekondun zaman içerisinde 4-5 katlı apartmanlar halini almıştır.

ayrılan kaynaklar daha önce uzun bir dönem boyunca ihmal edilen altyapı, ulaşım, konut gibi yapılı çevre üretimine aktarılmaya başlanmıştır [2], [25]. Benimsenen neoliberal ekonomik politikalar kentleşme süreçlerinde de etkili olmuş ve planlamada yeniden yapılanmayı gerekli kılmıştır. Serbest piyasa ekonomisi kentlerin gelişiminde önemli rol edinmiş ve bu süreçte gecekondular alanları başta olmak üzere kentsel mekânda hızlı bir dönüşüm sürecine girilmiştir [9].

1980'lerde gerek kentsel mekâna yapılan doğrudan ya da dolaylı yatırımlar gerek TOKİ'nin kurulması, 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan yapma yetkisinin yerelleştirilmesi, imar affı gibi yasal düzenlemelerle inşaat sektörünün büyümesi devlet tarafından desteklenmiştir [25]. Tüm bu gelişmeler değerlendirildiğinde 1980'ler yapılı çevre üretiminin desteklediği ve kentsel dönüşümün planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başladığı yıllar olarak karşımıza çıkmaktadır [9], [66].

1983 ile 1988 yılları arasında gecekondular ve kaçak yapıların yasallaştırılmasını amaçlayan yasal düzenlemeler dizisi dönemin kentsel dönüşümü ele alış biçimini yansıtmaktadır [23]. Gecekondular affını açık bir şekilde gündeme getiren ilk yasa "2805 sayılı sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" dur. Bu yasaları sırasıyla 2981 sayılı Kanun, 3290 sayılı Kanun, 3366 sayılı Kanun ve 3414 sayılı Kanun izlemiştir. Çıkarılan her yasa gecekondular affının kapsamını genişletmiştir. Mevcut gecekondular için af sağlarken yeni gecekondular üretimini yasaklayan bu yasal düzenlemelere rağmen gecekondular sayısındaki artış devam etmiştir [64].

Af yasaları ile sağlanan imar hakları ile küçük ölçekli sermayenin kentsel alanda önü açılmış, ıslah imar planları ile gecekondular alanlarının bir kısmının dönüşürken, imarlı alanlara yakınlık gibi avantajlara sahip olmayan gecekondular alanları ise ıslah imar planlarına rağmen dönüşmemiştir [9]. 1980'li yıllar gecekondulara yönelik politikalar rantın paylaşılması olarak bakıldığı görülmektedir [67].

Bu dönemin diğer önemli gelişmelerinden biri konut ihtiyacının karşılanması için 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu'nun oluşturulmasıdır. Toplu konut fonu ile belediyelerin konut üretimi teşvik edilmiştir [26]. Konut kooperatiflerinin gecekondular

yapımını engelleyeceği görüşü ile yola çıkmıştır. Üretilen konutlar alt gelir grubu için pahallı olduğundan, amaçlandığı üzere alt gelir grubunun konut sorununu çözememiştir [62], [63].

2.2.3 Afet Riski Söylemi ile Kentsel Dönüşümde Yasal Yapılanma (2000 – Günümüz)

Kentsel dönüşüm 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi sonrasında daha fazla tartışılır hale gelmiş ve 2000'li yıllar kentsel dönüşüm için yasal altyapının oluşturulduğu bir dönem olmuştur.

Bu dönemde deprem riski söylemiyle ortaya atılan kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı sadece depreme karşı dayanıksız konut alanlarının dönüştürülmesi değil, sermayeyi kentsel alanlara çekerek ekonomik canlanmayı sağlamaktır. Sermaye birikimi açısından önemli bir yatırım alanı haline gelen kentsel mekânlar inşaat sektörü için karlı bir yatırım aracına dönüşmüştür. Güçlü bir siyasi otorite ile desteklenen kentsel dönüşüm politikaları merkezi ve yerel yönetim otoriteleri ile sermaye gruplarının ittifakının bir ürünüdür [21]. 1980 döneminde olduğu gibi 2000 sonrasında da devlet yaptığı yasal ve yönetsel düzenlemelerle inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlamıştır. İnşaat sektörünün desteklenmesi yalnız ekonomik değil aynı zamanda kısa ve orta dönemli siyasal amaçlar da içermektedir [25].

2000 sonrası devletin inşaat sektöründe büyümeyi teşvik ettiği ve sektörü destekleyen pek çok yasal düzenlemeyi yürürlüğe koyduğu; ayrıca planlama ve imar mevzuatında pek çok düzenleme yapılarak kurumsal yapılanmada değişikliğe gidilen ve kentsel mekâna müdahalede merkezi yönetimin ağırlığının arttığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır [6], [24]. Kentsel çevre üzerindeki yetkilerin yeniden düzenlendiği bu dönemde, kentsel dönüşüm projelerini ve büyük ölçekli kentsel projeleri destekleyen “ayrıcalıklı müdahale mekanizmaları” oluşturulmuştur [66].

644 sayılı Kanun Hükmünde kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kurulması, 5393 sayılı Kanunla Büyükşehir Belediye Başkanlıklarına ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunun'da değişiklik yapılmasına dair yapılan düzenlemeler ile TOKİ'ye verilen yetkiler, bu “aşırı yetkilendirilmiş kurumların” kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırmasını amaçlanmıştır [68].

Bu dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yapılan hukuki düzenlemeler;

- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunun'da değişiklik yapılmasına dair yapılan düzenlemeler
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

olarak sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm kavramının ilk defa kullanıldığı kanun 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur. Bu kanun kuzey Ankara girişi ve çevresinin kapsayan alanda yürütülecek olan kentsel dönüşüm projesinin çerçevesini çizen özel bir kanundur.

Kentsel dönüşüm ile ilgili diğer yasal düzenlemeler, 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda 31.07.2003 tarih- 4966 sayılı Kanun, 12.05.2004 tarih- 5162 sayılı Kanun ve 24.07.2008 tarih- 5793 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerdir.

İlk olarak 31.07.2003 tarihinde yapılan değişiklik ile TOKİ, gecekonduların dönüşümü ile tarihi doku ve yöresel mimarinin korunması ve yenilenmesi amacıyla yapılacak projeleri kredilendirmesi için yetkilendirilmiştir [69]. Ardından gecekonduların alanlarında bu alanların temizlenmesi ya da iyileştirilmesi amacıyla gecekonduların dönüşüm projesi geliştirmeye, inşaat uygulaması ve finansal düzenlemeler yapmaya yetkili kılınmıştır. Ayrıca dönüşüm projesi gerçekleştirilecek olan gecekonduların alanlarında her türlü ölçekte imar planı yapma yetkisi yine TOKİ'ye verilmiştir. Kanuna göre bu planlar ilgili belediyelerin meclisince aynen ya da değişiklik yapılarak onaylanacak olsa da üç ay içerisinde onaylanmaması durumunda planlar TOKİ tarafından re'sen yürürlüğe konabilmektedir [70]. Yine aynı tarihli değişiklik ile bu kanun ile tanımlanan görevleri çerçevesinde *“gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların*

içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırma” yetkisi verilmiştir.

24.07.2008 tarihli 5793 sayılı Kanun ile TOKİ’ye deprem ile ilgili dönüşüm projeleri gerçekleştirmeye ve bu projelerin kapsamında yapılacak olan iş ve işlemlerle ilgili usulleri belirleme yetkisine de sahip olmuştur.

Tüm bu değişiklikler irdelendiğinde TOKİ’nin gecekondular alanlarında planlamadan, inşaata ve finansman sağlamaya, kamulaştırma yapmaya, yapılacak olan konutların bedellerini ve ödeme şekillerini belirlemeye kadar tüm süreci tek başına yönetebilecek yetkilerle donatıldığı görülmektedir.

2005 yılının Temmuz ayında yenileme yasası olarak bilinen ve tarihi kent merkezlerini hedef alan “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile belediyelere sit alanları ve bu bölgeler ait koruma alanlarında ada ölçeğinde uygulama yapma ve kamulaştırma yetkisi tanınmıştır [71]. Kanun’un uygulama yönetmeliğine göre yenileme alanları belirlenirken kültürel ve tarihi özellikler ile afet riskinin dikkate alınacağı belirtilmiş, yenileme alanlarının belirlenmesi ve bu alanlarda yapılacak olan projeler ile ilgili somut bir kriter tanımlanmamıştır.

2005 yılında kentsel dönüşüm ile alakalı yapılan diğer bir önemli düzenleme Temmuz ayında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesidir. Bu madde ile Belediyelere, belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ve en az beş hektar büyüklüğe sahip alanlarda “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı” ilan etme ve proje uygulama yetkisi verilmiştir. Bu kanuna göre belediyeler, meclis üye tam sayısının çoğunluğu ile belirlenen alanlarda “*kentin gelişimine uygun olarak eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedir.*” [72]. Yasada kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde olması ve en az ellibin metrekare büyüklüğe sahip olması dışında herhangi bir kriter getirilmemiştir. Vatandaşın can ve mal güvenliğini sağlamak, doğal afetlere karşı önlem almak,

kentlerin gelişme yönlerinin belirlenmesini sağlamak ve tarihi dokusu bozulmuş kent merkezlerini canlandırmak amaçlarından herhangi biri ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmektedir [73].

2010 yılında 5998 sayılı Belediye Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesinde değişikliğe gidilmiştir. Bu değişik ile belediye veya mücavir alan sınırları içindeki "imarlı veya imarsız", "üzerinde yapı olan veya olmayan" tüm alanlar "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak ilan edilebilir hale gelmiştir. Ayrıca yine bu değişik ile "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" ilan etme ve ilan ettikleri alanlarda her ölçekte imar planı yapmak dahil olmak üzere, 3194 sayılı Kanun ile belediyelere verilen tüm yetkileri kullanmaya Büyükşehir Belediyeleri yetkili kılınmıştır. İlçe belediyeleri ise Büyükşehir belediye meclisinin uygun bulması durumunda kendi sınırları dahilinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedir.

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi ile *"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"* amaçlarından herhangi birini sağlaması yeterli görülmüş ve bilimsellikten uzak bir şekilde, herhangi bir kriter gözetilmeksizin büyükşehir belediyelerinin yukarıda sayılan amaçlara hizmet edeceğini düşündüğü alanlar dönüşüme konu edilebilir duruma gelmiştir.

2019 yılı Şubat ayında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar'a göre [73] 5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesi kapsamında yürütülecek dönüşüm çalışmalarında;

- Eskiyen kent kısımlarının yenilenmesi,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunun ve kimliğinin ortaya çıkarılması,
- Sağlıklı, dengeli ve yaşanabilir mekânlar oluşturulması,
- İhtiyaç duyulan donatı alanlarının sağlanması,

ilkeleri gözetilecektir [73].

Kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan son yasal düzenleme 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' dur. Bu Kanun ile riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı olarak üç farklı uygulama alanı tanımlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetkiler tanınmıştır. Bu Kanunun amaçları, uygulama alanları ve yöntemleri, Kanunda günümüze kadar yapılan değişiklikler 3. Bölümde detaylı olarak incelenecektir.

2.3 Bölüm Sonucu

Batı ülkelerinde endüstri devrimi sonrası kentlerde yaşanan düzensiz ve kontrolsüz gelişmenin yol açtığı sorunlara çözüm arayışı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm, sanayisizleşme süreci ile dönemin dinamiklerine göre farklı müdahale biçimleri ile hayata geçirilmiştir. Başlangıçta gündemi fiziksel sorunlara çözüm üretmek olan kentsel dönüşüm projeleri zamanla ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlerin de ele alındığı çok boyutlu bir yapıya doğru evrilmiştir. Batıda sanayisizleşmenin ortaya çıkardığı sorunlara çözüm bulmak, kentlere yatırım çekmek amacıyla kentsel iyileştirme (urban improvement), kentsel yenileme (urban renewal), kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment), kentsel yeniden canlandırma (urban regeneration), kentsel koruma (urban conservation), kentsel sağlıklılaştırma (urban rehabilitation), boşlukları doldurarak geliştirme (infill development) gibi stratejiler ile atıl kalan kentsel alanların kente kazandırılması ve sermaye birikiminin gayrimenkul piyasası üzerinden devamının sağlanması amaçlanmıştır.

Türkiye'de ise kentsel dönüşüm, ülkenin ekonomik- siyasal koşulları, toplumsal ve kültürel yapının farklılıkları nedeniyle Batıdaki uygulamalardan farklılaşmaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin ve yasadışı yapılaşmanın yarattığı sorunlara çözüm bulmak üzere yapılan müdahaleler olarak ortaya çıkmış ve yıkıp yeniden inşa etme şeklinde fiziksel mekâna müdahaleler ile gerçekleştirilmiştir.

2000'li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm afet riski ile birlikte gündeme gelmeye başlamış ve dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuştur. Afet riskine karşı önlemler almak, sağlıklı kentsel mekanlar oluşturmak gibi argümanlarla kentsel dönüşüm uygulamalarının meşrulaştırması çalışılsa da kentsel dönüşüm projeleri ekonomik canlanmanın bir aracı olarak görülmektedir.

Yapılan ilk yasal düzenlemelerle yerel yönetimlerin etkin olduğu, büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri hedeflenirken, 2012 yılında yetkinin merkezileştiği ve daha küçük ölçekli ve daha parçacıl dönüşümü destekleyen 6306 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir.



6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 12.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanun’un genel gerekçesi,

- Ülkemizin büyük kısmının deprem başta olmak üzere doğal afet riskleri altında olmasına rağmen mevcut yapı stokunun olası afetlere karşı dayanıklı olmaması,
- Afetler sebebiyle Devletin beklenmedik bir anda mali külfetlerle karşı karşıya kalma olasılığı,
- Yürürlükteki 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uygulamalarının masraflı olması ve “olağanüstü tedbirler” alınmasını gerekli kıldığı için sosyal problemlere yol açması,
- 7269 sayılı kanundaki “kanuni mecburiyet” yerine “gönüllük” esaslı bir dönüşüme olanak sağlayacak yeni bir kanuni düzenlemeye ihtiyaç duyulması,

olarak belirtilmiştir [74].

6306 sayılı Kanun’un [75] 1’inci maddesine göre söz konusu kanunun amacı “*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*”

6306 Sayılı Kanun ile daha önce ağırlıklı olarak 5393 sayılı kanun kapsamında gecekondular ve 5366 sayılı yasa kapsamında tarihi dokusu bozulan korunması

gerekli kentsel mekânları hedef alan kentsel dönüşüm uygulamalarının daha geniş bir yelpazede, ülkenin her yerinde gerek parsel ölçeğinde gerek alansal olarak gerçekleştirmeye olanak sağlayan bir düzenleme olarak görülebilir.

Taslak halinde yayımlandığı ilk günden günümüze kadar pek çok yönden eleştirilen bu Kanun'un bazı maddelerinin Anayasa Mahkemesi Kararlarıyla¹ yürürlükleri durdurulmuş / iptal edilmiştir. Gerek zamanla uygulamada karşılaşılan sorunların çözülmesi gerekse Anayasa Mahkemesince iptal edilen kararların güncellenmesi amacıyla kanun günümüze kadar 15.04.2015, 26.04.2016, 28.04.2018, 07.07.2018 ve 10.12.2018 tarihlerinde 5 kere revize edilmiştir [76], [77], [78], [79], [80].

12.05.2012 tarihli Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği ilk olarak 04.08.2012 tarihinde Resmî Gazete' de yayımlanmıştır. Hızlı hazırlanması nedeniyle uygulama ile ilgili hususları açıklamak yönünden pek çok eksiği bulunan bu yönetmelik 15.12.2012 tarih ve 28498 Sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan yeni yönetmelikle yürürlükten kaldırılmıştır [81], [82]. Kanun'un uygulama yönetmeliği de gerek Kanun'da yapılan değişikliklerin uyarlanması gerekse uygulamada yaşanan aksaklıkların giderilmesi amacıyla günümüze kadar 02.07.2013, 25.07.2014, 27.10.2016, 28.07.2017 ve 16.02.2019 tarihlerinde 5 kere revize edilmiştir [83], [84], [85], [86], [87]. 16.02.2019 tarihinde yayımlanan değişiklikle 15/12/2012 tarihli yönetmeliğin eki olan "riskli yapıların tespitine ilişkin esaslar" revize edilmiştir. Bu tezin yazıldığı tarihte 10.12.2018 tarihinde kanunda yapılan değişiklikler sonrası yönetmelik revizyonu henüz yayımlanmamıştır.

Bu bölümde 6306 sayılı Kanun "Riskli Yapı", "Riskli Alan", "Rezerv Yapı Alanı" tanımları, "Kanun kapsamında uygulama işlemleri", "Finansal Destekler", "6306 Sayılı Kanun İle Diğer Kanunlarda Yapılan Değişiklikler" başlıkları altında irdelenecektir. Kanun maddelerine getirilen Anayasa Mahkemesinin iptal kararları ve gerekçeleri, kanunda yapılan değişiklikler ile uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklikler bu başlıklar altında ele alınacaktır. Bölümün sonuç kısmından önce 2018 yılı Mayıs ayında yürürlüğe

¹ "Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı",

"Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı"

giren ve amaçlarından biri "6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere gelir elde etmek" olarak açıklanan "imar barışı düzenlemesi" incelenecek ve 6306 Sayılı Kanun ile ilişkisi irdelenecektir.

3.1 Riskli Yapılar

Riskli yapı 6306 Sayılı Kanun'un tanımlar başlıklı 2. maddesinde "*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı*" olarak tanımlanmaktadır.

25.07.2014 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren uygulama yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelik ile riskli yapılar ile ilgili olarak "*Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.*" hükmü eklenmiştir. Bu hüküm içerisinde yaşam sağlanamayacak ölçüde hasar görmüş ya da metruk haldeki terk edilmiş yapıların riskli yapı tespitine konu edilerek kanunun sağladığı hak ve muafiyetlerin istismar edilmesinin önüne geçmiştir.

Riskli yapılar ile ilgili süreç riskli yapının tespiti, riskli yapıya itiraz, riskli yapının tahliyesi ve yıktırılması olmak üzere 3 başlık altında incelenecektir.

3.1.1 Riskli Yapıların Tespiti

Riskli yapıların tespiti ile ilgili süreç söz konusu kanunun "Tespit, taşınmaz devri ve tescil "başlıklı 3'üncü maddesinde ve Kanun'un uygulama yönetmeliğinin "Riskli yapıların tespiti ve itiraz "başlıklı 7'nci maddesinde tanımlanmıştır. Riskli yapıların tespiti yönetmelik ekinde yer alan "riskli yapıların tespitine ilişkin esaslar" a göre yapılmaktadır. Riskli yapıların tespitine dair esaslar 16.02.2019 tarihinde revize edilmiştir.

6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine göre Riskli yapıların tespiti, masraflar malikler tarafından karşılanmak suretiyle öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır. Riskli yapı tespiti için yapı sahibinin başvurusu esastır ve yapı maliklerinden yalnızca birinin başvurusu¹ yeterlidir. 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmamış olan arsa paylı tapulu taşınmazlarda, yapı sahibi olan pay sahibinin başvuru yapması gerekmektedir. Tapu kaydında arsa üzerindeki yapının arsa sahipleri dışında başka birine ait olduğuna dair bir şerh mevcut ise riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır. Ülkemizde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmamış yapı sayısının fazla olması ve arsa tapusunda hisse sahibi olmanın her durumda binada hak sahibi olmak anlamına gelmemesi nedeniyle yasada ve yönetmelikte bu tarz durumlara özel açıklama getirilmiştir.

Kanun'un 3. Maddesi uyarınca riskli yapı tespitleri malikler tarafından yaptırabildiği gibi, Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Maliklere tanınan süre içerisinde yapılmadığı takdirde tespit işlemi Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 6'ncı maddesine göre "Riskli yapıların tespiti Bakanlık ve İdarece yapılabildiği gibi, Bakanlıkça lisanslandırılan kamu kurum ve kuruluşları ile yine Bakanlıkça lisanslandırılan sivil toplum kurumları ve özel kurum ve kuruluşlar tarafından da yapılabilmektedir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar ülke genelinde her yerde tespit yapabilmektedir.

Yönetmeliğin 7/3'üncü fıkrasında belirlenen istisnai durumlar dışında bir yapı için yalnızca bir risk tespit raporu düzenlenebilmektedir. Bu istisnai durumlar "raporun gerçeğe aykırı düzenlenmesi" ve "yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması" durumlarıdır.

¹ Maliklerden yalnızca birinin başvurusunun yeterli olması ile ilgili olarak Kanun ya da Yönetmelik metninde net bir ifade yer almamaktadır. Ancak Bakanlığın resmi internet sitesinde yer alan "Kentsel Dönüşümde 50 Soru 50 Cevap" isimli dokümanda "Riskli yapıların tespiti için maliklerden birinin başvurusu yeterlidir" ifadesi yer almaktadır ve tespit başvurusu tek bir malikin başvurusuyla yapılabilmektedir [88].

Riskli yapı tespitine ilişkin işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilmektedir. Yönetmeliğin 8/8'inci fıkrası uyarınca tespite konu yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınması, yapı maliki olmayan birinin talebiyle riskli yapı tespiti yapılması, bir yapı için ikinci kez riskli yapı tespiti yapması durumlarında lisanslı firmalara yazılı uyarı yapılmaktadır. Lisanslı kuruluşların risksiz bir yapıyı riskli veya riskli bir yapıyı risksiz olarak tespit etmesi, mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlaması ve daha önce iki kez yazılı olarak uyarı cezası alınmış olması durumunda lisansı iptal edilir. Bu madde ile firmaların usulsüz işlem yapmalarının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Bakanlıkça lisanslandırılan firmalar ve iletişim adresleri ÇŞB resmi internet sitesinde listelenmekte ve yeni firmaların lisanslandırılması- lisans iptali durumlarında listeler güncellenmektedir.

Riskli yapı tespiti için başvuru, yapı malikleri tarafından talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu kaydı ve başvuru sahibinin kimlik fotokopisi ile Bakanlıkça lisanslandırılmış kuruluşlara yapılır. İlgili kuruluş "riskli yapıların tespitine ilişkin esaslar" a göre riskli yapı tespit raporunu hazırlayarak kontrol ve onay işlemleri için, tespit tarihinden itibaren 10 gün içerisinde tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe ya da Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi durumunda İdareye gönderir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir, gerekli görülmesi durumunda raporu hazırlayan kurumdan düzeltilmesi istenerek yapılan incelemeler sonucunda raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise onaylanır. Bina riskli olarak onaylandıktan sonra 10 iş günü içerisinde ilgili Tapu Müdürlüğüne tapu kütüğünün beyanlar hanesine "binanın riskli olduğuna dair belirtme" tesis edilmesi hususu bildirilir. Tapu kütüğüne binanın riskli olduğu ile ilgili şerh düşülmesi, gayrimenkul ile ilgili iş ve işlem yürütecek olan kurum, kuruluş, özel ve tüzel kişilerin binanın riskli yapı statüsünde olduğunu bilmesini sağlamak açısından önemli bir düzenlemedir. Ayrıca gayrimenkulün el değiştirmesi durumunda alıcının da binanın durumu hakkında bilgi sahibi olmasını sağlamaktadır.

Ülke genelinde riskli yapı tespitlerinin onaylanması işlemi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince yapılmaktadır. İstanbul'da ise riskli yapı tespitlerinin onayı 2014 yılı Mart ayına kadar İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılmakta iken, il genelinde riskli yapı sayısının fazla olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın

Olur'una istinaden onay yetkisi 17.03.2014 tarihi itibari ile ilçe belediyelerine devredilmiştir [89].

3.1.2 Riskli Yapıya İtiraz

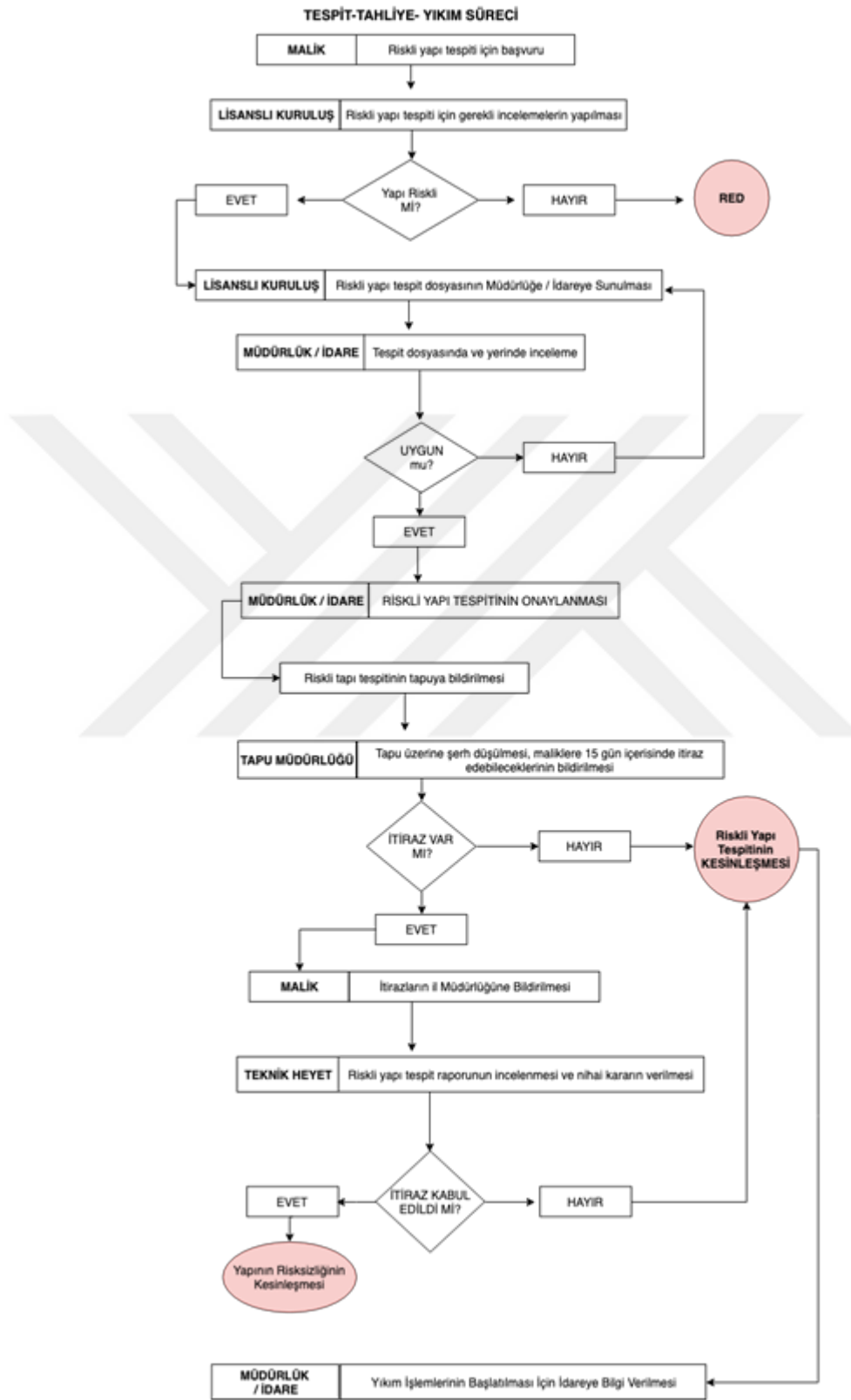
Riskli olduğu tespit edilerek ilgili İl Müdürlüğü ya da belediye tarafından onaylanan yapının tapu Müdürlüğüne bildirim sonrasında; tapu müdürlüğünce, yapının riskli yapı olarak tespit edildiği, tespit kararına 15 gün içerisinde itiraz edilebileceği tüm ayni ve şahsi hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanuna göre tebliğ edilir. Riskli yapı tespitine ilişkin itirazlar yapı malikleri ya da kanuni temsilcileri tarafından tebligat tarihinden itibaren 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu yerdeki İl Müdürlüklerine dilekçe verilerek yapılmaktadır. Yapılan itirazlar, en az yardımcı doçentlik unvanına sahip 4 adet üniversite üyesi ile Bakanlık bünyesinde çalışan 2 inşaat mühendisi ve 1 jeofizik mühendisi olmak üzere 7 kişiden oluşan teknik heyetçe itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile yönetmelik ve esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığı değerlendirilir. Yapının riskli olup olmadığına dair nihai karar teknik heyetçe verilir.

3.1.3 Riskli Yapıların Tahliyesi ve Yıkımı

Riskli yapı tespitine itiraz süreci tamamlandığında ilgili İl Müdürlüğü, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

Uygulamaya başlanmadan önce İdarece; riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması için, yapının maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malikler tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmamak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen süre içerisinde riskli yapıların yıktırılmaması durumunda riskli yapılara verilen altyapı hizmetleri (elektrik, su, doğalgaz vb.) ilgili kurumlarca kesilir ve tahliye/ yıktırma işlemleri belediye tarafından, mülki amirler tarafından sağlanan kolluk kuvveti desteği ile gerçekleştirilir. İdare ikişer aylık dönemlerde yıkım ve tahliye işlemi gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri Müdürlüğe iletir; bu yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır, yıkım masrafları hisseleri oranından maliklerden

tahsil edilir. Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıkımı ile ilgili süreç Şekil 3.1'de gösterilmektedir.



Şekil 3. 1 Riskli yapı tespit- tahliye- yıkım süreci

3.1.4 Riskli Yapılar ile İlgili Değiştirilen Hükümler

Riskli yapıların tespiti Kanun'un çıktığı ilk dönemde "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre tespit edilmekte iken 02.07.2013 tarihinde yapılan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ile bu yönetmeliğin ekinde yer alan "riskli yapıların tespitine ilişkin esaslar" a göre yapılmaya başlanmıştır. "Riskli yapıların tespitine dair esaslar" 16.02.2019 tarihindeki yönetmelik değişikliği ile revize edilmiştir; ancak konu inşaat mühendisliği uzmanlığı gerektirdiğinden bu çalışma kapsamında tespit esasları ile ilgili değerlendirmeye yer verilmemiştir.

Riskli yapılar ile ilgili yapılan en temel değişikliklerden biri riskli yapı tespiti yapılan binalar için güçlendirme kararının alınabilmesinin önünün açılmasıdır. Kanunda riskli ya da rezerv yapı alanlarında kalmayan riskli yapıların güçlendirilmesi için kredi verilebileceği belirtilmekte olup, yönetmelikte binaların güçlendirmesi ile ilgili işlemler tanımlanmamıştır. Kanunun uygulama yönetmeliğinde yapılan 25/07/2014 tarihli değişiklik ile riskli binaların güçlendirilmesi ile ilgili madde (8. maddenin 5. fıkrası) eklenmiştir. Bu maddeye göre malikler riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesini talep ediyor ise, İdarece yapının yıkılması için verilen süre içerisinde güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, güçlendirme projesi hazırlanarak ruhsatının alınması gerekmektedir. Riskli yapılarda uygulama ile ilgili işlemler Kanun uyarınca maliklerin hisseleri oranında üçte iki çoğunlukla yapılabilmesine karşın güçlendirme kararı kat mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası¹ uyarınca bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile alınabilmektedir. Riskli yapılar için güçlendirme kararı verilebilmesi yönünde yapılan düzenleme olumlu bir gelişme olsa da, riskli yapının yıkılmasından sonra yapılacak olan uygulama ile ilgili karar üçte iki çoğunlukla verilebiliyor iken güçlendirme kararı için beşte dört çoğunluk aranması Kanun'un esas yönteminin yıkıp yeniden yapmak olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

¹ Kat mülkiyeti Kanununun 19. Maddesinin ikinci fıkrasında "...ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, kat maliklerinin rızası aranmaz" denmektedir.

Bir başka değişiklik hangi tür yapıların riskli yapı tespitine konu edilip edilemeyeceğinin tanımlanmasıdır. Bu madde ile insanların kullanımında olan yapıların yanı sıra hayvanların barınmasını ve korunmasını sağlayan yapıların da riskli yapı olarak tespit edilebileceği; inşaat halindeki ikamet edilmeyen yapılar ile statik olarak bütünlüğü bozulmuş yapıların tespiti konu olamayacağı belirtilmiştir.

Riskli yapılar ile ilgili 5 farklı maddenin Anayasa Mahkemesi' nin kararıyla iptal edildiği görölmektedir.

Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırılması işleminin verilen süre içerisinde malikler tarafından yapılmaması durumunda söz konusu işlemler Bakanlık veya İdare tarafından yapılmakta ya da yaptırılmaktadır. 16.05.2012 tarihli Kanun'un ilk metninde söz konusu işlemlerin masraflarının tapu kaydı üzerine müşterek ipotek edilmesi ile ilgili hüküm yer almaktadır. Bu hüküm ile tespit, tahliye ve yıkım işlemleri sonucu ortaya çıkacak olan kamu alacağının garanti altına alması amaçlanmış olsa da müşterek ipotek tesis edilmesi ile paydaşların mülkiyet hakkı ihlal edilecek olduğundan söz konusu maddeler Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarihli Kararı ile Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğu gerekçesi ile iptal edilmiştir [90]. Kanun'da yapılan 10.12.2018 tarihli değişiklik ile Bakanlık veya belediye tarafından yapılan tespit, tahliye ve yıkım masraflarının maliklerden hisseleri oranında 6183 sayılı Amme Alacakları Kanunu' na göre tahsil edileceği şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun'un 31.05.2012 tarihli ilk metninde 3'üncü maddenin yedinci fıkrasında yer alan riskli alan sınırları içerisinde kalan ancak riskli olmayan yapıların Bakanlığın gerekli görmesi durumunda, uygulama bütünlüğünün sağlanması açısından kanun kapsamında değerlendirilebileceğine ilişkin hüküm yer almaktadır. 15.12.2012 tarihli uygulama yönetmeliğinde ise riskli alanda riskli olmayan yapının olması durumunda binanın bulunduğu alanın ifraz edilebileceği, ifraz imkânının olmaması durumunda ise maliklerin anlaşma sağlaması durumunda binanın mevcut halini koruyabileceği belirtilmektedir. Yönetmelikte 02.07.2013 tarihinde yapılan değişiklikle kanunda yer alan Bakanlığın gerekli görmesi halinde uygulama bütünlüğünü sağlamak açısından riskli alandaki risksiz yapıların Kanun hükümlerine tabi olacağı ile ilgili düzenleme yönetmeliğe de işlenmiştir.

Kanunda yer alan riskli alandaki risksiz yapılara ilişkin hüküm ile ilgili olarak Anayasa Mahkemesi¹ kamu yararı ile bireylerin hak ve özgürlükleri arasındaki dengeyi sağlayamadığı ve ölçülülük ilkesine aykırı olduğuna karar vermiş; Anayasa' nın temel hak ve özgürlükler ile mülkiyet hakkına ilişkin 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir [28]. Kanun maddesinin iptali sonrası riskli alanlardaki riskli olmayan yapılar ile ilgili yönetmelikte yer alan hüküm 25.07.2014 tarihli yönetmelik değişikliğiyle kaldırılmıştır.

İptal kararının ardından aynı madde “değerleme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla” ibaresi eklenerek yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklik iptal sebebini riskli yapılar ile riskli olmayan yapılar arasındaki değer farkına indirgeyerek riskli alanlardaki riskli olmayan yapıları yeniden kanun kapsamına almıştır [28].

Anayasa Mahkemesi 15.11.2017 tarihli kararında riskli alan içerisinde kalan risksiz yapıların değer tespitinde riskli olmadıkları gözetilmesi suretiyle Kanun'a tabi olmasının mülkiyet hakkının kısıtlanmasını dengeler nitelikte olmadığına karar vermiş ve Kanun'un 3üncü maddesinin yedinci fıkrası yeniden iptal edilmiştir. 10.11.2018 tarihli Kanun'un son metninde riskli alan dışında kalan risksiz yapılar ile ilgili bir hüküm yer almamaktadır.²

Riskli yapılar ile ilgili bir diğer önemli değişiklik ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında olan yapıların da riskli yapı tespitine konu edilebilmesi ile ilgili yapılan düzenlemedir. Kanun'un uygulama Yönetmeliğinde yapılan 27.10.2016 tarihli değişiklikle riskli yapıların tespitine ilişkin 7. Maddenin 9. Fıkrasında korunması gerekli yapıların maliklerinin talebi halinde riskli yapı tespitine konu edilebileceği belirtilmiştir. Bu maddeye göre yapının risk durumu kesinleştikten sonra ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirim yapılacak ve kurulun kararına göre uygulama yapılacaktır.

¹ Anayasa Mahkemesi'nin 27/02/2014 tarih ve E.:2012/87, K.:2014/41 sayılı Kararı ile

² Konu ile ilgili daha detaylı inceleme “Kanuna getirilen eleştiriler” bölümünde yapılmıştır

3.2 Riskli Alanlar

Riskli alan 6306 sayılı Kanun'un 2 inci maddesinde *"Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan"* olarak tanımlanmıştır.

14/04/2016 tarihli ve 6704 sayılı Torba Kanun ile 6306 sayılı Kanun'da yapılan değişiklikle *"Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar"* ile *" Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar"* da riskli alan kapsamına dahil edilmiştir.

Riskli alan teklifi Bakanlıkça re 'sen, ilgili belediye ve TOKİ tarafından yapılabildiği gibi taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından da yapılabilmektedir. Kanunun uygulama yönetmeliğine göre, riskli alan teklifi dosyasında alanın riskli olduğuna dair teknik rapor, alan sınırlarını ve koordinatları gösteren harita, var ise uygulama imar planı, alan sınırları içerisindeki kamuya ait taşınmazların listesi, alanın uydu görüntüsü ya da ortofoto haritası bulunması gerekmektedir.

Kanun'un 6. Maddesinde yer alan *"... riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir"* hükmü uyarınca riskli alan tespiti için maliklerin arsa payları oranında en az üçte ikisinin muvafakatı gerekmektedir.

Riskli alan gerekçesinin zemin yapısı olması durumunda, teknik rapor ile birlikte yer bilimsel etüt raporu da hazırlanmalıdır. Kamuya ait taşınmazların listesi oluşturulurken alan sınırları içerisinde kalan tescil dışı alanların, mera vasfındaki alanlarda listelere dahil edilmeli; listelerde pafta, ada, parsel bilgileri ile parsel büyüklükleri ve hangi

kurumun kullanımında olduğu belirtilmelidir. Dosyaya eklenecek olan mer-i imar planı üzerine teklif riskli alan sınırı işlenmeli, alana meri planın plan kararları (nüfus, yoğunluk, emsal vb.) gibi bilgileri yer almalıdır [91].

- Üzerindeki yapılaşmanın risk oluşturması nedeniyle riskli alan ilan edilmesi talep ediliyor ise; alandaki yığma ve betonarme tüm binaların Kanun'un uygulama yönetmeliğinin ekinde yer alan "hızlı değerlendirme formu" kullanılarak yapısal analizlerinin yapılması, sonuçların sınıflandırılarak seçilen örneklem için detaylı analizler yapılarak tespit dosyasında sunulması;

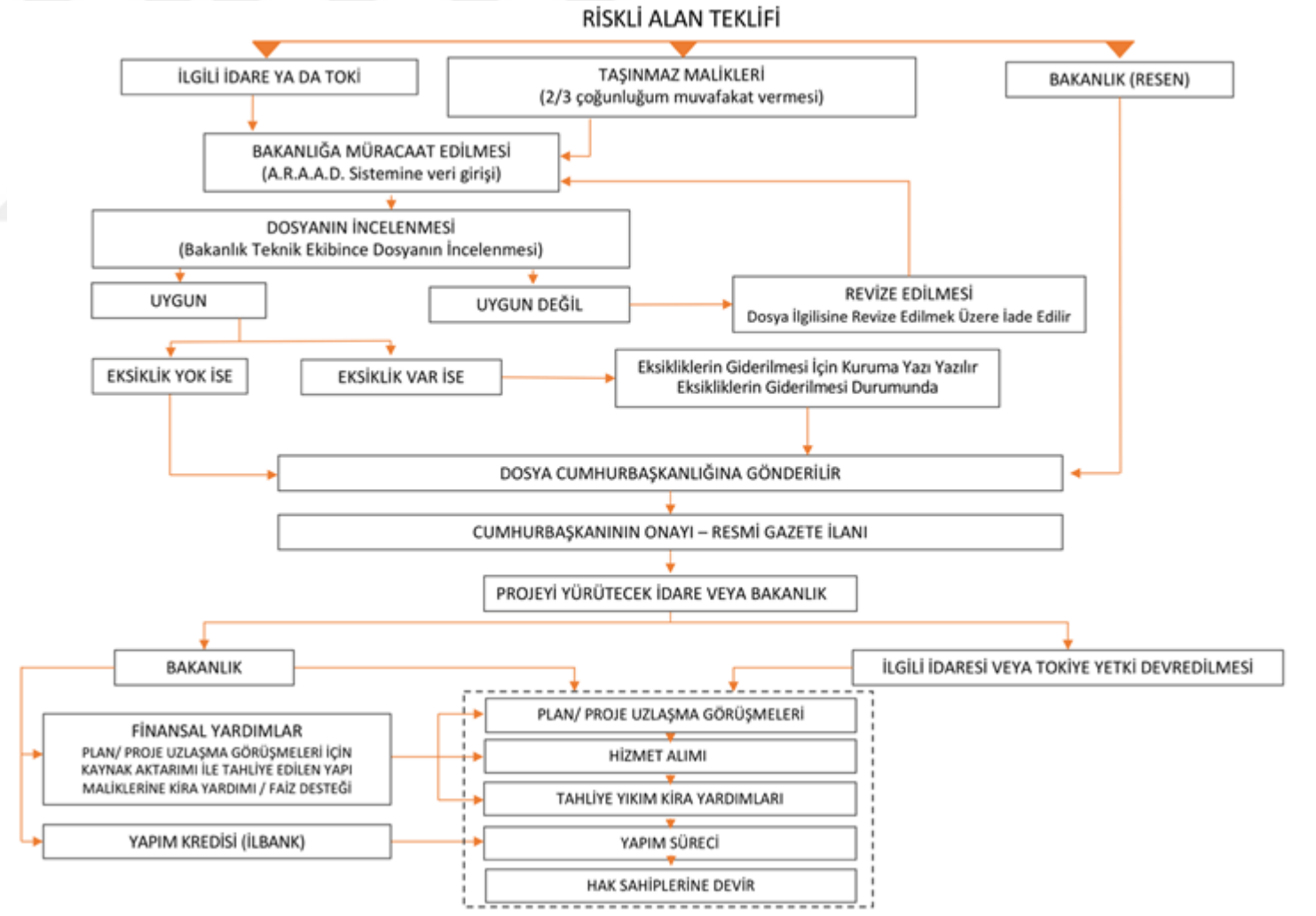
- Kanun'un Ek 1 (b) maddesi uyarınca riskli alan ilan edilen alanlar için; üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı ya da ruhsatsız binalardan oluştuğuna dair belgeleri ve verileri içeren raporun tespit dosyasında sunulması;

Riskli alan tespiti Kamu düzeninin veya güvenliğinin bozulması kapsamında talep ediliyorsa; 5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılınması Hakkında Kanun kapsamında hasar tespit çalışmalarının yapılması gerekmektedir [91]. Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilmektedir ancak; uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmamaktadır. Riskli alan teklifi ve uygulamaları ile ilgili süreç Şekil 3.2'de gösterilmektedir.

6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliğinde riskli alan uygulamaları ile alakalı olarak birtakım değişiklikler yapılmıştır. Riskli alanlar ile ilgili yapılan en temel değişikliklerden biri riskli alan tanımını genişleten, 26.04.2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 14.04.2016 kabul tarihli 6704 sayılı Kanun ile 6306 sayılı Kanuna eklenen Ek-1 maddesidir. 6306 sayılı Kanunda riskli alan "*zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan*" olarak tanımlanmış iken Kanuna eklenen bu madde ile, kamu düzeninin bozulduğu veya güvenlik problemi yaşanan alanlar ile toplam yapı sayısının en az %65'inin mevzuata aykırı ya da ruhsatsız/sonradan ruhsatlandırılmış olan alanlar da riskli alan olarak ilan edilebilmektedir. Ek-1 madde ile riskli alan tanımında yapılan değişiklikler, daha önce yasanın 2. Maddesine ("*zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan*") dayanarak ilan edilen ve

mahkeme kararıyla yürütmesinin durdurulmasına ya da iptaline karar verilen riskli alan kararları için yeni dayanak oluşturmuş ve aynı alanlar yasanın ek-1 inci maddesi uyarınca yeniden riskli alan olarak ilan edilmiştir. Ayrıca ülke genelinde imar mevzuatına aykırı yapı sayısının fazla olması herhangi bir alanın yasa uyarınca riskli alan ilan edilmesi için yeterli sebep oluşturacaktır.





