



TMMOB
İnşaat Mühendisleri Odası

Kentsel Dönüşüm Nedir?



Sorular...
Sorunlar...
Çözümler...



TMMOB

İnşaat Mühendisleri Odası

Necatibey Cad. No: 57, Kızılay / Ankara

Tel: 0.312.294 30 00 - Faks: 294 30 88

E-posta: imo@imo.org.tr - www.imo.org.tr

44. Dönem Yönetim Kurulu

Nevzat Ersan..... Başkan

Şükrü Erdem..... İl. Başkan

Bülent Tatlı..... Sekreter Üye

Cihat Mazmanoğlu Sayman Üye

Tansel Önal..... Üye

Necati Atıcı..... Üye

Ayşegül Bildirici Suna.. Üye

**Afet Riski Altındaki Alanlar ve
Kentsel Dönüşüm Komisyonu**

Nevzat Ersan

Cemal Gökçe

Ayhan Emekli

Erdoğan Balcıoğlu

Hıdır Çak

Volkan Bakar

Şafak Altan (Komisyon Sekreteri)

Ankara, 2016

Tüm Hakları Saklıdır.

Oda Yayın No: İMO/16/02

ISBN: 978-605-01-820-0

Baskı

Mattek Matbaacılık, Basın Yayın Tanıtım Sa. Tic. Ltd.

Tel: 0.312.433 23 10

İçindekiler

Önsöz.....	5
Neden kentsel dönüşüm?.....	7
Kentsel dönüşüm ve tarihsel süreç.....	8
Kentsel dönüşüm nerelerde ve nasıl yapılır?	10
Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları.....	12
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun neler getiriyor?.....	13
Riskli alan ne demektir?.....	14
Riskli alanın belirlenmesinde uygulama süreci.....	15
Yaşadığınız bölgenin riskli alan ilan edilmesi halinde dikkat edilmesi gereken hususlar.....	18
“Riskli alan ilanı” sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri.....	20
Rezerv Yapı Alanı ne demektir?.....	21
Riskli Yapı nedir?.....	23
“Riskli Yapı” tespitine itiraz süreci.....	25
“Riskli Yapı” yıkım süreci	25
Genel olarak dönüşüm adı altında yapılan uygulamaların ortaya çıkardığı sorunlar	34
Riskli Yapı Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular.....	37

Önsöz

Odamız, kentsel dönüşüm sürecini bir bütün halinde ele alan “Kentsel Dönüşüm Nedir?” ismiyle bir kitapçık hazırladı. Hem meslektaşlarımız hem de kentsel dönüşüm sürecinin bileşenleri açısından rehber sayılabilecek içeriğe sahip olan kitapçık inanıyoruz ki, projelerin özüne, uygulanmasına, bileşenlerinin hak ve sorumluluklarına kadar geniş bir yelpazeye yayılan soru ve sorunlara yanıt ve çözüm bulunmasına katkı sağlayacaktır.

Türkiye bir deprem ülkesidir. Özellikle 1999 depremleriyle başlayan süreçte, mevcut iktidar sağlıklı ve güvenli yapılaşmanın sağlanması, yapı denetim sisteminin eksiksiz işleyişe kavuşturulması, mühendislik mesleğinin niteliğinin yükseltilmesi, mevcut yapı stokunun iyileştirilmesi doğrultusunda kayda değer bir adım atmamış, bunun yerine rant odaklı dönüşüm projelerini devreye almıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin kamu ayağını oluşturan TOKİ'nin işleyişi ve uygulamaları ise mevcut iktidarın, güvenli ve sağlıklı konut üretimi yerine orta ve üst gelir gruplarına dönük konut inşaatlarına ağırlık verdiğini göstermektedir.

Çünkü bu alandaki neoliberal uygulama, kentlerin küresel sermayenin ihtiyacına göre düzenlenmesini, sermayeyi cezp edecek altyapıya kavuşturulmasını, kent merkezlerinin sermayenin elit temsilcilerine açılmasını, özellikle kent merkezlerinden ve yakın bölgelerden yoksulların uzaklaştırılmasını “emretmektedir.” Bugün ülkemizdeki uygulamalar bu “emrin” yerine getirilmesinden ibarettir.