Şekil 3. 2 Riskli alan süreci [91]

Riskli alanlar ile ilgili diğerk önemli değişiklik riskli alan kararına karşı açılacak davalar hakkındadır. Ek-1 inci maddeyle getirilen düzenlemeye göre; riskli alan kararına karşı dava açılabilirmekte olup, uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmamaktadır. Bu düzenlemeyle riskli alan kararına dava açma süresinin kararının Resmî Gazete 'de yayımlandığı tarihte başlayacağı hükmü getirilmiştir. Riskli alan kararı ile ilgili alanda hak sahibi olan kişilere yazılı bildirim yapılmaması, dolayısıyla hak sahiplerinin riskli alan kararından haberdar olamamaları ve dava açma süresinin Resmî Gazete ilanını ile başlaması nedeniyle dava açma süresi oldukça kısıtlı kalmaktadır. "Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz" hükmü nedeniyle uygulama işlemleri ile birlikte işlemin dayanağı olan riskli alan kararına karşı dava açılmasının önüne geçilmiştir. Tüm bu hükümler sonucunda riskli alan kararına karşı dava açma süresi Resmî Gazete yayımlandığı tarihten itibaren 30 gün ile sınırlıdır.

Riskli alan kararı alan ölçęindeki dönüşüm uygulamalarının ilk adımı olup, bu karar sonrasında imar planlarının yapılması, alanın tahliye edilmesi, pay satışları ve kamulaştırma gibi kişilerin mülkiyet hakları başta olmak üzere pek çok temel hak ve özgürlüklerine etki eden bir takım idari işlemler düzenlenebilmektedir. İdari Yargılama Usulleri Kanununun [92] dava açma sürelerini düzenleyen 7. Maddesinin 4. Fıkrasına göre *"İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz."* Yani İdari Yargılama Usulleri Kanununa göre riskli alan kararından sonraki uygulama işlemleri ile birlikte riskli alan ilanına da dava açılabilir. Ancak 6306 sayılı Kanuna eklenen *"Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz"* hükmü ile İdare Yargılama Usulleri Kanununun 7/4. Maddesi geçersiz kılınmış ve riskli alanda mülk sahibi olan kişilerin hak arama özgürlüğü büyük ölçüde kısıtlanmıştır.

15.12.2012 tarihli uygulama yönetmeliğinin riskli alanların tespiti ile ilgili 5'inci maddesinde bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için 15.000 m² den (1,5 ha) büyük olması gerektiği; ancak Bakanlığın gerekli görmesi durumunda bu şartın aranmayacağı belirtilmiştir. Bu hükmün yürürlüğü Danıştay 14. Dairesinin 20.04.2015 tarihli ve E.2013/983 sayılı kararı ile durdurulmuş; bu karardan sonra yapılan

yönetmelik değişikliğinde (27.10.2016) asgari alan büyüklüğü ile ilgili bu madde yürürlükten kaldırılmıştır [29]. Asgari alan büyüklüğü şartının kaldırılmasıyla her büyüklükte alanın Kanun kapsamında dönüşüme girmesinin önü açılmıştır.

Riskli alanların tespiti için hazırlanan dosyalar 07.07.2018 Tarihine kadar Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak Bakanlar Kurulu Kararıyla onaylanmak üzere Bakanlık tarafından Başbakanlığa gönderilmekte iken 07.07.2018 tarihinde Resmî Gazete yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine uyum amacıyla bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapan 700 sayılı KHK ile Cumhurbaşkanı tarafından onaylanmaya başlanmıştır. Bu tarihte yapılan değişiklikle riskli alan için Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünün alınması zorunluluğu kaldırılmıştır. Yapılan bu değişiklik ile riskli alan ilanının karar süreci merkezileştirilmiştir.

3.3 Rezerv Yapı Alanları

Rezerv yapı alanı 6306 Sayılı Kanun'da "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır.

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

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

b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama¹, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

¹ 6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinin 15. Maddesinin 12. Fıkrasına göre "Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılât, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılât dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılât, kentsel dönüşüm

Rezerv alan Bakanlıkça re'sen belirlenmekte olup; ilgili belediye ve TOKİ' de Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Ayrıca gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri talebe konu alandaki maliklerinin tamamının muvafakati sağlanarak ve taşınmazların yüzölçümlerinin %25'i nin mülkiyetinin Bakanlığın uygun gördüğü kuruma devrine muvafakat edilmesi şartıyla Bakanlıktan rezerv alan talebinde bulunulabilir.

Kanunun uygulama yönetmeliğine göre, rezerv yapı alanı teklifi dosyasında gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporu, alanın büyüklüğünü de içeren hâlihazır ile uydu görüntüsü veya ortofoto haritası, alan sınırları içerisindeki kamuya ait taşınmazların listesi, alanın uydu görüntüsü ya da ortofoto haritası bulunması gerekmektedir. Bakanlık alanın özelliğine göre başka bilgi ve belgeler talep edebilir.

Rezerv yapı alanı uygulamaları ile kent içerisinde yapılaşmamış alanların, riskli alanlarda ve riskli yapılarda gerçekleşen dönüşüm süreçlerinde ihtiyaç duyulan yapı stoğunun karşılanmasının yanı sıra kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere gelir elde etmek de amaçlanmıştır. Ancak bu süreçlerin sağlıklı ilerleyebilmesi için riskli alan ve rezerv alanlarının tespiti kentin bütününde değerlendirilmesi ve kentin eşikleri ile ihtiyaçları doğrultusunda optimum büyüklükte rezerv yapı alanları belirlenmesi gerekmektedir.

Riskli alan ve riskli yapı tespitleri teknik incelemelere ve raporlara dayandırılarak yapılıyor iken rezerv yapı alanı tespiti gözlemsel verilere dayanılarak yapılmaktadır. 6306 sayılı Kanunda rezerv yapı alanları bu kanun uyarınca yeni yerleşmeler oluşturmak üzere kullanılacak alan olarak tanımlanmış, alan belirlenmesine dair herhangi bir kriter getirilmemiştir. Böylece üzerinde yapı olsun ya da olmasın her türlü alan yeni yerleşme ihtiyacı gerekçesiyle rezerv yapı alanı ilan edilebilmektedir. Riskli alan kararlarına karşı açılan davalarda Danıştay tarafından, riskli alan için hazırlanan

uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir."

raporların yeterli somut veri ve bilgiye dayanmadığı gerekçesiyle iptal kararı veriliyorken [93], rezerv yapı alanı ilanı için Kanun'da ve uygulama yönetmeliğinde kriter belirlenmediğinden rezerv yapı alanı tespitleri daha az iptal edilmektedir. Rezerv yapı alanı tanımında yeterli sınırlamanın getirilmemesi nedeniyle üzerinde yapılaşma olan ya da olmayan her türlü alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi, ayrıca bu nedenle açılacak olan davalarda iptal kararı verilme olasılığının riskli alanlara göre daha düşük olması rezerv yapı alanlarının Kanun'un en güçlü olduğu noktalardan biri olduğunu göstermektedir.

Rezerv yapı alanları kanunda en az detaylandırılan uygulama alanı olduğu gibi en az değişiklik yapılan kısım da rezerv yapı alanı ile ilgili kısımlardır.

Kanunda ve yönetmelikte “ *Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar*” olarak tanımlanan rezerv yapı alanı ile ilgili olarak 02.07.2013 tarihinde uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklikle rezerv yapı alanlarının kullanım amaçları detaylandırılarak riskli alan ve riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri ile satışı yapılarak gelir getirebilecek her türlü uygulamanın yapılabileceği ve bu alanların yeni yerleşim yeri olarak kullanılabileceği belirtilmiştir.

Rezerv yapı alanları 10.12.2018 tarihine kadar TOKİ veya İdarenin talebi üzerine “Maliye Bakanlığının da görüşü alınarak” Bakanlıkça re'sen belirlenmekte iken 10.12.2018 tarihinde 7153 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile Maliye Bakanlığının görüşünün alınması ile ilgili düzenleme kaldırılmıştır.

Bu düzenlemeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın rezerv yapı alanı ilanı konusunda gerekçelerini arttırmış ve diğer kurumlara bağımlılığını ortadan kaldırmıştır. Riskli alan ilanında olduğu gibi rezerv yapı alanı ilanında da diğer kurumlarda görüş alınma zorunluluğunun ortadan kalkması kentsel dönüşüm uygulamalarında karar verme mekanizmalarının merkezileşme eğiliminin bir göstergesidir.

3.4 6306 Sayılı Kanun'a Göre Uygulama İşlemleri

Kanun kapsamında Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde uygulamanın öncelikle maliklerce yapılması esastır ve ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar ile ilgili esaslar kanunun 6 ıncı maddesi ile yönetmeliğin 15 ve 15A maddelerinde tanımlanmıştır.

Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulamanın yapılacağı etap ya da adada, riskli yapılarda ise yapının bulunduğu parselde yapılacak olan uygulamalarda yapının paydaşı olup olmadığı gözletilmeksizin hisseleri oranında paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir.

Riskli yapılar ile ilgili süreçte parselde birden fazla yapı bulunması durumunda;

Yapıların tamamı riskli ise yapılacak uygulamalarda yapının paydaşı olup olmadığı gözletilmeksizin hisse oranında üçte iki çoğunluk ile karar verilmektedir.¹

Yapılardan bazılarının riskli olması durumunda ise riskli yapı sahiplerinin üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir. Riskli yapının yıkılıp yeniden yapılması aşamasında yapı ruhsatı diğer maliklerin haklarını olumsuz etkilememek şartıyla yalnızca riskli olan yapının maliklerinin muvafakati ile düzenlenir. Parselde riskli olarak tespit edilen bina / binaların bulunduğu alanın tespiti yapılmayan ya da risksiz olan binaların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise ifraz, taksim, ihdas, terk ve tescil gibi işlemler re 'sen yaptırılır.

Üzerindeki yapıların tamamının riskli olarak tespit edilmiş ve tevhidi mümkün olan parsellerin tevhid edilmesine her bir parselde ayrı ayrı olmak üzere maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında üçte iki çoğunluk ile karar verilir. Ancak bu parsellerin arasındaki ya da bitişğinde yapılaşmamış parseller var ise bu parsellerin tevhid için boş olan parselin tüm maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Tevhid işlemi sonrasında ise yapılacak uygulamaya yeni parselde hisseleri oranında paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

¹ "Yapının paydaşı olup olmadıkları gözletilmeksizin" ifadesi 27.10.2016 tarihli yönetmelik değişikliği ile eklenmiştir. Detaylı açıklama Uygulama ile İlgili Değiştirilen Hükümler kısmında verilmiştir.

Riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklerin payları anlaşan paydaşlara, Müdürlük bünyesinde kurulan Bedel Tespit Komisyonlarınca belirlenen rayiç bedel üzerinden açık arttırma usulü ile satılır.

Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında açık arttırmaya yalnızca anlaşma sağlayan pay taşınmaz sahipleri katılabilir, taşınmaz üzerinde hak sahibi olmayan kişilere pay satılması mümkün değildir. Anlaşmayan hissedarlara ait payların alıcı çıkmaması gibi sebeplerle satılamadığı durumlarda tespit edilen rayiç bedel Bakanlık tarafından ödenerek Hazine adına resen tescil edilir. Hazine adına tescil edilen bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır ve Bakanlığın uygun görmesi durumunda TOKİ'ye ve ya İdare'ye devredilir.

Riskli yapılarda ise anlaşmaya katılmayanların payları anlaşma şartlarının kabulü şartıyla üçüncü kişilere satılabilmektedir.¹Bu durumda satın alan kişi ya da kişilerin elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi gerekmektedir.

Binanın yıkılması sonucunda arsa haline gelen taşınmaz için en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma yapmayan maliklere yapılan tebligat sonucunda otuz gün sonunda hala anlaşma sağlanamamış ise gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ ya da belediye tarafından acele kamulaştırma kararı alabilir.

Kanun kapsamında Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde uygulamanın öncelikle maliklerce yapılması esastır ve ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar ile ilgili esaslar kanunun 6 ıncı maddesi ile yönetmeliğin 15 ve 15A maddelerinde tanımlanmıştır.

Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulamanın yapılacağı etap ya da adada, riskli yapılarda ise yapının bulunduğu parselde yapılacak olan uygulamalarda yapının paydaşı olup olmadığı gözletilmeksizin hisseleri oranında paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir.

¹ Üçüncü kişilere satış 10.12.2018 tarihli Kanun değişikliği ile getirilmiş bir düzenlemedir. Detaylı açıklama Uygulama ile İlgili Değiştirilen Hükümler kısmında verilmiştir.

Riskli yapılar ile ilgili süreçte parselde birden fazla yapı bulunması durumunda;

Yapıların tamamı riskli ise yapılacak uygulamalarda yapının paydaşı olup olmadığı gözletilmeksizin hisse oranında üçte iki çoğunluk ile karar verilmektedir.¹

Yapılardan bazılarının riskli olması durumunda ise riskli yapı sahiplerinin üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir. Riskli yapının yıkılıp yeniden yapılması aşamasında yapı ruhsatı diğer maliklerin haklarını olumsuz etkilememek şartıyla yalnızca riskli olan yapının maliklerinin muvafakati ile düzenlenir. Parselde riskli olarak tespit edilen bina / binaların bulunduğu alanın tespiti yapılmayan ya da risksiz olan binaların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise ifraz, taksim, ihdas, terk ve tescil gibi işlemler re'sen yaptırılır.

Üzerindeki yapıların tamamının riskli olarak tespit edilmiş ve tevhid mümkün olan parsellerin tevhid edilmesine her bir parselde ayrı ayrı olmak üzere maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında üçte iki çoğunluk ile karar verilir. Ancak bu parsellerin arasındaki ya da bitişğinde yapılaşmamış parseller var ise bu parsellerin tevhid için boş olan parselin tüm maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Tevhid işlemi sonrasında ise yapılacak uygulamaya yeni parselde hisseleri oranında paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklerin payları anlaşan paydaşlara, Müdürlük bünyesinde kurulan Bedel Tespit Komisyonlarınca belirlenen rayiç bedel üzerinden açık arttırma usulü ile satılır.

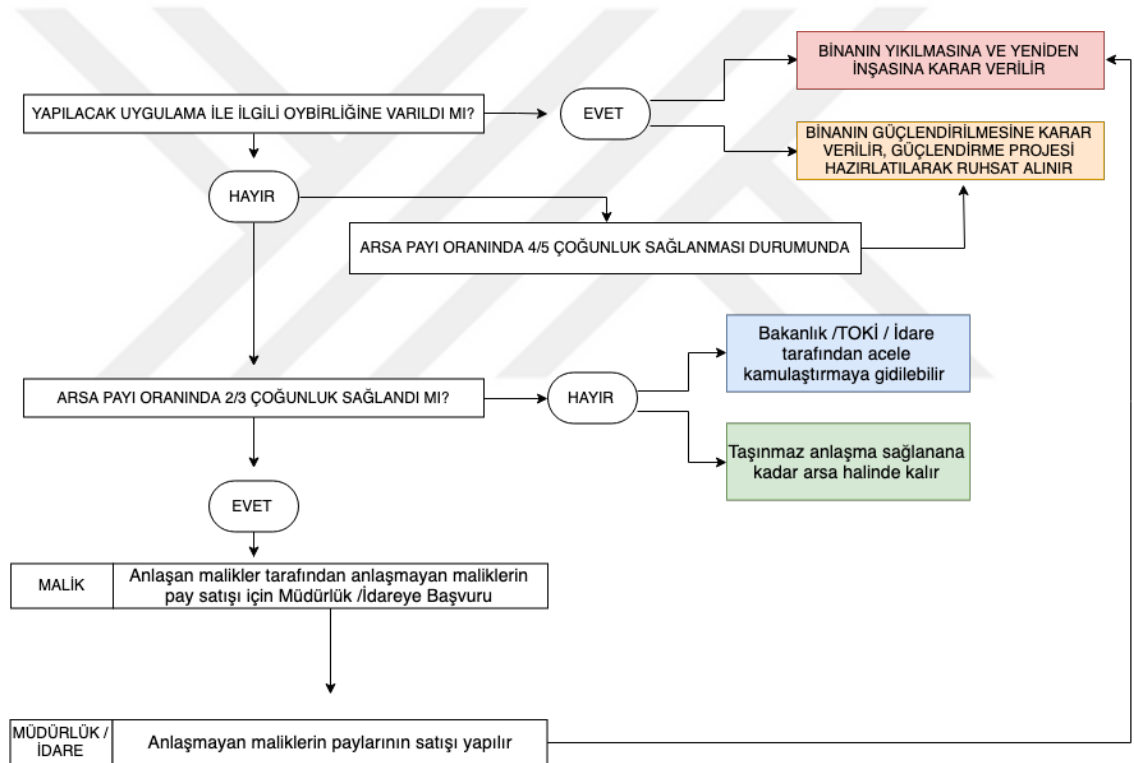
Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında açık arttırmaya yalnızca anlaşma sağlayan pay taşınmaz sahipleri katılabilir, taşınmaz üzerinde hak sahibi olmayan kişilere pay satılması mümkün değildir. Anlaşmayan hissedarlara ait payların alıcı çıkmaması gibi sebeplerle satılamadığı durumlarda tespit edilen rayiç bedel Bakanlık tarafından ödenerek Hazine adına resen tescil edilir. Hazine adına tescil edilen bu taşınmazlar

¹ "Yapının paydaşı olup olmadıkları gözletilmeksizin" ifadesi 27.10.2016 tarihli yönetmelik değişikliği ile eklenmiştir. Detaylı açıklama Uygulama ile İlgili Değiştirilen Hükümler kısmında verilmiştir.

Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır ve Bakanlığın uygun görmesi durumunda TOKİ'ye ve ya İdare'ye devredilir.

Riskli yapılarda ise anlaşmaya katılmayanların payları anlaşma şartlarının kabulü şartıyla üçüncü kişilere satılabilmektedir.¹Bu durumda satın alan kişi ya da kişilerin elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi gerekmektedir.

Binanın yıkılması sonucunda arsa haline gelen taşınmaz için en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma yapmayan maliklere yapılan tebligat sonucunda otuz gün sonunda hala anlaşma sağlanamamış ise gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ ya da belediye tarafından acele kamulaştırma kararı alabilir.



Şekil 3. 3 Riskli yapı uygulama süreci²

6306 sayılı Kanun'un 6/5' inci fıkrası ve yönetmeliğin 18/2' nci maddesine göre; kanunda tanımlanan her türlü uygulama alanına ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen

¹ Üçüncü kişilere satış 10.12.2018 tarihli Kanun değişikliği ile getirilmiş bir düzenlemedir. Detaylı açıklama Uygulama ile İlgili Değiştirilen Hükümler kısmında verilmiştir.

² 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine dayanarak Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

yapma, yaptırma ve onaylamaya Bakanlık yetkilidir. Uygulama alanı için belediyeler ve alandaki hak sahipleri de plan teklifi hazırlayarak, planlama alanı ve çevresinin meri imar planlarını, ilgili kurum görüşleri, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ile Bakanlığın onayına sunabilir. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesinin de nazım imar planı ve uygulama imar planı teklifi ile birlikte Bakanlığa iletilmesi gerekmektedir. Riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise kentsel tasarım projesinin hazırlanması zorunlu olmayıp Bakanlığın talep etmesi halinde hazırlanır.

İlgili belediyeler hazırlayacakları imar planlarını öncelikle kendi meclislerinden geçirmek suretiyle Bakanlığa gönderirken, arazi ve riskli bina sahipleri ise planları ilgili belediyelerin görüşünü alarak doğrudan Bakanlığa gönderebilmektedir [30]. Bakanlık sunulan imar planları alanın özelliği ve ölçeğine ve ihtiyaçlarına göre planda bulunması gereken esasları belirleyerek; plan kararlarını, planın çevresi ve kent bütünüyle uyumunu, kentsel doku ve yaşanabilirlik konularını da gözeterek değerlendirir. Bakanlıkça uygun görülen imar planları aynen veya gerekli görülen değişiklikler yapılarak onaylanır. Bakanlıkça onaylanan planlar 3194 sayılı İmar Kanun'u uyarınca askı işlemleri gerçekleştirilmek üzere ilgili İl Müdürlüğü'ne gönderilir.

6306 sayılı yasanın ana aktörlerinden biri olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kanun' un uygulanması konusunda en geniş yetki sahibidir. Bakanlık gerekli gördüğü durumlarda Kanunda yer alan iş ve işlemler için İdareye ve TOKİ'ye yetki devri yapabilmektedir.

Kanun'un en çok eleştirilen maddelerinden biri hak arama özgürlüğünü kısıtlayan Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararının önüne geçen hükmüdür. Kanun'un 6' ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasında Kanun uyarınca tesis edilen işlemler için dava açma süresi tebliğ tarihinden itibaren 30 gün olarak belirlenmiştir. 16.05.2012 kabul tarihli 6306 sayılı kanunun ilk metninde yer alan "Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere açılan davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceği "hükmü Anayasa Mahkemesi'nin 27.2.2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. 01.03.2014 tarih ve 28928 sayılı Resmî Gazete) Uygulama yöntemi yıkıp yeniden yapmaya dayanan kanunun bu hükmünün geriye döndürülmesi zor hatta olanaksız sonuçlar doğurması kaçınılmazdır.

Bu nedenle Anayasa Mahkemesinin verdiği karar ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçilmesi açısından önemli bir adımdır.

Kanunun tasarrufların kısıtlanması başlıklı 4. maddesinde yer alan “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.” hükmü Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin kararına göre; bireylerin sahip oldukları taşınmazlarda imar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulması, kişinin mülkiyet hakkından doğan kullanma, yararlanma ve tasarruf gibi haklarını kullanmasını kısıtladığından, mülkiyet haklarını sınırlandırmaktadır. Diğer taraftan kanunun amacı göz önünde bulundurulduğunda, proje bütünlüğünün sağlanması amacıyla projeye aykırı yapılaşmanın önüne geçilmesi amacıyla yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması “kamu yararı” amacı taşımaktadır. Ancak; imar yasağı ile ilgili herhangi bir süre öngörülmemiş olması kamu yararı ile bireylerin şahsi yararı arasında dengesizlik oluşturabileceği için Anayasanın “ölçülülük” ilkesine, 13. (temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması) ve 35. (mülkiyet hakkı) maddelerine aykırı bulunmuştur.

İmar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulması ile ilgili hüküm, 26.04.2016 da resmî gazete yayımlanarak uygulamaya giren 14/06/2016 tarih ve 6704 sayılı kanunun 22. maddesi ile yeniden düzenlenmiş; bu düzenleme ile maddedeki “riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar” ifadesi çıkartılmıştır. Ayrıca, kanun maddesinin ilk versiyonunda yapılaşma faaliyetlerinin durdurulması ile ilgili zaman kısıtlaması verilmez iken, yeni düzenlemede iki yıl süre ile geçici olarak durdurulabileceği, uygulamanın gerektirmesi durumunda ise bir yıl daha uzatılabileceği belirtilmiştir. Sonuç olarak riskli alan ya da rezerv yapı alanlarında uygulamayı yürüten kurum gerekli görmesi halinde her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini 2 yıl süre ile durdurabilmekte ve bu süreyi bir yıl daha uzatabilmektedir.

6306 sayılı Kanun’un 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan ilk halinin 9/1’inci fıkrasına göre; 6306 sayılı kanun

uyarınca yapılacak planlar, 3194 sayılı İmar kanununa, imara ilişkin hükümler içeren özel kanunlar dahil olmak üzere ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi değildir. Yine Kanun'un 9/2' nci fıkrasında doğal ve tarihi çevrenin korunması ve savunma amaçlı 12 farklı Kanun'un 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyici ve bu Kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarihli karar metninde "*Yasanın 'Uygulanmayacak mevzuat' başlıklı 9. maddesinin birinci fıkrasında bu kanun uyarınca yapılacak planların İmar Kanunu ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden diğer kanunlardaki kısıtlamalara tabi olmadığı düzenlenmiş ve ülkemizin sahip olduğu önemli doğal ve kültürel zenginlikleri koruma altına alan yasal kurallardan sınırsız biçimde vazgeçilmiştir*" denilmektedir [90]. Sağlıklı ve yaşanabilir çevrenin oluşturulabilmesi ve doğal, kültürel varlıkların gelecek nesillere aktarılabilmesi amacıyla düzenlenmiş olan imar Kanunu ve diğer adı geçen Kanunların 6306 sayılı Kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacak olması, devletin amaç ve görevleri ile Anayasa ile koruma altına alınan konut hakkı, savunma ve adil yargılanma hakkı, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı, kamu yararı gibi ilkelere aykırı bulunmuştur. Kanun'un bu maddeleri Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 Kararı ile, Anayasa'nın 2., 5., 7., 43., 44., 45., ve 56. 63. ve 169. maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir.

Uygulama işlemleri ile ilgili bir diğer değişiklik 26.04.2016 tarihinde yayımlanan torba yasanın 23. Maddesiyle yapılan ve kamuoyunda üçte iki kuralı olarak bilinen uygulamaya dair ifraz, terk, yeniden bina yapımı gibi konularda paydaşların arsa payları oranında üçte iki çoğunlukla karar verilmesi ile ilgilidir. Buna göre değişiklik öncesinde kanuna göre üçte iki kuralı yalnızca parsel üzerinden tanımlanmış iken yapılan değişiklikle "riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde" ibaresi eklenerek riskli alan ve rezerv yapı alanlarında da "etap" ya da "ada bazında" üçte iki çoğunlukla işlem yapılabilmesinin önü açılmıştır.

2/3 çoğunluğun kararına katılmayan mal sahiplerinin paylarının satışı yalnızca riskli yapılarda yapılabiliyor iken 27.10.2016 tarihinde yapılan yönetmelik değişikliğiyle riskli alan ve rezerv yapı alanlarında da pay satışı işleminin yapılmasının önü açılmıştır. Bu

düzenlemede pay satışı için üçte iki çoğunluğun hangi ölçekte aranacağı ile ilgili açıklamaya yer verilmemiştir. Üçte iki çoğunluk yapı adası bazında aranabileceği gibi alan bazında da aranabilmektedir. Alan bazında çoğunluk sağlanmasının yeterli görülmesi, kişilerin mülkiyet haklarının herhangi bir büyüklük sınırlaması olmayan bir alandaki diğer hak sahiplerinin kararlarıyla kısıtlanabileceği anlamına gelmektedir.

Son dönemde Kanunda yapılan en önemli değişikliklerden biri riskli yapılarda anlaşma sağlanamadığı durumlarda payların üçüncü kişilere satışı ile ilgili yapılan değişikliktir. 10.12.2018 tarihinde yayımlanan Kanun değişikliği öncesi riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapılarda anlaşmaya katılmayan hak sahiplerinin pay satışı esnasında açık arttırmaya yalnızca anlaşma sağlayan pay taşınmaz sahipleri katılabiliyordu ve taşınmaz üzerinde hak sahibi olmayan kişilere pay satılması mümkün değildi. 10.12.2018 yapılan değişiklik ile riskli alan ve rezerv yapı alanları için durum değişmezken, riskli yapılar için taşınmazda pay sahibi olma şartı kaldırılmıştır. Riskli yapı sürecinde üçte iki çoğunluğu sağlamış ancak anlaşmayan üçte birlik kesimin pay satış işlemleri gerçekleşmediği için yıkılarak arsa haline gelmiş ancak anlaşma sağlanamadığı için yeniden bina inşa edilemeyen pek çok gayrimenkul bulunmaktadır. Bu düzenlemeyle oybirliğiyle anlaşma sağlayamayan ancak üçte iki çoğunluğu sağlayan riskli yapılarda ekonomik ya da sosyal ilişkilerin getirdiği sebeplerle pay satışı işlemlerinin gerçekleşmemesinin önüne geçilmeye ve binaların yeniden inşasının önündeki engeller kaldırılmaya çalışılmıştır.

25.07.2014 tarihli yönetmelik değişikliği ile uygulama alanında afet riski, zemin durumu ya da yapılaşma hakkının olmaması gibi durumlar nedeniyle yeni yapı yapılamayacak olması durumunda; yapının uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabileceği ve kanundan kaynaklanan hakların kullanılabilmesi ile ilgili hüküm eklenmiştir. Ancak Kanun'da bu uygulamaya yönelik bir yetki tanımlanması yapılmamıştır. Düzenleme bu haliyle Medeni Kanun hükümlerine aykırı olduğundan yönetmelikte yapılan bu düzeltmenin 6306 sayılı Kanun'da da yapılması gerekmektedir [31].

3.5 Finansal Yardımlar

6306 sayılı Kanun'un uygulanması açısından en önemli gereksinimlerden biri dönüşümün ekonomik olarak desteklenmesini sağlayacak finansal yardımlardır. Kentsel

dönüşümü teşvik edici bir unsur olan finansal yardımlar 6306 sayılı kanunda kira yardımları, faiz desteği ve dönüşüm kredileri olarak tanımlanmıştır.

3.5.1 Kira Yardımları

6306 sayılı kanunun 5inci maddesinin 1. fıkrası ve uygulama yönetmeliğinin 16 ıncı maddesi uyarınca kanun kapsamında belirlenen hak sahiplerine Bakanlıkça belirlenen şartları sağlamaları halinde kira yardımı ödemesi yapılmaktadır. Ayrıca TOKİ veya belediyeler, bu Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilmektedir.

Kira yardımı, uygulama alanındaki yapıların maliklerine, yapıyı tahliye ettikleri tarihten itibaren bir yıl içerisinde başvuru yapmaları halinde, riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartıyla ilgili kurumca belirlenen süre boyunca yapılmaktadır. Malikler dışında kiracılara ve taşınmazı anlaşma yoluyla kamulaştırılanlara aylık kira yardımı bedelinin iki katı kadar, sınırlı aynı hak sahiplerine aylık kira bedelinin beş katı kadar bedel tek seferde ödenmek kaydıyla taşınma yardımı yapılabilmektedir. Kira yardımlarının başlatılması için riskli yapılarda yapıların yıkılmış olması, riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ise yapının tahliye edilmiş olması şartı aranmaktadır.

21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan "Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar"a göre; gecekondü sahiplerine, riskli yapılarda iki aylık, riskli alanlarda ise ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda (malikler için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere) kira yardımı yapılmaktadır.

Kira yardımı başvuruları, Bakanlıkça belirlenen bilgi ve belgelere istinaden riskli yapılar için Müdürlüğe ya da yetki devri yapılmış ise ilgili belediyeye; riskli alan ve rezerv yapı alanında ise ilgili kuruma yapılır. İstanbul ilinde riskli yapıların ve buna bağlı olarak kira yardımı başvurularının fazla olması nedeniyle kira yardımı başvurularının incelenip sonuçlanma sürecinde aksaklıklar yaşanmış, kira yardımı başvurularının alınması ve değerlendirilmesi yetkisi 2014 yılı aralık ayı itibari ile ilçe belediyelerine devredilmiştir.

Aylık kira yardımı bedeli Bakanlıkça belirlenmekte olup, her yıl TÜİK tarafında yayımlanan TÜFE yıllık değişim oranına göre güncellenmektedir. Kira bedelleri ekonomik koşullar ve emlak piyasasına göre illere göre değişiklik göstermektedir.

Kira yardımı başvuru şartları 2013 yılında Bakanlık genelgesi ile belirlenmiş olup, 2014, 2015, 2017 ve 2019 yıllarında yayımlanan kira yardımları uygulamaları kılavuzları ile değişikliğe gidilmiştir.

Bu tezin yazıldığı tarihte kira yardımı uygulamaları “2019 Yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu” nda belirlenen esaslara göre yapılmaktadır. 2019 yılı öncesinde başvuru sahiplerinden bir takım bilgi ve belgeler talep edilmekte iken 2019 yılı itibari ile Bakanlığın kentsel dönüşüm bilgi sistemi olan A.R.A.A.D sisteminin KPS ve TAKBİS sistemleri ile entegre olması sonucu başvuru sahiplerine ait belgeler sistem üzerinden temin edilerek kira yardımı başvuruları değerlendirilmektedir.

Bu kılavuza göre; riskli olarak tespit edilen konut ya da işyeri malikleri, kiracıları ve sınırlı hak sahipleri, yapının tahliye edilmesi ve yıkılmasından sonra dilekçe ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı ile kira yardımı başvurusunda bulunabilmektedir. Başvuru esnasında sistem üzerinden tapu kaydı ve “Adres Bilgileri Raporu” temin edilerek başvuru sahibinin kira yardımı almaya hak sahibi olup olmadığı belirlenir. Sistem kaynaklı sorunlar nedeniyle bu belgeler bilgi sistemi üzerinden temin edilemiyor ise ilgisinden talep edilir.

Arsa paylı tapularda bağımsız birim tespiti yapılabilmesi için riskli yapı tespit raporundaki ada parsel ve adres bilgileri ile uyumlu “emlak beyannamesi” istenmektedir.

Adres bilgileri raporu il/ilçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüklerinde düzenlenmekte olup, başvuruda bulunan kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinin riskli olarak tespit edilen yapıda Yapı Kimlik Numarasının alındığı tarihte¹ ikamet ettiğini ve riskli yapıyı tahliye ettiğini kanıtlar nitelikte bir evrak olarak talep edilmektedir. Adres bilgileri raporu ile riskli yapı tespit raporundaki adreslerin uyumsuz olması, binanın yıkılmış olması

¹ Yapı kimlik numarası alındığı tarih ibaresi 2017 kılavuzunda eklenmiştir. Gerekçesi kira yardımları kılavuzlarında yapılan değişikliklerle ilgili kısımda açıklanmıştır.

nedeniyle UAVT' deki adresin silinmesi gibi durumlarda elektrik, su, doğalgaz, sabit hatlı olmak şartıyla telefon/internet hizmetleri için düzenlenmiş, A.R.A.A.D.net sistemi üzerinden riskli yapı için Yapı Kimlik Numarası alındığı tarihten önceki son üç aydan veya sonraki son üç aydan herhangi birine ait fatura ile de başvuru yapılabilmektedir.

Kiracıların işyeri için kira yardımı başvurularında konuttan farklı olarak söz konusu bağımsız birimde bir işyeri işletildiği ve riskli yapının tahliye edildiğine dair vergi levhası, oda sicil kaydı gibi belgeler talep edilmektedir.

Kira yardımı uygulamaları ile esaslar ilk olarak Bakanlığın 26.03.2013 tarihli genelgesi ile belirlenmiş olup, 2014, 2015, 2017 ve 2019 yıllarında yayımlanan kira yardımları uygulamaları kılavuzları ile değişikliğe gidilmiştir.

Başvuru şartları ile ilgili en önemli değişiklik kira yardımı için hak sahibi olanların kısıtlanması amacıyla 2015 yılı Kira yardımı uygulamaları kılavuzu ile getirilen "riskli yapıda ikamet şartı" dır. 2015 yılı Kira Yardımları Uygulama Kılavuzu öncesi riskli yapıda ikamet ile ilgili net bir ibare yer almadığı için, fatura şartını sağlayan maliklere sahip oldukları tüm bağımsız birimler için kira yardımı yapılabilmekteydi. 2015 yılı kılavuzunda yapılan değişiklik sonrası konut malikleri yalnızca ikamet ettiklerini adres bilgileri raporu ve fatura ile kanıtlayabildikleri daireleri için, işyeri malikleri ise söz konusu işyerini kendilerinin işlettiğine dair vergi levhası ve fatura ibraz edebildiği işyerleri için kira yardımından faydalanabilmekte iken 10.12.2018 tarihli Kanun değişikliği ile malikler için getirilen ikamet şartı tekrar kaldırılmıştır. 2019 yılı kira yardımı kılavuzunda malikler için ikamet şartı kaldırılmış ve kiracılar ile sınırlı hak sahiplerinin başvuru şartları hafifletilmiştir.

Kira yardımı başvuruları ile ilgili bir diğer önemli düzenleme riskli binanın tahliyesi ile ilgili yapılan değişikliktir. 2017 yılı öncesinde kira yardımı başvurusunda bulunanların riskli binayı riskli yapı tespit raporunun onaylandığı tarihten sonra boşaltmaları şartı getirilmiştir. Hak sahiplerinin riskli yapı tespit işlemlerinin başlatılmasından sonra raporun onaylanmasına kadar geçen sürede riskli yapı tahliye etmeleri çok sık rastlanan bir durum olduğundan pek çok kişi kılavuz şartlarını sağlayamadıkları için kira yardımından faydalanamamıştır. Bu sebeple kılavuzda geçen "riskli yapı onay tarihi" ibaresi "yapı kimlik numarasının alındığı tarih" olarak değiştirilmiştir.

Kira yardımı dönüşümü teşvik açısından önemli bir düzenlemedir. Kira yardımı ile ilgili yapılan değişikliklere bakıldığında riskli yapı tespit sayısının 2015 yılına kadar ivme kazanarak artması kira yardımı için hak sahibi olma kriterlerinde daralmaya neden olduğu söylenebilir. Kira yardımı için hak sahibi olma kriterlerinde yapılan değişikliklerle mağduriyetlerin artması sebebiyle, 2017, 2018 ve özellikle 2019 yılında yapılan düzenlemelerle kira yardımından faydalanabileceklerin kapsamı genişletilmiştir.

3.5.2 Faiz Desteği

6306 sayılı kanun kapsamında dönüşümü teşvik edici unsurlardan bir diğeri faiz desteğidir. Faiz desteği ile ilgili işlemler 12.01.2017 tarihli "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar" hükümlerine göre yürütülmektedir.

Kanunun 7/6' ncı fıkrası ve uygulama yönetmeliğinin 16' ncı maddeleri uyarınca hak sahibi olan gerçek ve tüzel kişilerin dönüşüm sürecindeki masraflarını karşılamak üzere bankalardan kullanacakları krediler için faiz desteği sağlanmaktadır. Faiz desteği bu kanun kapsamında bankalardan kullanılacak olan krediler için yapılacak faiz ödemelerinin belirli oranlarının dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmasını içermektedir.

Faiz desteğinden faydalanmak isteyen hak sahiplerinin tahliye tarihinden itibaren en geç bir sene içerisinde Bakanlıkla protokol imzalayan bankalara kredi başvurusunda bulunmaları gerekmektedir. Kanun kapsamında güçlendirme kredisi, yapım kredisi ve edinme kredisi olarak üç farklı amaç için kredi faiz desteği sağlanmaktadır.

Güçlendirme kredisi, riskli olarak tespit edilen binanın güçlendirilmesinin teknik olarak mümkün olduğu tespit edilmiş ve güçlendirme yönde karar alınmış ise bu amaç için kullanılacak olan kredileri ifade etmektedir. Binadaki her bir bağımsız birim için azami 50.000-TL güçlendirme kredisi kullanılabilir.

Yapım kredisi riskli, riskli olan binanın yıkılması sonrasında yeni yapılacak olan binayı kendi imkânları yapmak isteyen hak sahiplerine kullandırılan kredilerdir. Her bir bağımsız birim için azami kredi tutarı 125.000-TL olarak belirlenmiştir.

Edinme kredisi ise, riskli olarak tespit edilen bir yapıda konutu ya da işyeri bulunan ve farklı bir işyeri/ konut satın almak isteyen hak sahiplerine verilen kredilerdir. Edinme kredisi için de her bir bağımsız birim için azami tutar 125.000-TL olarak belirlenmiştir.

Bir hak sahibi en çok 625.000-TL faiz destekli krediden yararlanabilmektedir.

3.5.3 Harçlardan Muafiyet

Kanun'un dönüşümü teşvik amacıyla getirdiği düzenlemelerden bir diğeri harçlardan muafiyettir. Harçlardan muafiyet ile ilgili husular Kanun'un 7/9'uncu fıkrası ile uygulama yönetmeliğinin 16/9' uncu fıkrasında düzenlenmiştir. Bu Kanun uyarınca yapılacak işlemler noter harçları, tapu kadastro harçları, uygulama öncesi ve sonrasındaki ilk satış, devir, tescil gibi işlemler için alınan harçlar, belediyelerce alınan harçlar, veraset ve intikal vergisi, kurum ve kuruluşlarca alınan döner sermaye ücretlerinden muaftır. Muafiyetler dönüşüm sürecinde hem mal sahipleri hem de inşaat işlerinin yüklenicileri için ekonomik olarak önemli avantajlar sağlamaktadır.

3.6 6306 Sayılı Kanun'a Getirilen Eleştiriler

2012 yılında yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunla kentsel dönüşüm uygulamaları "afet riski" temeline dayandırılarak meşru bir gerekçe oluşturulmuştur. Söz konusu yasanın taslağı açıklandığı günden beri pek çok kesim tarafından eleştirilmiştir. Bu eleştirilerin büyük çoğunluğu barınma ve mülkiyet haklarının ihlali, yetkinin merkezileşmesi ve hak arama özgürlüğünün kısıtlanması konusunda yoğunlaşmakla birlikte, gönüllük esasına aykırı olduğu, dönüşüm uygulamalarının belirli kesimlere rant sağladığı, yönündeki eleştiriler de oldukça fazladır. Yasa hakkında yapılan eleştirileri hukuki yönden yapılan eleştiriler ve planlama açısından yapılan eleştiriler olarak ele almak mümkündür.

Kanun gerek doğrudan gerekse dolaylı olarak mülkiyet hakkı, konut hakkı, barınma hakkı, sağlıklı çevrede yaşama hakkı, yeterli eğitim ve sağlık hizmeti alma hakkı gibi temel insan haklarının ihlali ile sonuçlanabilecek düzenlemeler içermektedir [32].

Hukuksal açıdan yapılan eleştirilerin ilk odak noktası konut, barınma ve mülkiyet hakkının ihlali yönünde yapılan eleştirilerdir.

Mülkiyet hakkı ihlali nedeniyle eleştirilen maddeler “riskli alanda yer alan riskli olmayan binalarla “ilgili olan 3. Maddenin yedinci fıkrası¹, “tasarrufların kısıtlanması” ile ilgili 4. Maddenin birinci fıkrası² ve “acele kamulaştırmaya” ilişkin 6. Maddenin 2. Fıkrası ve riskli alan ilan edilebilecek alanların tanımlarını genişleten Ek-1 maddenin 1. fıkrasıdır.

Bir alandaki binaların mevzuata aykırı olması veya alanda kamu düzeninin bozulmuş olmasının riskli yapı kriterleri gözetilmeden alanın riskli alan ilan edilmesi için yeterli görülmesi de mülkiyet hakkının ölçüsüz kısıtlanmasına sebep olmaktadır [29].

Riskli alanda kalan ancak riskli olmayan binaların “uygulama bütünlüğünü” sağlamak amacıyla uygulamaya dahil edilmesi mülkiyet hakkını kısıtlayıcı bir nitelik taşımaktadır [32], [33]. Mülkiyet hakkı kamu yararı gözetilerek kanun ile sınırlanabilmektedir ancak riskli olmayan yapıların kamu yararı için uygulama bütünlüğü açısından uygulamaya dahil edilmesi hukuka uygunluğunu göstermemektedir [33].

Kanun’un “tasarrufların kısıtlanması” başlıklı 4. Maddesinin ilk haline göre göre “...riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurulabilmekte” idi. Yurtcanlı’ ya göre [33] mülkiyet hakkının kullanımını ne kadar bir süre için durduracağı belli olmayan bu düzenleme kamu yararı ile bireysel menfaatler arasındaki dengeyi bozma ve mülkiyet hakkının kullanımını engelleme riskleri yaratmaktadır. Şehir Plancıları Odası’na göre [94] ise bu kısıtlama riskli alan uygulamaları için gerekliken, riskli yapıların bulunduğu parseller ile rezerv yapı alanları açısından Anayasanın Hukuk Devleti ilkesine aykırı uygulamalara neden olacaktır. Kanun’un söz konusu maddesi Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş, bir sonraki Kanun değişikliğinde güncellenmiştir. Kanun’un yürürlükteki haline göre yapılaşma işlemlerinin durdurulması riskli ve rezerv alanlarda uygulanmak üzere iki yıl süreyle kısıtlanmıştır.

¹ Bu madde Anayasa Mahkemesinin kararı ile iptal edilmiştir.

² Bu madde Anayasa Mahkemesinin kararı ile iptal edilmiş ve daha sonra yeniden düzenlenmiştir.

Kanun'un acele kamulaştırmaya ilişkin maddesi mülkiyet hakkı açısından eleştirilen bir diğer hükümdür. Bu maddeye göre binanın yıkılması sonucunda arsa haline gelen taşınmaz maliklerinin kendilerine yapılan tebligattan sonra 30 gün içerisinde en az üçte iki çoğunlukla anlaşma sağlayamazlar ise Bakanlık, TOKİ veya İdare acele kamulaştırma yapabilmektedir. 30 günlük süre "özel, aile ve konut hayatının tekrar tesis edilmesi gibi çok önemli bir yaşamsal kararın verilmesi ve mülkiyet hakkı bağlamında tasarrufla bulunulabilmesi için çok kısadır" [33].

Kanun kapsamına giren taşınmazların kısa sürede tahliyesini amaçlayan yapılara verilen elektrik, su ve doğalgaz gibi temel alt yapı hizmetlerinin kesilmesi ile ilgili düzenleme yerleşme özgürlüğü, barınma ve konut hakkına sınırlama getirmektedir [33]. Bu tür hizmetlerin kesilmesi özellikle bu alanlarda yaşamak zorunda kalan kiracıların ve yoksul kesim açısından önemli sağlık ve güvenlik sorunları yaratabilecektir [32]. Sosyal devlet ilkesine ve insan haklarına aykırı olan bu düzenleme alanda / yapıda ikamet eden kişilerin barınma sorunları için çözüm üretilmedikçe kabul edilemez niteliktedir [94].

Hukuki açıdan yapılan eleştirilerin bir diğer odağı hak arama özgürlüğünü kısıtlanmasıdır. Kanun'un 6. Maddesi ile kanun kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlere karşı dava açma süresi tebliğden itibaren 30 gün olarak sınırlandırılmıştır. Oysa İdari Yarılama Usulleri Kanunu'na göre dava açma süresi Danıştay ve İdare Mahkemelerinde 60 gündür. Bu madde ile dava açma süresinin 60 günden 30 güne düşülmesi "hak arama özgürlüğünü" kısıtlayıcı niteliktedir [32]. Demirkol'a göre [32] bireylerin sav ve savunma hakkını kullanmasının kolaylaştırılmasını sağlamak açısından oldukça karmaşık prosedürleri olan 6306 sayılı Kanun'a dayalı idari işlemlere dava açma süresinin kısaltılması değil aksine uzatılması gerekmektedir. Yine Kanun'un 6. maddesinin devamında yer alan ve idari işlemlere açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemeyeceğine dair hüküm Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında, afet riskinin yarattığı tehditle orantılı olarak Bakanlığa olağanüstü hukukun geniş yetkilerine benzer yetkiler tanınmıştır. Bu yetkiler ağırlıklı olarak ekonomik temellidir ve mülkiyet hakkına yönelik kısıtlamalar getirmektedir [90]. Yasanın yetkiyi ağırlıklı olarak Bakanlığa vermesi, yerel yönetimleri devre dışı bırakarak

yerleşmelerin esas sorumluları olan belediyeleri yetkisiz bırakmakta, halk ile belediyenin, belediye ile Bakanlığın karşı karşıya gelmesine neden olacaktır [94].

Türkün' e göre [14] kanunda yapılan değişikliklerle, dönüşüm sürecini 'uzatan', 'zorlaştıran', yatırımcıların maliyetlerini 'arttıran' etmenlerin tespit edilerek bu durumlar için 'çözümler' geliştirilmiştir. Karşılaşılan problemlerden ders çıkarılmış olsa da bu düzenlemelerin ile ekonomik ve toplumsal mağduriyetlerin giderilmesi yerine, dönüşümün uygulanabilirliğini arttırmak amacını taşımaktadır.

Kanun'un kentsel dönüşüm ile ilgili diğer yasal düzenlemelerden farklı olarak parsel/ bina ölçeğinde dönüşümü olanaklı kılması en çok eleştirilen noktalardan biridir.

Parsel/ bina ölçeğindeki uygulamalar kentsel mekânın fiziksel ve sosyal tüm bileşenleriyle iyileştirilmesi ve dönüşümün temel amaçlarından olan yaşam kalitesinin bütüncül olarak iyileştirilmesi hedefine ulaşma olanağını kısıtlamaktadır [95].

Parsel bazında dönüşümün teşvik edilmesiyle kentlerimizin asıl ihtiyacı olan bütüncül müdahalelerle kentsel yenileme geri planda kalmıştır. Binaların tek tek yeniden inşa edilmesi kısa vadeli kazanç odaklı ve mülk sahipleri ile müteahhitlerin kar hırsı ile yürüyen bir sistem olmakla birlikte, orta ve uzun vadede mevcut kentsel problemlere yenilerinin eklenmesine neden olacaktır [96].

Diğer yandan, deprem riski altındaki bir binanın güçlendirilmesi yerine yıkılarak yeniden inşa edilmesini teşvik eden yasa, amacının deprem riskini azaltmak olduğu hususunda şüphe uyandırmaktadır [97].

3.7 İmar Barışı Düzenlemesi

6306 sayılı Kanun yayımlandıktan altı yıl sonra amacı 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere gelir elde etmek ve "afet risklerine hazırlık kapsamında" ruhsatsız ya da ruhsat eklerine aykırı yapılaşan yapıların kayıt altına alınması olarak belirtilen [98], ancak 6306 sayılı Kanun'un amaç ve hedefleri ile tamamiyle çelişen yeni bir imar affı gündeme gelmiştir. 18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" un 16. Maddesiyle 3/5/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununa, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "imar barışı" olarak tanıtılan

geçici 16. madde eklenmiştir. Buna göre 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmiş yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Bakanlığın yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvuru yapılması¹ ve 31/12/2018 tarihine kadar belirlenen bedelin ödenmesi koşuluyla “yapı kayıt belgesi” düzenlenerek bu yapılar kayıt altına alınmaktadır [98]. Yapı kayıt belgesi “İmar Barışı kapsamında değerlendirilmiş olan yapılar için oluşturulacak belge” olarak tanımlanmış ve yapı kayıt belgesi düzenlenmesi ile ilgili hususlar 06/06/2018 tarih ve 30443 sayılı² Resmî Gazete’de yayımlanan “yapı kayıt belgesi verilmesine dair usul ve esaslar” tebliği ile belirlenmiştir. Bu esaslara göre “tarımsal amaçlı yapılar, az ve çok katlı binalar, basit ve entegre sanayi yapıları, lüks binalar, villalar, alışveriş kompleksleri, hastane ve otel benzeri yapılar, enerji üretim tesisleri, iskeleler, limanlar, tersaneler, istinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar” imar barışından faydalanarak yapı kayıt belgesi alabilmektedir [99], [100]. İmar açısından ekstra bir hak sağlamayan yapı kayıt belgesi bina yenilenene ya da kentsel dönüşüme girene kadar geçerli olan bir belgedir ve yapının yıkılarak yeniden inşa edilecek olması durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır [101]. Yapı kayıt belgesi bir yandan ruhsatsız yapıların meşruiyet kazanmasını sağlarken bir yandan da mülkiyet hakkı elde etmeye yönelik haklar tanımaktadır. Hazineye ait olan taşınmazlar üzerinde³ inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi durumunda bu taşınmazların Bakanlığa tahsisi gerçekleştirilerek, Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden yapı kayıt belgesi sahiplerine satışı yapılabilmektedir. Aynı şekilde belediyelere ait taşınmazlar üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi halinde, belediye tarafından yapı kayıt belgesi sahibine doğrudan rayiç bedel üzerinden satış yapılabilecektir.

¹ İmar barışı için başvuru tarihi önce 31/12/2018’ e ardından 15/06/2019’a, yapı kayıt belgesi bedeli ödeme süresi ise 31/07/2019’a kadar bedelin %25’inin, sonraki aylarda ise her ay kalan kısmın %2 oranında arttırılarak taksitlendirilmesi şartıyla 31/12/2019’a kadar uzatılmıştır [102], [103].

² 20.09.2018 tarihli 30541sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar” ile revize edilmiş ve güneş enerjisi tesislerine ek olarak genel enerji üretim tesisleri, iskeleler, limanlar, tersaneler, İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar da imar barışı kapsamına alınmıştır.

³ Hazineye tahsisli sosyal donatı alanları için ayrılan alanlar bu kapsam dışında tutulmuştur. Ayrıca 3. Kişilere ait, özel mülkiyete konu taşınmazlarda kapsam dışındadır.

İlk yürürlüğe girdiği tarihte 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi, İstanbul tarihi yarımadaının bir kısmı ve Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanında uygulanmayacağı düzenlenen bu yasada yapılan değişiklikle Boğaziçi öngörünüm bölgesindeki Kanunun uygulanmayacağı alan küçültülmüştür. Planlı ya da plansız bir alanda olma şartı getirilmeden yukarıda sayılan kısıtlı alanlar dışındaki ülke topraklarının tamamında, orman, mera, kıyı alanı, sit alanı, korunması gerekli doğal ve kültürel alan ayrımı gözetmeksizin her türlü alanda yapı kayıt belgesi düzenlenmesi mümkün kılınmıştır. Ayrıca bu alanlardaki kaçak yapıların yapı kayıt belgesi ile yasallaşmasının yanı sıra Hazine ve Belediyeye ait gayrimenkullerin satışının önü açılmıştır. Yapılı çevre üzerinden siyasi rant elde etme amacı güden bu düzenlemeyle bir yandan korunması gerekli alanlardaki kaçak yapılar, hâlihazırda imara aykırılıkları nedeniyle yıkım kararı verilen her türlü yapı "barış" kapsamına alınırken; bir yandan sermaye gruplarının mevzuata aykırı ya da kaçak olarak inşa edilen büyük ölçekli rant projelerinin yasallaşmasına sebep olmuştur.

Amacı "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması" olarak belirtilen imar barışı uygulamaları, Tercan'ın [64] da belirttiği gibi "afet riskinin en yüksek olduğu ruhsatsız yapılara af getirilmesi" ve "yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların depreme dayanıklılığı hususunun yapı malikinin sorumluluğuna bırakılması" nedeniyle 6306 sayılı Kanun'un amaçları ile çelişmektedir. İmar barışından yararlanmak ve yapı kayıt belgesi almak için yapı sahibinin beyanı esas alınması, yapının ya da yapının bulunduğu alanın afetlere karşı dayanıklılığına ilişkin bir inceleme ya da denetim yapılmaması ve sürece hiçbir teknik meslek grubunun dahil edilmemesiyle yapının afetlere karşı dayanıksızlığının sorumluluğu tamamiyle yapı sahiplerine bırakılmıştır [104], [105].

Mal sahibinin beyanın esas alındığı bu düzenleme 31.07.2018 tarihinden önce yapılan yapıları kapsamına rağmen, bu tarihten sonra da imar barışından faydalanmak üzere kaçak inşaat faaliyetlerine başlandığı ve özellikle Ege sahilleri, Karadeniz yaylaları gibi alanlarda pek çok kaçak yapı inşa edildiği tespit edilmiştir [106].

3.8 Bölüm Sonucu

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ülkenin her yerinde alansal ya da parsel ölçeğinde uygulama yapmaya olanak sağlayan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına geniş yetkiler veren bir kanundur. Aynı zamanda Kanun Bakanlığa bu yetkileri gerekli gördüğü hallerde TOKİ veya İdare'ye devretme ve hangi iş ve işlemlerin devredileceğini belirleme hakkını da tanımıştır.

Amacı başta deprem olmak üzere çeşitli doğal afetlerin tehdidi altında olan alanların dönüştürülmesi olan bu Kanun, tüm ülke genelinde niteliksiz ve ekonomik, fiziksel ya da sosyal ömrünü tamamlamış yapıları ve alanları hızlı bir şekilde yeniden imar etme süreci başlatmıştır.

Kanunda uygulama alanları riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapılar olmak üzere üç farklı şekilde tanımlanmıştır. Kanun ve uygulama yönetmeliği metinleri ve yapılan değişiklikler incelendiğinde, uygulama ile ilgili en fazla düzenlemenin riskli yapılar hakkında olduğu görülmektedir. Zaman içerisinde mevzuatta yapılan değişikliklerle riskli yapı ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama süreçleri detaylandırılmışsa da bu uygulama alanlarındaki süreçler riskli yapılar kadar net tanımlanmamıştır.

Bir önceki bölümde de bahsedildiği gibi Kanun mülkiyet hakkı, konut hakkı, barınma hakkı gibi temel hakların ihlaline neden olabilecek pek çok düzenleme içermektedir. Ülke topraklarının büyük çoğunluğunda uygulanabilecek ölçekte geniş kapsamlı düzenlemeler içeren bu kanun ve uygulama yönetmeliği ile genel bir çerçeve çizilmiştir. Ancak kentsel mekânların geçmişten getirdiği sorunlar, karmaşık mülkiyet yapıları, kullanıcıların sosyal ve ekonomik durumları gibi değişkenler nedeniyle uygulamada pek çok sorunla karşılaşmış ve mevzuattaki değişiklikler ile bu sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Bu değişikliklerin bir kısmı hak ihlaline neden olabilen mevcut sorunlarının derinleşmesine ve yaygınlaşmasına neden olurken, bazı düzenlemeler uygulamada karşılaşılan problemler için çözüm getirmiştir. Ayrıca yapılan değişikliklerle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespiti sürecinde diğer kurumlara bağımlılığı azaltılmış ve karar verme sürecini merkezileştirmiştir.

Kentsel Dönüşüm; kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, yeniden geliştirme gibi pek çok farklı yöntemle gerçekleştirilebiliyor olsa da tüm uygulama yöntemlerinin ortak noktası dönüşüm süreçlerinin çok boyutlu ele alınması gerektiğidir. 6306 sayılı kanun dönüşüm sürecini yalnızca yasal boyutları tanımlanmış ve kira yardımı, kredi faiz desteği gibi bir takım finansal yardım düzenlemeleri getirmekten öteye geçememiştir. Bu kanun ile alan ya da parsel ölçeğinde yıkıp yeniden inşa etme temelli bir dönüşüm öngörülmüştür.

2018 yılında, afet riski taşıyan binaların yenilenmesini teşvik eden bir kanun olan 6306 sayılı Kanun'un amaçlarıyla çelişen imar barışı gündeme gelmiştir. Bu yasal düzenleme ile hâlihazırda dönüşüm sürecine girmeyen ve esasen en çok risk taşıyan kaçak ve mevzuata aykırı yapıların yasallaştırılması sağlanmıştır. İmar barışından faydalanacak olan yapıların herhangi bir mühendislik hizmeti almasını ya da yapının afetlere karşı risk durumu ile ilgili değerlendirme yapılmasını gerektirecek herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

6306 SAYILI KANUN'A GÖRE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ VE DÖNÜŞÜMÜ MÜMKÜN KILAN FAKTÖRLER

Yapılar da canlı varlıklar gibi eskime süreci yaşarlar. Yapıların eskime süreci fiziksel eskime, sosyal eskime ve ekonomik eskime olarak üçe ayrılır. Yapının fiziksel olarak artık içerisinde oturulamayacak duruma gelmesi “fiziksel eskime”, yapının yapıda yaşayanların günün koşullarına göre tercihlerine uygun bulmaması “sosyal eskime”, yapının arsa değerinin artması sonucunda, potansiyel rantın elde edilememesi durumu ise “ekonomik eskimedir” [59]. 6306 sayılı Kanun’un parsel ölçeğindeki uygulamalarının meşru amacı fiziksel olarak eskimiş, olası bir afet esnasında can ve mal kaybına sebebiyet verecek ölçüde zarar görmesi muhtemel binaların dönüştürülmesidir. Çalışmanın bu bölümünde parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarının ne ölçüde meşru amaçları doğrultusunda gerçekleştirildiği, sürecin aktörleri ve dönüşümü mümkün kılan faktörler ile birlikte değerlendirilecektir.

4.1 Parsel Ölçeğinde Dönüşümün Aktörleri

6306 sayılı kanun kapsamında parsel ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının aktörlerini kamu aktörleri, taraf olan aktörler ve taraf olmayan aktörler olmak üzere üç grupta incelemek mümkündür.

Kamu aktörleri, Kanun’da yetki ve sorumlulukları tanımlanmış olan kamu kurum ve kuruluşları; taraf olan aktörler mal sahipleri ve müteahhitler (yükleniciler), taraf olmayan aktörler ise lisanslı yapı denetim firmalarıdır.

Bu bölümde parsel ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının aktörlerinin 6306 sayılı Kanunla tanımlanan görev ve sorumlulukları incelenmiştir.

Ayrıca bu aktörlerin dönüşüm süreci içerisindeki davranış biçimleri, diğer aktörlerle olan etkileşimleri ve parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarında mal sahiplerinin karar verme aşamasında imar haklarının¹ ne ölçüde önemli olduğunu açıklayabilmek için aktörlerden mal sahipleri ve lisanslı yapı denetim firmaları temsilcileri ile yarı yapılandırılmış mülakatlar yapılmıştır. Yapılan mülakat sonuçları değerlendirilerek yapıların inşaat hakkına bağlı olarak şekillenen dönüşüm tipolojileri oluşturulmuştur.

4.1.1 Kamu Aktörleri

6306 sayılı Kanunda görev ve yetki tanımlaması yapılan kamu aktörleri Cumhurbaşkanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Belediyeler ve tapu müdürlükleri ve teknik heyettir. Kanun uyarınca yapılan dönüşüm uygulanmasında en geniş yetki sahibi kamu aktörü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde, belirlediği iş ve işlemler için TOKİ'ye veya İdare' ye yetki devri yapabilmektedir.

Cumhurbaşkanı riskli alan ilanı, riskli ve rezerv yapı alanlarındaki Hazine arazilerinin Bakanlığa tahsisi gibi farklı konularda karar verme; faiz desteği sağlanması, riskli yapıların güçlendirilmesi uygulamalarında kullanılmak üzere güçlendirme kredisi verilmesi gibi konularda ise usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı ise "bina tamamlama sigortası" verilmesi ile ilgili usul ve esasları belirlemeye, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirleri ile ilgili Bakanlığa görüş belirtmeye yetkilidir.

Kanunda belediyelere ve tapu müdürlüklerine riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli bina (parsel) ölçeğindeki dönüşüm ile ilgili işlerin yürütülmesi için birtakım görevler tanımlanmıştır. Çalışmanın bu bölümünde Kanun'un tanımladığı uygulama alanlarından biri olan riskli yapı ölçeğindeki uygulamaların aktörleri incelenecektir.

Parsel ölçeğinde gerçekleştirilen uygulamalarda rol alan kamu aktörleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdareler ve tapu müdürlükleridir.

¹ Bir binanın dönüşüm potansiyeli temel olarak mevcut inşaat alanı ile imar planından gelen yapılaşma hakları arasındaki farka bağlı olarak şekillenmektedir.

4.1.1.1 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Önceki bölümlerde de ifade edildiği üzere Kanun'un uygulanmasında en geniş yetki sahibi Bakanlık'tır. Riskli yapılar ile ilgili süreçler Bakanlığın taşra teşkilatı olan İl Müdürlüklerince yürütülmektedir. Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları süreci, resmi olarak riskli yapıların tespiti ile başlar. Riskli yapıların tespiti Bakanlıkça belirlenen esaslar çerçevesinde yine Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca yapılır. Riskli yapı tespit lisansı için eğitim ve sınavlar Bakanlıkça düzenlenmektedir.

Kanun' a göre riskli yapıların tespitinde yapı sahiplerinden birinin Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlara başvurusu zorunlu olarak kılınmıştır. Ancak Bakanlık, gerekli görmesi halinde süre tanıyarak riskli yapı tespitini maliklerden istemeye yetkilidir. Verilen süre içerisinde yapılmaması durumunda tespit Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır. Her ne kadar 6306 sayılı Kanun "gönüllük esası" olarak anılsa da Bakanlık riskli yapı tespitini yapı sahiplerinin iradesi dışında re 'sen yapabilmektedir. Riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetler Bakanlık tarafından denetlenebilmektedir.

Lisanslı firmalar tarafından hazırlanan riskli yapı tespit raporları, yapının bulunduğu İl Müdürlüğü¹ tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara göre kontrol edilerek onaylanır; binanın riskli olduğunun tapu kaydına işlenmesi için ilgili tapu müdürlüğüne bilgi verilir.

Riskli yapı sürecinde il müdürlüklerinin bir diğer görevi yapılan itirazlar ile ilgilidir. Riskli yapı tespiti ile ilgili itiraz başvurusu olması durumunda itirazın yasal süresi içinde ve yapının malikleri tarafından yapıp yapılmadığı İl Müdürlüğüne kontrol edilir. İtiraz başvurusunun yasal süre içerisinde ve maliklerince yapılması durumunda riskli yapı tespiti Bakanlıktan üç personelin de içerisinde bulunduğu teknik heyetçe incelenerek karara bağlanır.

Önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere parsel bazında dönüşüm uygulamalarında riskli olarak tespit edilen binanın yıkılmasından sonra yerine yapılacak olan bina ile ilgili

¹ Bakanlıkça yetkilendirilmesi durumunda İdareler de riskli yapının onaylanmasında görev almaktadır. Ülke genelinde riskli yapıların onaylanması ile ilgili belediyelere yetki devri yalnızca İstanbul İlinde yapılmıştır.

karar arsa payları oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile verilmekte ve bu karar katılmayan kişilerin payları yönetmelikte belirlenen usuller göre İl Müdürlüklerince¹ açık arttırma usulü ile satılır.

4.1.1.2 Belediyeler

Riskli yapı tespit sürecinin kamu aktörlerinden biri de belediyelerdir. İdareler riskli yapı tespitinde yetkili olmakla birlikte; Bakanlık gibi gerekli gördükleri durumlarda re 'sen riskli yapı tespiti yapabilmektedir. Riskli yapı tespiti dışında İdarelerin riskli yapı sürecindeki en önemli görevlerinden biri yapıların tahliye ve yıkım süreçlerinin takip edilmesidir. Yönetmeliğe göre İdare tarafından riskli olduğu kesinleşen yapıların tahliyesi ve yıktırılması için maliklere altmış günden az olmamak koşuluyla süre tanınır. Verilen bu süre içerisinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığının takip edilmesi yine İdarelerin görevidir. Bu süre içerisinde yapı yıktırılmamış ise, İdarece bu defa otuz günden az olmak koşuluyla ek süre verilir. İdarece verilen ek sürenin sonunda yapı hala yıkılmamış ise İdare durumu mülki amirlere bildirir ve bu yapıların tahliye ve yıkım işlemleri kolluk kuvveti desteği ile İdarece gerçekleştirilir. İdare iki aylık periyotlar halinde tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilmeyen yapıları tespit edip Müdürlüğe bildirmekle yükümlüdür.

4.1.1.3 Tapu Müdürlükleri

Tapu Müdürlüğünün riskli yapı tespit sürecinde herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır. Ancak Kanununun 3' üncü maddesi ve yönetmeliğin 7/4'üncü fıkrasında tapu müdürlüklerinin görevleri tanımlanmıştır. Buna göre, riskli olarak onaylanan yapıların tapu kayıtlarına yapının riskli olduğuna dair belirtme tesisi yapılması, ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılarının riskli olduğu ve riskli yapı tespitine karşı 15 gün içerisinde itirazda bulunabileceklerinin tebliğ edilmesi riskli yapıların bulunduğu yerdeki ilgili tapu müdürlüklerinin görevidir².

¹ Yetki devri yapılması durumunda satış işlemleri İdarelerce de gerçekleştirilebilmektedir. İstanbul İlinde riskli yapılara ilişkin pay satışı işlemleri için 08.01.2018 tarihli Bakanlık Olur'u ile ilgili belediyelerine devredilmiş olup, 01.02.2018 tarihi itibari ile ilçe belediyeleri yetkilendirilmiştir.

2 3. Bölümde riskli yapıların tespiti ile ilgili başlık altında daha detaylı bilgi verilmektedir.

4.1.1.4 Teknik Heyet

Maliklerin tapu tarafından yapılan bildirimini aldıktan sonraki on beş gün içerisinde riskli yapı tespitine itiraz etme hakları vardır. Malikler itirazlarını riskli yapının bulunduğu ildeki İl Müdürlüğüne dilekçe ile iletirler. İtirazlar Bakanlıkça uygun görülen yerlerde oluşturulan teknik heyetlerce¹ değerlendirilir. İtiraz edilen riskli yapının bulunduğu ilde teknik heyet yok ise, itiraz dilekçeleri ve raporlar itirazın yapıldığı Müdürlük tarafından, o il için görevlendirilen heyetin bulunduğu İl Müdürlüğüne iletilir.

Riskli yapı tespit raporu, teknik heyet tarafından, itiraz gerekçelerinden bağımsız, tüm teknik yöneyiyle incelenir. Raporda teknik bir eksiklik tespit edilir ise gerekli düzeltmelerin yapılması için rapor lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilir. Rapordaki eksiklerin giderilmesi ve düzeltmelerin yapılması sonrasında teknik heyet tarafından yapının riskli olup olmadığına dair nihai karar verilir. Teknik heyetin aldığı karar teknik gerekçeleri ile birlikte raporlanarak tüm üyelerce imzalanır. Heyetin aldığı karara karşı başka bir malik tarafından yapılan itiraz nedeniyle tekrar inceleme yapılmaz.

4.1.2 Taraf Olan Aktörler

Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları büyük oranda mal sahipleri ile müteahhit (yüklenici) firmalar arasında yapılan sözleşmeler doğrultusunda gerçekleşmektedir. Bu süreçte her iki aktörün hem birbirine büyük ölçüde bağımlı olması hem de kendi karını maksimize etme çabası taşıması ve buna yönelik çeşitli stratejiler geliştirmeleri nedeniyle mal sahipleri ve müteahhitlerin taraf olan aktörler olarak değerlendirilmiştir.

4.1.2.1 Mal Sahipleri

Uygulama yöntemi ve amacı ne olursa olsun tüm kentsel dönüşüm projelerinde en temel aktör mekânın kullanıcıları ve hak sahipleridir. Ancak pek çok dönüşüm sürecinde mekânın kullanıcıları ve hak sahipleri sürece aktif olarak dahil edilmemektedir.

¹ 3. Bölümde riskli yapıya itiraz ile ilgili başlık altında teknik heyet ile ilgili daha detaylı bilgi verilmektedir.

6306 Sayılı Kanun'un gerekçesine göre bu kanun uyarınca yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamaları "gönüllülük esasına" dayanmaktadır. Dönüşümün gönüllülük esasıyla yürütülmesi, kanun ve yönetmelikte yer alan "*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.*" hükümleri ile sağlanmaya çalışılmaktadır. Ancak bir binanın riskli olarak tespiti için maliklerden yalnızca birinin başvurusu yeterli görülmekte iken, binanın yıkılması sonrasında yapılacak uygulama için maliklerin üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir. Bu durum "gönüllülük esası"nın tam anlamıyla sağlanmasına engel teşkil etmektedir.

6306 sayılı Kanun ile deprem başta olmak üzere afetlerle hasar görme potansiyeli yüksek bina ve alanların dönüştürülmesi hedeflense de parsel ölçeğinde dönüşüm süreçlerinde bina sahiplerinin dönüşüm için motivasyonlarının yalnızca afet riski ile bağlantılı olmadığı, dönüşüm sürecinin farklı beklentiler doğurduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşüm "afet riski ve güvenlik" söylemleri ile meşrulaştırılmış ve kabul görmüş gibi görünse de dönüşüm esasında mal sahipleri tarafından rant sağlayan bir uygulama olarak anlaşılmakta ve bu yönde bir beklenti oluşturmaktadır. Bu düşünce bazı kesimler için kentsel dönüşümü cazip kılarken, bazı kesimler oluşacak olan ranttan yararlanamayacağı düşüncesiyle kentsel dönüşüme karşı bir tutum sergilemektedir [15].

Dicle Koylan, Bağdat Caddesi civar mahallelerinde gerçekleşen parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamalarını incelediği doktora çalışmasında, dönüşümün gerçekleşmesinde en temel itici gücün 'yeni ev arzusu' olduğunu ortaya koymuştur [107]. Koylan' a göre ([107]: 253) "*yeni bir eve sahip olma fikri eski evin yıkımı üzerinde yükselmektedir*". Deprem korkusu yeni ev arzusunu doğurmakta, dönüşümü başlatan unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak süreç içerisinde 'yenilik arzusu' deprem korkusunun önüne geçmektedir. Mal sahiplerini dönüşüme yönlendiren bir diğer motivasyon kaynağı gayrimenkullerinin değerini arttırma isteğidir.

Kentin olağan gelişim süreci içerisinde ekonomik, sosyal ya da fiziksel ömrünü tamamlayan binaların yenilenme dinamiklerinden farklı olarak, 6306 sayılı kanunun bir

yapının yıkılıp yerine yenisinin yapılması için paydaşların üçte iki çoğunluğu ile karar almaya olanak vermesi, sağladığı harçlardan muafiyet, yapı sahipleri ve yapıda ikamet edenlere yapılan kira yardımı ve kredi faiz desteği gibi ekonomik destekler binaların yenilenmesini mal sahipleri için cazip kılmaktadır.

Harvey'e göre [108], mal sahipleri çoğunlukla mülklerinin "değişim değerini" ön planda tutmakta ancak kendi mülkünü kullanan mal sahiplerinin bir kısmı "kullanım değeri" ile ilgilenmektedir. Mal sahiplerinin mülklerinin hangi değerini ön planda tuttuğu dönüşüm sürecindeki davranış biçimlerinin oluşmasında önemli rol oynamaktadır.

Mülakatlar mal sahiplerinin kentsel dönüşüme bakış açıları ve dönüşüme karşı tutumlarını anlamak amacıyla yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler dikkate alındığında mal sahiplerinin parsel ölçüğündeki dönüşüm sürecinde davranış biçimlerine göre 3 gruba ayrıldığı görülmektedir. İlk grup kentsel dönüşüme karşı olan mal sahiplerinden oluşmaktadır. Bu gruptaki mal sahipleri binalarının sağlam olduğuna inanmaları, evleri ile kurdukları duygusal bağ ya da kentsel dönüşüm sürecine duyulan güvensizlik gibi nedenlerle bu sürece karşı çıkmaktadır. İkinci gruptaki mal sahipleri dönüşüme karşı olmamalarına rağmen ekonomik beklentilerinin karşılanmaması ya da paylaşımın adaletli yapıldığına inanmamaları nedeni ile dönüşüm sürecinde anlaşmaya katılmayan mal sahipleridir. Üçüncü grup ise deprem riski ve binalarının eski olması gibi faktörler nedeni ile kentsel dönüşümü gerekli gören ya da ekonomik beklentiler ile dönüşümü destekleyen mal sahiplerinden oluşmaktadır.

Yapılan mülakatlarda dönüşüme karşı olan mal sahiplerinin ifadelerinde, geçmişte gayrimenkul edinmek için karşılaştıkları zorluklar, çevredeki binaların da kendi binalarıyla benzer özellikte olması ya da kendi binalarının sağlamlığına inanmaları nedeniyle riskli yapı tespitine duydukları güvensizlik ve müteahhitler tarafından kandırılma korkusu gibi ortak noktalar vurgulandığı görülmüştür.

Kentsel dönüşüme karşı olan mal sahiplerinden 1 numaralı görüşmeci binası için yapılan riskli yapı tespitine itiraz etme sebebini şu şekilde ifade etmektedir:

"Ben bu daireyi satın alabilmek için 30 sene çalıştım, gelmişler şimdi bana benim apartmanın riskli diyorlar. Mahalledeki bütün apartmanlar sağlam da bir benim apartmanım mı riskli? Müteahhit anlaşmış komşulardan biriyle, sana şu kadar para

vereceğim, yok bu kadar daire vereceğim diye, gitmişler bir rapor düzenletmişler, neymiş efendim, benim binam riskliymiş. “

Başta dönüşüme karşı olan ancak yapısı riskli olarak tespit edilince anlaşma sağlamak durumunda kalan 2 numaralı görüşmeci dönüşüm sürecinin psikolojiye ve sosyal ilişkilere olan etkisine değinmiş ve süreci şu şekilde anlatmıştır:

“Benim annem 80 yaşında bir kadın, evlendip bu eve gelin girmiş. Kardeşlerim, ben, hepimiz bu evde doğduk büyüdük. Annem hiç istemedi evin dönüşüme girmesini. Yaşlı bir insanı evinden uzaklaştırdığınızda o insan hasta oluyor. Evinden çıktığı zaman öleceğini zannediyor. Nitekim öyle de oldu, evden taşınınca hastalandı ve vefat etti. Şimdi de komşular anlaşmaya yanaşmıyor, inşaata başlayamıyoruz. Ev yıkıldığıyla, annem öldüğüyle kaldı. Mecburen pay satışı için Bakanlığa başvurduk. Biz de istemeyiz 40 yıldır komşumuz dediğimiz insanların evlerini ellerinden alalım ama anlaşmaya yanaşmadılar bir türlü, başka çaremiz kalmadı.”

Bu örnekte görüldüğü gibi bazı mal sahiplerinin gayrimenkulleri ile kurdukları duygusal bağ özellikle yaşlı kişilerin karar verme sürecinde etkili olmaktadır.

Lisanslı firma yetkilisi olan 6 numaralı görüşmeci bazı durumlarda dönüşümü isteyen maliklerin diğer maliklerin baskısı nedeniyle dönüşümden vazgeçtiklerinden bahsetmiştir:

“Bize ellerinde çatlak duvar, kolon fotoğraflarıyla bilgi almak için gelen, sonra komşular istemiyor, tehdit ediyor diye vazgeçen mal sahiplerinin sayısı az değil. İnsanlar depremden, binalarından korkuyorlar evet ama birbirlerinden de korkuyorlar.”

Dönüşüme karar verme aşamasında en temel belirleyici kriterlerden biri olan ekonomik beklentiler/ kaygılar hemen hemen tüm görüşmecilerin değindiği ortak noktalardan biridir. Komşuları tarafından risk tespit başvurusu yapılan ve binası riskli olarak tespit edilen 3 numaralı görüşmeci tüm komşularının evlerinin yenilenmesine çok hevesli olduğunu ancak emeklilerin masrafları nasıl ödeyeceğini hiç düşünmediklerini söylemiş ve durumu kendi açısından şu şekilde aktarmıştır:

“Komşular kendi aralarında anlaşmışlar çürük raporu almışlar apartman için. Müteahhit 110 m2 evlerine 100 m2 yeni ev verecek, evleri yenilenecek diye pek

memnunlar. Ben eşimden kalma emekli maaşım ile yalnız yaşayan bir insanım. Kimse de demiyor emekli insanlar taşınma masrafını, kirasını ödeyebilecek mi. Müteahhit devlet verecek kiranızı diye kira vermiyor. Belediyeye gittim size kiranın hepsini veremeyiz¹ dediler. 300-400 TL kira veriyorlar. Ben onunla nerede, nasıl ev bulayım?”

Dönüşüm için başvuru yapan, ancak anlaşacak müteahhit bulamayan 4 numaralı görüşmeci Kartal’da yaşanan olay² sonrasında Orhantepe Mahallesi’nde oturdukları binanın dayanıklı olmadığı endişesiyle binaları için risk tespiti yaptırdıklarını ve binalarının riskli olarak tespit edildiğini ancak yapılarını yenilecek müteahhit bulamadıklarını söylemektedir. Riskli yapı tespitinin Bakanlık tarafından ücretsiz yapıldığını ancak parsellerinde yapılabilecek olan inşaatın maliyetinin malikler tarafından karşılanması durumunda bile yeterli inşaat alanı oluşmadığını söyleyen 4 numaralı görüşmeci durumu şu şekilde anlatmaktadır:

“Yeşilyurt Apartmanı yıkıldıktan sonra biz de kendi binamızın sağlamlığı konusunda endişe yaşamaya başladık. Bakanlık mahalledeki binaların tespitini ücretsiz yapacak dediler, biz de başvurumuzu yaptık ve binamız riskli çıktı. Bizimle birlikte yan parsellerdeki komşularımız da başvurdu onların binaları da riskli çıktı. Ama biz inşaat yapacak firma bulamıyoruz çünkü kurtarmıyor. Parayı cebimizden verelim desek yine kurtarmıyor. Şu an dairelerimiz 80-90 m2 ortalama. Binaları yıksak, bütün ada olarak yeniden yapsak bile daire başına 50m2 bile düşmüyor. Bir sürü mimarla, inşaat firmasıyla görüştük imar artışı olmadan buradan herkese daire çıkması imkânsız diyorlar. “

Riskli yapı tespiti için mal sahiplerinden en az birinin başvurusu gerekmektedir. Binada ikamet edenler yapılarının deprem riski taşıdığını ve dönüşmesi gerektiğini düşünse de mal sahipleri dönüşüm için istekli değilse riskli yapı tespiti yapılması mümkün değildir³.

¹ 2017 Yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzuna göre bağımsız birimin hisseli olması durumunda A.R.A.A.D.net sistemi üzerinden riskli yapı için Yapı Kimlik Numarası alındığı tarihte ikamet eden hissedarlara hisseleri oranında kira yardımı yapılmaktadır.

² Çalışmanın 5.2.2. bölümünde açıklanmaktadır.

³ Çalışmanın 3. Bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere ÇŞB ve Belediyelerin re’sen riskli yapı tespiti yapmaya ve yaptırmaya yetkisi olsa da riskli yapı tespiti “gönüllük esası” ile maliklerden birinin başvurusu üzerine yapılmaktadır. ÇŞB ve Belediyeler gerekli gördükleri durumlarda re’sen riskli yapı tespiti yapabilirlerdir.

Lisanslı firma yetkilisi olan 5 numaralı görüşmeci başvuru yapmaya gelen bir vatandaşın durumunu şu şekilde anlatmıştır:

“25-26 yaşlarında bir genç elinde tapu ile başvuru yapmaya geldi ama tapu babasının üstüne. Televizyonda Kartal’ da yıkılan binanın haberini görmüş, korkmuş. Depremden sonra apartmanlarında çatlaklar olduğunu ve bu çatlakları siva ile kapattıklarını gördüğünü hatırlıyor. Babasını ikna edemeyeceğini bildiğinden tapuyu alıp kendisi gelmiş. Tapu sahibinin başvuru yapması gerektiğini söyledik ama babasının da komşularının da karşı çıktığını, kendisinin korkudan geceleri korkudan uyuyamadığını söyledi. Yapacak bir şey yok, başvuruyu bina sahibinin yapması şart dedik gönderdik mecburen.”

4.1.2.2 Müteahhitler (Yüklenici Firmalar)

Yüklenici firmalar, riskli yapıların yıkılması sonrası yeni yapılacak olan yapıların projesini üstlenerek inşaat faaliyetlerini gerçekleştirecek olan, dönüşümün gerçekleşebilmesindeki en önemli aktörlerdendir.

3194 sayılı İmar Kanunu’ nun [109], 28. Maddesine göre yapı müteahhitleri *“yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek mecburiyetindedir”*. Yine aynı madde uyarınca *“Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden uygun sınıfta yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez.”*

Yüklenici firmalar *“kendileri için değişim değeri elde etmek amacıyla başkaları için yeni kullanım değeri yaratma sürecine katılmaktadır”* [108]. Yükleniciler kentsel dönüşüm sürecine iki şekilde dahil olmaktadır. İlki mal sahiplerinin inşaat maliyetlerini karşılayacak ekonomik sermayesi olması durumunda müteahhide bedeli karşılığında yeni bina yaptırmak şeklindedir. Mal sahipleri ile müteahhit firma arasında imzalanan *“inşaat taahhüt sözleşmesi”* şartlarıncı yapım işleri müteahhit tarafından gerçekleştirilmektedir. İkincisi ise *“kat karşılığı (arsa payı karşılığı)”* anlaşma yoluyla. Böylece müteahhitler maliklerle imzaladıkları kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile

sözleşme şartlarına uygun şekilde inşaat işlemlerini tamamlayarak, yeni yapılan binalarda sözleşmenin öngördüğü oranda arsa payı ve bağımsız birim sahibi olmaktadır.

Ancak yapılan mülakatlar müteahhitlerin bu sürece dahil olmalarının her zaman mal sahiplerinin isteği ile olmadığını göstermektedir. Bu durumu lisanslı firma yetkilisi 5 numaralı görüşmeci şu şekilde ifade etmektedir:

“Müteahhitlerin yüksek kar getirecek yerlerden daire satın alıp kentsel dönüşüm sürecine soktuğuna da şahit olduk. Çünkü bununla ilgili bir yasal düzenleme yok. Daireyi satın aldıktan sonra diğer malikleri kendisiyle anlaşması için ikna etmeye çalışıyor ya da tehdit ediyor. “

Riskli yapı tespiti için tek bir malikin başvurusunun yeterli olması, müteahhitlerin yüksek kar getirme potansiyeli olan binalardan bağımsız birim satın alıp binayı dönüşüm sürecine sokarak diğer malikleri anlaşmaya zorladığı durumlar ortaya çıkarmıştır. Lisanslı firma yetkilisi 7 numaralı görüşmeci müteahhitlerin bazı mal sahiplerine riskli yapı tespitine başvurması için duruma göre para verdiği ya da manzaralı- büyük daire sözü vererek dönüşüme başvurması için ikna ettiği örneklerle karşılaştıklarından bahsetmektedir.

Bunun dışında müteahhitlerin mal sahiplerinden birine riskli yapı tespitine başvurması için ekstra ödeme yaparak dönüşüm sürecini başlattıkları ve diğer mal sahiplerini de anlaşmaya zorladıkları durumlar ile karşılaşmaktadır. Süreç içerisinde hem mal sahipleri hem de müteahhit firmalar yasanın eksik yanlarını kendi aleyhlerine çevirecek durumları keşfederek karşılıklı stratejiler geliştirdikleri görülmektedir.

Lisanslı firma yetkilisi 8 numaralı görüşmeci riskli yapı tespiti yaptıkları bir bina ile anlattığı hikâyede; müteahhidin inşaatını kendi yapmak için daire satın alıp kentsel dönüşüm sürecine soktuğu bir apartmanda üçte iki çoğunluğun başka bir inşaat firmasıyla anlaşığı ve daire satın alan müteahhidin payının satılması için başvuru yaptığı görülmektedir. Ancak müteahhit pay satışına gidilmesi ihtimali nedeniyle hissesinin bir kısmını Rusya'dan birine satarak pay satışı sürecini uzatmıştır.

Bu örneklerde görüldüğü üzere müteahhit firmalar yüksek kar getirisi olan binalarda sürece dahil olabilmek için çeşitli stratejiler geliştirmektedir.

4.1.2.3 Lisanslı Firmalar

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin Riskli yapıların tespiti 6/1' inci fıkrasına göre riskli yapı tespiti yapma yetkisi Bakanlık, İdareler, Bakanlıkça lisanslandırılan kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler, bakanlıkça lisanslandırılmış firmalardadır. Günümüze kadar yapılan riskli yapı tespitleri incelendiğinde tespitlerin büyük çoğunluğunun Bakanlıkça lisanslandırılmış özel firmalar tarafından yapıldığı görülmektedir. Lisanslı firmalar maliklerden birinin başvurusu üzerine Kanun'un uygulama yönetmeliği ve yönetmelik ekindeki esaslara göre gerekli inceleme ve analizleri yaparak yapıların riskli olup olmadığını tespit etmektedir. Riskli yapı tespitine başvuru yapan kişi ya da kişilerin yapı maliki olup olmadıklarının tespitinin yapılması tespiti yapacak olan lisanslı firmaların sorumluluğundadır. Ayrıca firmalara eksik ya da yanlış veriler ile riskli yapı tespiti yapılması, daha önce tespit yapılmış olan bir bina için ikinci kere riskli yapı tespiti yapılması durumlarında yazılı uyarı cezası verilmekte ve 2 uyarı cezası alan firmanın lisansı iptal edilmektedir. Var olmayan bir yapı için rapor düzenlenmesi, riskli olmayan yapının riskli olarak ya da riskli yapının risksiz olarak tespit edilmesi durumları da firmaların lisansı iptal edilmesine neden olmaktadır. Lisanslı firmalar çoğu zaman vatandaşın kentsel dönüşüm sürecinde ilk muhatap olduğu aktördür. Bu nedenle her ne kadar Kanun ya da yönetmelikte konu ile ilgili bir düzenleme yer almasa da vatandaşın lisanslı firmalar tarafından dönüşüm süreci hakkında doğru ve eksiksiz bilgilendirilmesi çok büyük önem taşımaktadır.

4.1.2.4 Bakanlık ile Anlaşmalı Bankalar

6306 sayılı Kanun'un 7/6. Maddesi uyarınca dönüşüm uygulamaları kapsamında Bakanlıkla protokol imzalayan bankalardan kullanılacak krediler için Bakanlıkça faiz desteği verilebilmektedir. Kredi kullanacak olan hak sahiplerinin¹ bankaya kredi başvurusu yapması durumunda banka başvuruyu Bakanlıkla imzalamış oldukları protokol ve kendi kuruluşunun kredilendirme ile ilgili usul ve esasları çerçevesinde değerlendirerek krediye uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir.

¹ Binasını yeniden inşa etmek isteyen ya da başka bir yapıdan konut/işyeri almak isteyen yapı malikleri ile riskli yapıda en az bir yıl ikamet eden sınırlı aynı hak sahipleri ve kiracılar faiz desteği için hak sahibi olarak tanımlanmıştır.

Bankanın gönderdiği listedeki hak sahipleri bu sefer Bakanlıkça 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilerek faiz desteğinden yararlanabilecek olanlar Bankaya bildirilir ve kredi süreci başlar¹[110].

4.2 Parsel Ölçeğinde Dönüşümü Mümkün Kılan Faktörler ve Dönüşüm Tipolojileri

Parsel ölçeğinde dönüşümü mümkün kılan ilk faktör yapı sahiplerinden en az birinin yapı için risk tespiti yaptırmaya ve dönüşüme istekli olmasıdır. Mal sahiplerinden birinin başvurusuyla başlayan süreç yapının riskli olduğunun tespit edilmesi durumunda devam etmektedir. Bir binanın riskli olarak tespitinden sonra parsel ölçeğinde dönüşümün gerçekleşmesi için üç temel kriter vardır. Bunlardan ilki parselin yapılaşmaya uygun olmasıdır. Parsel yapılaşmaya uygun ise² mal sahiplerinin en az üçte iki çoğunlukla anlaşma sağlaması ve dönüşümün ekonomik olarak mümkün olması durumunda dönüşüm gerçekleşmektedir. Başlangıçta bina sahiplerinin dönüşümü istememelerinin çeşitli sebepleri olsa da tespiti gerçekleştirilen binanın yıkılmasının zorunlu olması nedeniyle üçte iki çoğunluğun sağlanması konusundaki en büyük engel dönüşümün finansmanı ve dönüşüm sonrası yapılacak olan yeni binadaki paylaşımdır.