Kentsel dönüşüm projelerinin mağduriyetler yaratarak yoluna devam etmesi, alan tespitinden projeye, hak sahipliğinden kira yardımına kadar sorunlu konuların varlığını sürdürüyor olması tesadüf değildir. Çünkü özünde rant odaklı bir projedir.

Odamız hak gaspına uğrayanların kılavuzu olacak, mevcut mevzuattan kaynaklı sorunların hak gaspına yol açacak sonuçlar doğurmasını en aza indirmek amacıyla bu kitapçığı hazırlamıştır. Ancak bir yandan da kentsel dönüşüm projelerinin felsefi-toplumsal arka planına dair eleştirileri gündeme taşımaya devam edecektir.

Kentsel dönüşüm projelerinin, Türkiye'nin bir deprem ülkesi olduğu gerçeği ile toplumsal meşruiyetinin sağlanmış olması ve bu yöndeki manipülasyona karşı toplumsal bilinci ortaya çıkarıp geliştirmek ve aynı zamanda sürecin unsuru olan hak sahiplerini bilgilendirmek, Odamızın kamusal sorumluluğu dahilindedir.

"Kentsel Dönüşüm Nedir?" kitapçığını hazırlayan, İMO Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu'na teşekkür ediyoruz; kıymetli bir çalışma hazırladılar. İnanıyoruz ki çalışmanın asıl kıymeti, kitapta yer alan bilgiler kentsel dönüşüm mağdurlarının eline geçtiğinde açığa çıkacaktır.

Saygılarımızla.

İnşaat Mühendisleri Odası
Yönetim Kurulu

Neden kentsel dönüşüm?

17 Ağustos 1999 tarihinde yaşamış olduğumuz Gölcük merkezli depremle birlikte 12 Kasım Düzce Depremi önemli ölçüde can ve mal kayıpları ortaya çıkarmış, ülke ekonomisi de yaklaşık olarak 16 milyar dolar gibi büyük bir yükü karşı karşıya kalmıştır. Toplumsal psikolojimizi derinden etkileyen bu depremler aslında ülkemizin en doğusundan en batısına, en kuzeyinden en güneyine kadar bu coğrafyada yaşayan herkesi değişik ölçülerde etkilemiştir.

Ülkemiz başta deprem olmak üzere çeşitli doğa olaylarından sıkça etkilenen bir coğrafyada bulunmaktadır. Sık aralıklarla yaşamış olduğumuz depremler ülkemizin önemli bir gerçeği olarak can ve mal kayıplarına neden olmaktadır. Bir doğa olayı olarak kalması gereken depremler ne yazık ki çok büyük acıların yaşandığı bir "afet" olarak karşımıza çıkmaktadır.

17 Ağustos 1999 Gölcük merkezli depremle birlikte toplam yapıların % 25 kadarı yıkılmış, ağır hasar görmüş veya orta ölçekte hasar alarak oturulamaz bir hale gelmiştir. Ülkemizde sadece depremler değil



diğer doğa olayları da birer afete dönüşerek can ve mal kayıplarına neden olabilmektedir.

Özellikle büyük kentlerde yapılarımızın bir kısmı mühendislik hizmeti almadan kaçak olarak üretilmiştir. Bir kısmı da mühendislik hizmeti almış olsa bile yeterli ölçüde denetim yapılmadan üretildikleri için, imarlı veya imarsız, müstakil veya hisseli parseller üzerinde ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılardan kaçak kent parçaları oluşmuştur. Kamu arazilerini yağmalayıp satan belli bir kesim büyük miktarlarda haksız ve kayıtdışı kazanç elde etmiş, yerel yönetimler kamu hizmetleri için yeterli alan sağlayamaz noktaya gelmiştir. Tüm bu nedenler kentlerimizde “kentsel dönüşüm” konusunun gündeme gelmesine yol açmıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında üretilecek olan yapıların depreme karşı güvenli olacağı ifade edilmektedir. Ancak 2011 yılının Ekim ve Kasım aylarında yaşanan Van depremleri ile birlikte deprem gerçeği toplumsal hafızalarımızda yeniden canlanmış ve sağlıklı, güvenilir olmayan yapı stokuna ve yerleşim alanlarına sahip kentlerde yaşadığımız gerçeği su üstüne çıkmıştır. Van depremlerinin hemen ardından, yirmi milyon yapı stokunun 1/3'nin yaklaşık 7 milyon yapının deprem güvenli olmadığı ve bunların yenilenmesi gerektiği düşünülerek “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)” gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm ve tarihsel süreç