Ölçeği ne olursa olsun tüm dönüşüm projelerinde en önemli unsurlardan biri finansman kaynağıdır. Parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarında da finansman önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu süreçte bir diğer önemli nokta ise dönüşüm öncesindeki her bir bağımsız birime karşılık yeni bir bağımsız birim üretilmesidir³. Dönüşüm sürecinde mal sahiplerinin genel eğilimleri, dönüşüm

¹ 3. Bölümde kredi faiz desteği ile ilgili daha detaylı bilgi verilmektedir.

² Uygulama yönetmeliğinin 15/11. Fıkrasında “Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir.” hükmü yer almaktadır. Ancak bugüne kadar böyle bir uygulamanın gerçekleşip gerçekleşmediğine dair bilgi edinilememiştir.

³ Her bir bağımsız birime karşılık yeni bir bağımsız birim üretilmesine yönelik yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak Kanun uyarınca işlem yapılabilmesi için arsa payı oranında maliklerin en az üçte ikisi ile anlaşma sağlanması, üçte iki sağlandıktan sonra ise anlaşmayan maliklerin pay satışı işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bir payın satılabilmesi için, anlaşma sağlayan maliklerce imzalanmış karar tutanağı, SPK lisanlı gayrimenkul değerlendirme firmasının hazırlanmış değerlendirme raporu ve payı satılacak malikin imzalaması beklenen sözleşmenin bir örneği payı satılacak olan malike tebliğ edilerek sözleşmeyi imzalaması için 15 gün süre tanınması gerekmektedir. Payı satılacak olan kişiye

sonrasında ödeme yapmadan sahip oldukları bağımsız birimler ile aynı büyüklükte ve özellikte yeni bağımsız birim sahibi olmak yönündedir. Hatta arsanın değerli olduğu ve rantın yüksek olduğu yerlerde birden fazla ya da eskisinden daha büyük bağımsız birim talebi oluşmaktadır. Bu taleplerin karşılanabilmesi için gerekli olan koşullar bu bölümde açıklanmaya çalışılacaktır.

Smith [8], soylulaştırma sürecini incelerken, sermayenin kentsel alanların dönüşümüne yönelmesini rant farkı (rent gap) teorisini ile açıklamıştır [9]. Bu teoriye göre rant farkı, bir arsanın mevcut değeri ile dönüşüm sonucunda beklenen potansiyel değer arasındaki farktan kaynaklanmaktadır ve rant farkı yeterince fazla ise bu durum soylulaştırmaya neden olmaktadır [8]. Bir diğer deyişle soylulaştırma süreci ucuza satın alınan gayrimenkuller yenileme masrafları karşılandıktan sonra geliştiriciyi tatmin edecek ölçüde karlılıkla satılabilecek durumda ise gerçekleşmektedir [10]. Smith'in teorisine göre soylulaştırma şehir merkezine yakın ve gayrimenkul değerleri düşme eğilim gösteren ancak yatırım yapıldığında en yüksek getiriyi sağlayabilecek yani rant farkının en yüksek olduğu yerlerde başlamaktadır [11].

Smith'in teorisine göre 3 tip geliştirici (developers) bulunmaktadır. İlki gayrimenkul satın alan dönüştüren ve sonrasında belirli bir karla satan profesyonel geliştiricilerdir. İkinci tip geliştiriciler, gayrimenkulü satın alan ve dönüşüm sonrasında kendi oturan geliştiriciler, üçüncü tip geliştiriciler ise dönüşüm sonrası gayrimenkulü kiraya veren mal sahipleridir. Bu süreçte profesyonel geliştiricilerin yatırım getirisi satış bedeli iken, mal sahiplerinin yatırım getirisi kira gelirdir [111].

Benzer şekilde 6306 sayılı kanunun parsel ölçeğindeki uygulamalarda da, riskli yapının değeri ile yapının yıkılması sonrasında arsasında inşa edilecek olan yeni binanın değeri ile arasındaki fark dönüşüm potansiyelini belirlemektedir. Dönüşüm sürecinde bina sahipleri inşaat maliyetlerini karşılama eğiliminde olmadığından, parselin imar planına göre yapılaşma koşulları ve mevcut binanın inşaat alanı arasındaki fark dönüşümün gerçekleşebilmesi için büyük önem taşımaktadır.

sunulan sözleşmeye göre pay sahibine bir bağımsız birim düşmüyor ise pay sahibince konunun mahkemeye taşınması durumunda pay satışı işleminin iptaline karar verilmesi beklenen bir durumdur.

4. bölümde de açıklandığı üzere müteahhitler kentsel dönüşüm sürecine iki şekilde dahil olmaktadır. İlki mal sahipleri ile müteahhit firma arasında imzalanan “inşaat taahhüt sözleşmesi” şartlarınca yapım işleri müteahhit tarafından gerçekleştirilmesidir; bu durumda inşaat maliyetinin tamamı ve yüklenicinin karı mal sahipleri tarafından karşılanmaktadır. İkincisi ise yüklenicinin ile mal sahipleri arasında imzalayacağı “kat karşılığı (arsa payı karşılığı)” inşaat sözleşmesine bağlı olarak sözleşme şartlarına uygun şekilde inşaat işlemlerini tamamlaması ve yeni yapılan binalarda sözleşmenin öngördüğü oranda arsa payı ve bağımsız birim sahibi olmasıdır. Kat karşılığı (arsa payı karşılığı) inşaat sözleşmesi parsel üzerinde yeni inşa edilecek olan binanın paylaşım esaslarını belirler. Bu sözleşme ile inşaatın tamamlanması sonrasında her bir hak sahibinin ve yüklenicinin alacağı bağımsız birimler¹ belirlenir. Parselin imar planı koşullarına göre sahip olduğu inşaat hakkına bağlı olarak mal sahipleri tarafından inşaat karşılığında belirli bir miktar ödeme yapılabileceği gibi hiç ödeme yapılmaması, müteahhit tarafından mal sahiplerine ek ödeme yapılması ya da birden fazla bağımsız birim almaları gibi durumlar söz konusu olabilmektedir.

Bu çalışmanın temel hipotezi bir binanın dönüşüm potansiyelini binanın mevcut durumu ile yıkılıp yeniden yapılması arasındaki rant farkının belirlediği dir. Rant farkı binanın mevcut değeri ve yeni yapılacak olan inşaatın maliyetinin toplamı ile yeni binanın potansiyel değeri arasındaki fark olarak hesaplanmaktadır. Buna göre için piyasa koşullarında parsel ölçeğinde dönüşümün gerçekleşebilmesi için, dönüşüm sürecine girecek olan binanın potansiyel değeri ile inşaat maliyetleri arasındaki farkın, dönüşüm maliyetlerini karşılayabiliyor olması gerekmektedir. Bu durum çoğunlukla parselin imar planına göre inşaat hakkının, mevcut yapının inşaat alanından daha fazla olması ya da eşit olması durumunda gerçekleşebilmektedir. İnşaat hakkının mevcut durumdaki inşaat alanından az olması durumunda ise dönüşüm öncesindeki her bir bağımsız birime karşılık yeni bir bağımsız birim üretilebilmesi için mevcut binanın ortalama bağımsız birim büyüklükleri dönüşümün gerçekleşebilmesi için önemli bir

¹ Kat karşılığı (arsa payı karşılığı) inşaat sözleşmelerinde paylaşım genel olarak oluşan değer paylaşımı şeklinde yapılırsa da inşaatın tamamlanması sonrasında anlaşmazlıklar çıkmaması için yüklenicinin ve her bir hak sahibinin alacağı bağımsız birimlerin sözleşme esnasında belirlenmesi parsel ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında daha çok tercih edilen bir yöntemdir. Yeni yapılacak olan binanın oluşturacağı değer sözleşmede belirlenen oranda hak sahipleri ile müteahhit arasında paylaştırılmaktadır.

kriter haline gelmektedir. Buna göre parsel ölçeğinde dönüşümün gerçekleştiği en yaygın durum inşaat hakkının mevcut inşaat alanından daha fazla olduğu ve yeni yapılacak binadan elde edilecek olan gelirin inşaat maliyetlerinin üzerinde olduğu durum olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat maliyetinin karşılanması durumu parsel üzerindeki bağımsız birim sayısının artması ve açığa çıkan bu bağımsız birimlerin satılması ile elde edilecek gelir ile mümkün olmaktadır.

Baydur [16], 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti ile gerçekleşen yeniden imar sürecinde konut yoğunluğuna bağlı olarak değişen arsa fiyatlarına göre üç tür arsadan bahsetmektedir. İlki konut yoğunluğunun artmasına bağlı olarak fiyatı artan ve rantın artmasıyla yeniden imar etme maliyeti karşılanan arsalardır. İkinci grup arsa fiyatlarının artışı ile yeni inşaat maliyetinin ucu ucuna karşıladığı arsalardır. Son grup ise arsa fiyatlarının yeni inşaat maliyetlerini karşılayamadığı gruptur.

Bu çalışma kapsamında da Baydur'un [16] çalışmasına benzer şekilde parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamaları sürecinin imar planının getirdiği inşaat hakkı ile ve mevcut inşaat alanına göre nasıl şekillendiğini açıklamak üzere bir tipoloji çalışması yapılmıştır. Buna göre planın getirdiği inşaat hakkı ve mevcut inşaat alanına bağlı olarak 3 farklı durum söz konusudur:

- 1- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından fazla olması
- 2- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanına eşit olması
- 3- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından az olması

İmar planının getirdiği inşaat alanının mevcut inşaat alanından fazla olduğu (1) ve aradaki farkın dönüşüm maliyetlerinin karşılanmasına yettiği durumlarda (1-A), mal sahiplerinin taleplerinin karşılanıyor ve müteahhit firma ile anlaşma sağlanıyor ise (1-A-1) dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu durumda malikler ile müteahhit firmalar arasında kat karşılığı (arsa payı karşılığı) inşaat sözleşmesi imzalanmakta ve tarafların yeni inşa edilecek olan yapıda hangi oranlarda hak sahibi olacakları bu sözleşmeye göre belirlenmektedir. Ancak parselin kendi dönüşüm maliyetini karşılayacak inşaat hakkına

sahip olmasına karşın, mal sahiplerinin hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlayamadığı durumlarda (1-A-2) dönüşüm gerçekleşmemektedir.

İmar planının getirdiği inşaat alanının mevcut inşaat alanından fazla olmasına rağmen aradaki farkın dönüşüm maliyetlerini karşılayamadığı durumlar da (1-B) söz konusudur. Bu tarz durumlarda dört farklı sonuçla karşılaşılmaktadır. İlk durum dönüşüm maliyetlerinin bir kısmının malikler tarafından karşılanması (1-B-1) durumudur. Projenin ve müteahhit ile yapılacak anlaşmanın şartlarına göre, her bir bağımsız birim sahibinin payına düşen miktarda ödeme yapması ile gerçekleşmektedir. Dönüşüm sonrası mal sahipleri eski bağımsız birimleri ile eşit büyüklükte bağımsız birim sahibi olurken, inşaat hakkı fazlasıyla oluşan bağımsız birimler yükleniciye kalmaktadır. İkinci durumda mal sahiplerinin mevcut bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile (1-B-2) gerçekleşmektedir. İnşaat hakkı fazlasıyla oluşan bağımsız birimlerin yanı sıra, bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesiyle ortaya çıkan bağımsız birimler de yükleniciye kalmaktadır. Üçüncü durum hem bağımsız birim büyüklüklerinin küçüldüğü hem de dönüşüm maliyetinin bir kısmının malikler tarafından karşılandığı (1-B-3) durumdur. İlk üç durum taşınmazın konumu, arsanın değeri, bölgedeki müteahhitler ile mal sahipleri arasındaki anlaşma oranı, mevcut binanın inşaat alanı ve parselin plan durumu ve mal sahiplerinin beklentileri ve ödeme güçleri gibi faktörlere bağlı olarak şekillenmektedir. Dördüncü durum ise, yine mal sahiplerinin üçte iki çoğunluğu sağlayamadığı için dönüşümün gerçekleşemediği durum (1-B-4) olarak karşımıza çıkmaktadır.

(1-A-1), (1-B-1), (1-B-2) ve (1-B-3) durumlarında mal sahipleri ile müteahhit firmalar arasında kat karşılığı (arsa payı karşılığı) inşaat sözleşmesi imzalanır ve yeni yapılacak olan binadaki bağımsız birim özellikleri ve dağılımları, gerekiyor ise mal sahiplerinin müteahhitlere ya da müteahhitlerin mal sahiplerine yapacağı ödeme miktarı bu sözleşmeler çerçevesinde belirlenir.

Arsanın imar hakkının yani imar planının getirdiği inşaat alanının mevcut inşaat alanına eşit olması (2) halinde aşağıdaki üç durum oluşmaktadır.

- Dönüşüm maliyetlerinin mal sahiplerince karşılanması (2A)
- Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile dönüşüm maliyetlerinin karşılanması (2B)

- Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile dönüşüm maliyetlerinin karşılanmaması (2C)

Dönüşüm maliyetlerinin mal sahiplerince karşılanması (2-A) çok fazla tercih edilen bir durum olmasa da maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınarak anlaşma sağlandığında (2-A-1) dönüşüm gerçekleşebilmektedir. Bu durumda yukarıda bahsedilen (1-A-1), (1-B-1), (1-B-2) ve (1-B-3) durumlarından farklı olarak mal sahipleri bir müteahhit firma ile inşaat taahhüt sözleşmesi imzalayarak bedeli karşılığında inşaatı yaptırmaktadır.

(1-B-2) ve (1-B-3) durumlarında olduğu gibi mevcut inşaat alanı ile imar planının getirdiği inşaat alanının eşit olması durumunda da, bağımsız birim büyüklükleri küçülerek (2-B-2) ya da hem bağımsız birim büyüklükleri küçülerek hem de dönüşüm maliyetlerinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanarak (2-B-3) dönüşüm gerçekleşebilmektedir.

Eşitlik durumunda yukarıda sayılan üç koşuldaki herhangi birinde üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamadığında yine dönüşüm gerçekleşmemektedir.

Parsel ölçüğünde dönüşüm için en zorlayıcı olan ve çoğu zaman dönüşümü imkânsız kılan durum ise, planın getirdiği inşaat alanının, mevcut inşaat alanından az olmasıdır (3). Bu durum ağırlıklı olarak kaçak katların olduğu durumlarda görülmektedir. Yukarıda daha önce de bahsedildiği gibi parsel ölçüğünde dönüşüm sürecinde mevcut her bir bağımsız birime karşılık yeni binada bir bağımsız birim oluşturulması gerekmektedir. Bu durumda dönüşümün sağlanabilmesi için mevcut binanın ortalama bağımsız birim büyüklükleri önem taşımaktadır. Bağımsız birim büyüklüklerinin, dönüşüm maliyetini karşılayabilecek sayıda bağımsız birim oluşturabilecek ölçüde küçültülebiliyor olması (3-A) ve anlaşma sağlanması durumunda (3-A-1) dönüşüm gerçekleşmektedir. Bağımsız birimlerin küçültülmesi ile maliyetler karşılanamıyor ise (3-B), dönüşüm ancak maliyetlerinin tamamının (3-B-1) ya da bir kısmının malikler tarafından karşılanması (3-B-2) ile gerçekleşebilmektedir. (3-A) ve (3-B) durumlarında üçte iki çoğunluk sağlanamadığında yine dönüşüm gerçekleşmemektedir(3-A-2), (3-B-3).

Arsanın imar hakkının, mevcut bina inşaat alanından bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi sonucunda bile yeterli sayıda bağımsız birim üretilmeyecek kadar az olması durumunda (3-C) parsel ölçeğinde dönüşüm gerçekleşmemektedir.

Parsel ölçeğinde dönüşüm sürecininin taraf olmayan aktörlerinden lisanslı firma temsilcileri ve taraf olan aktörlerinden binaları dönüşüme girmiş mal sahipleri ile dönüşüm süreci ve aktörlerin davranış biçimleri hakkında yapılan görüşmelerden çıkan temel bulgular aşağıdaki gibidir.

- Parsel ölçeğinde dönüşüm, deprem riskinden ziyade ekonomik beklentilerle gerçekleşmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere ekonomik beklentiler/ kaygılar dönüşüme karar verme sürecinde en temel belirleyici kriterlerden ve tüm görüşmecilerin değındiğı ortak noktalardan biridir. 6306 sayılı Kanun'da belirtilen amaç depreme dayanıksız yapıların "iyileştirilmesi, yenilenmesi" iken görüşmeciler tarafından yapıların dönüşümü ile ilgili ekonomik beklentilere/kaygılara deprem riskinden daha fazla değınilmiştir.

Lisanslı firma yetkilisi 9 numaralı görüşmeci riskli yapı tespitlerinin hangi alanlarda daha fazla olduğunu şu şekilde ifade etmektedir:

"Dönüşüm gerçekten en çok riskli olan yapılarda mı yapılıyor bunu söylemek çok zor. Sonuçta belirli kriterler var ve ona göre risk durumu belli oluyor. Ama tabi başvuruların rantın yüksek olduğu yerlerde daha çok olduğunu söylemek de yanlış olmaz. Sonuçta işin bir de ekonomik boyutu var. "

Çizelge 4. 1 İmar hakkına bağlı olarak şekillenen dönüşüm tipolojileri¹

1- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından fazla olması	1-A Mevcut inşaat alanı ile planın getirdiği inşaat alanı arasındaki farkın dönüşüm maliyetini karşılaması	1-A-1 Anlaşma sağlanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
		1-A- 2 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor
	1-B Mevcut inşaat alanı ile planın getirdiği inşaat alanı arasındaki farkın dönüşüm maliyetini karşılamaması	1-B-1 Dönüşüm maliyetinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
		1-B-2 Bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, anlaşma sağlanması durumunda dönüşüm gerçekleşiyor
		1-B-3 Hem bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, hem de dönüşüm maliyetinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
1-B-4 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor		
2- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanına eşit olması	2-A Dönüşüm maliyetlerinin mal sahipleri tarafından karşılanması	2-A-1 Dönüşüm Gerçekleşiyor
	2-B Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile dönüşüm maliyetinin karşılanması	2-B-1 Bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, anlaşma sağlanması durumunda dönüşüm gerçekleşiyor
		2-B-2 Hem bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, hem de Dönüşüm maliyetinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
	2-B-3 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor	
	2-C Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile dönüşüm maliyetinin karşılanamaması	2-C-1 Hem bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, hem de Dönüşüm maliyetinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
2-C-2 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor		
3- Arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından az olması	3-A Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile yeterli sayıda bağımsız birim üretecek inşaat alanının oluşturulması ve dönüşüm maliyetinin karşılanması	3-A-1 Anlaşma sağlanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
		3-A-2 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor
	3-B Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi ile yeterli sayıda bağımsız birim üretecek inşaat alanının oluşturulması ile dönüşüm maliyetinin karşılanamaması	3-B-1 Bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor ve dönüşüm maliyetleri mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
		3-B-2 Bağımsız birim büyüklükleri küçülüyor, dönüşüm maliyetinin bir kısmı mal sahipleri tarafından karşılanıyor, dönüşüm gerçekleşiyor
	3-B-3 Anlaşma sağlanamıyor, dönüşüm gerçekleşmiyor	
3-C Bağımsız birim büyüklüklerinin küçülmesi sonucunda yeterli sayıda bağımsız birim üretecek inşaat alanının oluşturulamaması	DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞEMİYOR	

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

9 numaralı görüşmecinin de belirttiği gibi riskli yapı tespiti, yönetmelik ile belirlenen kriterler doğrultusunda yapılmaktadır. Ancak günümüze kadar gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının riskin en yüksek olduğu yapılarda gerçekleşip gerçekleşmediğini söylemek mümkün olmasa da riskli yapıların mekânsal dağılımı incelendiğinde en fazla riskli yapı tespitinin rantın fazla olduğu alanda yapıldığı görülmektedir.

6 numaralı görüşmeci ise dönüşümün ekonomik beklentilerle gerçekleştiğini ve bu beklentilerin sosyal ilişkileri de etkilediğini şu şekilde anlatmıştır:

“Deprem bahane, bir yerden sonra herkes cebini düşünüyor. 3-5 metrekare daha büyük daire için 40 yıllık komşularıyla düşman oluyor insanlar, komşuyu bırak kardeşler, baba oğul bile birbirine düşüyor. “

Komşuları tarafından binası için riskli yapı tespiti yaptırılan 10 numaralı görüşmeci depremde binasının yıkılmasından korksa da dönüşümü karşılamak için ekonomik gücü olmadığını ve bu nedenle dönüşümü istemediğini şu şekilde ifade etmiştir:

“Yıllarca çalışıp borç harç, iyi kötü bir ev aldık kendimize, riskli diye yıkılıp yeniden yapılacak şimdi ama ben istemiyorum. 90 m2 dairemi alıp bana 70 m2 daire verecekler, bir de üzerine ödeme yapmam gerekecek. Bina riskliymiş değilmiş bilmem, ama o parayı ödeyemeyeceğimi biliyorum. Biz de korkuyoruz depremde evimiz başımıza yıkılır diye ama ödeme gücüm yok, dairemi kaybetmemek için elimden geleni yapacağım.”

- Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları ekonomik getirisi yüksek yerlerde hızlı bir şekilde başlamış, gerek dönüşüm potansiyeli yüksek olan binaların azalması gerekse ekonomik koşullar nedeniyle azalış göstermiştir.

Lisanslı firma yetkilisi olan 8 numaralı görüşmeci kentsel dönüşümün mal sahiplerinin hiçbir bedel ödemediği mevcut bağımsız birimlerinde daha büyük bağımsız birimler alabildikleri, rantın yüksek olduğu yerlerde başladığını ve getirisi yüksek olan yerlerin azalmasıyla kentsel dönüşüm talebinin de azaldığını belirtmiştir.

“Kentsel dönüşüm önce Kadıköy gibi rantın yüksek olduğu yerlerde başladı, hala en çok oralarda var, ilk başlarda 100 metrekare daireni verip 110 metrekare daire alabildiğin projeler vardı. Artık mal sahipleri için de müteahhitler için de o kadar karlı dönüşüm projeleri kalmadı denebilir.”

Benzer şekilde 5 numaralı ve 6 numaralı görüşmeciler de dönüşümün rantın yüksek olduğu yerlerde çok hızlı şekilde başladığını ancak zamanla hem ekonomik koşulların kötüleşmesi hem de karlılığın azalmasıyla dönüşüm sürecinin yavaşladığını ifade etmiştir.

“Bu dönüşüm işi eleğe benziyor biraz. İlk zamanlarda karlı olan işler hep elekten geçti, çok hızlı ilerledi işler ama şimdi sorunlu olan binalar takıldı eleğe. Bu ekonomik durumda da tekrar canlanması çok zor.”

“Binaların tek tek dönüşüme girmesi çok hızlı şekilde başladı ama zamanla giderek azaldı, 2014-2015 yıllarında bizim firmamız nerdeyse ayda 20-30 tespit yaparken 2019 yılında sadece 3 iş alabildik. Düşünebiliyor musunuz 3 ayda 3 iş. Rantın fazla olduğu, karlı yerlerdeki binaların çoğu dönüştü zaten, ekonominin durumu da ortada. Vatandaş riskli yapı tespiti yaptırma inşaatı yaptıracak firma bulamaz.”

4.3 Bölüm Sonucu

6306 sayılı Kanun kapsamında parsel ölçeğinde dönüşüm, yapı sahiplerinden birinin riskli yapı tespiti için lisanslı firmalara başvurması ile başlamaktadır. Dolayısıyla dönüşüm için ilk adım yapı sahiplerinden en az birinin dönüşüm için istekli olmasıdır ve en temel aktör mal sahipleridir. Başvuru sonrasında yapının riskli olup olmadığının tespiti, Kanun ve yönetmeliklerde belirlenen kriterler doğrultusunda lisanslı firmalar tarafından yapılmaktadır. Yapının riskli olduğunun tespiti sonrasında bir sonraki aşama yeniden yapım ile ilgili kararların verilebilmesi için en az üçte iki çoğunluğun sağlanmasıdır. Bu aşamada sürece yüklenici firmalar dahil olmaktadır. Üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanması aşamasında parselin dönüşüm potansiyeli önemli bir rol oynamaktadır. Dönüşüm potansiyeli riskli binanın mevcut inşaat alanı ve bulunduğu arsanın yapılaşma koşulları ve arsanın bulunduğu alandaki kat karşılığı anlaşma oranlarına bağlı olarak değişmektedir. Binanın dönüşüm potansiyeli mal sahipleri ile müteahhitler arasında yapılacak olan anlaşmanın şartlarını belirlemekte ve bu şartlara göre dönüşüm tipolojileri oluşmaktadır.

PARSEL ÖLÇEĞİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ve DÖNÜŞÜM TİPOLOJİLERİ: KADIKÖY ve KARTAL ÖRNEKLERİ

Bu bölümde ilk olarak 6306 sayılı Kanun'un uyarınca İstanbul ilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ele alınacak ve il genelinde alan bazında ve parsel ölçeğinde gerçekleştirilen dönüşüm uygulamaları değerlendirilecektir. Ardından Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi ve Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesinde belirlenen alanlar özelinde, parsel ölçeğinde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden çalışmanın temel hipotezi olan "bir binanın dönüşüm potansiyelini binanın mevcut durumu ile yıkılıp yeniden yapılması arasındaki 'rant farkı' nın belirlediği" önermesi test edilerek bir önceki bölümde belirlenen tipolojilerin mekâna nasıl yansıdığı değerlendirilecektir.

5.1 İstanbul İlinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte ülke genelinde pek çok yerde, Kanun'un uygulama alanı olarak tanımladığı riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları hızla hayata geçmeye başlamıştır. Kanun'un gerekçesini dayandırdığı "afet riski", dönüşümün ülkenin hemen hemen her yerinde gerçekleştirilmesini mümkün kılmaktadır.

Kanun'un yürürlüğe girdiği 31.05.2012 tarihinden 2018 yılı sonuna kadar 53 farklı il, 125 ilçede, 223 adet riskli alan ilan edilmiştir. Toplam büyüklüğü yaklaşık 12.712 ha olan riskli alanlarda 254.773 adet yapı, 552.868 adet bağımsız birim bulunmakta olup; söz konusu alanlarda 1.822.760 kişi yaşamaktadır Ayrıca 33 ilde, toplam 45.570 ha'lık

132 farklı alan alan Kanunda belirtilen amaçlar doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık Olur'u ile rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. [89].

6306 Sayılı Kanun uyarınca 2018 yılsonu itibari ile ülke genelinde 186.862 adet yapı "riskli yapı" olarak tespit edilmiştir. Bu yapılarda 521.612' si konut, 75.754'ü işyeri olmak üzere toplam 597.366 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Riskli yapılarda yaklaşık 2.031.000 kişi¹ yaşamaktadır [89]. Buna göre ülke nüfusunun yaklaşık %4,76' sının kanun kapsamında riskli olduğu tespit edilmiş alan ve yapılarda yaşadığı görülmektedir.

En çok riskli yapı tespit yapılan iller sırasıyla İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya ve Konya'dır. Ülke genelinde tespit edilen riskli yapıların %35,1'i İstanbul'da yer almaktadır [89]. Yine ülke genelinde, ilk 100 riskli yapı tespitinden 54'ü İstanbul'da yapılmıştır, bu yapıların 27'si Kadıköy ilçesinde bulunmaktadır.

Çizelge 5. 1 Ülke genelinde en fazla riskli yapı tespiti yapılan beş il² [89]

	Tespit Edilen Riskli Yapı Sayısı	Ülke İçindeki Payı
İstanbul	65829	%35,1
İzmir	17976	%9,6
Ankara	16351	%8,7
Antalya	9939	%5,3
Konya	6107	%3,3

5.1.1 İstanbul İlinde Riskli Alanlar

İstanbul İli sınırları içerisinde 2012- 2019 yılları arasında 23 ilçede toplam 1442,61 ha büyüklüğünde, 65 adet alan riskli alan ilan edilmiştir. Riskli olarak ilan edilen alanlarda 35.813 adet bina bulunmakta olup, bu binalardaki toplam bağımsız birim sayısı 123.199'dur. Bu alanlarda toplamda 370.625 kişinin yaşadığı bilinmektedir [89].

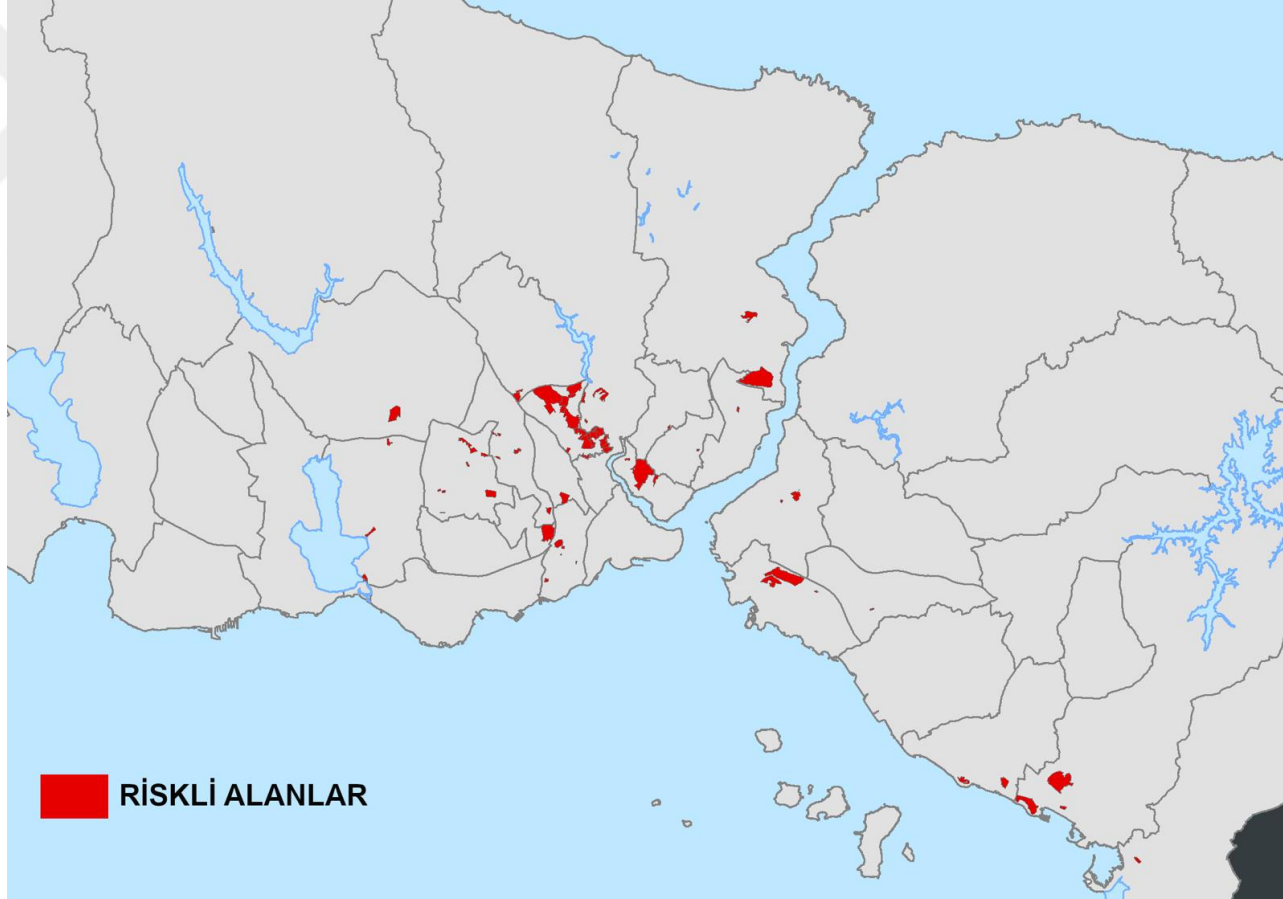
¹ Riskli yapılarda yaşayan nüfus Türkiye ortalama hane halkı büyüklüğü (3,4) ve toplam bağımsız birim sayısı dikkate alınarak hesaplanmıştır.

² 2018 yılsonu itibari ile ülke genelindeki riskli yapı tespit sayılarını ve oranlarını göstermektedir.

6306 sayılı Kanun'un 2/1' inci fıkrasının (ç) bendi uyarınca¹ Bakanlar Kurulu kararıyla riskli alan ilan edilen bu alanların 19 tanesi açılan davalar sonucunda, "bu alanların kanun ve yönetmeliğin öngördüğü koşullarda detaylı bir inceleme yapılmadan riskli alan ilan edildiği" gerekçesiyle Danıştay kararlarıyla iptal edilmiştir. İptal kararından sonra 14 alan Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ve Ek 1. maddenin 1inci fıkrasının (b) bendi uyarınca, alanda bulunan yapıların % 65'inin mevzuata aykırı olması sebebiyle yeniden "riskli alan" ilan edilmiştir. 5 riskli alanda (Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi, Güngören Mahallesi Tozkoparan Mahallesi, Sultangazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi, Gaziosmanpaşa İlçesi Merkez Mahallesi, Zeytinburnu İlçesi Seyitnizam Mahallesi) iptal kararı hala geçerlidir. Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Nakliyeciler Sitesi "Riskli Alan" iptal kararı sonrasında alan ÇŞB Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir. Ayrıca riskli alanlardan 1 tanesinde yürütmenin durdurulmasına, 10 tanesinde ise parsel bazlı kısmi iptaline karar verilmiştir [89].

2012 yılından bu yana geçen yedi yıllık zaman dilimi içerisinde riskli olarak ilan edilen 65 alandan yalnızca Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesinde uygulama tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Önceki bölümler de bahsedildiği üzere riskli alanlar ile ilgili sürecin yasada net olarak tanımlanmamış olması, riskli alan ilanlarının sağlam gerekçelere dayandırılmaması nedeniyle alan ilanları için yürütmeyi durdurma ve iptal kararlarının verilmesi dönüşüm sürecinin sağlıklı olarak ilerlemesinin önüne geçmektedir. Riskli olarak ilan edilen alanlarda yaşanan belirsizlik vatandaşların kentsel dönüşüm uygulamalarına olan güvenini zedelemekte ve gelecekte gerçekleştirilecek uygulamalar için olumsuz bir algı yaratmaktadır. Güvensizlik ortamı dönüşüm için gerekli olan üçte iki çoğunluğun sağlanarak uygulamaya geçilebilmesine engel olmaktadır.

¹ Ç bendi "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanları" riskli alan olarak tanımlamış; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşmanın risk taşıması durumunu riskli alan ilanı için gerekçe göstermiştir. Ayrıca yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında riskli alan tespitine esas olmak üzere "Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor" istenmektedir.



Şekil 5. 1 İstanbul ilindeki riskli alanların mekânsal dağılımı¹

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

5.1.2 İstanbul İlindeki Rezerv Yapı Alanları

İstanbul ili genelinde 2012-2019 yılları arasında toplam 35.463,89 hektar büyüklüğünde 24 adet alan rezerv yapı alanı ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanlarının en büyüğü 34.424,51 hektar büyüklüğündeki Yenişehir Rezerv Yapı alanıdır. 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Avrupa Yakasında 38.500 ha'lık alanda 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında (2'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi) "olası afet riskini bertaraf etmek için ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapılar tasfiye edilerek, yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla" Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu alan Bakanlığın 15/11/2012 tarihli Olur'u yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Yürütülmekte olan master plan çalışmaları sırasında bazı alanlar, alanın konumu, yapılaşma koşulları gibi faktörler göz önünde bulundurularak master plan ilke kararları doğrultusunda mer'î imar plan kararlarının korunması yaklaşımıyla sınır dışına çıkartılmış, Bakanlığın 19/11/2015 tarihli Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" sınırları revize edilmiştir [113]. İstanbul İli içerisinde Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanları Çizelge 5.2'de ve mekânsal dağılımları Şekil 5.2' de yer almaktadır.

Zeytinburnu İlçesi Seyitnizam Mahallesi (Nakliyeciler Sitesi) riskli alanı için Danıştay tarafından verilen iptal kararı sonrasında aynı alan Bakanlık Olur'u ile rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Yine aynı şekilde Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi'nde (Fikirtepe) bulunan riskli alan için Danıştay tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmesi sonrası alanda gerçekleşen inşaat faaliyetlerinin yine 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilebilmesi amacıyla 3415 ada 9 parsel ve 3397 ada 3 parseller rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir. Riskli alan ve riskli yapı tespitleri teknik incelemelere ve raporlara dayandırılarak yapılıyor iken rezerv yapı alanı tespiti gözlemsel verilere dayanılarak yapılmaktadır. Bu örnekler rezerv yapı alanı ilanının Kanun'un en güçlü olduğu noktalardan biri olduğunu göstermektedir.

Kanun'un yürürlüğe girdiği günden bu yana İstanbul'da tamamlanmış ve yaşamın başladığı bir rezerv yapı alanı projesi bulunmamaktadır. Bayrampaşa İlçesinde İsmetpaşa Mahallesi, Küçükçekmece İlçesinde Fatih ve Safra Mahalleleri, Zeytinburnu

İlçesi Seyitnizam Mahallesi (Nakliyeciler Sitesi) ve Fikirtepe 3415 ada 9 parsel ve, 3397 ada 3 parsel dışındaki rezerv yapı alanlarında inşaat işlemlerine başlanmamıştır.

Çizelge 5. 2 İstanbul İlinde yer alan rezerv yapı alanları [89]

	İlçe	Mahale	Yüzölçümü (Ha)	Olur Tarihi
1	Ataşehir	Küçükbakkalköy	0,98	31.01.2013
2	Tuzla	Aydınlı	3,09	31.01.2013
3	Sarıyer	Ferahevler	12,24	11.03.2013
4	Küçükçekmece	Safra	0,62	8.10.2013
5	Bayrampaşa	İsmetpaşa	14,31	8.10.2013
6	Başakşehir	Başak (Deprem Konutları)	56,00	8.10.2013
7	Beşiktaş	Dikilitaş	1,03	13.11.2013
8	Pendik	Dolayoba	2,36	22.11.2013
9	Küçükçekmece	Fatih	0,32	7.07.2014
10	Esenler	Tuna	1,64	16.11.2015
11	Yenişehir ¹	Esenler, Başakşehir, Eyüpsultan, Bakırköy Avcılar, Arnavutköy	34.425,51	19.11.2015
12	Kartal	Yukarı	2,05	14.04.2017
13	Sultangazi	Gazi	3,62	14.04.2017
14	Esenler	Havaalanı	0,56	23.11.2017
15	Esenler	Oruçreis	1,19	23.11.2017
16	Esenler	Çiftehavuzlar	9,58	23.11.2017
17	Zeytinburnu	Seyitnizam Mahallesi Nakliyeciler Sitesi	15,62	30.07.2018
18	Sultangazi	Cebeci	4,39	30.07.2018
19	Başakşehir	Başak (Göçmen Konutları)	34,84	2.08.2018
20	Arnavutköy	Haraççı	18,98	15.10.2018
21	Kadıköy	Merdivenköy (Anka-1)	1,38	26.10.2018
22	Beyoğlu	Küçükpiyale	0,30	26.10.2018

¹ 2011 yılı Nisan ayında dönemin Başbakanı tarafından "çığgın proje" olarak adlandırılan Kanal İstanbul projesinin açıklanmasından sonra yine Başbakan tarafından biri Anadolu Yakasında diğeri Kanal İstanbuldan belirli bir uzaklıkta Karadeniz kıyılarında olmak üzere birer milyon nüfuslu iki yeni şehir kurulacağı ve deprem riski altındaki bölgelerin bu iki şehre taşınacağı açıklanmıştır. [109] Küçükçekmece gölü ve sazlıdere barajına da içine alan Esenler, Başakşehir, Eyüpsultan, Bakırköy Avcılar, Arnavutköy ilçe sınırları içerisinde kalan ve 15/11/2012 tarihli ÇŞB Makam Olur'u ile rezerv yapı alanı ilan edilen bu alan Yenişehir Rezerv Alanı olarak adlandırılmıştır.

Çizelge 5. 2 İstanbul İlinde yer alan rezerv yapı alanları [89] (Devamı)

	İlçe	Mahale	Yüzölçümü (Ha)	Olur Tarihi
23	Kadıköy	Merdivenköy (Vartaş-1)	3,26	27.10.2018
24	Beykoz	Çubuklu	0,38	27.12.2018
25	Kartal	Orhantepe	0,64	11.03.2019
26	Ataşehir	Küçükbakkalköy	0,4	18.03.2019



Şekil 5. 2 İstanbul ilindeki rezerv yapı alanlarının mekânsal dağılımı¹

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Rezerv yapı alanları planlama ilke ve esasları ile kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak planlanması durumunda, Kanun'un tanımladığı amaçlar çerçevesinde dönüşüm uygulamalarının hızlı ve sağlıklı şekilde ilerlemesi için önem arz etmektedir. Ancak bugün gelinen noktada rezerv yapı alanları ile ilgili sürecin sağlıklı ilerlemediği görülmektedir.

5.1.3 İstanbul İlindeki Riskli Yapılar

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca ülke genelinde riskli yapı tespitlerinin onaylanması işlemi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince yapılmaktadır. İstanbul'da ise riskli yapı tespitlerinin onayı 2014 yılı Mart ayına kadar İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılmakta iken, il genelinde riskli yapı sayısının fazla olması nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Olur'una istinaden onay yetkisi 17.03.2014 tarihinde ilçe belediyelerine devredilmiştir.

Ülke genelinde en fazla riskli yapı tespiti yapılan il olan İstanbul'da Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten 2019 yılı Nisan ayına kadar 67.939 adet¹ yapı için riskli yapı tespit başvurusu yapılmıştır. Bu yapılardan 67.629 tanesinin riskli olduğu, 310 tanesinin ise risksiz olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca tespit yapılan binaların 1.411 tanesinin 6306 sayılı kanun kapsamına girmediği² görülmüştür. Sonuç olarak kanunun uygulamaya girdiği tarihten 2019 yılı Nisan ayı sonuna kadar İstanbul ili genelinde kanun kapsamına giren riskli yapı sayısı 66.284' tür.

Çizelge 5. 3 İstanbul İlinde Kanun kapsamında tespiti yapılan riskli ve risksiz yapılar³

	Riskli	Risksiz	Toplam
Kapsam Dışı	1.345	66	1.411
Kanun Kapsamında	66.284	244	66.528
Toplam	67.629	310	67.939

¹ Başvuru sayısı ÇŞB ARAAD Sistemine kaydı yapılmış tespit sayılarını ifade etmektedir.

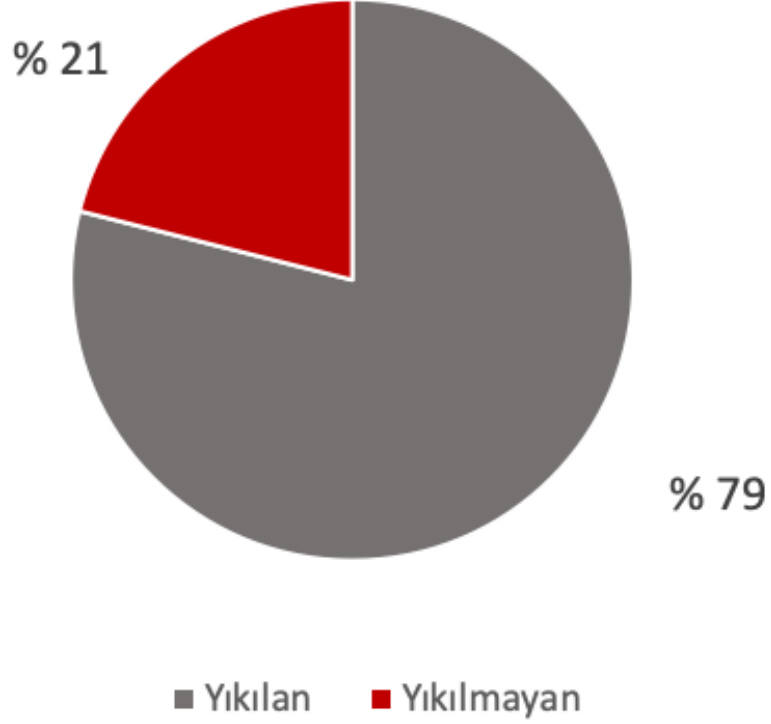
² Uygulama yönetmeliğinin 7/1. Fıkrasına göre "İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez." Tespit çalışması yapılan binanın bu özelliklerden birine ya da birkaçına sahip olduğu anlaşıldığında yapı kanun kapsamında değerlendirilemez. Ayrıca tespit işleminin ilgili idarece onayından önce binanın yıkılmış olması durumunda da söz konusu bina kanun kapsamı dışında tutulmaktadır.

³ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

İstanbul ilinde maliklerin riskli yapı tespit raporuna itirazları değerlendirmek üzere 5 adet itiraz komisyonu kurulmuştur. 2019 yılı Mayıs ayına kadar teknik heyetlerce 2864 adet binanın risk tespit raporu değerlendirilmiş, itirazların %96.1'i reddedilmiş, %0.62'si kabul edilmiş, dosyalardan % 3.2' si ise inceleme aşamasındadır.

ÇŞB ARAAD sistemi kayıtlarına göre riskli olan binalardan yalnızca 14 tanesi için malikleri tarafından güçlendirilme kararı verilmiştir. 3. Bölümde de açıklandığı üzere Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilen binaların güçlendirilebilmesi için bina sahiplerine yıkım için verilen süre içerisinde güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit edilmesi ve güçlendirme projesi için ruhsat alınması gerekmektedir [62]. Ancak güçlendirme işlemi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. Maddesine istinaden gerçekleştirilen bir işlem olduğu için güçlendirme ruhsatı yalnızca kat mülkiyeti kurulmuş iskânlı binalar için verilebilmektedir. Ayrıca riskli olarak tespit edilen bir binanın yıkılıp yeniden yapılması için arsa payları oranında hak sahiplerinin üçte iki çoğunluğu gerekmekte iken güçlendirme için beşte dört çoğunluk aranmaktadır. Binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda inşaat maliyeti otaya çıkan değer artışı ile karşılanabiliyor iken binaların güçlendirilmesi durumunda tüm maliyet hak sahiplerine yüklenmektedir. Tüm bu nedenlerden ötürü binaların güçlendirilmesinin tercih edilen bir yöntem olmadığı görülmektedir.

Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilen ve yıkım kararı verilen 66.270 yapıdan yaklaşık %79' u yıkılmıştır. Kanun'un 8/ 6 fıkrası uyarınca riskli olarak tespit edilen binanın maliklere tanınan yasal süre içerisinde yıkılıp yıkılmadığının ilçe belediyesince belirlenmesi ve ilgili il müdürlüğüne bilgi verilmesi, yıkımın önünde yasal bir engel bulunmaması halinde Bakanlıkça ya da İl Müdürlüğüne yıktırılması gerekmektedir. Bu noktada ilgili kurumların riskli olarak tespit edilen binaların yıkılması konusunda yasal sorumluluklarını yerine getirmedikleri görülmektedir.



Şekil 5. 3 İstanbul İli yıkılan- yıkılmayan riskli yapıların dağılımı¹

Riskli olarak tespit edilen binalarda 283.478 birim konut, 42.158 birim işyeri olmak üzere toplam 325.636 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 2012 yılında 115 adet, 2013 yılında 9.478 adet, 2014 yılında 17.159 adet bina için riskli yapı tespiti yapılmış olup; 2014 yılı sonrası riskli yapı tespit sayıları yıldan yıla azalış göstermiştir. Bu azalışın 2 temel sebebinin olduğu söylenebilir. Yasanın çıktığı ilk dönemde, ekonomik olarak dönüşüm potansiyeli² yüksek olan binalar hızlı bir şekilde dönüşüm sürecine girmiştir. Zamanla dönüşümün müteahhit ve yapı malikleri için karlılığının azalması nedeniyle riskli yapı tespit sayılarında azalış yaşanmaya başlanmıştır. Bu azalışın bir diğer sebebi de ekonomik şartlar ve gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntılardır. Kentsel dönüşüm nedeniyle piyasadaki konut arzı fazlalığı ve ekonomik koşullar müteahhit firmaların inşa ettikleri bağımsız birimleri satamamalarına ve yeni inşaat yapmak için gerek duydukları sermaye açısından sıkıntı yaşamalarına neden olmuştur.

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

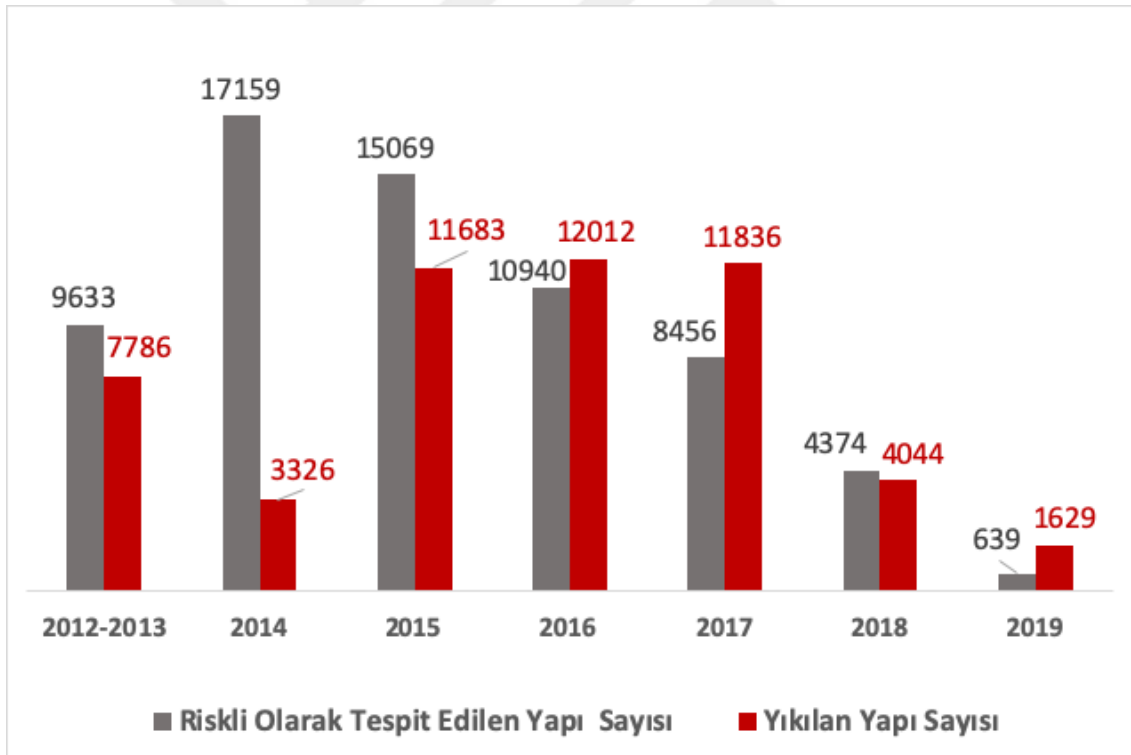
² Bu çalışmaya göre bir binanın 6306 sayılı kanun kapsamında "dönüşüm potansiyeli" binanın mevcut inşaat alanı ile planın getirdiği inşaat hakkı arasındaki fark ve bu farktan doğan "rant farkına" bağlıdır.

2013 yılı sonu itibari ile riskli olarak tespit edilen binaların %80' inin yıkımı tamamlanmış iken, 2014 yılı sonunda bu oran %41' e düşmüştür. 2014 yılı en çok riskli yapı tespiti yapılan yıl olmasına karşın, bu yıl oldukça az sayıda yapının yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. İlerleyen yıllarda riskli olarak tespit edilen yapıların yıkım işlemleri hızlanmış 2019 yılı Mayıs ayı itibari ile oran %79' a yükselmiştir (Çizelge 5.4)

Çizelge 5. 4 Yılsonu itibari ile riskli yapı tespit edilen- yıkılan yapı sayıları¹

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ²
Riskli Yapı Sayısı	9633	26792	41861	52801	61257	65631	66270
Yıkılan Yapı	7786	11112	22795	34807	46643	50687	52316
Oran	80%	41%	54%	65%	76%	77%	79%

İstanbul ilinde 2012-2019 yılları arasında riskli olarak tespit edilen yapı sayıları ile yıkılan yapı sayıları Şekil 5.4'te gösterilmektedir.



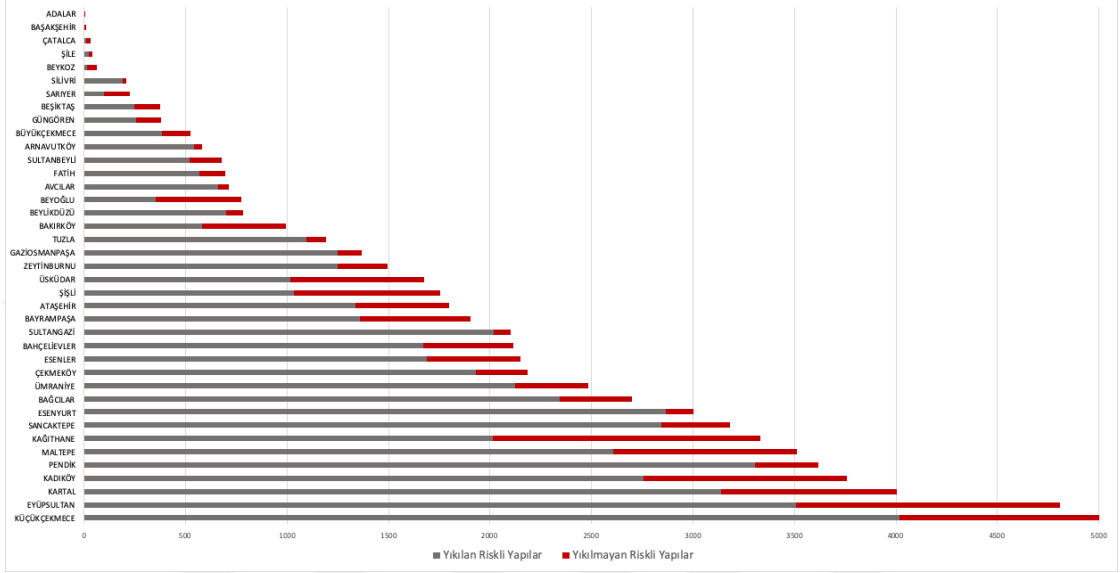
Şekil 5. 4 İstanbul ilinde yıllara göre riskli yapı tespit- yıkılan bina sayısı³

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² 2019 yılı Nisan ayı sonu verisi

³ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

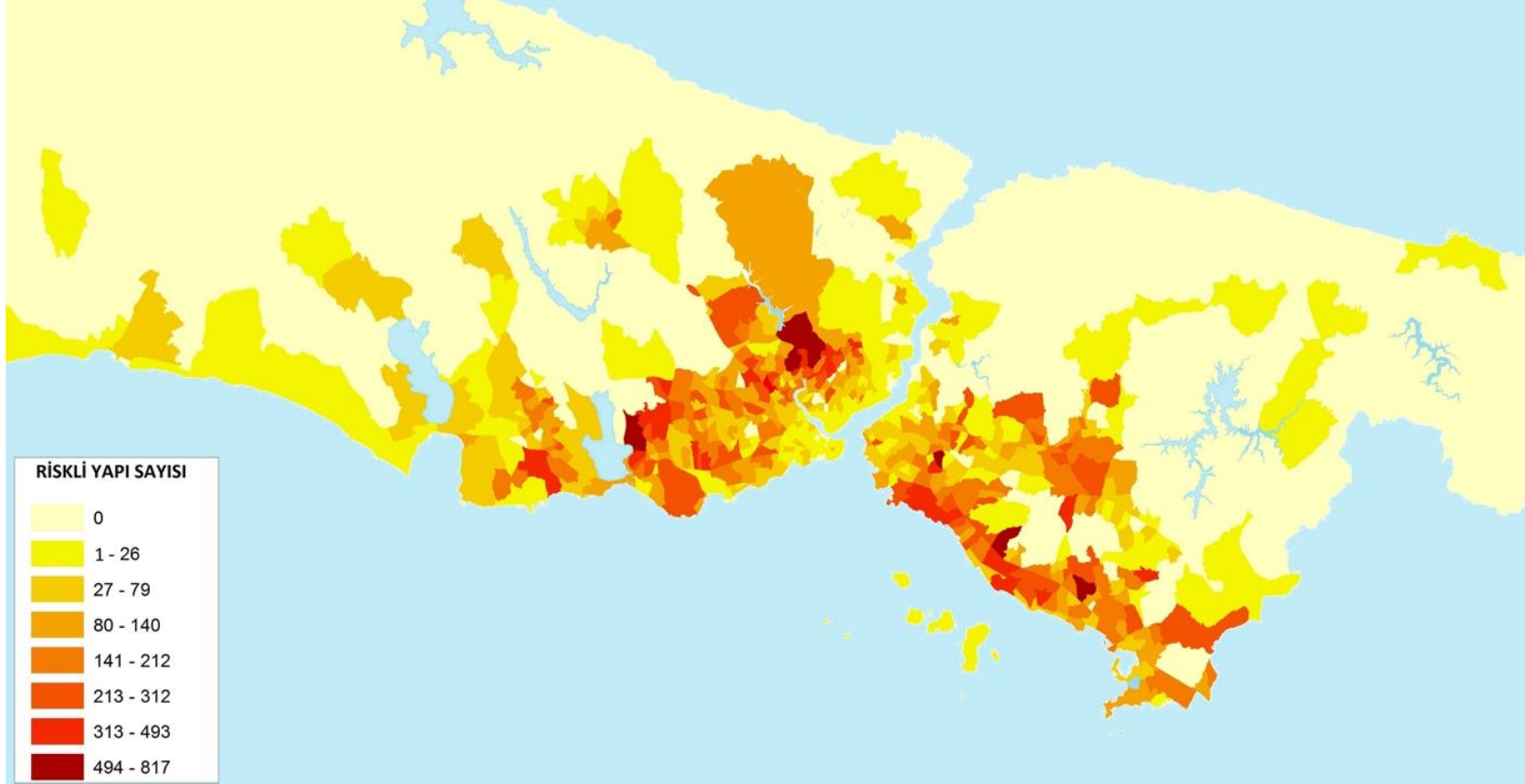
3. Bölümde de bahsedildiği üzere Kanun'un uygulama yönetmeliğine göre verilen yasal süreler içerisinde yıkılmayan binalara ilişkin bilgilerin belediyelerince ikişer aylık periyotlar halinde İl Müdürlüğü'ne bildirilmesi ve riskli olarak tespit edilen yapıların yıkım işlemlerinin Bakanlık ya da İl Müdürlüğüne gerçekleştirilmesi gerekmektedir. İlçelere göre yıkılan-yıkılmayan riskli yapıların dağılımı Şekil 5.5'te gösterilmektedir.



Şekil 5. 5 İstanbul ilindeki riskli yapıların dağılımı (yıkılan- yıkılmayan)¹

2019 yılı Nisan ayı sonu itibari ile İstanbul İli genelinde en fazla sayıda riskli yapı bulunan ilçe Küçükçekmece (5046 adet) ilçesidir. Küçükçekmece ilçesini sırasıyla Eyüpsultan (4807 adet), Kartal (4003 adet), Kadıköy (3756 adet), Pendik (3619 adet) ve Maltepe (3511 adet) ilçeleri takip etmektedir. En az riskli yapının bulunduğu ilçeler ise Adalar (7 adet), Başakşehir (9 adet), Çatalca (33 adet), Şile (39 adet) ve Beykoz (63 adet) ilçeleridir. İstanbul ilindeki riskli yapıların mahallelere dağılımı Şekil 5.6'da gösterilmektedir.

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.



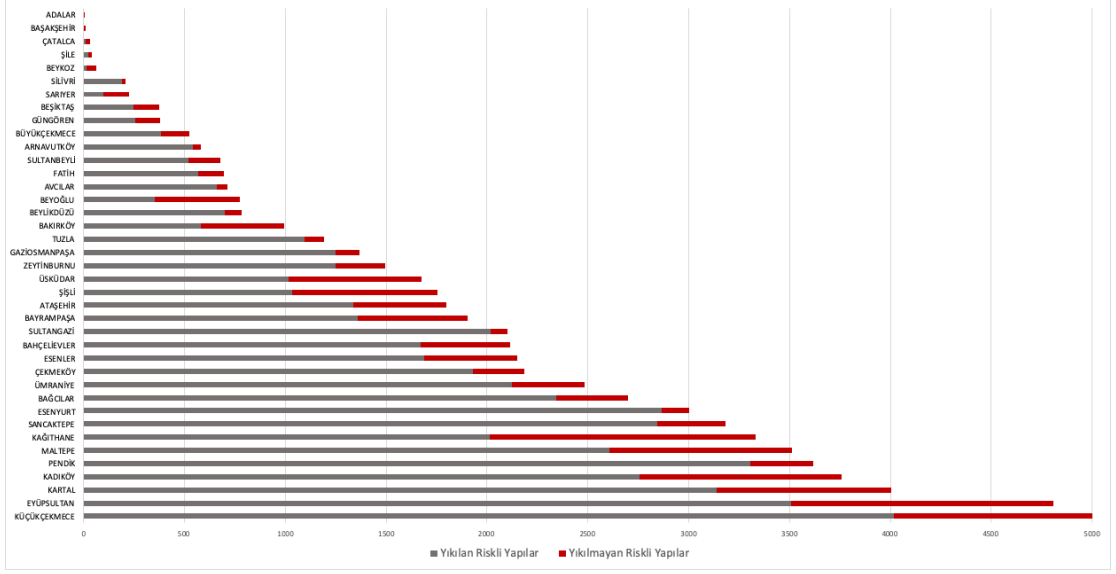
Şekil 5. 6 İstanbul İlinde riskli yapı tespiti yapılan yapıların mahallelere dağılımı¹ (Mayıs 2012-Mayıs 2019)

¹ İÇŞİM'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafında ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

2019 yılı Nisan ayı sonu itibari ile İstanbul İli genelinde en fazla sayıda riskli yapı bulunan ilçe Küçükçekmece (5046 adet) İlçesidir. Küçükçekmece ilçesini sırasıyla Eyüpsultan (4807 adet), Kartal (4003 adet), Kadıköy (3756 adet), Pendik (3619 adet) ve Maltepe (3511 adet) ilçeleri takip etmektedir. En az riskli yapının bulunduğu ilçeler ise Adalar (7 adet), Başakşehir (9 adet), Çatalca (33 adet), Şile (39 adet) ve Beykoz (63 adet) ilçeleridir.

2019 yılında ilçe genelinde riskli yapı tespiti yapılan binaların %30'u Kartal ve Kağıthane ilçelerinde (690 binadan 143 tanesi Kartal, 67 tanesi Kağıthane) yer almaktadır. 06.02.2019 tarihinde Kartal İlçesinin Orhantepe Mahallesi ve 22.04.2019 tarihinde Kağıthane İlçesi Yahya Kemal Mahallesi de yaşanan afetler sonrasında bu mahallelerde bulunan binaların bir kısmı için Bakanlıkça ve İdarece re'sen riskli yapı tespiti yapılmıştır. Ayrıca mahalle sınırları içerisindeki binalar için maliklerin başvurması durumunda masrafları Bakanlık tarafından karşılanmak üzere riskli yapı tespiti yaptırılmıştır [88], [89].

Riskli olarak tespit edilen binalardaki bağımsız birim sayıları birbirinden farklı olduğundan ilçelerdeki riskli bağımsız birim sayısı dağılımına baktığımızda karşımıza riskli bina dağılımından farklı bir tablo çıkmaktadır. Riskli olduğu tespit edilen bağımsız birim sayısı en fazla olan ilçeler sırasıyla Kadıköy (54.331), Maltepe (22.910), Küçükçekmece (19.865), Kartal (18.183) ve Bahçelievler (16.450) dir. Riskli olduğu tespit edilen bağımsız birimlerin en az olduğu ilçeler riskli yapılar ile paralellik göstermekte olup bu ilçeler Adalar (31 adet), Başakşehir (85 adet), Şile (97 adet), Çatalca (113 adet) ve Beykoz (158 adet) ilçeleridir (Şekil 5.7). Kadıköy İlçesi riskli yapı tespit sayısının en fazla olduğu ilçeler arasında 4. Sırada iken riskli olduğu tespit edilen bağımsız birim sayısının en fazla olduğu ilçedir. Bu durum Kadıköy İlçesinde riskli binalardaki ortalama bağımsız birim sayısının (14.4), diğer ilçelerin ortalama bağımsız birim sayılarından fazla olmasından kaynaklanmaktadır.



Şekil 5. 7 İstanbul İli ilçelere göre riskli bağımsız birim sayıları¹

İl genelinde parsel bazında dönüşüme giren yapıların büyük çoğunluğunun kat sayısı 5 katın altındadır. Riskli yapıların %77'si 1, 2, 3 ve 4 katlı yapılar iken, 5 katlı yapılar %13, 6 katlı yapılar % 6, 7 ve daha fazla kat sayısına sahip binaların oranı ise % 4'tür. Dönüşüm sürecine giren yapıların büyük oranda az katlı yapılar olması, dönüşümün gerçekleşmesinin planda öngörülen inşaat alanı ile mevcut inşaat alanı arasında farka bağlı olarak şekillendiğini destekler niteliktedir.

5.1.4 İstanbul İlindeki Riskli Alanlar ile Riskli Yapıların Karşılaştırılması

2019 yılı Mayıs ayı itibari ile İstanbul ili genelinde 66.270 riskli yapıda 325.636 adet bağımsız birim bulunmakta iken, il genelinde ilan edilen 65 adet riskli alanda toplam yer alan 36.014 adet yapıda 123.723 bağımsız birim bulunmaktadır. Bu durumda il genelinde 6306 sayılı kanun uygulamalarında "riskli yapı" uygulamalarının "riskli alan" uygulamalarından daha fazla binayı ve nüfusu etkilediğini göstermektedir. Çizelge 5.5'te de görüldüğü üzere il genelinde riskli alan olarak ilan edilen alanlarda yaklaşık 370.000 kişi yaşamakta iken riskli yapılarda yaklaşık 1.113.000 kişi yaşamaktadır. Bu veriler birlikte değerlendirildiğinde 2019 yılı Mayıs ayına kadar yapılan tespitlere göre

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

İstanbul nüfusunun yaklaşık %8.9'u 6306 sayılı Kanun'un riskli alan ve riskli yapı ölçeğindeki uygulamalarından etkilenmiştir¹.

Çizelge 5. 5 Riskli yapı –riskli alan karşılaştırması²

	BİNA SAYISI	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	NÜFUS
RİSKLİ ALAN	37.343	122.912	370.625
RİSKLİ YAPI	66.270	325.636 ³	1.113.213

İlçe genelinde riskli olan olarak tespit edilen yapıların %79' unun yıkıldığı bilinmekte iken, bu yapılardan kaçının yeniden inşa edildiğine dair veri elde edilememiştir. Riskli alan ilan edilen 65 alandan yalnızca Eseneler İlçesi Havaalanı Mahallesiinde proje tamamlanmıştır. Bu durum riskli yapı tespiti ile gerçekleşen parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarının riskli alanlara göre hem daha fazla nüfusu etkilediğini hem de daha hızlı ilerlediğini göstermektedir.

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere il genelinde riskli alan olarak ilan edilen alanlarda yaklaşık 370.000 kişi yaşamakta iken riskli yapılarda yaklaşık 1.113.000 kişi yaşamaktadır. Bu veriler birlikte değerlendirildiğinde 2019 yılı Mayıs ayına kadar yapılan tespitlere göre İstanbul nüfusunun yaklaşık %8.9'u 6306 sayılı Kanun'un riskli alan ve riskli yapı ölçeğindeki uygulamalarından etkilenmiştir. İlçe genelinde riskli olan olarak tespit edilen yapıların %79' unun yıkıldığı bilinmekte iken, bu yapılardan kaçının yeniden inşa edildiğine dair veri elde edilememiştir. Riskli alan ilan edilen 65 alandan yalnızca Eseneler İlçesi Havaalanı Mahallesiinde proje tamamlanmıştır. Bu durum riskli yapı tespiti ile gerçekleşen parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarının riskli alanlara göre hem daha fazla nüfusu etkilediğini hem de daha hızlı ilerlediğini göstermektedir.

¹ Riskli yapılarda yaşayan nüfus hesaplanırken göre İstanbul ilinin ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,5 olarak (TÜİK verilerine göre 2012-2018 yılları arasındaki hanehalkı büyüklüğü ortalaması) kabul edilmiş ve konut bağımsız birim sayısı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

² İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

³ Riskli yapılarda 283.478 konut, 42.158 adet işyeri olmak üzere toplam 325.636 bağımsız birim bulunmaktadır.

5.2 Çalışma Alanlarının Belirlenmesi

Çalışmanın bu bölümünde, daha önceki bölümde parsel ölçeğinde gerçekleşen dönüşüm uygulamaları için belirlenen tipolojilerin mekâna nasıl yansıdığı irdelenecek ve bu çalışmanın hipotezi olan “bir binanın dönüşüm potansiyelini binanın mevcut durumu ile yıkılıp yeniden yapılması arasındaki ‘rant farkı’ nın belirlediği” önermesi test edilecektir.

Çalışma alanları belirlenirken riskli yapıların yoğunlaştığı alanlar ve plan durumları göz önünde bulundurulmuştur.

Kadıköy İlçesi İstanbul ilinde en çok riskli yapı tespiti yapılan ilçe olmamasına rağmen, en fazla risk tespiti yapılmış bağımsız birimin bulunduğu ve en fazla nüfusun parsel ölçeğinde dönüşümden etkilendiği ilçe olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle ilk inceleme alanı Kadıköy İlçesinden seçilmiştir. İlçe içerisinde riskli yapıların dağılımı incelenmiş riskli yapıların toplam yapılara oranının en yüksek olduğu mahalle olan Suadiye Mahallesi özelinde çalışılmıştır.

İkinci çalışma alanı ise 2019 yılının ilk dört ayında en çok riskli yapı tespit başvurusu yapılan ilçe olduğu belirlenen Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi'dir. Orhantepe Mahallesi 12580 ada 101 parselde yer alan Yeşilyurt Apartmanının 06.02.2019 tarihinde çökmesi sonrasında, bu mahallede hak sahiplerinin başvurması halinde riskli yapı tespitinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ücretsiz yaptırılması, mahalledeki riskli yapı tespit başvurularının artmasına ve Orhantepe Mahallesinin 2019 yılının ilk dört ayında en çok riskli yapı tespiti yapılan mahalle olmasına sebep olmuştur.

Kadıköy ve Kartal İlçelerinde belirlenen alanlardaki riskli yapıların dönüşüm öncesi inşaat alanı, bağımsız birim sayısı ve ortalama bağımsız birim büyüklükleri ile dönüşüm sonrasındaki durumları karşılaştırılarak 4. Bölümde oluşturulan dönüşüm tipolojilerinin nasıl şekillendiği incelenecek ve çalışmanın hipotezi test edilecektir.

5.2.1 Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi Örnek Alan İncelemesi

İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan Kadıköy İlçesinin, kuzeyinde Ataşehir ve Üsküdar İlçeleri, doğusunda Maltepe İlçesi, güneyinde Marmara Denizi batısında ise

İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi bulunmaktadır. 21 mahalleden oluşan ilçenin 2018 yılı nüfusu 458.638 kişidir.



Şekil 5. 8 Kadıköy İlçesi konumu

Kadıköy İlçesi Küçükçekmece, Eyüpsultan ve Kartal İlçelerinden sonra İstanbul il genelinde en fazla riskli yapı tespiti yapılan dördüncü ilçedir. 2012- 2019 yılları arasında Kadıköy İlçesi genelinde 3720 adet yapı için tespit yapılmış, 3715 adet yapının riskli olduğu tespit edilmiştir. Kadıköy İlçesi riskli yapı sayısı bakımından il genelinde dördüncü sırada olmasına rağmen, riskli olarak tespit edilen bağımsız birim sayısına bakıldığında ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Bunun nedeni Kadıköy İlçesindeki yapıların ortalama bağımsız birim sayısının diğer ilçelere göre fazla olmasıdır.

Çizelge 5. 6 Kadıköy İlçesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları¹

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
64	878	908	1019	524	246	117	14

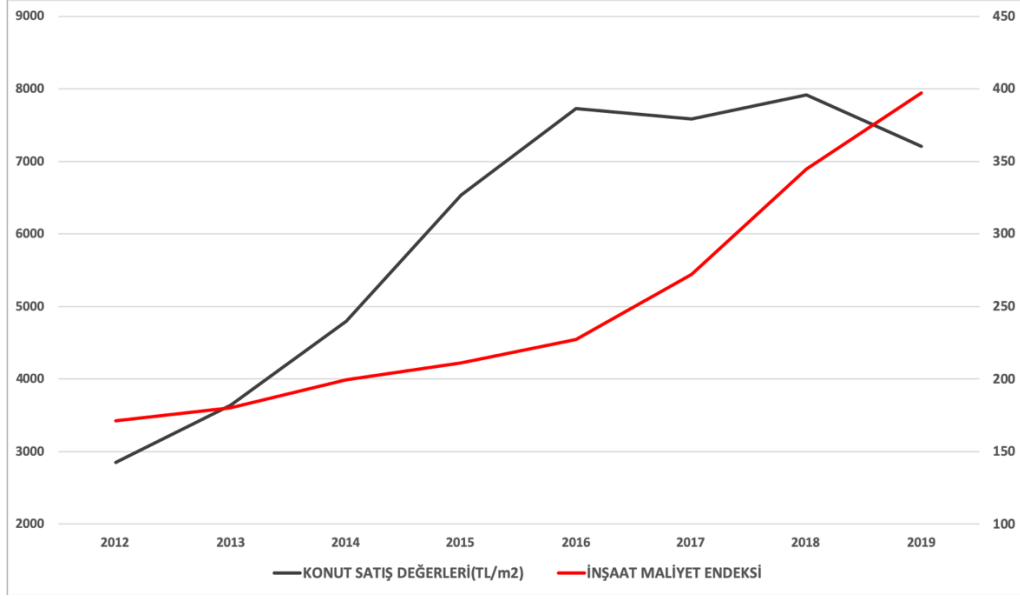
Kadıköy İlçesinde riskli yapı tespit sayıları İstanbul İli genelinden farklı olarak 2014-2015 yılları arasında da artış göstermiş, 2016 yılından itibaren her yıl yaklaşık olarak bir

¹ İÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

önceki yılın yarısı kadar yapı için riskli yapı tespiti yapılmıştır. 2019 yılının ilk dört ayında ise ilçe genelinde yalnızca 14 yapı için riskli yapı tespit başvurusunun yapıldığı görülmektedir. Riskli yapı tespit sayılarındaki azalışın nedeni dönüşüm potansiyeli yüksek yapıların yasanın ilk yürürlüğe girdiği dönemde hızla dönüşmüş olması ve 2015 yılı sonrasında ekonomide ve emlak piyasasında yaşanan sıkıntılardır. 2015-2019 yılları arasında inşaat maliyetlerinin artmasına karşın, konut fiyatlarının aynı oranda artmaması ve piyasadaki arz fazlalığı İstanbul genelinde olduğu gibi Kadıköy İlçesinde de riskli yapı tespit sayılarının azalmasına neden olmuştur.

TÜİK tarafından 2005 yılı bina maliyeti 100 birim kabulü ile hesaplanan bina maliyet endeksinin yıllara göre değişimi incelendiğinde, Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılı ile 2019¹ yılları arasında bina maliyetlerinin artış gösterdiği, özellikle 2016 yılı sonrasında inşaat maliyetlerindeki artışın önceki yıllara oranla daha fazla olduğu görülmektedir (Şekil 5. 9). Yine aynı yıllar arasında Kadıköy İlçesinde ortalama konut metrekare birim fiyatlarının 2012-2016 yılları arasında sürekli bir artış göstermekte iken 2016 yılı sonrasında ise dengesiz bir değişim gösterdiği görülmektedir. 2012 sonrasında yapıların yenilemesi ile ortaya çıkan değer artışı, inşaat maliyetlerinin de artmasıyla konut satış değerlerinde de artışa neden olmuştur (Şekil 5. 9). 2016 sonrasında inşaat maliyetlerindeki hızlı artışa karşın konut fiyatlarında yaşanan dengesizlik ilçedeki riskli yapı tespit sayılarının azalmasında etkili olmuştur.

¹ 2019 yılının ilk dört ayının verilerinin ortalaması kullanılmıştır.



Şekil 5. 9 Yıllara göre bina maliyet endeksi¹

İlçede riskli olarak tespit edilen binaların %71'inin yıkımı gerçekleştirilmiştir. Bu oran il genelindeki %79'luk yıkım oranının altında kalmaktadır. Yıkımı gerçekleştirilmeyen yapıların %88' inin tespiti 2018 yılı öncesinde yapılmıştır. Bu parsellerde üçte iki çoğunluğun sağlanamaması, anlaşmayan maliklerin pay satışı işlemlerinin devam etmesi, arsa payı düzeltme davaları², riskli yapı sürecinin herhangi bir aşaması için mahkemece verilen bir yürütmeyi durdurma- iptal kararı ya da inşaatı yapacak yüklenici bulamamak gibi sebeplerden dolayı inşaat sürecine başlanamamış olması, bu yapıların malikleri tarafından yıktırılmamasına sebep olmaktadır. Bölüm 5.1.3' te de açıklandığı üzere riskli binaların maliklere tanınan yasal süre içerisinde yıkılıp yıkılmadığının Belediyece belirlenmesi ve yıkımın önünde yasal bir engel bulunmaması

¹ 2012- 2018 yılları arasındaki bina maliyet endeksi TÜİK verilerine dayanılarak Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur. [2005=100]

² 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa [116] göre arsa payı "Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları" dır. Bir diğer deyişle arsa payı, yapıdaki bağımsız birimlere rayiç değerleri oranında üzerinde buldukları arsadan düşen payı ifade etmektedir [117]. Kanun'un 3. Maddesinin 2. Fıkrasına göre "Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilmektedir." [116]. 6306 sayılı Kanun'a göre bağımsız birim sahipleri arsa payları oranında hak ve söz sahibi olduğundan kentsel dönüşüm sürecinde arsa payının hatalı olduğunu düşünen malikler tarafından arsa payı düzeltme davaları açılmakta ve bu süreçte üçte iki çoğunluğun dayanağı olan arsa payı miktarları mahkeme kararı ile kesinleşinceye kadar dönüşüm süreci kesintiye uğramaktadır.

halinde Bakanlıkça ya da İl Müdürlüğünce yıktırılması gerekmektedir. Ancak Kadıköy ilçesi genelinde %71'lik yıkım oranı ilgili kurumların sorumluluklarını yerine getirmediğini göstermektedir. Kadıköy ilçesinin 21 mahallesinin tamamında riskli yapı tespit başvurusu yapılmış olup yer alan toplam yapı sayısının ve riskli yapıların mahallelere göre dağılımı Çizelge 5. 7'de gösterilmektedir.

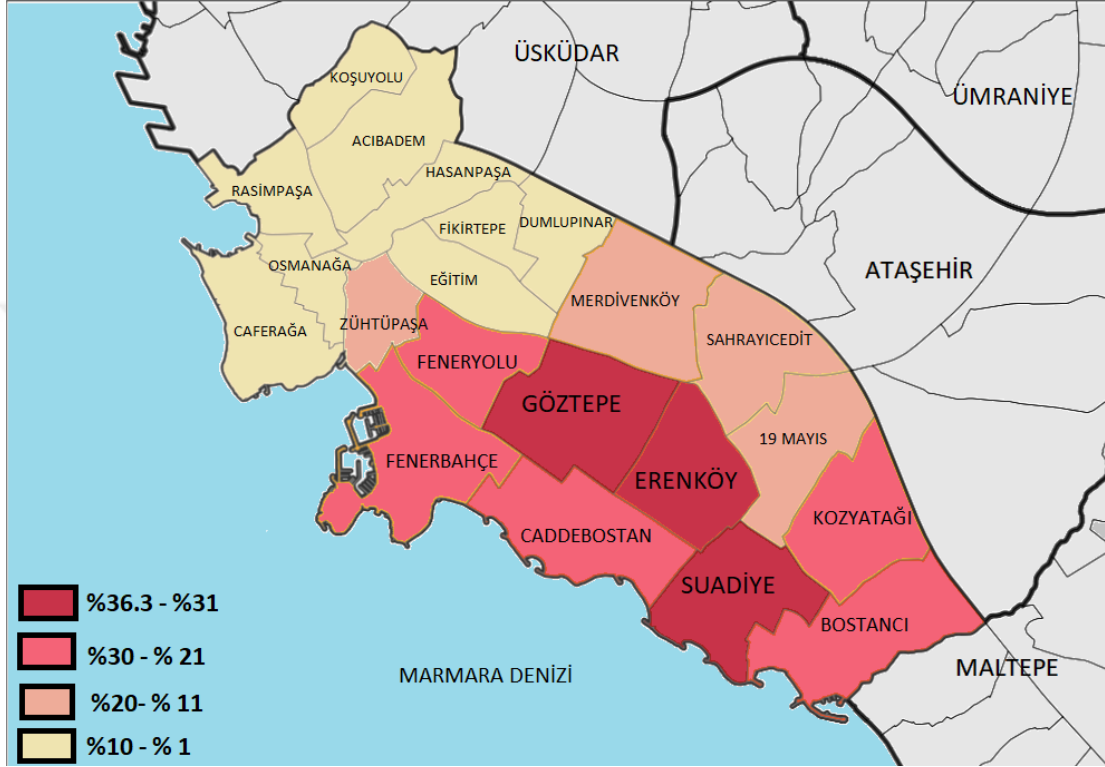
Çizelge 5. 7 Mahallelere göre yapı sayısı- riskli yapı sayısı dağılımı

Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı¹	Toplam Yapı Sayısı²	Oran
Suadiye Mahallesi	422	1162	36,3
Göztepe Mahallesi	429	1358	31,6
Erenköy Mahallesi	322	1050	30,7
Caddebostan Mahallesi	330	1127	29,3
Fenerbahçe Mahallesi	289	1120	25,8
Kozyatağı Mahallesi	239	943	25,3
Feneryolu Mahallesi	217	909	23,9
Bostancı Mahallesi	319	1390	22,9
19 Mayıs Mahallesi	160	840	19,0
Sahrayıcedit Mahallesi	134	865	15,5
Merdivenköy Mahallesi	208	1652	12,6
Zühtüpaşa Mahallesi	70	564	12,4
Acıbadem Mahallesi	94	1387	6,8
Osmanağa Mahallesi	85	1532	5,5
Koşuyolu Mahallesi	64	1213	5,3
Eğitim Mahallesi	65	1343	4,8
Hasanpaşa Mahallesi	65	1376	4,7
Dumlupınar Mahallesi	59	1339	4,4
Caferağa Mahallesi	98	2342	4,2
Rasimpaşa Mahallesi	28	1683	1,7
Fikirtepe Mahallesi	18	1474	1,2
Toplam	3715	26669	13,9

¹ Riskli yapı sayısı verisi İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden [89] alınmıştır.

² Toplam yapı sayısı Kadıköy Belediyesi 2017-2019 Dönemi Stratejik Planı'ndan [118] alınmıştır.

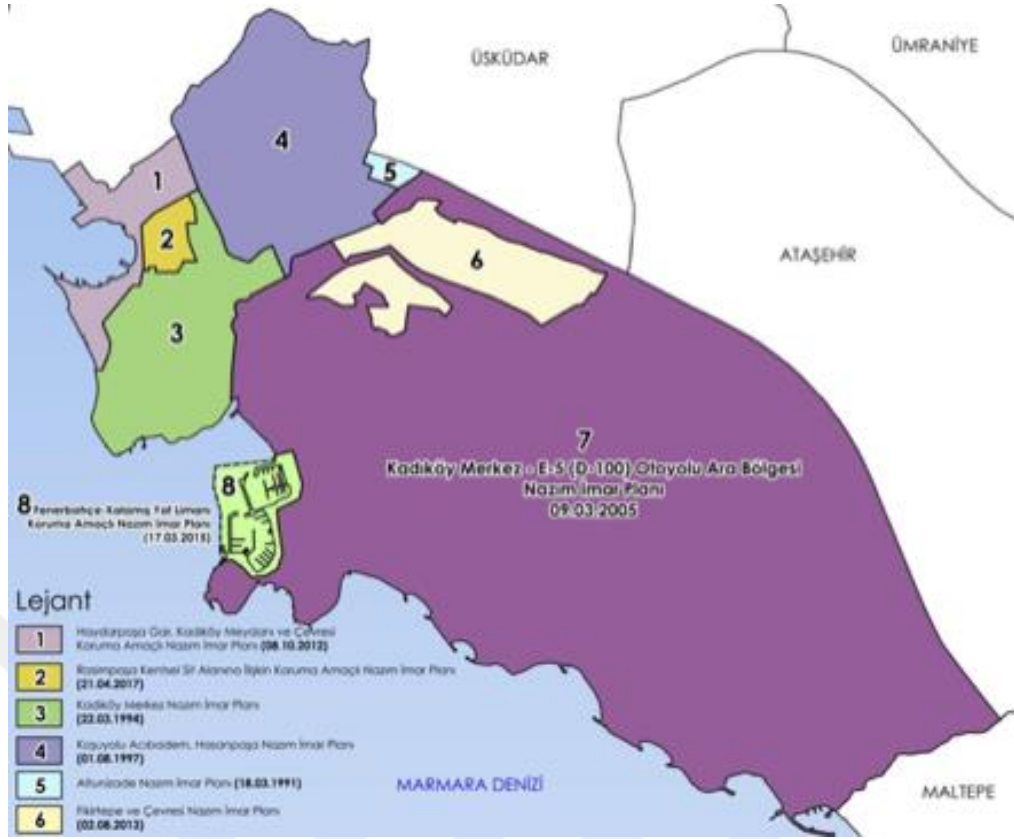
İlçedeki yapıların %13,9'u 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiştir. İlçedeki en fazla riskli yapı 429 adet riskli yapı ile Göztepe ve 422 adet riskli yapı ile Suadiye Mahallelerindedir. Riskli yapı sayısının en fazla olduğu mahalle Göztepe olmasına rağmen riskli yapıların toplam yapı sayısına oranının en fazla olduğu mahalle %36,3 oranla Suadiye Mahallesi'dir (Şekil 5.10).



Şekil 5. 10 Kadıköy İlçesi mahallelere göre riskli yapı oranları¹

Kadıköy ilçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı düzeyinde sekiz planlama bölgesine ayrılmıştır. Planlama bölgeleri arasında en yüksek yoğunluğa sahip olan bölge "Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" bölgesidir. "Kadıköy Merkez – E5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı" bölgesi en yüksek yoğunluğa sahip ikinci planlama bölgesidir. Bu bölgede sahil şeridi dışındaki konut alanlarında mevcut ortalama KAKS değeri 1.8 iken planın öngördüğü değer 2.07'dir [119].

¹ İÇŞİM'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafında ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.



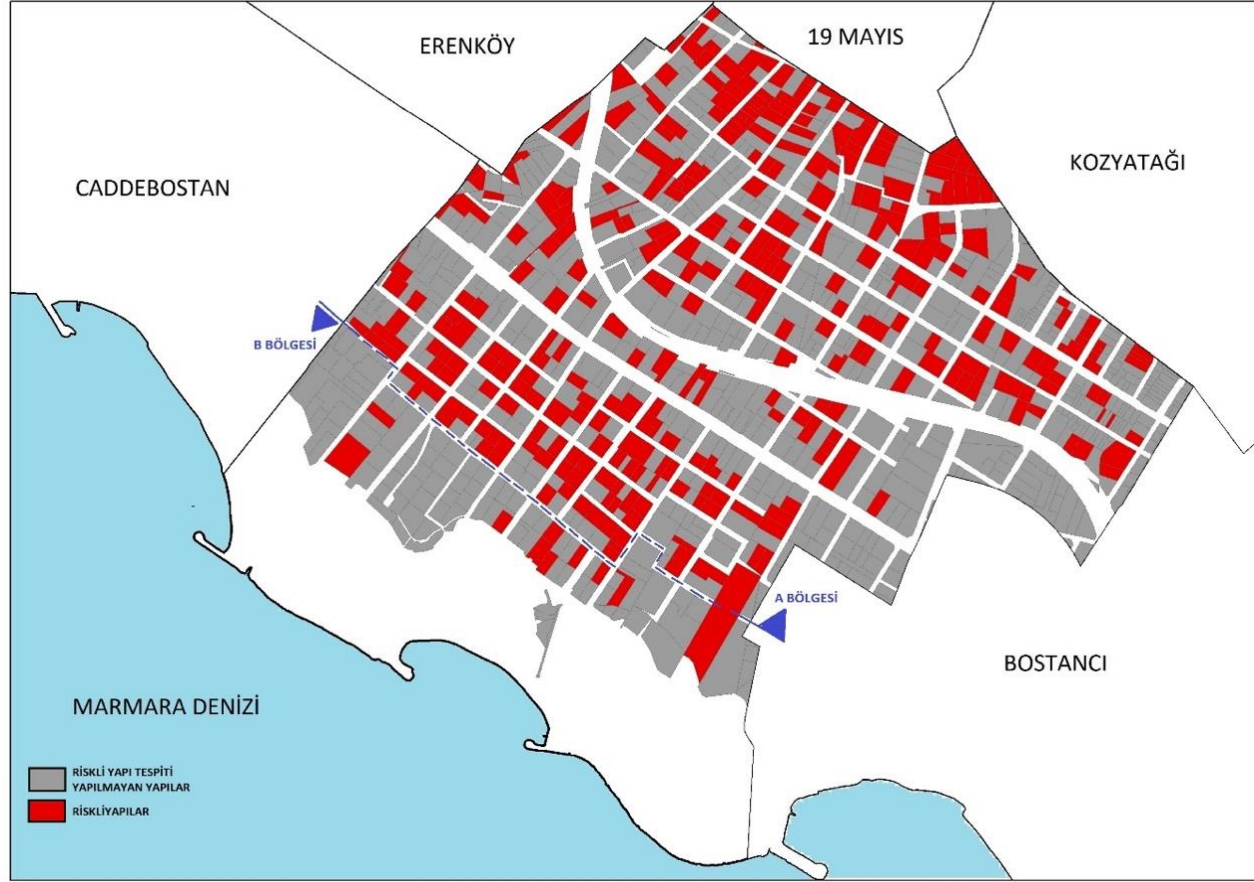
Şekil 5. 11 Kadıköy İlçesi Nazım İmar Planı bölgeleri¹

Şekil 5. 9 ve Şekil 5. 11 incelendiğinde mahallelere göre riskli yapı sayılarının ve riskli yapıların mahalle içerisinde toplam yapı sayısına oranları ile planlama bölgeleri arasında bir ilişki gözlenmektedir. Riskli yapı oranının en fazla olduğu mahalleler, planlanan yoğunluk değerinin en yüksek olduğu² planlama bölgesi olan “Kadıköy Merkez – E5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı” bölgesinde yer almaktadır. Bu durum riskli yapı tespit eğilimlerinin plan durumundan etkilendiğini göstermektedir.