Tarım ve endüstri devrimleri insanlık tarihinde büyük bir değişiklik yaratmıştır. Ayrıca 1939-1945 yılları arasında yaşanan İkinci Dünya Savaşının kentlerde yol açtığı yıkımlar ve yenilenme gereksinimi kentlerde “dönüşüm” gibi bir konuyu gündeme getirmiştir. Savaşın etkisi nedeniyle yerle bir olan yapı stoku büyük ölçüde yenilenerek yeniden kullanılmaya başlanmıştır.

Yine 20.yy'ın sonlarına doğru şekillenen yeni küreselleşme politikaları

paranın bütün dünyada serbestçe do-
laşmasını sağlamıştır. Ekonomik olarak
birbirlerine bağımlı hale gelen ülkele-
rin ulus ötesi şirketleri ekonomik ola-
rak daha da güçlenerek yeni bir dünya
düzeni yaratmıştır. Dünya üzerinde bu-
lunan para akışı karlılığın daha yüksek
olduğu yerlere kaymıştır. Üstelik çok
uluslu şirketler kendi ülkelerinin ba-
ğımlılığından kurtulup işgücünün ucuz
ve örgütsüz olduğu gelişmekte olan
ülkelere yönelmiştir. Bu küreselleşme
düzeni gelişmekte olan ülkelerin eko-
nomi, siyaset, kültür, ekoloji, imar, mü-
hendislik ve mimarlık alanlarında da et-
kili olmuş, kentlerde ve kent yaşamında
da farklı bir dönüşüme yol açmıştır.

Ayrıca ulaşım alt yapısındaki gelişmeler
nedeniyle endüstriyel üretim alanları-
nın kent merkezlerinin dışına kaymış
olması mekânsal bir değişikliği de be-
raberinde getirmiştir. Boşalan endüstri
alanları alışveriş merkezleri ve gökde-
len yapıları olarak kentlere eklenmiştir.
Bu süreç zamanla, eskiyen ve işlevini
tamamlamış olan veya tamamlattırı-
lan yapı stokunun bulunduğu alanlara
kaymıştır. Bu bağlamda “marka kent-
ler” kavramı gündeme getirilerek yapı
stokunun ihtiyaç temelli olması anla-
yışından giderek uzaklaşmış, konuya
sadece ticari ve ekonomik kaygı ile ba-
kan kent ve ülke yöneticileri, kentlerine
yeni sorunlar yüklemiştir.

Mühendislik,
mimarlık
ve şehir
planlama
disiplinlerinin
teknik,
bilimsel
ve yasal
gereklikleri
ile teknik
ilkelerini
görmezden
gelerek,
ormanları,
kıyıları, doğal
kaynakları
hiçe sayan,
kent tarihini,
kültürünü yok
eden, toplumu
ve kentleri
kimliksiz-
leştiren bir
“Kentsel
Dönüşüm”
kabul
edilemez.

Kentsel dönüşüm nerelerde ve nasıl yapılır?

Kentsel dönüşüm için tek sorun sadece yüksek risk taşıyan yerleşim alanları değildir. Standardı düşük ve niteliksiz yapılar da kentsel yenileme ve dönüşüm yerleri olarak görülmektedir. Yenileme alanlarına yönelik uygulamaların planlı bir şekilde yapılması ve dönüşümün kentsel yaşamın odak noktasında insan olduğunun bilinciyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Nüfus ve yapı yoğunluğunun dikkate alınarak kent bütünlüğü içerisinde düşünülecek bir dönüşüme ihtiyaç vardır. Ayrıca kentsel donatı alanlarının bilim ve bilgi ölçüsünde ele alınıp değerlendirilmesi de gerekmektedir