Kadıköy İlçesinde riskli yapıların en yoğun olduğu mahalle olan Suadiye Mahallesi çalışma alanı olarak seçilmiştir. Mahalle sınırları içerisinde toplam 1162 adet yapı bulunmakta olup, bu yapıların %36,3’ü (427 adet) için riskli yapı tespiti yaptırılmıştır (Şekil5.12).

¹ Kadıköy Belediyesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinden temin edilmiştir.

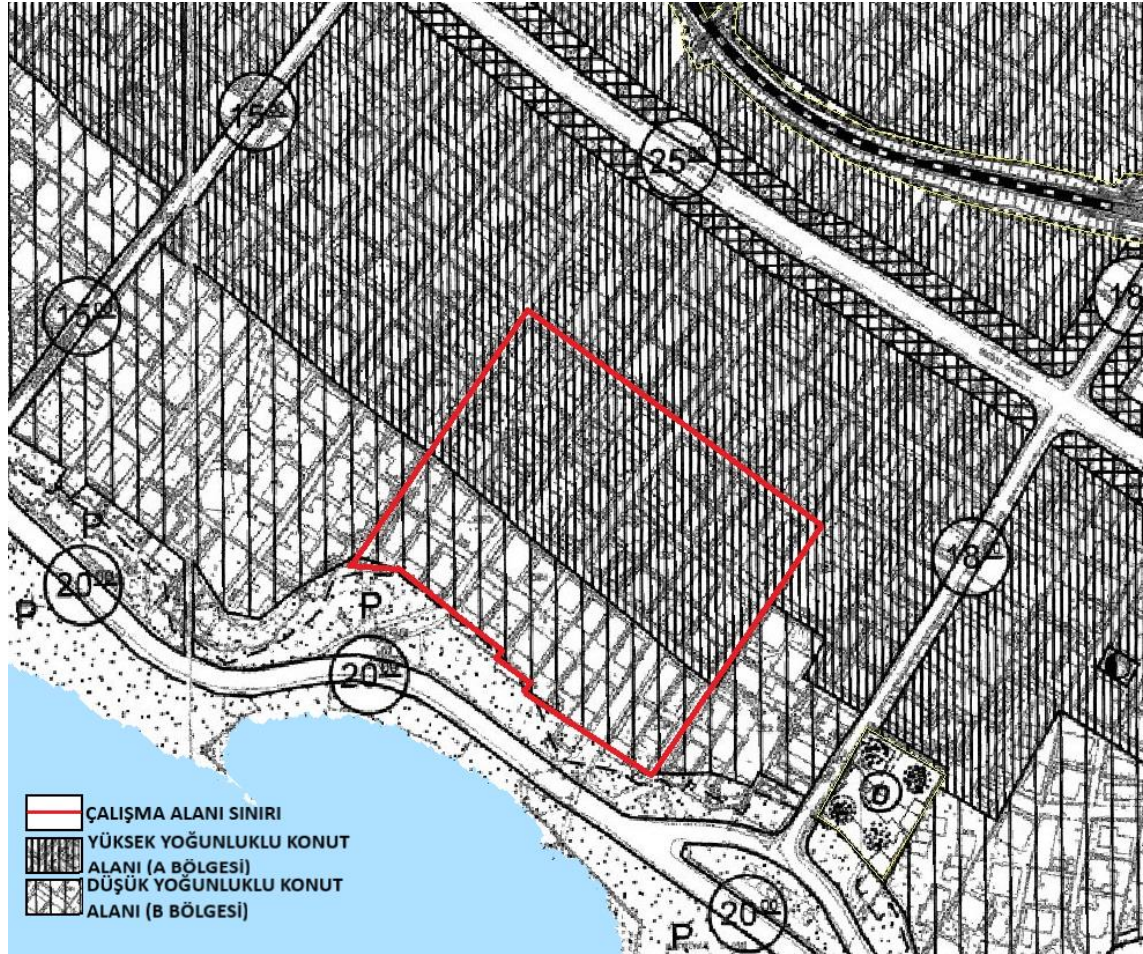
² “Fikirtepe ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” bölgesi riskli alan olduğundan değerlendirmeye alınmamıştır.



Şekil 5. 12 Suadiye Mahallesindeki riskli yapı tespiti yapılan yapıların dağılımı¹

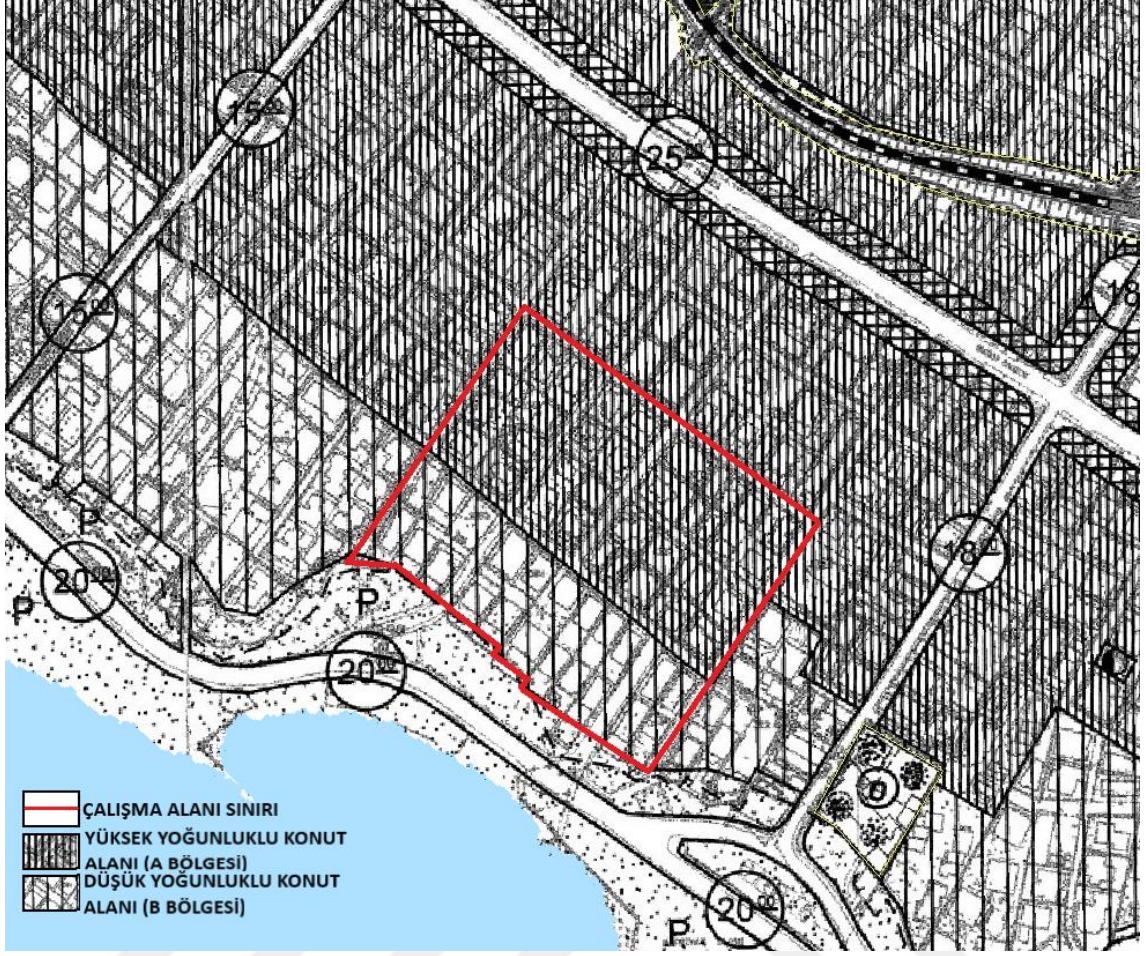
¹ ÇŞİM 'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Çalışma alanı olarak belirlenen alan 09.04.2005 onay tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda kalmakta olup imar planında göre yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki konut bölgesi tanımlanmıştır. Bu çalışma kapsamında imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanan bölge A bölgesi, az yoğunluklu konut alanı olarak tanımlanan bölge ise B bölgesi olarak adlandırılmıştır (Şekil 5.13).



Şekil 5. 13 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı

A bölgesi, 11.05.2006 onay tarihli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre [119] yüksek yoğunluklu ayırık nizam konut alanında kalmaktadır. Maksimum TAKS: 0,35, maksimum KAKS:2,07 yapılaşma koşullarına sahip olup, h max serbesttir (Şekil 5.14). A bölgesinde bulunan 1011 yapıdan 415'i için 2012-2019 yılları arasında riskli yapı tespiti yaptırılmış ve bu yapıların riskli oldukları tespit edilmiştir.

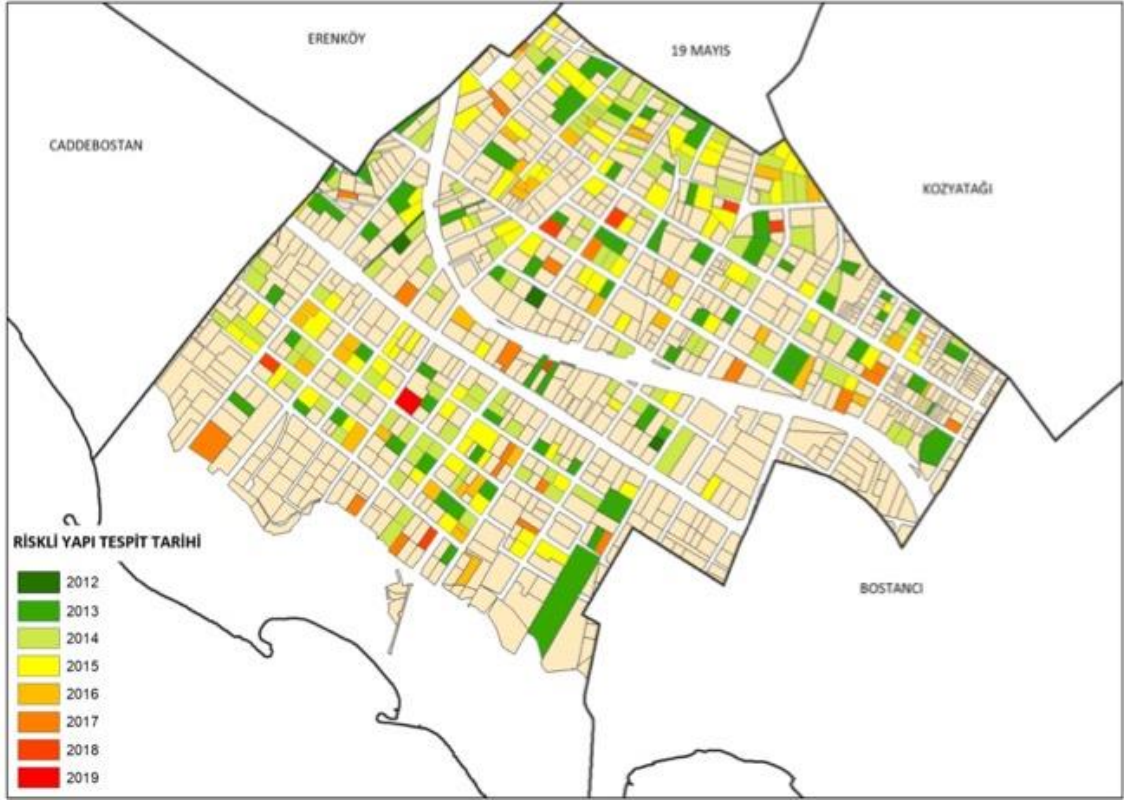


Şekil 5. 14 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı

B bölgesi ise yine aynı planda az yoğunluklu ayırık nizam konut alanında kalmaktadır. Maksimum TAKS: 0,25, 4 kat, h max 14,5 metre, ön bahçe min. 5 metre, arka ve yan bahçeler 4 metre çekme mesafesi yapılaşma koşullarına sahiptir [119]. B bölgesinde bulunan 151 yapıdan 10'u için 2012-2019 yılları arasında riskli yapı tespiti yaptırılmış ve bu yapıların riskli oldukları tespit edilmiştir. Riskli yapı tespitlerinin yıllara ve bölgelere göre dağılımı Çizelge 5. 8 ve Şekil 5. 15'de verilmiştir.

Çizelge 5. 8 Suadiye Mahallesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları

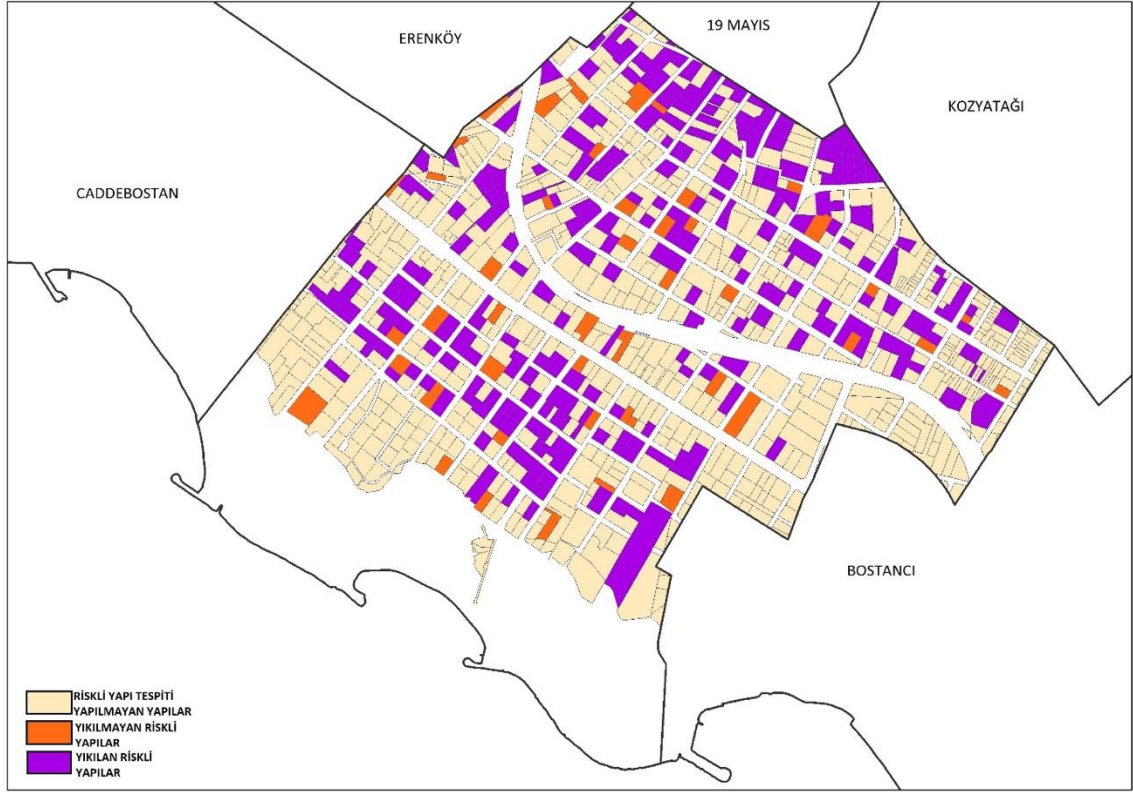
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A Bölgesi	4	100	124	117	42	19	8	1
B Bölgesi	-	3	2	-	1	3	1	-
Toplam	4	103	126	117	43	22	9	1



Şekil 5. 15 Suadiye Mahallesinde riskli yapı tespit edilen yapıların yıllara göre dağılımı¹

Mahalle bazında riskli yapı tespit sayılarının yıllara göre değişimi il geneli ile paralellik göstermektedir. Suadiye Mahallesinde de en fazla riskli yapı tespiti 2014 yılında yapılmış olup, daha sonraki yıllarda azalış göstermiştir. 2019 yılının ilk üç ayında mahalle genelinde yalnızca 1 adet yapı için riskli yapı tespiti başvurusu yapılmıştır. Mahallede bulunan riskli yapılardan 70 tanesinin (%16) riskli yapı tespitinden sonra yıkımı gerçekleştirilmemiş ve inşaat sürecine başlanmamıştır (Şekil 5.16).

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.



Şekil 5. 16 Suadiye Mahallesinde yıkılan – yıkılmayan riskli yapılar¹

Çalışma alanı içerisinde A ve B bölgelerinin her ikisinin sınırları içerisinde yer alan, riskli yapı sayısının fazla olduğu adalardan seçilerek belirlenen bir alt bölgede, bir önceki bölümde oluşturulan tipolojilerin nasıl oluştuğunu açıklamak üzere incelemeler yapılmıştır.

Belirlenen alt bölge beş yapı adasından oluşmakta olup, 326, 327 ve 575 numaralı adalar yüksek yoğunluklu, 1084 ve 354 numaralı adalar ise az yoğunluklu konut alanında yer almaktadır. Bölgedeki riskli yapıların dağılımları Şekil 5.17’ de gösterilmiştir.

Yüksek yoğunluklu adalarda bulunan 28 yapıdan 20 tanesi için riskli yapı tespiti yapılmış olup bu yapılarından 18 tanesinin dönüşüm süreci tamamlanmıştır, 2 tanesinin inşaatı devam etmektedir, bir adet riskli bina ise tahliye edilmiş ancak yıkılmamıştır. Düşük yoğunluklu adalarda ise 16 adet yapıdan 5 tanesi için riskli yapı tespiti yapılmıştır. Bu yapıların 3 tanesi dönüşüm sürecini tamamlamış, 2 tanesi ise inşaat halindedir.

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.



Şekil 5. 17 Çalışma alanındaki riskli yapıların dağılımı¹

Riskli yapı tespiti yapılarak parsel ölçeğinde dönüşüm sürecine giren yapıların inşaat alanları ve bağımsız birim sayıları Kadıköy Belediyesi tarafından riskli yapının yıkımı esnasında düzenlenen “Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu”ndan alınmıştır. Dönüşüm sonrası inşaat alanı ve bağımsız birim sayıları ise Kadıköy Belediyesinden temin edilen yeni yapı ruhsatlarından alınmıştır. Ortalama bağımsız birim büyüklükleri inşaat alanlarının bağımsız birim sayısına bölümü ile elde edilmiştir. Çalışma alanındaki riskli yapıların dönüşüm öncesi inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı ve ortalama bağımsız birim büyüklükleri ile inşa edilen yeni binanın inşaat alanı, bağımsız birim sayısı, ortalama bağımsız birim büyüklüğü karşılaştırması Çizelge 5.9’da gösterilmektedir.

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Çizelge 5. 9 Suadiye Mahallesi çalışma alanı dönüşüm öncesi ve sonrası özelliklerin karşılaştırılması¹

Ada- Parsel	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
	İnşaat Alanı ² (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı ³ (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
575 / 2	2310	14	186	2266	18	126
575 / 6	1988	10	199	1478	12	123
575 / 7	2466	9	274	1916	12	160
575 / 8	1622	6	270	1992	12	166
575 / 9	2470	12	206	2234	15	149
575 / 10	2031	14	145	2281	18	127
327 / 1	2323	14	166	2724	18	151
327 / 3	539	3	180	998	7	143
327 / 4	1067	9	119	1024	14	73
327 / 6	2789	11	254	2743	29	95
327 / 7	965	10	97	928	12	77
327 / 9	1968	14	141	2116	18	118
327 / 10	1790	15	119	2375	20	119
326 / 2	2140	11	195	2487	13	191
326 / 6	2419	14	173	2177	19	115
326 / 7	2345	16	147	2138	22	97
326 / 8	2263	12	189	2442	16	153
326 / 9	2107	14	151	2423	18	135
326 / 1 ⁴	1430	8	179	2148	20	107
326 / 10	692	9	77			
1084 / 31	1200	7	171	1257	8	157
1084 / 24	1520	9	169	1658	10	166

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ tarafından oluşturulmuştur.

² İnşaat alanı toplam brüt mesken alanını ifade etmekte olup ortak alanlar dahil değildir.

³ İnşaat alanı toplam brüt mesken alanını ifade etmekte olup ortak alanlar dahil değildir.

⁴ 326 ada 1 parsel ile 326 ada 10 parsel tevhit edilmiş ve 326 ada 11 parsel dönüşmüştür. 11 parselde tek bir bina inşa edilmiştir.

Çizelge 5. 9 Suadiye Mahallesi çalışma alanı dönüşüm öncesi ve sonrası özelliklerin karşılaştırılması¹ (Devamı)

Ada- Parsel	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
	İnşaat Alanı ² (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı ³ (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
354 / 5	1564	6	223	1428	5	286
1084/28 ⁴	1744	8	218	1660	11	151
1084/29	1772	6	295	1813	9	201

Yüksek yoğunluklu alanda yer alan 326, 327 ve 575 numaralı adalarda bulunan 20 riskli yapının inşaat alanları, bağımsız birim sayıları ve ortalama bağımsız birim büyüklükleri ile bu yapıların yıkılmasından sonra yerlerine yapılan yeni yapıların dönüşüm sonrası değerleri karşılaştırılmış ve inşaat alanlarının değişimine göre bir önceki bölümde belirlenen tipolojilerin bölgede nasıl şekillendiği incelenmiştir.

Birinci durum (1) arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından fazla olması durumudur. Alanda yer alan 20 riskli yapıdan 10 tanesinde parselin imar hakkının riskli binanın alanında fazla olduğu görülmüştür. 1 numaralı durumdaki tüm dönüşüm uygulamalarında bağımsız birim sayıları artmıştır. 9 uygulamadan iki tanesinde (327/10 ve 326/2) ortalama bağımsız birim büyüklüğü hemen hemen aynı kalmış, diğer dönüşüm uygulamalarında ise bağımsız birim büyüklükleri ortalama %18 azalmıştır (Çizelge 5.10).

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ tarafından oluşturulmuştur.

² İnşaat alanı toplam brüt mesken alanını ifade etmekte olup ortak alanlar dahil değildir.

³ İnşaat alanı toplam brüt mesken alanını ifade etmekte olup ortak alanlar dahil değildir.

⁴ 1084 ada 28 parsel ile 1084 ada 29 parsel tevhit edilmiş ve 1084 ada 32 parsel dönüşmüştür. 32 parselde A ve B blok olmak üzere iki ayrı bina inşa edilmiştir.

Çizelge 5. 10 Birinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma¹ (A Bölgesi)

Ada- Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
575 / 8	813,22	1622	6	270	1992	12	166
575 / 10	884,77	2031	14	145	2281	18	127
327 / 1	1016,45	2323	14	166	2724	18	151
327 / 3	462	539	3	180	998	7	143
327 / 9	918	1968	14	141	2116	18	118
327 / 10	962,41	1790	15	119	2375	20	119
326 / 2	994	2140	11	195	2487	13	191
326 / 8	943	2263	12	189	2442	16	153
326 / 9	923	2107	14	151	2423	18	135

İkinci durum (2) arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanına eşit olması durumudur. İnşaat alanındaki değişimin 60 m² altında olduğu durumlarda imar hakkının eşit olduğu kabul edilmiştir. A bölgesinde yer alan 5 riskli yapının alanı imar hakkına hemen hemen eşittir. 1 numaralı durumda olduğu gibi 2 numaralı durumda da bağımsız birim sayılarının arttığı ve ortalama bağımsız birim büyüklüklerinin azaldığı görülmektedir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5. 11 İkinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma² (A bölgesi)

Ada Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
575 / 2	912,44	2310	14	186	2266	18	126
327 / 4	462	1067	9	119	1024	14	73
327 / 6	1131,43	2789	11	254	2743	29	95

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 5. 11 İkinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma¹ (A bölgesi) (Devamı)

Ada Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
327 / 7	460	965	10	97	928	12	77
326 / 1	604,5	1430	8	179	2148	20	107
326 / 10	329,96	692	9	77			

Üçüncü durum (3) ise arsanın imar hakkının (planın getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından az olması durumudur. Bu durumda da binada yer alan bağımsız birimler artmış, ortalama bağımsız birim büyüklükleri yaklaşık %35 oranında küçülmüştür (Çizelge 5.12).

Çizelge 5. 12 Üçüncü durum öncesi ve sonrası karşılaştırma² (A bölgesi)

Ada- Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
575 / 6	658,5	1988	10	199	1478	12	123
575 / 7	845,77	2466	9	274	1916	12	160
575 / 9	1077,48	2470	12	206	2234	15	149
326 / 6	948	2419	14	173	2177	19	115
326 / 7	935	2345	16	147	2138	22	97

Düşük yoğunluklu konut alanında riskli yapı tespiti yapılan bina sayısı yüksek yoğunluklu alandakine göre daha azdır. Seçilen alandaki düşük yoğunluklu konut alanındaki 16 yapıdan yalnızca 5 tanesi dönüşüm sürecine girmiştir. Riskli olarak tespit edilen 5 yapıdan bir tanesinde birinci durum (1) görülmüştür; yani arsanın imar hakkının (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından fazladır.

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

Bağımsız birim sayısı artarken ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğünün hemen hemen aynı kalmıştır (Çizelge 5.13).

Çizelge 5. 13 Birinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma¹ (B bölgesi)

Ada- Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
1084 / 24	844,49	1520	9	169	1658	10	166

B bölgesindeki 5 riskli yapıdan 2 tanesinde ikinci durum gözlenmiştir; arsanın imar hakkı (imar planının getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından fazladır. Dönüşüm sonrasında bağımsız birim sayısı artarken ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğü azalmıştır (Çizelge 5.14).

Çizelge 5. 14 İkinci durum öncesi ve sonrası karşılaştırma² (B bölgesi)

Ada- Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
1084/29	1288	1772	6	295	1813	9	201
1084 / 31	921	1200	7	171	1257	8	157

B bölgesindeki riskli yapılardan iki tanesinde riskli yapının bulunduğu arsanın imar hakkının (planın getirdiği inşaat alanı) mevcut bina inşaat alanından az olduğu (üçüncü durum (3)) görülmektedir. Bu parsellerden bir tanesinde dönüşüm sonrasında diğer durumlarda olduğu gibi bağımsız birim sayısı artarken ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğü azalmıştır. Ancak 354 ada 5 parselde incelenen diğer tüm parsellerden farklı olarak bağımsız birim sayısı azalırken ortalama bağımsız birim büyüklüğünün arttığı görülmektedir (Çizelge 5.15). Bu parselde dönüşüm öncesinde 6 olan bağımsız birim sayısı dönüşüm sonrasında 5'e düşmüş; dönüşüm öncesi 223 m² olan ortalama

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

bağımsız birim büyüklüğü ise 286 m²' ye yükselmiştir. Önceki bölümlerde açıklandığı üzere parsel ölçөгindeki dönüşümlerde genel olarak esas olan, her bir bağımsız birime karşılık yeni bir bağımsız birim üretilmesidir. Ancak 354 ada 5 parselde 6 özel bir durum söz konusudur. 354 ada 5 parselde 6 bağımsız birimden ikisinin mal sahibinin aynı olmasının ve mal sahiplerinin tercihlerinin bağımsız birim sayısının azalmasını olanaklı kıldığı düşünülmektedir. Müteahhit için gelir getirici fazla bağımsız birimin oluşturulması bu parselde dönüşüm maliyetlerinin tamamının mal sahipleri tarafından karşıladığı düşünülmektedir.

Çizelge 5. 15 Üçüncü durum öncesi ve sonrası karşılaştırma¹ (B bölgesi)

Ada- Parsel	Arsa Alanı (m ²)	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Bağımsız Birim Sayısı	Ort. BB Büyüklüğü (Brüt m ²)
354 / 5	758,92	1564	6	223	1428	5	286
1084/28	1130	1744	8	218	1660	11	151

Suadiye Mahallesiinde belirlenen çalışma alanında ilk olarak riskli yapı tespitine konu edilen binaların mevcut inşaat alanları ile bu binaların bulunduğu parsellerin yürürlükteki imar planına göre sahip oldukları inşaat hakkı karşılaştırılmış dönüşüm tipolojileri belirlenmiştir. Çalışma alanındaki riskli yapıların dönüşüm tipolojileri şekil 5.18'de gösterilmektedir. Buna göre alanda riskli yapı tespiti yapılan 25 binadan 10 tanesinde riskli yapının bulunduğu parselin imar planına göre inşaat hakkının riskli yapının inşaat alanından fazla olduğu (1.durum), 8 tanesinde parselin imar planına göre inşaat hakkının riskli yapının inşaat alanı ile hemen hemen eşit olduğu (2. Durum) , 7 tanesinde ise parselin imar planına göre inşaat hakkının riskli yapının inşaat alanından az olduğu görülmektedir.

¹ Kadıköy Belediyesinden temin edilen veriler doğrultusunda Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ tarafından oluşturulmuştur.



Şekil 5. 18 Suadiye Mahallesi çalışma alanı dönüşüm tipolojileri¹

Çalışmanın bu bölümünde ise parsel ölçeğinde dönüşümün binaların mevcut inşaat alanları ile imar planlarının getirdiği imar hakkına bağlı olarak oluşan “rant farkına” bağlı olduğunu açıklamak üzere çalışma alanında 2014-2018 yılları arasında riskli yapı tespiti yapılan binaların bulunduğu parsellerde gerçekleşen dönüşüm uygulamaları incelenmiştir.

Bölüm 1.1 ve 1.4’ te de bahsedildiği üzere Smith [8: (545)] rant farkını bir arsanın mevcut (kapitalize edilmiş) toprak rantı ile potansiyel toprak rantı arasındaki fark olarak tanımlamıştır. Smith’e göre [8] soylulaştırma süreci ucuza satın alınan gayrimenkuller yenileme masrafları karşılandıktan sonra geliştiriciyi tatmin edecek ölçüde karlılıkla satılabilecek durumda ise gerçekleşmektedir. Benzer şekilde parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm, binanın yıkılıp yeniden yapılması ile elde edilecek olan gelirin yıkım ve inşa maliyetlerinden yüklenicinin kar edebileceği ölçüde fazla olması durumunda gerçekleşmektedir.

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Bu inceleme yapılırken “rant farkı” (R_f) iki farklı yaklaşımla ele alınmıştır. İlk yaklaşımda bir gayrimenkulün dönüşüm öncesi değeri (gerçek değer, kapitalize edilmiş değer) (D_G) ve dönüşüm maliyetleri toplamı (D_M) ile dönüşüm sonrası (D_P) gayrimenkulün potansiyel değeri arasındaki fark olarak hesaplanmıştır.

$$(R_f) = (D_P) - ((D_G) + (D_M)) \quad (5.1)$$

Bu değerlendirmeyi yapabilmek için gayrimenkulün riskli yapı tespitinin yapıldığı zamandaki mevcut piyasa değerleri (D_G), yeni yapılacak olan binanın inşaat maliyeti (D_M) ve binanın yeniden inşası sonunda gayrimenkulün potansiyel değerinin (D_P) tespit edilmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında riskli binaların riskli yapı tespitinin yapıldığı dönemdeki mevcut değerleri ve binaların yıkılıp yeniden yapılması sonrasındaki potansiyel değerlerinin hesaplanabilmesi için, SPK’ya kayıtlı bir gayrimenkul değerlendirme firmasında çalışmanın yapıldığı parseller ve yakın çevresinde 2014-2018¹ yılları arasında yapılmış 100 adet değerlendirme raporunun “mevcut piyasa değerleri”nden yararlanılmıştır². Mevcut piyasa değerleri (D_G), riskli yapı tespitinin yapıldığı yıla ait 20 yaş ve üzeri meskenlerin ortalama birim metrekare değeri (BD_G) ve riskli yapının brüt mesken alanları³ toplamı (BMA_G) baz alınarak hesaplanmıştır.

$$(D_G) = (BMA_G) \times (BD_G) \quad (5.2)$$

Yeni yapılacak olan binanın inşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de yer alan

¹ 2013 yılına ait yeterli sayıda gayrimenkul değerlendirme raporuna ulaşılamadığından 2013 yılında riskli yapı tespiti yapılan binalar değerlendirme dışı tutulmuştur.

² Bir gayrimenkulün satış değeri nesne hakkında bilgi olup belirli bir bölgedeki fiyatları göstermek üzere kullanıldığında KVKK koruma alanı dışında kalabileceği gibi aynı veri bir kişinin mal varlığı olması nedeniyle kişisel veri kabul edilmesi de mümkündür. Bu nedenle çalışma kapsamında kullanılan veriler grafik halinde sunulmuştur.

³ Çalışma alanında incelenen binaların tamamı mesken kullanımlı olup hiçbirinde iş yeri yer almamaktadır. Brüt mesken metrekare değerleri Belediye tarafından düzenlenen “Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu” ndan elde edilmiştir.

birim metrekare inşaat maliyetleri¹ (YBM), ve riskli yapının bulunduğu parselin imar planına göre toplam inşaat alanı² (TİA_P) göz önünde bulundurulmuştur.

$$(D_M) = (TİA_P) \times (YBM) \quad (5.3)$$

Bir bina arsanın tüm potansiyel kaynaklarını kullanacak şekilde ilk inşa edildiğinde ya da yenilendiğinde mevcut değeri ile potansiyel değeri aynıdır [13]. Bu nedenle potansiyel değer hesaplanırken bölgedeki yeni yapıların satış değerleri kullanılmıştır. Riskli yapının yıkılmasından sonra yerine inşa edilen yapının yapı ruhsatına göre mesken alanı (TMA_P) olarak tanımlanan alan (bina ortak alanları, sığınaklar ve kapıcı daireleri hariç inşaat alanı) ile mahalle ölçüğünde sıfır binalarda yer alan dairelerin ortalama birim metrekare değerleri (BD_P) baz alınarak hesaplanmıştır.

$$(D_P) = (TMA_P) \times (BD_P) \quad (5.4)$$

Buna göre rant farkı gayrimenkulün dönüşüm öncesi değeri (D_G) ve dönüşüm maliyetleri toplamı (D_M) ile dönüşüm sonrası (D_P) gayrimenkulün potansiyel değeri arasındaki fark olduğundan;

$$(R_f) = (D_P) - ((D_G) + (D_M)) \quad (5.5)$$

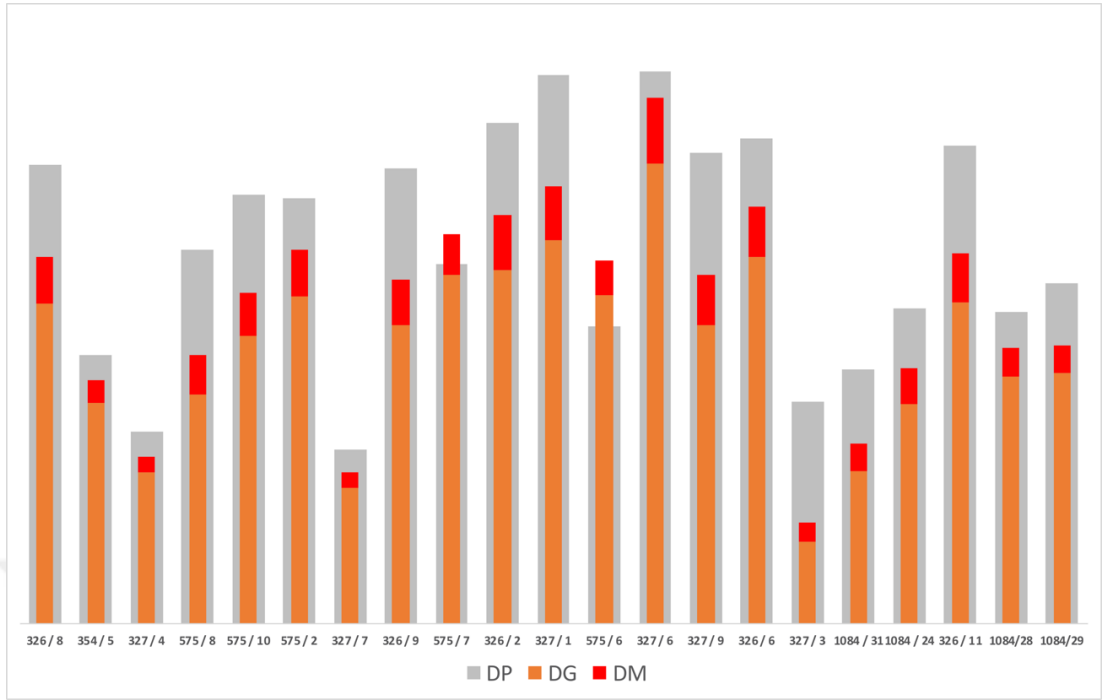
$$(R_f) = ((TMA_P) \times (BD_P)) - ((BMA_G) \times (BD_G) + (TİA_P) \times (YBM)) \quad (5.5)$$

olarak hesaplanmıştır.

Şekil 5.19'da gayrimenkulün riskli yapı tespitinin yapıldığı zamandaki mevcut piyasa değerleri (D_G), gayrimenkulün yıkılıp yeniden inşa edildikten sonraki potansiyel değeri (D_P) ve yeniden inşa maliyeti (D_M) gösterilmektedir. Bu yaklaşıma göre 575 ada 6 parsel ile 575 ada 7 parsel dışındaki tüm parsellerde rant farkının olduğu görülmektedir (Şekil 5.19). 575 ada 6 parsel ile 7 parselde ise mevcut binanın inşaat alanı ile yeni inşa edilen binanın inşaat alanı arasındaki farkın fazla olması (3. Durum) nedeniyle birinci yaklaşıma göre rant farkı oluşmamaktadır.

¹ Riskli yapı tespiti yapılan yıl ve bina özelliklerine (kat sayısı, asansör durumu vb.) göre değişmektedir.

² Toplam inşaat alanı Kadıköy Belediye Arşivinden temin edilen yapı ruhsatında yer alan toplam inşaat (mesken alanları+ ortak alanlar+sığınaklar+kapıcı daireleri) alanıdır.



Şekil 5. 19 Rant farkı birinci yaklaşım¹

İkinci yaklaşımda ise rant farkı, 6306 sayılı Kanun'un kapsamında gerçekleştirilen uygulamalarda işleyen süreç dikkate alınarak yeni binadan elde edilecek gelir (G) ile yeniden inşa maliyetleri (D_M) arasındaki fark olarak hesaplanmıştır.

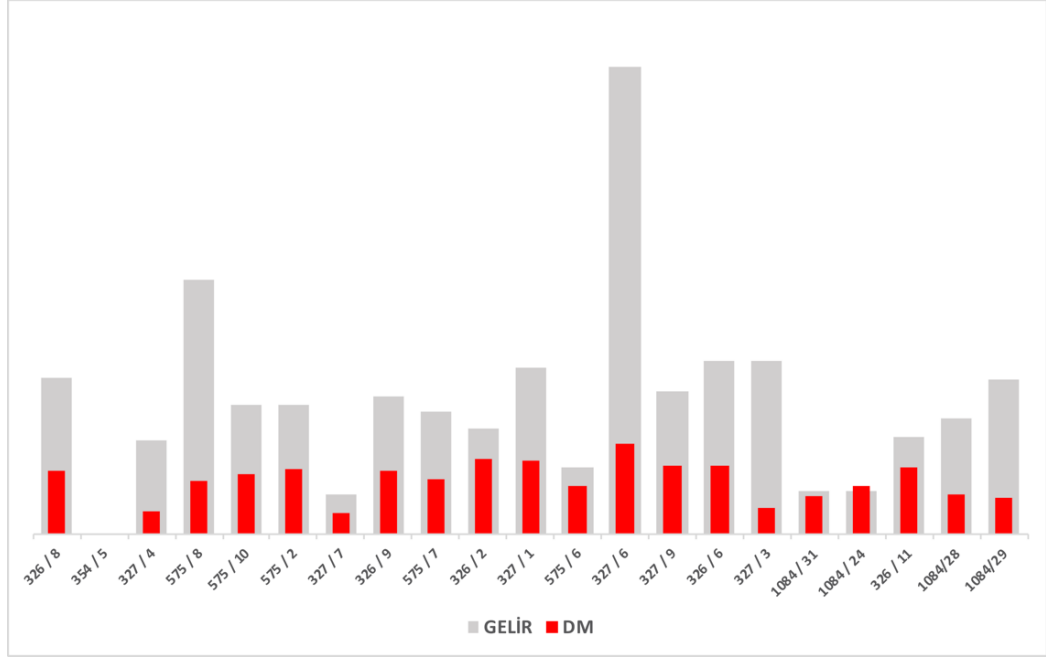
$$(R_f) = (G) - (D_M) \quad (5.6)$$

Yeni binadan elde edilecek olan gelir (G) dönüşüm sonrasında yükleniceye kalacak olan bağımsız birimlerin değerini ifade etmektedir. Gelir hesabı dönüşüm sonrası ve öncesi bağımsız birim sayısı arasındaki fark, dönüşüm sonrası ortalama brüt bağımsız birim büyüklüğü ve riskli yapı tespitinin yapıldığı yılın yeni yapı ortalama birim metrekare daire satış değerlerinin (BD_p) çarpımı ile yapılmıştır. Dönüşüm maliyeti 1. Yaklaşımla aynı şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" de yer alan birim metrekare inşaat maliyetleri (YBM) ve riskli yapının bulunduğu parselin imar planına göre toplam inşaat alanı (TIA_p) göz önünde bulundurulmuştur.

¹ Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

$$(R_f) = (G) - ((TMA_P) \times (BD_P)) \quad (5.7)$$

Şekil 5.20’de yükleniciye kalan bağımsız birimlerden elde edilecek gelir (G) ile dönüşüm maliyeti (D_M) gösterilmektedir ve ikisi arasındaki fark rant farkını ifade etmektedir. İkinci yaklaşıma göre 1084 ada 24 parsel ve 354 ada 5 parsel dışındaki tüm parsellerde farklı oranlarda rant farkının varlığı görülmektedir (Şekil 5.20). Daha önce sayfa 126’da da açıklandığı üzere 354 ada 5 parselde özel bir durum¹ söz konusu olduğundan rant farkı hesaplanmamıştır. 1084 ada 24 parselde ise inşaat maliyetinin yükleniciye kalacak olan bağımsız birimin sağlayacağı gelirden fazla olması nedeniyle rant farkı oluşmamaktadır. Bu durumda da inşaat maliyetlerinin bir kısmı ile yüklenici karının mal sahipleri tarafından ödenmesi ile yani 4. Bölümde tanımlanan tipolojilerden (1-B-3) ile dönüşümün gerçekleştiği düşünülmektedir.



Şekil 5. 20 Rant farkı ikinci yaklaşım²

6306 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen uygulamalarda dönüşümün mal sahiplerinin de dahil olduğu bir süreç olması ve her bir bağımsız birime karşılık bağımsız

¹ 354 ada 5 parselde dönüşüm öncesi altı adet bağımsız birim var iken dönüşüm sonrası beş adet bağımsız birim oluşturulmuştur. Ortalama bağımsız birim büyüklüğü fazla olan bu parselde bağımsız birim büyüklükleri küçültülerek aynı sayıda bağımsız birim üretilmesi mümkün iken mal sahiplerinin tercihleri ve ortak kararları doğrultusunda böyle bir uygulama gerçekleştirildiği düşünülmektedir.

² Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

birim üretme prensibinin olması nedeniyle rant farkının ikinci yaklaşım ile hesaplanması daha doğru olacaktır. İkinci yaklaşıma göre rant farkını etkileyen faktörler inşaat maliyeti ve dönüşüm sonrası müteahhite kalacak bağımsız birimlerden elde edilecek toplam gelirdir. Gelir ise yüklenici (müteahhit) ile mal sahipleri arasındaki anlaşma oranına ve bölgedeki yeni binalardaki konut/ işyerlerinin satış değerlerine bağlı olarak değişmektedir. Suadiye mahallesi planın getirdiği inşaat alanının mevcut inşaat alanlarından fazla olması, mahallede emlak değerlerinin yüksek¹ olması, eski yapılarda konut büyüklüklerinin standartların üzerinde² olması gibi nedenlerle dönüşüm potansiyeli yüksek bir mahalledir. Bu nedenle mahallede yer alan binaların üçte birinden fazlası için mal sahipleri tarafından riskli yapı tespiti yaptırılmış ve yapıların dönüşüm süreci başlamıştır.

5.2.2 Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi Örnek Alan İncelemesi

Kartal İlçesi İstanbul İlinin Anadolu yakasında yer almaktadır. İlçenin, kuzeyinde Sancaktepe ve Sultanbeyli, batısında Maltepe, güneyinde Marmara Denizi, doğusunda ise Pendik İlçesi bulunmaktadır (Şekil 5.21). 20 mahalleden oluşan ilçenin 2018 yılı nüfusu 461.155 kişidir.

Kartal İlçesi İstanbul İli genelinde Küçükçekmece ve Eyüpsultan İlçelerinden sonra en çok riskli yapı tespiti yapılan 3. ilçe durumundadır. Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılı Mayıs ayından 2019 yılı Mayıs ayına kadar Kartal İlçesi genelinde 4063 adet yapı için riskli yapı tespit başvurusu yapılmıştır. Bu yapılardan 20 tanesinin risksiz olduğu, 40 tanesinin ise 6306 sayılı Kanun kapsamı dışında (36 tanesi riskli, 4 tanesi risksiz) olduğu, 4003 adet yapının ise riskli olduğu tespit edilmiştir. Kartal İlçesinde yıllara göre riskli yapı tespit sayıları Çizelge 5.16'da gösterilmektedir.

¹ Kadıköy ilçesinde 2019 yılı ortalama konut metrekare değeri 7.206- TL/m² iken, Suadiye Mahallesinde 8.413- TL/m² dir. Mahalle Fenerbahçe, Caddebostan ve Caferağa Mahallelerinden sonra konut değeri en yüksek 4. Mahallesi durumundadır.

² Suadiye Mahallesi "Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı bölgesinde Caddebostan'dan (186,5 m²) sonra en ortalama konut büyüklüğü (174, 74 m²) en yüksek olan mahalledir [118].



Şekil 5. 21 Kartal İlçesinin konumu

Riskli yapılarda bulunan bağımsız birim sayısı bakımından Kartal İlçesi Kadıköy, Maltepe ve Küçükçekmece İlçelerinden sonra gelmektedir ve riskli olarak tespit edilen binalarda toplam 15262 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Çizelge 5. 16 Kartal İlçesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları¹

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	410	808	892	846	618	291	330

İlçede riskli olarak tespit edilen binaların %82' sinin yıkımı gerçekleştirilmiştir. Bu oran %77 olan İstanbul ili ortalamasının üstündedir. Yıkılmayan 135 adet yapının tespitinin 2019 yılında yapılmış olduğu göz önüne alındığında Kartal ilçesinde riskli yapıların yıkım sürecinin hızlı ilerlediği görülmektedir.

Kartal ilçesinde yer alan riskli yapıların mahallelere göre dağılımı çizelgede gösterilmektedir. İlçedeki en fazla riskli yapı 685 adet riskli yapı ile Hürriyet Mahallesi'dir. Hürriyet Mahallesi'ni 340 adet riskli yapı ile Karlıtepe Mahallesi ve 330²

¹ İÇŞİM'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜKÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² Orhantepe Mahallesinde tespit işlemleri devam eden 97 adet yapı olduğu bilinmektedir. Bu 97 yapı ile birlikte 2019 yılı Mayıs ayına kadar ilçede riskli yapı tespiti yaptırılmış bina sayısı 427'dir.

adet riskli yapı ile Orhantepe Mahalleleri izlemektedir. Kartal İlçesi Mahallelerindeki riskli yapı sayıları Çizelge 5.17’de gösterilmektedir.

Çizelge 5. 17 Kartal İlçesi mahallelere göre riskli yapı dağılımı¹

Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı	Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı	Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı
Uğur Mumcu	10	Yunus	133	Petrol İş	237
Yukarı	56	Cumhuriyet	176	Yakacık Yeni	258
Yalı	66	Soğanlık Yeni	192	Esentepe	311
Gümüşpınar	76	Cevizli	222	Orhantepe	330
Kordonboyu	78	Atalar	224	Karlıktepe	340
Orta	96	Yakacık Çarşı	231	Hürriyet	685

Orhantepe Mahallesi Kartal İlçesi genelinde en çok riskli yapı tespiti yapılan 3. Mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır. Orhantepe Mahallesinde yıllara göre riskli yapı tespit sayıları Çizelge 5.18’de gösterilmektedir.

Çizelge 5. 18 Orhantepe Mahallesi yıllara göre riskli yapı tespit sayıları²

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-	14	70	36	66	3395	15	95

Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi 12580 ada 101 parselde bulunan Yeşilyurt Apartmanı³ 06 Şubat 2019 günü çökmüş ve 21 kişi yaşamını yitirmiş, 14 kişi ise yaralı olarak kurtarılmıştır [120].

Yaşanan olay sonrasında güvenlik amacıyla çöken bina etrafında yer alan 10 adet bina boşaltılarak bu binalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nce re’sen riskli yapı tespiti yaptırılmıştır. Olay sonrasında Orhantepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan binalar için riskli yapı tespitlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ücretsiz olarak yapılmasına karar verilmiştir [121].

¹ İÇŞİM’den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² İÇŞİM’den alınan verilerle Hatice GÖRGÜKÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

³ Kartal Belediyesinden alınan bilgiye göre Yapı için 1992 yılında bodrum+zemin+ 5 kat için yapı ruhsatı düzenlenmiş ancak 9 kat olarak inşa edilmiştir.

Bu süreçte İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne mal sahipleri tarafından riskli yapı tespiti yaptırmak üzere sözlü olarak başvuruda bulunulmuş, ancak sözlü olarak başvuru yapanların yaklaşık %50'si dilekçe vererek resmi başvuru aşamasına geldiğinde vazgeçtiğini beyan etmiştir. Resmi olarak başvuru yapan 189 bina için masrafları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından karşılanmak üzere tespit çalışmaları yaptırılmıştır. Riskli yapı tespit çalışması yapılan 189 binadan 88 tanesinin riskli olduğu, 4 tanesinin ise risksiz olduğu tespit edilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibari ile 97 adet yapının tespit süreci devam etmektedir. Bakanlıkça re'sen riskli yapı tespiti yapılan yapılardan 9 tanesinin riskli, 2 tanesinin ise risksiz olduğu tespit edilmiştir [89]. Bakanlıkça re'sen tespit yapılan binalar Şekil 5.22'de gösterilemektedir.



Şekil 5. 22 Orhantepe Mahallesi çalışma alanındaki re'sen tespit yapılan yapıların dağılımı¹

Bakanlıkça re'sen riskli yapı tespiti yapılan binaların bulunduğu parseller 04.07.2007 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Nazım İmar Planında mevcut konut alanı fonksiyonunda; 19.04.2013 onay tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar

¹ İÇŞİM'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Planı' nda ayırık nizam konut alanında kalmaktadır. Parseller TAKS 0,20-0,40, KAKS 1,75 yapılaşma koşullarına sahiptir (Şekil 5.23). Plan notlarına göre uygulamalar net parsel üzerinden yapılacak olup, yapı adasının tamamının tevhid edilmesi durumunda oluşan parsel 3000 m²'den büyük olur ise emsal değeri 0.50 arttırılarak uygulama yapılabilmektedir. [122].



Şekil 5. 23 19.04.2013 onay tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı[122]

Çalışmanın bu bölümünde Bakanlık tarafından re'sen tespiti yapılan ve riskli olduğu belirlenen binaların dönüşüm potansiyelleri ve olası dönüşüm tipolojileri incelenmiştir.

Binaların dönüşüm öncesi inşaat alanları ve bağımsız birim sayıları yerinde yapılan röleve çalışması ile tespit edilmiştir. Çöken binanın (12580 ada 101 sayılı parselde yer alan Yeşilyurt Apartmanı) inşaat alanı ise hava fotoğrafı üzerinden yapılan ölçüm ve kat sayısının çarpımı ile hesaplanmıştır. Yapıların yıkım öncesi durumları ile 19.04.2013 onay tarihli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı koşullarına göre sahip oldukları inşaat hakları karşılaştırması Çizelge 5.19' da gösterilmektedir.

Çizelge 5. 19 Orhantepe çalışma alanı dönüşümü öncesi ve sonrası karşılaştırma¹

Ada /Parsel	Net Parsel Alanı	DÖNÜŞÜM ÖNCESİ			DÖNÜŞÜM SONRASI		
		İnşaat Alanı	Bağımsız Birim Sayısı	Ortalama Bağımsız Birim Büyüklüğü (Brüt m ²)	İnşaat Alanı	Bağımsız birim Sayısı	Ortalama Bağımsız Birim Büyüklüğü (Brüt m ²)
12580 / 100	371	1722	15	115	812	15	54
12580 / 101 ²	492	2448	16	153	1076	16	67
12580 / 102	500	2791	21	133	1094	21	52
12580 / 103	488	1426	15	95	1068	15	71
12580 / 118	321	2184	15	146	702	15	47
12580 / 120	488	2153	17	127	1068	17	63
12580 / 121	479	1361	12	113	1048	12	87
12528 /97	454	1744	13	134	993	13	76
12528 / 176	314	1746	16	109	687	16	43
12530 / 127	532	2125	15	142	1164	15	78

Çizelge oluşturulurken riskli olarak tespit edilen binaların mevcut inşaat alanları ve bağımsız birim sayıları esas alınarak ortalama bağımsız birim büyüklükleri³ hesaplanmıştır. Mevcut durumda toplam 155 adet bağımsız birim yer almaktadır. Dönüşüm sonrası için ise net parsel alanı büyüklüklerine göre imar planı koşullarında sahip oldukları inşaat hakkı hesaplanmış ve Kadıköy örneğinden farklı olarak Kartalda incelenen yapıların tamamı bir önceki bölümde oluşturulan tipolojilere göre (3) no'lu tipte olduğu görülmüştür. Yani mevcut inşaat alanları, planın getirdiği imar haklarından fazladır. Bu fazlalığın nedeni yapılardaki kaçak katlar ve kaçak inşaatlardır. Çalışma alanındaki yapıların ruhsata esas kat adetleri ve 2019 Yılı Şubat ayında tespit edilen mevcut durumdaki kat adetleri Çizelge 5.20'de gösterilmektedir.

¹ 101 parselde yer alan bina 06.02.2019 tarihinde çöken binadır.

² 101 parselde yer alan bina 06.02.2019 tarihinde çöken binadır.

³ Bu hesaplama yapılırken konut/ işyeri ayrımı gözetilmemiş ve bina ortak alanları da ortalama bağımsız birim büyüklüğü içerisinde hesaplanmıştır.

Çizelge 5. 20 Orhantepe çalışma alanı ruhsata esas kat adetleri karşılaştırılması¹

ADA/PARSEL	Ruhsat Yılı	Ruhsata Esas Zemin Üstü Kat Sayısı	Mevcut Zemin Üstü Kat Sayısı
12580 / 100	1989	3	6
12580 / 101	1992	6	8
12580 / 102	1992	3	10
12580 / 103	2000	7	7
12580 / 118	1999	7	8
12580 / 120	1994	8	8
12580 / 121	1983	3	6
12528 / 97	* 2	*	7
12528 / 176	*	*	7
12530 / 127	*	*	7

Önceki bölümde açıklandığı üzere parsel ölçөгindeki dönüşümlerde genel olarak esas olan, her bir bağımsız birime karşılık yeni bir bağımsız birim üretme ilkesi gözetilerek oluşacak ortalama bağımsız birim büyüklükleri hesaplanmıştır. Dönüşüm sonrasında oluşabilecek ortalama bağımsız birim büyüklüklerinin ortalama %50 oranında küçölerek 47 m² ile 87 m² arasında değiştigi görölmektedir. Yukarıda belirlenen büyüklüklerde bağımsız birim oluşturulabilmesi durumunda mal sahiplerinin dönüşüm maliyetlerini karşılamayı ve bu bağımsız birim büyüklüklerini kabul ederek üçte iki çoğunluğu sağlaması (3-B-1) ihtimalinin oldukça düşük olduğu düşünölmektedir.

Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre [123] *“her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet”* bulunmak zorunda ve bu alanların toplam net büyüklüğü³ en az 28,3 m² olmak zorundadır. Bu nedenle çalışma alanında dönüşüm sonrasında oluşabilecek ortalama bağımsız birim büyüklüklerine bina ortak alanlarının da dahil olduğu göz önüne

¹ Kartal Belediyesinden alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından oluşturulmuştur.

² İşaretli parsellerin ruhsat durumu ile ilgili veriye ulaşılammıştır.

³ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' ne göre oturma odası 12 m², yatak odası 9 m², mutfak veya yemek pişirme yeri 3,3 m², banyo veya yıkanma yeri 3 m², tuvalet 1,2 m²' den küçük olamaz [123].

alındığında dönüşüm maliyetlerinin malikler tarafından karşılanması durumunda bile yeterli sayıda bağımsız birim üretilmesi zor bir olasılık olarak görülmektedir. Bu durum dönüşüm tipolojilerinde (3C) olarak açıklanan duruma karşılık gelmektedir yani bu parsellerde dönüşüm piyasa koşullarında gerçekleşmemektedir. Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi örneğinden farklı olarak Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesinde incelenen örnek alanda riskli yapı tespiti yapılan binaların kaçak inşaat alanları olması nedeniyle dönüşüm sonrasında yeterince inşaat alanı ve bağımsız birim oluşturulamamaktadır.

Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesinde 12580 ada 101 parselde yer alan Yeşilyurt Apartmanının çökmesi sonrasında Bakanlıkça re'sen yapılan incelemeler sonucunda riskli yapı oldukları tespit edilen binalar yıkılmış; bu parseller¹ ile Yeşilyurt Apartmanı karşısında yer alan hali hazırda üzerinde yapılaşma olmayan parselleri içerisine alan bölge (12528 ada 97, 98, 175, 176 parseller, 12530 ada 127 parsel, 12580 ada 100, 101, 102, 103, 118, 120, 121 ve bir kısım tescil harici alan) *“bölgenin deprem riskine karşı hazırlık hale getirilmesi, niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde oluşturulması ile can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından yıkılan yapılarda hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilerek yaşanılabilir bir alanı oluşturmak”* gerekçesi ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 11.03.2019 tarih ve 58444 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir [89]. 12528 ada 98 parsel ve 175 parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırılmış ve rezerv yapı alanında yapılacak olan projeye dahil edilmiştir [89]. Rezerv yapı alanı sınırı Şekil 5.24'te gösterilmektedir.

¹ Çöken Yeşilyurt Apartmanının (12580 ada 101 parsel) karşısında yer alan 12528 ada 98 parsel ve 175 parsellerde yer alan binalar 2017 yılında riskli yapı olarak tespit edilmiş ve yıkılmıştır. 12528 ada 98 ve 175 parselde yer alan her iki binanın da 3 katlı olması ve imar haklarının mevcut inşaat alanlarından fazla olması bu binaların piyasa koşullarında riskli yapı sürecine girerek dönüşmesine imkân sağlamıştır ancak Kartal Belediyesinden alınan bilgiye göre bu parseller için düzenlenen yapı ruhsatları, parsellerin rezerv yapı alanında kalması nedeniyle uygulama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılabileceğinden iptal edilmiştir.

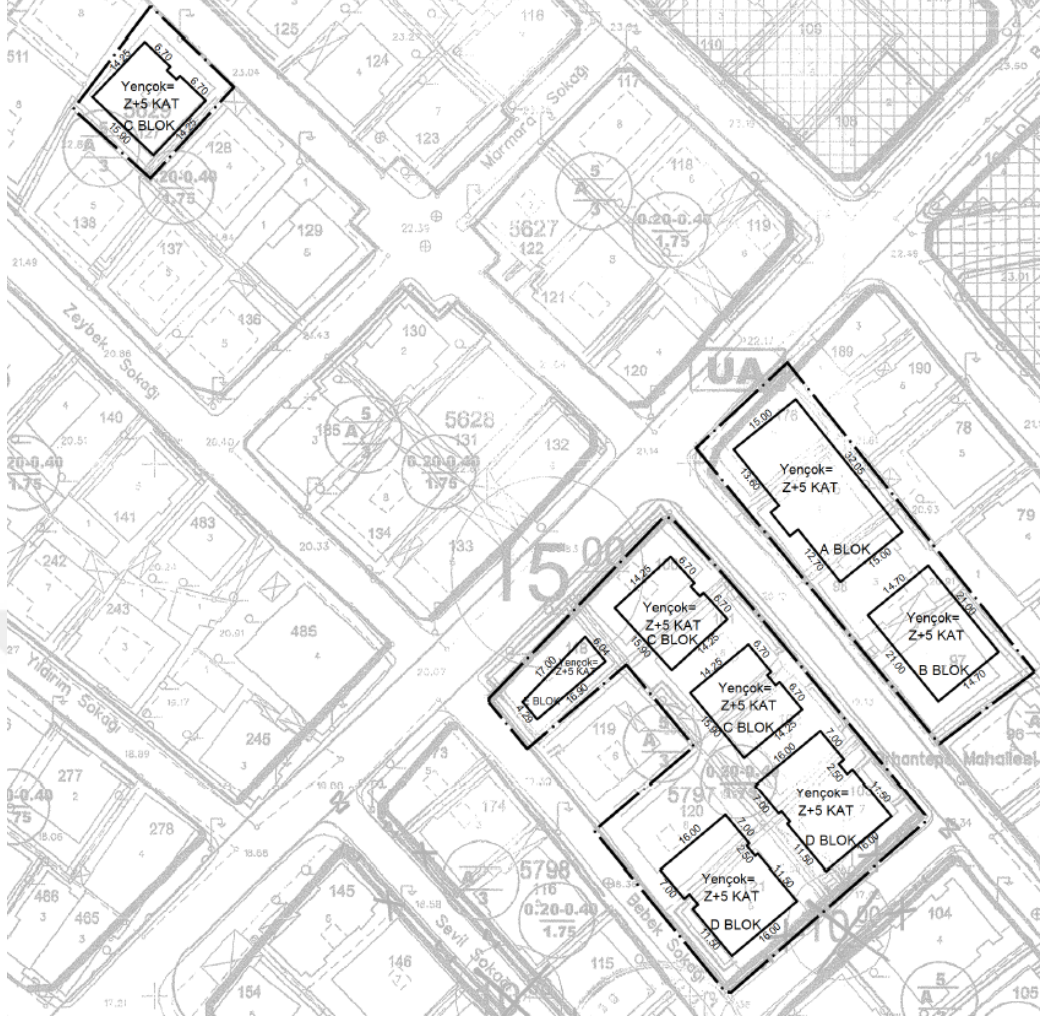


Şekil 5. 24 Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesi Rezerv Yapı Alanı¹

Söz konusu rezerv yapı alanına ilişkin TOKİ tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Şekil 5.25) ve plan açıklama raporu Cumhurbaşkanlığı 1 numaralı Kararnamenin 102. Bendi hükümleri uyarınca 14.03.2019 tarihinde onaylanmıştır [89].

Yapılan uygulama imar planı değişikliği kapsamında konut fonksiyonu için yapı kitleleri belirlenmiş, zemin üstü beş kat yapılaşma hakkı tanınmıştır. Plan notlarına göre yapı kitlesi zemin katı tarif etmektedir ve zemin katlarda gününbirlik ihtiyaçların karşılanması amacıyla ticari birimler oluşturulabilmektedir. Yine plan notlarına göre zemin üstü katlarda açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir. 14.03.2019 tarihli imar planına göre rezerv yapı alanında 8 adet blok inşa edilmesi ön görülmüştür.

¹ İÇŞİM'den alınan verilerle Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KİRİŞ tarafından ArcGIS programı kullanılarak oluşturulmuştur.



Şekil 5. 25 14.03.2019 Onay Tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliği [112]

Yıkımlardan önce binalarda toplam 155 adet bağımsız birim bulunmasına rağmen rezerv alanda toplam 105 adet bağımsız birim inşa edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Kartal'da kurulan irtibat ofisinde yapılan görüşmelerde tek bir mal sahibine ait olan Yunus Apartmanı'nın (12580 ada 102 parsel) kamuşaltırıldığı, diğer parsellerde de birden fazla bağımsız birime sahip olan kişilere yalnızca bir bağımsız birim hakkı tanınarak kalan bağımsız birimleri karşılığında ödeme yapıldığı ve 105 adet bağımsız birimde her bir hak sahibinin projeden hak sahibi yapılması sağlandığı öğrenilmiştir.

5.3 Bölüm Sonucu

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde İstanbul ilindeki uygulamalar

ağırlıklı olarak parsel ölçeğinde gerçekleştirilmiştir. İstanbul İli genelinde 66 adet alanda yaklaşık 1440 hektar alan riskli olarak ilan edilmiş ancak alan ölçeğindeki bu uygulamalarda projelerin hayata geçirilmesi açısından başarı sağlanamamıştır.

Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamaları 2012-2014 yılları arasında hızla artmış, 2015 yılından itibaren ise ekonomik şartlar ve gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntılar sebebiyle riskli yapı tespit sayılarında yıldan yıla önemli ölçüde azalma meydana gelmiştir. Bu çalışma kapsamında İstanbul İli genelinde en çok riskli bağımsız birimin yer aldığı Kadıköy İlçesinden Suadiye Mahallesi ile, 2019 yılının ilk çeyreğinde en çok riskli yapı başvurusu yapılan Kartal İlçesi Orhantepe Mahalleleri özelinde iki farklı çalışma alanı belirlenmiştir.

Suadiye Mahallesi arsa değerinin yüksek olması, planın getirdiği yoğunluğun fazla olması, eski binaların inşaat alanı ile planın getirdiği inşaat alanı arasındaki farkın fazla olması, mevcut bağımsız birim büyüklüklerinin fazla olması gibi sebeplerle dönüşüm potansiyeli yüksek bir mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır. 2012-2019 yılları arasında mahallede yer alan yapıların üçte birinden fazlası için mal sahipleri tarafından riskli yapı tespiti yaptırılmıştır.

Suadiye ilçesinde incelen örnek alanda parsel ölçeğindeki dönüşüm uygulamalarında ağırlıklı olarak planın getirdiği inşaat alanı mevcut inşaat alanından fazladır. Bu durum dönüşümün maliyetinin arsanın imar hakkının getirdiği avantaj ile karşılanabilmesini sağlamıştır.

Suadiye Mahallesinde belirlenen çalışma alanında 2014-2018 yılları arasında riskli yapı tespiti yapılan 21 adet bina için imar hakkı ile oluşan rant farkı iki farklı yaklaşımla incelenmiştir. İlk yaklaşımda rant farkı gayrimenkulün dönüşüm öncesi değeri ve dönüşüm maliyetleri toplamı ile dönüşüm sonrası gayrimenkulün potansiyel değeri arasındaki fark olarak ele alınmıştır. İkinci yaklaşımda ise rant farkı 6306 sayılı Kanun'un kapsamında gerçekleştirilen uygulamalarda işleyen süreç dikkate alınarak yeni binadan elde edilecek gelir ile yeniden inşa maliyetleri arasındaki fark olarak hesaplanmış ve bir parsel dışındaki tüm parsellerde rant farkının varlığı tespit edilmiştir.

Suadiye Mahallesi örneğinde mal sahipleri ile müteahhit firma arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile binalarının dönüşümünün gerçekleştirildiği

görülmektedir. Ayrıca dönüşüm sonrasında alandaki ortalama bağımsız birim büyüklüklerinin azaldığı ve bağımsız birim sayısının arttığı tespit edilmiştir.

Kadıköy ilçesinin nüfusu ve İstanbul İli içerisindeki payı 2014-2018 yılları arasında azalış göstermiştir. Buna rağmen yapılan parsel ölçeğindeki dönüşümün uygulamalarında bağımsız birim sayısı artmakta ve bu durum arz fazlasına sebep olmaktadır. 2019 yılı Ocak ayı itibari ile Kadıköy İlçesi genelinde, ilçe nüfusunun 1.5 katına yakın nüfusu barındırabilecek yapı stoğu bulunmaktadır ve her yeni dönüşüm uygulaması yapı stoğunun daha da arttırmaktadır.

Kartal ilçesi Orhantepe Mahallesi incelene alanda ise Suadiye Mahallesinden farklı olarak riskli yapı tespitleri re'sen Bakanlıkça yaptırılmıştır. Çizelge 5.19'da da görülebileceği üzere Orhantepe örneğinde dönüşüm sonrası parsellerin inşaat hakkı dönüşüm öncesi inşaat alanından oldukça azdır. Bu durumda bu parsellerin mevcut piyasa dinamikleri ile dönüşme potansiyelleri yok denecek kadar azdır. Bakanlıkça rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanda dönüşüm mevcut piyasa koşullarında gerçekleşemeyeceğinden bu alanda dönüşüm devlet desteğiyle, TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Ancak rezerv yapı alanı dışında kalan ve rezerv yapı alanında olduğu gibi kaçak katlar nedeniyle piyasa koşullarında dönüşmesi mümkün olmayan, riskli yapı tespiti yapılmış ya da yapılmamış pek çok bina bulunmaktadır.

Orhantepe örneğinde görülebileceği üzere gerçekten dönüşüme ihtiyaç duyan, herhangi bir afet gerçekleşmeden bile kendiliğinden çökme tehlikesi olan yapılar ekonomik sebeplerle dönüşüm sürecine giremiyor iken özellikle rantın yüksek olduğu alanlarda daha fazla yapı riskli yapı tespitine konu edilerek dönüşüm sürecine girmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1999 Marmara Depremi ile birlikte deprem riski ve kentsel dönüşüm planlama gündeminde önemli bir yer edinmiştir. 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm ile ilgili bir takım yasal düzenlemeler yapılmış, en son 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile tüm ülke genelinde kentsel dönüşüm uygulamaları hız kazanmıştır.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği yayımlandığı tarihten günümüze kadar 5'er kez değişikliğe uğramıştır. Çalışmanın 3. Bölümünde de değinildiği üzere bu değişikliklerin bir kısmı Anayasa Mahkemesinin kararları ile iptal edilen maddelerin farklılaştırılarak yeniden yürürlüğe konması, bir kısmı ise uygulamada karşılaşılan sorunların çözülmesi ve dönüşüm uygulamalarının önünün açılması amacıyla yapılmıştır. 6306 Sayılı Kanun'da yapılan değişikliklerle özellikle riskli yapıların dönüşüm sürecinin kısaltıldığı ve bu böylece piyasa aktörlerinin önünü açmanın amaçlandığı yönündeki eleştiriler doğru olmakla birlikte sürecin uzamasının riskli yapılarda ikamet edenler için farklı riskler doğurduğu da gözden kaçırılmamalıdır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girdiği 2012 yılından bu yana geçen 7 yıllık zaman zarfında İstanbul İli genelinde 66 farklı alan riskli alan olarak ilan edilmiş, bu alanlardan yalnızca bir tanesinde uygulama tamamlanabilmiştir. Yapılan mevzuat incelemesinin de ortaya koyduğu üzere, 6306 sayılı Kanun riskli yapılar ile ilgili süreci detaylı olarak tanımlamakta iken riskli alanlardaki uygulama sürecini tanımlamakta yetersiz kalmaktadır. Belirli bir program çerçevesinde ilerlemeyen, sosyal ve ekonomik boyutları göz ardı edilen riskli alan süreçlerinin vatandaşlar tarafından kabul görmemesi ve uygulama aşamasına

geçememesi şaşırtıcı değildir. Riskli alanlarda uygulamaların ilerlememesinin bir diğer nedeni ise alan ilanı kararlarına ve alan özelinde yapılan imar planlarına karşı açılan davalarda verilen yürütmeyi durdurma/ iptal kararlarıdır. Riskli alan ilanlarının bilimsel kriterlere¹ dayandırılmadan yapılması alan ilanı kararlarının yürütmesinin durdurulmasına ya da iptaline neden olmaktadır.

Seyitnizam Nakliyeciler Sitesi ve Fikirtepe (3415 ada 9 parsel ve 3397 ada 3 parsel) örneklerinde olduğu gibi riskli alan ilan edilen alanlardan Danıştay tarafından yürütmeyi durdurma ve iptal kararı verilen ancak yıkım işlemleri gerçekleşen alanlar Bakanlık Makam Olur'u ile rezerv yapı alanı ilan ederek uygulamaların devam etmesini sağlama yoluna gidilmiştir. Alınan bu kararlar yapıların yıkılmış olması nedeniyle oluşan mağduriyeti gidermek ve projelerin devamını sağlamak açısından olumlu olarak değerlendirilebilecek olsa da alanın yeniden inşası sürecinde uygulama işlemleri açısından riskli alan ile rezerv yapı alanlarında fark bulunmaması nedeniyle, anlaşma sağlamayan mal sahipleri açısından oluşabilecek hak ihlalleri rezerv yapı alanı uygulamalarında da devam edebilecektir.

6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında Bakanlık geniş yetkilerle donatılmış olsa da Kanun'un "gönüllük esası" ile anılmasının nedeni yukarıda da açıklandığı üzere parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarının ağırlıklı olarak yapı maliklerinin girişimleri ile başlamasıdır. Uygulama ölçeği olarak riskli yapı, devletin yasal düzenlemeyi yaptıktan sonra geri çekildiği bir alandır. Yapının riskli olarak tespitinden sonra mal sahipleri ve müteahhitler karşı karşıya gelmekte ve süreç tarafların aralarında anlaşma sağlayabildiği ölçüde devam etmektedir. Ancak uygulamanın tıkanıp noktalarında Kanun ve yönetmelikte yapılan değişikliklerle işleyişin devam etmesi sağlanmaya çalışılmış ve ağırlıklı olarak müteahhitler ve müteahhitlerle anlaşma sağlayan mal sahipleri lehine düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan çalışmalar İstanbul İlinde 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm uygulamalarının ağırlıklı olarak riskli yapı tespiti ile gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

¹ Kanunda 14.04.2016 tarihinde yapılan değişiklikle yapı stoğunun en az %65' inin mevzuata aykırı, ruhsatsız ya da sonradan ruhsatlandırılmış olması riskli alan ilanı gerekçesi olarak kabul edilerek riskli alan ilanlarının yasal dayanağı sağlanmaya çalışılmıştır.

Riskli yapı uygulamalarında ise yapıların güçlendirilmesi yerine yıkılıp yeniden inşa edilmesi tercih edilmektedir. Bu tez kapsamında “dönüşümün risk unsurundan ziyade, yenilenme maliyetinin kullanıcıya yüklenmediği ve piyasa koşulları içerisinde dönüşüm maliyetinin yeni oluşan değer ile karşılandığı parsellerde gerçekleştiği” hipotezi Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi ile Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesinde belirlenen çalışma alanlarında test edilmiştir.

Sürecin aktörleri ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler mal sahipleri tarafından riskli yapı tespiti yaptırılması konusunda dönüşüm finansmanının önemli bir belirleyici olduğunu ortaya koymuştur. Suadiye ve Orhantepe Mahallesinde yapılan çalışmalar ise imar hakkına bağlı olarak ortaya çıkan rant farkının riskli yapı tespitindeki belirleyiciliğini göstermektedir. Suadiye Mahallesinde belirlenen çalışma alanında 2014-2018 yıllarında riskli yapı tespiti yapılan binaların bulunduğu parseller için rant farkı hesaplanmıştır. İncelenen alanda bir parsel dışındaki tüm parsellerde yeni binadan elde edilecek gelir ile yeniden inşa maliyetleri arasındaki fark olarak hesaplanan rant farkının varlığı tespit edilmiştir. Eski binaların inşaat alanı ile planın getirdiği inşaat alanı arasındaki farkın fazla olması, mevcut bağımsız birim büyüklüklerinin fazla olması, bölgede yeni binaların satış değerlerinin yüksek olması gibi sebeplerle rant farkı yüksektir. Rant farkının yüksek olması sebebiyle Suadiye Mahallesi örneğinde mal sahipleri ile müteahhit firma arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile binalarının dönüşümünün gerçekleşebildiği görülmüştür.

Diğer çalışma alanı olan Kartal İlçesi Orhantepe Mahallesinde belirlenen çalışma alanında ise kaçak katlar ve inşaat alanları, imar planının getirdiği inşaat hakları, mevcut bağımsız birim büyüklükleri gibi kriterler nedeni ile riskli olarak tespit edilen yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda bu riskli binalardaki bağımsız birim sayısı kadar bağımsız birim üretilmediği tespit edilmiştir. Bu durumda karşısında ÇSB riskli yapıların bulunduğu alanı rezerv yapı alanı olarak ilan edip dönüşüm çalışmalarını re’sen yürütme yoluna gitmiştir.

Suadiye Mahallesi ve Orhantepe Mahallesi örnekleri karşılaştırıldığında gerçekten dönüşüme ihtiyaç duyan, herhangi bir afet gerçekleşmeden bile kendiliğinden çökme tehlikesi olan yapıların ekonomik sebeplerle dönüşüm sürecine giremediği ancak rantın

yüksek olduğu alanlarda daha fazla yapının riskli yapı tespitine konu edilerek dönüşüm sürecine girdiği görülmüştür.

Yukarıda da belirtildiği üzere dönüşüm uygulamaları ağırlıklı olarak riskli yapı tespiti ile gerçekleşmekte ve riskli yapı uygulamalarında yapıların güçlendirilmesi yerine yıkılıp yeniden inşa edilmesi tercih edilmektedir. Riskli olarak tespit edilen binanın güçlendirilmesi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yapılabilmektedir. Yani yapının kat mülkiyetli olması ve maliklerin 4/5 çoğunluğu ile karar verilmesi gerekmektedir. Mevcut konut stoğunun ağırlıklı olarak kat mülkiyetli olmaması nedeniyle bu yapıların güçlendirme seçeneği bulunmamaktadır. Ayrıca Belediye tarafından riskli yapının yıktırılması için tanınan süre içerisinde yapının güçlendirilmesinin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, güçlendirme projesinin hazırlanarak ve ruhsatının alınması gerekliliği güçlendirme seçeneğini zorlaştırmaktadır. Tüm bu durumlar riskli yapıların dönüşümünün yapının güçlendirilmesi yerine yıkılıp yeniden yapılmasını şeklinde gerçekleştirilmesine neden olmaktadır.

Güçlendirmenin tercih edilmemesinin en temel nedenlerinde bir tanesi de güçlendirme maliyetlerinin mal sahipleri tarafından karşılanması gerekliliğidir. Bu tez çalışması 6306 Sayılı Kanun kapsamında parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarının ağırlıklı olarak dönüşüm finansmanının imar hakkından kaynaklanan rant farkı ile sağlandığı parsellerde gerçekleştiğini ve mal sahiplerinin dönüşüm için ödeme yapma eğiliminde olmadığını göstermektedir. Dolayısıyla güçlendirme maliyeti doğrudan mal sahipleri tarafından karşılanması güçlendirmenin tercih edilmemesine neden olmaktadır.

Parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamalarında güçlendirme yönteminin tercih edilebilirliğinin artırılması kentlerimizin aşırı yoğunlaşmasının önüne geçilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinde gerekli yasal düzenlemeler yapılarak güçlendirme uygulamalarının artırılması sağlanmalıdır.

6306 sayılı Kanunun amacı depreme hazırlıklı olmak, olası bir afette can ve mal kaybının önüne geçmek olarak açıklansa da, asıl amaç sermayenin kentsel alandaki etkinliğini artırarak inşaat sektörü aracılığıyla ekonomiyi canlandırmaktır. Afet riski altındaki binaların ve alanların dönüştürülmesinin piyasa dinamiklerine bırakıldığı bu

ortamda 6306 Sayılı Kanun rant farkından yararlanmayı kolaylaştıran bir araç olmaktan öteye gidememektedir. Riskli alan uygulamalarında başarıya ulaşılamaması, uygulamaların ağırlıklı olarak ekonomik getirisi yüksek alanlarda parsel ölçeğinde gerçekleşmesi Kanun'un amacı gibi uygulamaların sonucunun da afetlere karşı hazırlıklı olmaktan çok uzak olduğunu göstermektedir.

Parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında arsanın inşaat hakkını tamamen kullanarak ekonomik bir kaynak olarak kullanmakta ve uygulamaların pek çoğunda arsa üzerindeki inşaat alanı, bağımsız birim sayısı ve dolayısıyla arsanın paydaşları artmaktadır. Yeni inşa edilen binaların da ekonomik bir ömürlerinin olduğu ve gelecekte bu binalarında yenilenme ihtiyacı duyacakları kaçınılmaz bir gerçektir. Gelecekte oluşacak dönüşüm ihtiyacının karşılanmasında da bugün yaşadığımız süreçte olduğu gibi inşaat alanı ve dolayısıyla yoğunluk artışı ile dönüşüm sağlanması sürdürülebilir bir yaklaşım değildir. Bu nedenle merkezi ve yerel yönetimler bugün yaşadığımız süreçten dersler çıkarmalı ve gelecek için sürdürülebilir stratejiler geliştirmelidir.

KAYNAKLAR

- [1] Harvey, D., (2016). Kent Deneyimi, Sel Yayıncılık, İstanbul.
- [2] Şengül, H.T., (2009). Kentsel Çelişki ve Siyaset; Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, 2. Basım, İmge Kitabevi, Ankara.
- [3] Kurtuluş, H, (2009). Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi, İktisat Dergisi, Sermaye Birikimi Açısından Kentsel Dönüşüm (499): 26-33.
- [4] Görgülü, Z., Dinçer İ., Enlil, Z., Özden, E. Ö, Kurtarır E., Altıok, E., (2006). İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi, 3. Bölüm: Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli, Küçükbakkalköy Örneği", Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
- [5] Gündoğan, Ö., (2006). "Kentsel Dönüşüm Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası Mı?", Planlama Dergisi, 2006/2 : 39-47.
- [6] Eraydın, A.; (2013). "Değişen Neoliberalizm ve Kentsel Alana Yansımaları: Seçenekleri ve Sonrasını Düşünmek", 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013, Mersin.
- [7] Baysal, C. U.; (2012). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikaları Karşısında Barınma ve Konut Hakkı. Yeşil Düşünce Derneği, Kent Politikaları Dizisi.
- [8] Smith, N.(1979). "Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People", Journal of the American Planning Association, 45:4, 538-548.
- [9] Sönmez, N. Ö., (2006). "Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme", Planlama Dergisi, 2006(2):121-127.
- [10] Slater, T. (2017). "Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification", Tracce Urbane: Rivista Italiana Transdisciplinare di Studi Urbani 1:83-101.
- [11] Smith, N. (2005). The New Urban Frontier, Gentrification And The Revanchist City
- [12] Hammel, D. J. (1999). "Gentrification And Land Rent: A Historical View Of The Rent Gap In Minneapolis, Urban Geography, 20:2, 116-145.
- [13] Clark, E. (1988). "The Rent Gap And Transformation Of The Built Environment: Case studies in Malmö 1860-1985". Geogr. Ann. 70 B (2): 241-254.

- [14] Türkün A., (2017), "Kentsel Dönüşüm Yasasındaki Değişikliklerin Kazanan ve Kaybedenleri Kimler Olacak?", Mimarlık Dergisi, 393,
<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=407&RecID=4095>, 11.01.2019.
- [15] Duman B., (2015), "Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbulda Bir Saha Çalışması", Megaron, 2015, 10 (3), 410-422.
- [16] Baydur, C. M. (2013) "Kentsel Dönüşüm Kanunu ve Yeniden İmar Süreci Üzerine Düşünceler", Finans, Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, 575: 7- 17.
- [17] Akkar, Z.M. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine, Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, 2016/2: 29-38.
- [18] Uzun, N.C., (2006), "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", Planlama Dergisi, 2006 (2): 49-52.
- [19] Roberts, P., (2000). "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Derleyen Peter Roberts ve Hugh Sykes, Urban Regeneration, Sage Publications, London.
- [20] Özdemir, D., (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, Ankara.
- [21] Türkün, A., (2015). Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hakim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme; Derleyen: B. Duman, ve İ. Coşkun., (2015) Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, Litera Yayıncılık, İstanbul.
- [22] Tekeli, İ., (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [23] Yenice, S., (2014). "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi", BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi Cilt 16(1): 76-88.
- [24] Balaban, O., (2013), Neoliberal Yeniden Yapılanmanın Türkiye Kentleşmesine Bir Diğer Armağanı: Kentsel Dönüşümde Güncelin Gerisinde Kalmak; Düzenleyen Çavdar, A. ve Tan, P. (2013), İstanbul: Müstesna Şehrin İstisna Hali. İstanbul:Sel Yayıncılık.
- [25] Balaban, O., (2011). "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi?", Birikim Dergisi, 270: 19-26.
- [26] Ataöv, A. ve Osmay, S., (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA, 2007/2 (24:2), 57-82.
- [27] Türkün, A. (2014). Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul .
- [28] Özlüer, Ö. I., (2018). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu, Ankara Barosu Dergisi 2018/1.

- [29] Sezer, Y. (2017). Riskli Alan İlanı ve Hukuki Sonuçları, İstanbul Barosu Dergisi, CİLT: 91 · SAYI: 2017/2, 15-39.
- [30] Öngören, G. (2017), Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- [31] Koçaklı, E., "Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Kararlar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanakları ve Görevi", <https://www.jurix.com.tr/article/7499>, 28.10.2018.
- [32] Demirkol, S., Bereket Baş, Z., (2013) "Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", TBB Dergisi, 2013 (108): 23-70.
- [33] Yurtcanlı S., (2013), "Temel Haklar Penceresinden Kentsel Dönüşüm", Güncel Hukuk, ss.40-42.
- [34] Büyükkaracıoğlu, N., (2016), "Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği", Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi ,11:143-157.
- [35] Ünverdi, H. Z., (2005). "Kentsel Dönüşüm" Bir Dönüm Noktasında Mı?, Ege Mimarlık, 2005/1- 53, 30-31.
- [36] Kentsel Dönüşüm Komisyonu, Şehircilik Şurası (2017). <https://sehirciliksurasi.csb.gov.tr/sehircilik-s-rasi-komisyon-raporlari-i-85496>, 22.02.2019.
- [37] Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut S., (2005). "Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme", Ege Mimarlık, 2005/1 (53), 23-29.
- [38] Özden, P. P, (2002). Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [39] Dostoğlu, N. ve Polat, S., (2007). "Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükrütlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi", 12(1): 61-76.
- [40] Ünsal, B, Türkün, A. (2014). Neoliberal Kentsel Dönüşüm, Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme; Derleyen: Türkün; A., (2014) Mülk Mahal İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014.
- [41] Keskinok, H.,Ç., (2006). Kentleşme Siyasetleri, 1. Baskı Arı Matbaacılık, İstanbul.
- [42] Bektaş Y. ve Türkün. A. (2017). "Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Göltepe Örneği", Megaron, 12(2): 263-279.
- [43] Yiğitcanlar, T., (2001). "Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci", Planlama Dergisi, 4:55-58.

- [44] Sakaklı, K.K, (2012), Metropolen Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi.
- [45] Keleş, R., (2015). Kentleşme Politikası, 14. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi.
- [46] Turok, I., (2004). Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı? Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları, 2004, 25-30.
- [47] Aydın, M. K., (2003). Sermayenin Küreselleşmesi, "Kapitalizmin Altın Döneminden Neoliberal Dalgaya Uzanan Süreç", 1. Baskı, Değişim Yayınları, İstanbul.
- [48] Sönmez, İ., Ö., (2005). "Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler", Ege Mimarlık 2005/1 (53): 16-21.
- [49] Şahin, S. Z., (2015), "Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm", Derleyen: Duman B. ve Coşkun İ. (2015). Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, Litera Yayıncılık, İstanbul.
- [50] Türkün, A., Yapıcı M. (2008). "Kentsel Dönüşüm ve Yasaların Araçsallaşan Rolü", İktisat Dergisi:(48-58).
- [51] Keleş, R., (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [52] Şen, B., (2011). "Kentsel Mekanda Üçlü İttifak: Sanayisizleşme, Soylulaştırma, Yeni Orta Sınıf" İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 0 (44): 1-21
- [53] Uysal, Ü. E., (2006). "Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği", Planlama Dergisi, 2006/2: 77-92.
- [54] Yılmaz, E. Ve Çitçi, S., (2011). "Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açından Türkiye'de Kentleşme Dönemleri", Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 10(35): 252-267.
- [55] Özer, İ. (2004). Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme, Ekin Kitabevi, Ankara.
- [56] Keleş, R., (1993). Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992), IULA-EMME Yayınları, İstanbul.
- [57] Keleş, R. (1972), Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- [58] Tekeli, İ., Türkiye'nin Kentleşme Deneyimlerinden Öğrenebileceklerimiz, https://www.tepav.org.tr/upload/files/14563988731.Turkiye_nin_Kentlesme_Deneyiminden_Ogrenebileceklerimiz.pdf, 21.12.2018.
- [59] Keleş, R.,(1978), 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme Konut Ve Gecekondu Sorunu, Gerçek Yayınevi, Ankara.
- [60] 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>, 17.12.2018

- [61] T.C. Resmi Gazete, 5318 Sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazilerden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun, (6938), 22.06.1948, 14218.
- [62] Uzunçarşılıoğlu Baysal, C. (2010), İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)'dan Bezirganbahçe'ye Tutunamayanlar, Yüksek Lisans Tezi, Bilgi Üniversitesi.
- [63] Aksoy, E. ve Güzey Kocataş, Ö. (2017), "Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Şuç", KTÜ SBE Sosyal Bilimler Dergisi, 14: 274-295.
- [64] Tercan, B. (2018), "Günümüze Değin İmar Afları", Mimarlık Dergisi, 403: 20-26.
- [65] Kurtuluş, H. (2012), "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Dönüşümü Çerçevesinden Bakmak", Planlama Dergisi, 2012/3 (4): 49-53.
- [66] Penbecioğlu, M., (2011). "Kapitalist Kentleşme Dinamiklerinin Türkiye'deki Son 10 Yılı: Yapılı Çevre Üretimi, Devlet Ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler", Birikim Dergisi, 270: 62-73.
- [67] Türkün, A. , Ünsal, Ö, B., Yapıcı, M. 1980'ler Sonrasında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm: Mevzuat Söylem, Aktörler Ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar , Derleyen: Türkün, A., (2014) Mülk Mahal İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- [68] Tekeli, İ. (2013), Türkiye'de Demokrasi Krizi ve Neoliberalizm, KBAM 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiri Kitabı, (9-21) .
- [69] 4966 sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4966.html>, 05.03.2019.
- [70] 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5162.html>, 12.05.2019.
- [71] İslam, T. , Enlil, Z. (2010), "5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye'nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik", Derleyen: Özdemir, D. (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları. Ankara: Nobel Yayınları.
- [72] T.C. Resmi Gazete, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, (25874), 13.7.2005.
- [73] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına Dair İlke ve Esaslar, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/aydin/duyurular/kentsel-donusum-stratej--belges--hazirlanmasina-il-sk-n-ilke-ve-esaslar-2-20190226142758.pdf>, 27.04.2019.

- [74] TBMM, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyon Raporu, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasavi/donem24/yil01/ss180.pdf>, 12.04.2018.
- [75] T.C. Resmi Gazete, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (28309), 16.5.2012.
- [76] T.C. Resmi Gazete, 6639 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, (29327), 15.4.2015.
- [77] T.C. Resmi Gazete, 6704 sayılı 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz Ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (29695), 26.4.2016.
- [78] T.C. Resmi Gazete, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Ve Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (30405), 28.04.2018.
- [79] T.C. Resmi Gazete, Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, (30401 2. Mükerrer), 07.07.2018.
- [80] T.C. Resmi Gazete, 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (30621), 10.12.2018.
- [81] T.C. Resmi Gazete, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, (28374), 04.08.2012
- [82] T.C. Resmi Gazete, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, (28498), 15.12.2012.
- [83] T.C. Resmi Gazete, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, (28695), 02.07.2013.
- [84] T.C. Resmi Gazete, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, (29071), 25.07.2014.
- [85] T.C. Resmi Gazete, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, (29870), 27.10.2016.
- [86] T.C. Resmi Gazete, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, (30137), 28.07.2017.
- [87] T.C. Resmi Gazete, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, (30688), 16.02.2019.
- [88] Kentsel dönüşümde 50 soru 50 cevap,
https://www.kentseldonusum.gov.tr/pdf/50_soru.pdf, 15 .11.2018.
- [89] İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.

- [90] Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı”, kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Uploads/2014-41.doc, 12.09.2018.
- [91] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Riskli Alan İlanı ve Uygulama Kılavuzu, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/r-skl- alan ilan- ve uygulama klavuzu-20180222090434.pdf>, 27.12.2018.
- [92] 2577 Sayılı İdari Yargılama Usûlleri Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2577.pdf> , 10.05.2019.
- [93] Bal Yalçın, B., (2016). “Hak Arama Özgürlüğü Önünde Bir Engel: Riskli Alan Kararlarına Karşı Dava Açma Süresi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 65: 4,-2513- 2552.
- [94] TMMOB Şehir Plancıları Odası Basın Duyurusu, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” İnsan Haklarına ve Anayasa’ya Aykırıdır” http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4186&tipi=3&sube=0#.V4DNYJOLR0v, 09.12.2018.
- [95] Ünverdi, Zengin, H. ve Çilingir T. (2017), “Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri”, Planlama Dergisi, 27(3):329-346
- [96] Kuyucu, T.,(2018), “Trükiye’de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi”, İdeal Kent Dergisi, 24 (9): 364-386.
- [97] Tekeli, İ. (2013) Afet Yasası Tapuyu Deldi, <http://www.bianet.org/bianet/toplum/146926-afet-yasasi-tapuyu-deldi>, 11.12.2018
- [98] T.C. Resmi Gazete, 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, (30425), 10.05.2018.
- [99] T.C. Resmi Gazete, Tebliğ, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, (30443), 06.06. 2018.
- [100] T.C. Resmi Gazete, Tebliğ, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usül ve Esaslar, (30451), 20.09. 2018 .
- [101] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İmar Barışı Sıkça Sorulan Sorular, <https://imarbarisi.csb.gov.tr/sss/1-imar-barisi-nedir-ve-hangi-yapilari-kapsar>,23.12.2018.
- [102] T.C. Resmi Gazete, 257 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı (30581), 31.10. 2018.
- [103] T.C. Resmi Gazete, 1267 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı (30818), 01.07.2019.
- [104] Özkaya Özlüer, İ. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi , 9 (2) , 313-340.
- [105] TMMOB, (2018). Sermaye İle Yapılan Barış: İmar Affı, Ankara.
- [106] “TMMOB Başkanı Muhçu: İmar Barışı kaçak yapılaşmayı özendirdi” <https://www.dw.com/tr/tmmob-ba%C5%9Fkan%C4%B1-muh%C3%A7u-imar-bar%C4%B1%C5%9F%C4%B1-ka%C3%A7ak>

[yap%C4%B1la%C5%9Fmay%C4%B1-%C3%B6zendirdi/a-49118446,](http://www.kadikoy.bel.tr/Documents/file/dosya/2017-2019%20D%3%96NEM%C4%B0%20%C4%B0%C3%87%C4%B0N%20G%C3%9CNCELLENM%C4%B0C5%9E%20PLAN.pdf)
18.09.2019.

- [107] Koylan, D. (2018), “Bağdat Caddesi ve Yakın Çevresinde Kentsel Dönüşüm: 2012-2018 Dönemi”, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- [108] Harvey, D., (2016), Sosyal Adalet ve Şehir, Metis Yayıncılık, İstanbul.
- [109] 3194 Sayılı İmar Kanunu,
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> , 10.02.2019.
- [110] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Faiz Desteği İle İlgili Doküman,
[https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/faiz%20destegi\(1\).pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/faiz%20destegi(1).pdf)
11.12.2018.
- [111] Smith, N., (1979) “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People”, Journal of the American Planning Association, 45:4, 538-548.
- [112] İstanbul İli, Kartal İlçesi, Orhantepe Mahallesi 12528 Ada 97, 98, 175, 176 Parseller 12530 Ada 127 Parsel Ve 12580 Ada 100, 101, 102, 103, 118, 120, 121 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Raporu
<https://istanbul.csb.gov.tr/istanbul-ili-kartal-ilcesi-orhantepe-mahallesi-12528-ada-97-98-175-176-parseller-12530-ada-127-parsel-ve-12580-ada-100-101-102-103-118-120-121-parsellere-iliskin-1-1000-olcekli-uygulama-imar-plani-degisikligi-duyuru-377087>, 21.08.2019.
- [113] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Sınır Revizyonuna İlişkin Basın Bildirisi,
<https://mpgm.csb.gov.tr/istanbul-ili-avrupa-yakasi-rezerv-yapi-alani-sinir-revizyonuna-iliskin-basin-bildirisi-haber-10212>), 22.12.2018.
- [114] “Bakan Kurum Kağıthane’de İncelemelerde Bulundu”,
<https://csb.gov.tr/bakan-kurum-kagithane-de-incelemelerde-bulundu-bakanlik-faaliyetleri-26522>, 12.05.2019.
- [115] “Yeni Bir Kentsel Dönüşüm Projesi Başlıyor”,
http://www.kagithane.istanbul/guncel/haber_detail/YENI-BIR-KENTSEL-DONUSUM-PROJESI-BASLIYOR/76/6926/0, 12.05.2019.
- [116] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>, 26.04.2019.
- [117] Alpöğünç, E., (2010), “Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması, Düzeltme Davası”, TBB Dergisi 2010 (89) , <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2010-89-634> , 21.12.2018.
- [118] Kadıköy Belediyesi 2017-2019 Dönemi Stratejik Planı,
<http://www.kadikoy.bel.tr/Documents/file/dosya/2017-2019%20D%3%96NEM%C4%B0%20%C4%B0%C3%87%C4%B0N%20G%C3%9CNCELLENM%C4%B0C5%9E%20PLAN.pdf> , 17.03.2019

- [119] Kadıköy Merkez – E5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Raporu ve Plan Notları
- [120] Kartal Orhantepe Mahallesi'nde Bulunan Yeşilyurt Apartmanı'nda Meydana Gelen Çökme Olayına İlişkin Basın Açıklaması, <http://www.istanbul.gov.tr/basin-aciklamasi-2019-12> , 15.04.2019
- [121] <https://csb.gov.tr/kartal-orhantepe-mahallesi-nde-yapilarin-ucretsiz-risk-tespiti-yapilacak.-bakanlik-faaliyetleri-25444> , 15.04.2019.
- [122] Kartal Belediyesi e- imar Durumu Sorgulama Portalı, <https://belnet.kartal.bel.tr/keos/> , 15.04.2019.
- [123] Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=7.5.23722&MevzuatIis ki=0&sourceXmlSearch> , 05.03.2019.



6306 SAYILI KANUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 1	1.fikra	Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.	Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 2	1. fikra	Bu Kanunun uygulanmasında; a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını, b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini, c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdare'nin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar, ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, <u>Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca</u> kararlaştırılan alan, d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını, ifade eder.	1) Bu Kanunun uygulanmasında; a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını, b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini, c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdare'nin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar, ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, <u>Cumhurbaşkanınca</u> kararlaştırılan alan, d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını, ifade eder.	Riskli alan ilanı Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlar Kurulu tarafından yapıyor iken görüş alınması ile ilgili hüküm kaldırılmış ve Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında riskli alan ilanının Cumhurbaşkanınca yapılacağı ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer)
MADDE 3	1. fikra	Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdare'den de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. <u>Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteseşil sorumluluklarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında, müşterek ipotek belirlenmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.</u>	Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdare'den de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.	Anayasa Mahkemesi tarafından "Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteseşil sorumluluklarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirlenmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir" hükümleri iptal edilmiştir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 3	2. fikra	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. Tapu kütüğüne işlenen belirlenmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.	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. Tapu kütüğüne işlenen belirlenmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 3	3. fikra	Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığın İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalımyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 Sayılı Kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.	Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığın İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalımyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, <u>Cumhurbaşkanınca</u> kararıyla, b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.	Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Hazine mülkiyetinde olan taşınmazlardan kamu idarelerine tahsisli olanlar "İlgili kamu kurum ve kuruluşların görüşü alınarak Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilip iken ilgili kurumlardan görüş almak ile ilgili hüküm kaldırılmış ve Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında Bakanlığa tahsisinin Cumhurbaşkanınca kararıyla yapılacağı ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer) Bakanlığın talebi üzerine riskli ve rezerv yapı alanlarındaki Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan kamu idarelerine tahsisli olmayanlar ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilip ya da TOKİ ya da İdareye bedelsiz devrediliyor iken "Maliye Bakanlığınca" ibaresi maddeden çıkartılmıştır. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	4. fikra	<u>Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere, maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.</u> 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.	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.	"Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir." ibaresi metinden çıkartılmıştır. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 3	5. fikra	Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülün hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.	Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülün hâllerde uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.	"Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	6. fikra	25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.	25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.	DEĞİŞİKLİK YOK

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 3	7. fıkra	Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.	İPTAL	Riskli ya da rezerv yapı alan sınırları içerisinde olup riskli olmayan binaların uygulama bütünüğünün sağlanması için Kanun hükümlerine tabi olmasını düzenleyen madde iptal edilmiştir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı) Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilen riskli alanlardaki risksiz yapıların Bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda Kanun hükümlerine tabi olacakları ile ilgili hüküm "değerleme çalışmalarında yapının riskli olmadığı" gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur" şeklinde yeniden düzenlenmiştir.(26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete) Daha evvel iptal edilen riskli ya da rezerv yapı alan sınırları içerisinde olup riskli olmayan binaların uygulama bütünüğünün sağlanması için "değerleme çalışmalarında yapının riskli olmadığı" gözetilmek kaydıyla" ibaresi eklenerek yeniden düzenlenen madde tekrar iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı)
MADDE 3	8. fıkra	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	Bakanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fill ve hâllerin durumuna göre aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır. a) Yazılı uyarı cezası verilecek fiiller: 1) Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden tespit edilen eksikliklerin verilen süre içerisinde düzeltilmemesi 2) Yapı maliki olmayan birinin talebine istinaden riskli yapı tespiti yapılması 3) Daha önce riskli yapı tespitine konu edilmiş bir yapı hakkında ikinci kez riskli yapı tespiti yapılması b) 15.000 Türk lirası idari para cezası verilecek fiiller: 1) İki kere yazılı olarak uyarı cezası alınmasından sonra, uyarı cezasını gerektiren başka bir fiilin tespit edilmesi 2) Riskli yapı tespitinde yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak hesap yapılması neticesinde riskli bir yapının risksiz veya risksiz bir yapının riskli olarak tespit edilmiş olması 3) Yapıda teknik inceleme yapılmadan riskli yapı tespit raporu hazırlanması c) Lisans iptali cezası verilecek fiiller: 1) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması 2) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi 3) Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması 4) Daha önce üç defa idari para cezası alınmış olması ç) Riskli yapı tespiti yapmak üzere lisanslandırılmış olan 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, 4708 sayılı Kanuna göre belirli bir süre ile yeni iş almaktan men cezası alınmış durumda aynı süre içerisinde riskli yapı tespiti faaliyetinde bulunamazlar. Yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının 4708 sayılı Kanuna göre izin belgelerinin iptal edilerek faaliyetlerine son verilmesi durumunda riskli yapı tespiti lisansları da iptal edilir.	Kanunun uygulama yönetmeliğinde yer alan Bakanlığın riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebileceği ile ilgili madde kanuna da eklenmiştir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fill ve hâllerin durumuna göre uygulanacak idari yaptırımlar tanımlanmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	9. fıkra	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	Sekizinci fıkrada öngörülen cezalar, ilgili lisanslı kurum veya kuruluşun savunması alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir. İdari para cezaları, tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idari para cezaları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre yürürlükte bulunan idari para cezalarına tabi olarak tahsil edilir. İdari para cezasına karşı otuz gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinden incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen mahkeme kararları kesinidir. İdari para cezası her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Bu suretle idari para cezasının hesabında bir Türk lirasının küsuru dikkate alınmaz.	Lisanslı kurum ve kuruluşlara cezaların savunması alınması sonrası verileceği ve cezanın yazılı olarak tebliğ edileceği ile ilgili madde eklenmiştir. İdari para cezalarının tahsil usulleri ve itirazla yönelik hükümler eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	10. fıkra	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	Lisans iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarda tespit edilen eksiklikleri tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam edebilirler.	Lisans iptal edilen kurum ve kuruluşların yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarda tespit edilen eksiklikleri tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam edebilecekleri ile ilgili düzenleme yapılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	11. fıkra	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	Lisans iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretmeler dahi beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilemez ve riskli yapı tespitinde görev alamazlar.	Lisans iptal edilen kuruluşun ortaklarının beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamayacakları, yeni şirket kurarak lisans alamayacakları ve riskli yapı tespitinde görev alacakları ile ilgili düzenleme yapılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 3	12. fıkra	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	Lisanslı kuruluşlara iki kez sekizinci fıkranın (b) bendinin (2) ve (3) numaralı alt bentleri uyarınca para cezası verilmesine sebep olan mühendisler ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisler, üç yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev alamaz, başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamaz ve bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilemez. Bu mühendislerin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendisler hakkında kendi mevzuatına göre işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.	Lisanslı kuruluşların ceza almasına sebep olan mühendislerle getirilen yaptırımlarla ilgili düzenleme yapılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 4	1. fıkra	Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamaların süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.	Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.	Kanun kapsamında uygulama yapılacak parsel ve alanlarda proje ve uygulamaların süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulabileceğini düzenleyen madde iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı) Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilen Kanun kapsamında uygulama yapılacak parsel ve alanlarda proje ve uygulamaların süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulabileceğini düzenleyen madde yapılaşma işlemlerinin geçici olarak 2 yıl süreyle durdurulabileceği ve Bakanlıkça gerekli görülmesi halinde bu sürenin 1 yıl daha uzatılacağı şeklinde yeniden düzenlenmiştir.(26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 4	2. fıkra	3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtfak hakkına konu edilemez.	3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtfak hakkına konu edilemez.	Bu fıkrada yer alan "Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 4	3. fıkra	Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz verilemez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.	Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz verilemez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 5	1. fıkra	Riskli yapıların yıkılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisine ya da kira yardımı yapılabilir.	Riskli yapıların yıkılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek partıyla sınırlı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisine ya da kira yardımı yapılabilir.	Kira yardımı ya da geçici konut/işyeri tahsisine ile ilgili "maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere" ifadesi "maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek partıyla sınırlı hak sahiplerine" olarak düzenlenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 5	2. fıkra	Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkrada hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlıkça teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.	Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapılan kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisine ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.	Riskli yapılarda malik, kiracı ya da sınırlı hak sahibi olmayıp bu yapıları kullanan kişiler ile yapılacak anlaşma, bu kişilere yapılacak yardım ve enkaz bedellerinin ödenmesine ilişkin usul ve esasları Bakanlar Kurulunca belirlenirken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında bu usul ve esasların Cumhurbaşkanınca kararı ile belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer) Uygulamanın gerektirmesi halinde mal sahibi, kiracı veya sınırlı hak sahibi olmadığı halde riskli yapıyı kullanan kişilere de kira yardımı ya da geçici konut veya işyeri tahsisine yapılacağı ile ilgili hüküm "kanun kapsamındaki yapılar" olarak değiştirilerek riskli alan ve rezerv yapı alanlarında bulunan yapılar da dahil edilmiştir. Yine bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirleneceği ile ilgili madde eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 5	3. fıkra	Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıkılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafları ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikli dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile müli amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.	Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafları ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikli dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile müli amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.	DEĞİŞİKLİK YOK

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 5	4. fıkrası	Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yitkin olmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yitkin olmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi halinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.	Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yitkin olmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yitkin olmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi halinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yıktırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir.	Daha önce 3. maddenin 1. fıkrasında ve 5. maddenin 5. fıkrada yer alan ve Anayasa Mahkemesince iptal edilen Bakanlık tarafından yapılan riskli yapı tespiti, yıkım ve tahliye masraflarının arsa paylarını üzerine müsterek ipotek tesis edilmesiyle ilgili maddeler bu defa bu masrafların hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edileceği şeklinde düzenlenmiştir. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 5	5. fıkrası	Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumluluklarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müsterek ipotek, belirtilmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.	İPTAL	Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
MADDE 6	1. fıkrası	Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunulacak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilecek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilde bulunması, aynı ve şahsî haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerle muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yıktırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, müferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya haslat 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 rayıç 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 rayıç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.	Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunulacak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilecek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilde bulunması, aynı ve şahsî haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerle muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yıktırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, müferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya haslat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayıç 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 rayıç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.	Uygulama işlemleri ile ilgili olarak tapu kaydında bulunan hak ve şerhlerin tevhit, ifraz,terk, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis gibi işlemler için engel teşkil etmediği ve bu işlemler için muvafakat aranmayacağı ile ilgili düzenleme yapılmıştır. Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında da üçte iki çoğunluk ile karar verilebileceği ve anlaşmaya katılmayanların paylarının satışa çıkartılabileceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. Pay satışı sonrasında paylar üzerinde bulunan şerhlerin satış bedeli üzerinde devam edeceği ve tapu kaydındaki şerhlerin re'sen terkin edileceği ile ilgili madde eklenmiştir. (26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete) Riskli yapılarda üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin paylarının yapılan anlaşmaya katılmak koşuluyla 3. kişilere satılabileceğini düzenleyen madde eklenmiştir. Bu payların paydaşlar dışındaki 3. kişilere satılması durumunda tapuda tescil işlemlerinin yapılabilmesi için pay satın alan kişilerin elektronik tebligat adresini bildirmesi zorunludur. [10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete]
MADDE 6	2. fıkrası	Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayıym tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayrı hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayıym tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malikere göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikinin ölümü halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekirse tapu sicilinde idari müraعات veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanamaması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.	Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayıym tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayrı hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayıym tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malikere göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikinin ölümü halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekirse tapu sicilinde idari müraعات veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanamaması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.	Bakanlık, TOKİ ve İdareye kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için irasçılık belgesi çıkartmaya, kayıym tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malikere göre işlem yapmaya yetkili iken bu yetkileri Kanun uyarınca yapılacak tüm işlemlerde kullanılabileceği şeklinde genişletilmiştir. (26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 6	3. fıkrası	Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayrı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayrı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanlarıyla yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilene verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.	Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayrı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilene konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayrı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanlarıyla yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilene verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 6	4. fıkrası	Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen <u>konutların</u> bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayıç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.	Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen <u>bağımsız bölümlerin</u> bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayıç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.	Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde inşa edilen konutların bedelleri Bakanlar Kurulu tarafından gerekli görüldüğünde yapım maliyetinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı-altyapı harcamaları uygulama maliyetlerine dâhil edilmesine karar verilebilir iken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında bu usul ve esasların Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer) Yapımı gerçekleştirilen "konutların" ibaresi yapımı gerçekleştirilen "bağımsız bölümlerin" şeklinde değiştirilmiştir. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 6	5. fıkrası	Bakanlık; a) Riskli <u>alanlara</u> , 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 trampaaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya haslat 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 paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayrı hak tesis etmeye, yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.	Bakanlık; a) Riskli <u>alanlara</u> , 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 trampaaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya haslat 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 paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayrı hak tesis etmeye, e) <u>Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlık tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazlar ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına dönen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelirden elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,</u> f) <u>Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,</u> g) <u>Rezerv yapı alanlarında gelir ve haslat getirecek her türlü uygulama yapmaya,</u> ğ) <u>Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi halinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.</u> (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir. Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralanması ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır. Bakanlık, kiralama ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.	Beşinci fıkranın (a) bendinde yer alan "yalınlara" ibaresi "alanlara" şeklinde değiştirilmiştir. Bakanlığın yetkilerine Bakanlık tahsis edilen ve kamulaştırılan taşınmazların dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde edilmesi amacıyla satılması ve kiralanması, Kanun kapsamında konut ve işyeri satın almaya ve devredilmesine, rezerv yapı alanlarında her türlü uygulamanın yapılması parselasyon planlarında düzenleme ortaklık pay oranlarını tamamlamak üzere yeniden pay kesilmesi yetkileri eklenmiştir. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete) (ç) bendinde belirtilen uygulamaların, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabileceği ile ilgili bende "Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle" ifadesi eklenmiştir. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete) Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralanması ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisna olduğu ; Bakanlığın, kiralama ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkili olduğu ile ilgili ifade eklenmiştir. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 6	6. fıkrâ	Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.	Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.	Kanun'un ilk metnine göre Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanlarında her türlü ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye vb. yetkili iken riskli yapıların bulunduğu parsellerde de aynı yetkiler tanımlanmıştır. Önceki metinde yer alan "kent tasarımları yapmaya yetkilidir" ibaresi "kentsel tasarım projeleri yapmaya" şeklinde değiştirilmiş ve "yapma ve onaylama" yetkilerine ilâveten "yaptırma" yetkisi de eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 6	7. fıkrâ	Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.	Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 6	8. fıkrâ	Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.	Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.	Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında kalan ve güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen riskli yapılar için dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilmesi ile ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulu kararı ile verilebilir iken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında bu usul ve esasların Cumhurbaşkanı kararı ile belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer)
MADDE 6	9. fıkrâ	Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.	Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.	Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemler karşı açılan davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilememesi ile ilgili düzenleme iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 6	10. fıkrâ	Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.	İPTAL	Kanun kapsamında yapılan iş ve işlemlere ilişkin adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirlenen adreslere yapılan tebligatların muhataplarına yapılmış sayılması ile ilgili düzenleme iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 6	11. fıkrâ	Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdarece devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçılar ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.	Bu Kanun hükümlerine göre Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdarece devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçılar ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.	"Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 6	12. fıkrâ	Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdarece yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.	Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdarece yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 7	1. fıkrâ	Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretti cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir: a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi. b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar. c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.	Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretti cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir: a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi. b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Cumhurbaşkanı kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar. c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi. ç) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde onu.	Dönüşüm geliri olarak 2B arazilerinin satışından elde edilecek gelirin yüzde kaçının dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenirken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında bu oranın Cumhurbaşkanı kararı ile belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer) Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi gelirlerinin yüzde onunun bu Kanun kapsamında öngörülen amaçlar için kullanılması ile ilgili madde eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	2. fıkrâ	İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretti cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığında tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörülür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleşmeleri karşılığında ödenek eklemeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı geçmeyen kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.	İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretti cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığında tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörülür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleşmeleri karşılığında ödenek eklemeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı geçmeyen kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.	Bu fıkrada yer alan "Maliye Bakanı" ibaresi "Cumhurbaşkanı" olarak değiştirilmiş, fıkrada tanımlanan yetkiler Cumhurbaşkanına aktarılmıştır. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	3. fıkrâ	Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir. Bu tertiplerde yılı içinde kullanılmayan tutarlar, ertesi yıla devredilemez.	Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden ödenek aktarmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir. Bu tertiplerde yılı içinde kullanılmayan tutarlar, ertesi yıla devredilemez.	Bu fıkrada yer alan "Maliye Bakanı" ibaresi "Cumhurbaşkanı" olarak değiştirilmiş, fıkrada tanımlanan yetkiler Cumhurbaşkanına aktarılmıştır. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	4. fıkrâ	Bu madde kapsamındaki ödenekler, Bakanlığın merkez muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır. Bakanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalımsız çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.	Bu madde kapsamındaki ödenekler, Bakanlığın merkez muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır. Bakanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalımsız çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 7	5. fıkrâ	Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere; a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat, b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler, c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullanılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları, ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. Bu Kanun kapsamındaki uygulamalara yönelik olarak Bakanlık tarafından sağlanacak kredilerin vadesi geçtiği hâldede geri ödenmeyen kısımları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.	Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere; a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat, b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler, c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullanılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları, ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. Bu Kanun kapsamındaki uygulamalara yönelik olarak Bakanlık tarafından sağlanacak kredilerin vadesi geçtiği hâldede geri ödenmeyen kısımları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 7	6. fıkrâ	Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.	Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak veya edilecek konut ve işyerlerine ilişkin olarak, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler ile Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İdarece İller Bankası Anonim Şirketi nden veya bankalardan kullanılacak kredilere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca belirlenir. Bu fıkrâ uyarınca hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesi ile 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinde belirtilen konut finansmanı amaçlı kredilerden sayılır.	Kanun kapsamında verilecek krediler ile faiz desteği ile ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirleniyor iken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında usul ve esasların Cumhurbaşkanı kararıyla belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer) Daha önce yalnızca dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği sağlanıyor iken bu değişiklikle Kanun kapsamında yapılacak işyerleri ile edilecek konut ve işyerlerine ilişkin de hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere faiz desteği sağlanacağı ile ilgili hüküm eklenmiştir. Ayrıca Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İdarece İller Bankası Anonim Şirketi'nden veya bankalardan kullanılacak kredilere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesi ile ilgili hüküm eklenmiştir. Bu fıkrâ uyarınca hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilerin, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesi ile 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinde belirtilen konut finansmanı amaçlı kredilerden sayılacağı ile ilgili hüküm eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	7. fıkrâ	Bakanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsil ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esaslar, Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.	Bakanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsil ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esaslar, Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.	Maliye Bakanlığının adının Hazine ve Maliye Bakanlığı olarak değiştirilmesi nedeniyle Kanun metninde yer alan Maliye" ibaresi "Hazine ve Maliye" şeklinde değiştirilmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	8. fıkrâ	Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.	Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.	DEĞİŞİKLİK YOK

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 7	9. fıkra	Bu Kanun uyarınca yapılacak olan <u>işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerde 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.</u>	Bu Kanun uyarınca yapılacak olan <u>ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşaat işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinin taraf olduğu;</u> a) <u>Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescilli ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescilli ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,</u> b) <u>Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,</u> c) <u>Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescilli ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,</u> <u>ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerde alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmi dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilene bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.</u>	Hangi Harç, vergi ve ücretlerden muaf olduğu ve bu muafiyetlerden kimlerin yararlanabileceği detaylandırılmıştır. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	10. fıkra	<u>Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerde alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.</u>	<u>Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerde harç ve ücret alınmaz.</u>	Bir önceki metne göre yalnızca riskli alanlarda gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinca gerçekleştirilen uygulamalarda belediye harçlarının sadece kullanım maksadı değişikliği ve yapı alanında artışlar için alınması düzenlenmiş, bu maddeye rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalar da dahil edilmiştir.(26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete) Daha evvel fonksiyon değişikliği ve inşaat metrekaresi artışları için harç alınırken yapılan düzenlemeyle fonksiyon değişikliği için ödenen harçlar kaldırılmış, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanları için olan harçlara muafiyet tanınmıştır.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 7	11. fıkra	Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacıyla tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.	Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacıyla tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 7	12. fıkra	Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.	Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 7	13. fıkra	Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılmaz.	Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılmaz.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 8	1. fıkra	<u>Bu Kanun uyarınca kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21. inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.</u>	İPTAL	Kanun kapsamında kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilecek olan her türlü mal ve hizmet alımında pazarlık usulü ile ihale yapılabileceğine ilişkin düzenleme iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 8	2. fıkra	Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinin planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulamaları işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler	Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinin planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulamaları işlerini ve dönüşüm uygulamalarını Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.	Bakanlık, TOKİ ve İdare dönüşüm uygulamaları ile bir takım iş ve işlemleri Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idarelerle akdedilecek protokoller çerçevesinde Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle gerçekleştirilecek uygulamalar için Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve ayrıca Kamu İhale Kanununun yansız Devlet İhale Kanununa da tabi olmaksızın gerçekleştirebileceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. Ayrıca İller Bankasının da Bakanlık, TOKİ ve İdare gibi protokol akdebileceği ile ilgili hüküm eklenmiştir.(10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 8	3. fıkra	Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.	Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 8	4. fıkra	Bakanlık, TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Bakanlar Kurulunca belirlenir.	Bakanlık, TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Cumhurbaşkanınca belirlenir.	Kanun kapsamında çalıştırılacak olan sözleşmeli personeller ile ilgili hususlar Bakanlar Kurulu kararı ile verilebilen iken Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine uyum kapsamında bu hususların Cumhurbaşkanınca belirleneceği ile ilgili düzenleme yapılmıştır. (07/07/2018 tarih ve 30471 sayılı Resmî Gazete- 2. Mükerrer)
MADDE 8	5. fıkra	Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personellerinden Bakanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanunun ek 8. inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.	Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personellerinden Bakanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanunun ek 8. inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 8	6. fıkra	Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.	Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları ile riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek projelerin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumu Bakanlıkça belirlenir. Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapım ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmaya veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlama zorunludur.	Bakanlığa bu Kanun kapsamında yapılacak olan anlaşmaların usul ve esaslarının belirlenme yetkisinin yanı sıra riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek projelerin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumunu belirlenme yetkisi de tanınmıştır. Ayrıca Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenecek yapı müteahhidinin yapım ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmaya veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlama zorunlu kılınmıştır. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 8	7. fıkra	Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.	Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 8	8. fıkra	Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirilecekleri, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.	Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirilecekleri, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 8	9. fıkra	Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında yarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17:00-22:00 saatleri arasında olmak üzere, 08:00-22:00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Bakanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kurulunca yapılır.	Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında yarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17:00-22:00 saatleri arasında olmak üzere, 08:00-22:00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Bakanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kurulunca yapılır.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE 9	1. fıkra	<u>Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir.</u> Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.	Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.	"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir" hükmü iptal edilmiştir.(Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
MADDE 9	2. fıkra	Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri olması halinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında; a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşlatılması Hakkında Kanunun, b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun, c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun, ç) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İçrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun, d) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun, e) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun, f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun, g) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun, ğ) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun, h) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun, ı) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğazıcı Kanununun, bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılmasına zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın açıldırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılmasına zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan haline getirilmesi mecburdur.	İPTAL	Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların gerekli olması durumunda Kıyı Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi doğal ve tarihi çevrenin korunması ve savunma amaçlı 12 farklı kanunun 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümlerinin uygulanmayacağı ile ilgili düzenleme iptal edilmiştir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı)
MADDE 9	3. fıkra	2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması halinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.	2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması halinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.	DEĞİŞİKLİK YOK
MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ		KANUNUN SON HALİ
MADDE 10		6831 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir. "EK MADDE 13 – Şehir içindeki veya yakın çevresindeki ormanlık alanların afetler öncesinde piknik alanı, mesire yeri ve afet sonrasında geçici barınma yeri olarak kullanılması için Orman Genel Müdürlüğüne veya bu Genel Müdürlüğün uygun görmesi halinde talepte bulunan idarelerce altyapı hizmetleri yapılır."		31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 11		775 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı maddeye birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve sonraki fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir. "a) Gecekondu sahibi ise, gecekondu başına karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verilinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar," "Birinci fıkra kapsamındaki uygulamalarda, yönetmelik ile belirlenen şartlara göre nakdi yardım yapılabilir."		20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 12		2942 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi ile aynı maddenin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye onbirinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. "Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer göz önünde bulundurularak; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üç milyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üç milyon üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli birlikçi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen birlikçi sayıların en az üçte biri kadar birlikçi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilecek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir." "Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından birlikçi seçmekle anlaşamadıkları takdirde; birlikçiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikte, tarafların huzurunda ve gelmeyenin غيابında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın adil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemeye karara bağlanır." "Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, birlikçi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz gelismesinde artış veya düşüşüne göre lisanslı değerleme uzmanlarına yapılır."		4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 13		2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında (f) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiş ve mevcut (g) bendi (h) bendi olarak teselsül ettirilmiştir. "g) Ek 1 inci maddenin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında; talep edilen proje ve uygulamaların idarece yapılması veya yapılmaması için imzalanın protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından,"		2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 14		3194 sayılı Kanuna aşağıdaki maddeler eklenmiştir. "EK MADDE 5 – 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer." "GEÇİCİ MADDE 14 – Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyelerce imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmelikler, ek 5 inci maddede esaslar çerçevesinde bu maddenin yayımı tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde hazırlanarak anılan maddede ki usule göre yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle değiştirilir. Aksi takdirde, anılan yönetmelikler bir yıllık sürenin bittigi tarih itibarıyla yürürlükten kalkar."		3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 15		5366 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı Kanunun 4 üncü maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve sonraki fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir. "Yenileme alanları; il özel idaresinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur." "Kamu hizmeti için ayrılan alanlar haric olmak üzere, yenileme alanı sınırları içinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parselasyon planlarında belirlenmek kaydıyla, yapıya veya yapısız imar parsellerine belediye veya il özel idaresi ve diğer ilgili kurullar tarafından tasdik edilen mimari projelere uygun olarak 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun toplu yapıya ilişkin hükümlerine göre toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilir. Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işleme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirlemelerini isteyebileceği gibi, hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun olarak artıfak hakkı tesisi veya parselasyon planları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilgisini gösteren şekilde hazırlanıp 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat artıfakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir."		16/6/2005 tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 16		5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasından ve 4 üncü maddesinin mevcut üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. "Yenileme projelerinin gerektirdiği uygulamalar, verilen süre içinde yapı malikince yapılmadığı takdirde, il özel idaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafları malikinden tahsil edilir. İl özel idaresi veya belediye tarafından yapılmamaları halinde, il özel idaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafları ödemesini kolaylaştırıcı tedbirler alınabilir. Bu tedbirlere ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir." "Bu Kanun kapsamında yapılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda görev alacak birlikçiler, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olarak faaliyet gösteren değerlendirme uzmanları arasından seçilir. Bu uzmanlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından oluşturulan değerlendirme standartlarını esas alarak raporlarını düzenler."		16/6/2005 tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 17		3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin birinci fıkrasının üçüncü cümlesinde yer alan "yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır." ibaresi "yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır." şeklinde değiştirilmiş ve maddeye onüçüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. "Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile aldığı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri halinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir. Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır. Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları halinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir."		3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.
MADDE 18		19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir. "EK MADDE 1 – (1) Afet riski veya fen, sanat ve sağlık kuralına aykırılık sebebiyle veya Bakanlar Kurulunca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan yeniden iskân uygulamalarında, buralardaki yerleşim merkezlerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerlerde iskânları ile köye dönüş projeleri çerçevesinde iskân çalışmaları; ilgili proje için alınan Bakanlar Kurulu kararında belirtilen hak sahipliği ve borçlandırma usul ve esaslarına göre, Bakanlar Kurulunca tespit edilen orman veya mera vasfı alanlardan ve Hazineyin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan uygun görülmesi halinde, bu Kanun hükümlerine göre yapılır. (2) Bu madde kapsamındaki uygulamalara ilişkin talebin diğer kamu kurum veya kuruluşlarından gelmesi halinde, altyapı hizmetleri de dâhil olmak üzere yeniden yerleşim için gerekli görülen her türlü ödenek, Bakanlığın görüşü alınarak ana projeyi yürüten kuruluşun bütçesine konular ve ihtiyaç duyulan ödenek, Bakanlık bütçesine ilgili kuruluş tarafından transfer edilir. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hizmetleri için kanun ile öngörülen dönüşüm projeleri özel hesabından bu madde kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere kaynak aktarılabilir."		19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.

Çizelge A.1 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler (Devamı)

MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ	
MADDE 19		29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin; a) 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e), (f) ve (ğ) bentleri aşağıdaki şekilde, (h) bendinde yer alan "dört ay içerisinde" ibaresi "üç ay içinde" şeklinde değiştirilmiş, anılan fıkra (m) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (n) bendi eklenmiş ve takip eden bent buna göre teselsül ettirilmiştir. "e) Bakanlığın görev alanına giren konularda her türlü etüt, plan, proje, maliyet hesaplarını ve yapım işlerini yapmak veya yaptırmak. f) Yapı denetimi sistemini oluşturarak 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile Bakanlığa verilen görevleri yapmak ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapmak veya yaptırmak, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini istemek ve sağlamak; yapılarda enerji verimliliğini artırıcı düzenlemeleri yapmak, buna ilişkin faaliyetleri yönetmek ve izlemek; yapı malzemelerinin denetimine ve uygunluk değerlendirilmesine ilişkin iş ve işlemleri yapmak." "ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlığa belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdareleri Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak." "n) 23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Atatürk'ün Doğumunun 100 üncü Yılı Kutlanması ve "Atatürk Kültür Merkezi Kurulması" Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi ile belirlenen Atatürk Kültür Merkezi alanını iyileştirme, güzelleştirme, yenileme ve ihya etmek amacıyla; Kültür ve Turizm Bakanlığının da görüşü alınarak, bu alan için her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ile yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma ve ruhsatlandırma işlemleri ile diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak." b) 6 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ve eki (l) sayılı Cetvelde yer alan "Altyapı Hizmetleri" ibaresi "Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri" şeklinde değiştirilmiştir. c) 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "e) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (i) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak." ç) 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (ç) bendi ile aynı maddenin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır. "c) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi ile Bakanlığa verilen görevleri yürütmek." d) 11 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü MADDE 11 – (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün görevleri şunlardır: a) Mahallî idarelerin altyapı sistemleri ile ilgili genel planlama, programlama, fizibilite, projelendirme, işletme, finansman ihtiyacı ve yatırım önceliklerine; teknik altyapı tesislerinin mekansal strateji planları ile çevre düzeni ve imar planlarına uygun olarak planlanmasına, projelendirilmesine ve yapılmasına ilişkin usul ve esaslar ile bu konulardaki her türlü etüt, proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine ilişkin usul ve esasları belirlemek. b) Teknik altyapı tesisleri ve altyapı birimleri kurulması konusunda mahallî idareler arasında işbirliği ve koordinasyonu sağlamak, rehberlikte bulunmak ve teknik altyapı tesislerine ilişkin envanteri tutmak. c) 2 nci maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamındaki uygulamalara ilişkin her türlü altyapı, katlı ve köprüli kavşak gibi yapıların projelerini yapmak veya yaptırmak, bu alanlarda mülk sahiplerinden altyapı katılım bedellerinin tahsiline ilişkin düzenlemeler yapmak. ç) Gecekondu alanları ile vasfının bozulmasından dolayı orman ve mera dışına çıkarılan alanlara ilişkin iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat ve 775 sayılı Kanun uyarınca islah, tasfiye, dönüşüm ve iyileştirme bölgelerinin tespitine, ilanına, program ve öncelik sırasına dair usul ve esasları belirlemek. d) Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak; dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlığa belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescilli ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek. e) 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin dönüşüm alanı ilanı ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek. f) Bakan tarafından verilen benzeri görevleri yapmak." e) 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.	29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile ilgili olup yerine işlenmiştir.	
MADDE 20		Eklî (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (l) sayılı cetvelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.		
MADDE 21		6107 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulu kararı ile çıkarılacak" ibaresi "Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan" şeklinde değiştirilmiştir	26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.	
MADDE 22		2302 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir: "MADDE 3 – Atatürk Kültür Merkezi Ankara'da kurulur. Atatürk Kültür Merkezi alanı; Ankara İmar Planında bu amaca ayrılmış olan ve eklî krokide gösterilen yerlerdir. Bu alan içerisinde Millî Mücadele tarihinin, Türk Halk Kültürünü ve sanatlarını tanıtan yerler ve çeşitli müzeler, çeşitli sahneler ve toplantı salonları, sergi alanları, arşiv ve kitaplıklar, atölyeler ve benzeri yerlerden meydana gelen Atatürk Kültür Merkezi bulunur." 11/8/1983 tarihli ve 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununun 104 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.	23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Atatürk'ün Doğumunun 100 Üncü Yılı Kutlanması Ve "Atatürk Kültür Merkezi Kurulması" Hakkında Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir. 11/8/1983 tarihli ve 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununun 104 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.	
MADDE 23		24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır	24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.	
MADDE NO	FIKRA NO	KANUNUN İLK HALİ	KANUNUN SON HALİ (10.12.2018 TARİHİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER DAHİL EDİLMİŞTİR.)	YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
EK MADDE 1	1. fıkrası	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar, b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan yapı ya da yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.	Kamu düzeninin bozulduğu yerlerde imar mevzuatına aykırı ya da altyapısı yetersiz- hasar görmüş yerler ile yapı stoğunun en az %65'i mevzuata aykırı olan alanların riskli alan ilan edilebileceğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. (26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete)
EK MADDE 1	2. fıkrası	İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	a) Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz. b) Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.	Riskli alan ilanına resmi gazete yayım tarihinden itibaren dava açılacağı ancak uygulama işlemleri üzerine alan kararına karşı dava açılmayacağı maddeleri eklenmiştir. (26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete) Kamu düzeninin bozulması nedeniyle riskli alan ilan edilen yerlerde kamu kaynağı kullanılarak yapılacak her türlü mal ve hizmet alımında pazarlık usulü ile ihale yapılabileceği ile ilgili madde eklenmiştir. (26/04/2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazete)
GEÇİCİ MADDE 1		775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.		
GEÇİCİ MADDE 2		(1) 7 nci maddede belirtilen dönüşüm gelirlerinden 2012 yılında gerçekleşen tutarlar, genel bütçenin (B) işareti cetveline özel gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen bu tutarlar karşılığında Bakanlık bütçesine özel ödenek kaydetmeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir.		
GEÇİCİ MADDE 3		İLK METİNDE YER ALMAMAKTADIR.	(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce; a) Lisanslı kurum ve kuruluşlar tarafından bu Kanuna aykırı olarak işlenmiş fiiller nedeniyle uygulanması gereken idari yaptırımlarda lehe olan hüküm uygulanır. b) Lisanslı kurum ve kuruluşlara verilmiş olan uyarı cezaları idari para cezası bakımından tekrerrü esas alınmaz.	(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce; a) Lisanslı kurum ve kuruluşlar tarafından bu Kanuna aykırı olarak işlenmiş fiiller nedeniyle uygulanması gereken idari yaptırımlarda lehe olan hüküm uygulanır. b) Lisanslı kurum ve kuruluşlara verilmiş olan uyarı cezaları idari para cezası bakımından tekrerrü esas alınmaz. (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 24		(1) Bu Kanun; a) 19 uncu maddesinin (a) bendi ile değiştirilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 23 üncü maddesi yayımı tarihinden üç yıl sonra , b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.	Bu Kanun; a) 19 uncu maddesinin (a) bendi ile değiştirilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 23 üncü maddesi yayımı tarihinden onbir yıl sonra , b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.	Bu bentte yer alan "üç yıl" ibaresi "altı yıl" olarak değiştirilmiştir. (15/04/2015 tarih ve 29307 sayılı Resmî Gazete) Daha sonra bu bentte yer alan "altı yıl" ibaresi "onbir yıl" şeklinde değiştirilmiştir. (28/04/2018 tarih ve 30405 sayılı Resmî Gazete)
MADDE 25		Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.		

ALTI ÇİZİLİ YAZILANLAR	METİNDEN ÇIKARTILAN İFADELER.
KALIN YAZILANLAR	METNE EKLENEN İFADELER.
İN VE ALTI ÇİZİLİ YAZILANLAR	DÜZELTİLEN İFADELER.
MIZ VE ALTI ÇİZİLİ YAZILANLAR	ANAYASA MAHKEMESİ KARARIYLA İPTAL EDİLEN İFADELER.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Hatice GÖRGÜLÜOĞLU KIRIŞ
Doğum Tarihi ve Yeri : 01.06.1988 - Denizli
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : haticegorguluoglu@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Yıldız Teknik Üniversitesi	2012
Lise	Fen Bilimleri	Denizli Anadolu Lisesi	2006

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2016- Halen	İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	Şehir Plancısı
2015-2016	İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	Şehir Plancısı
2013-2015	ACE Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı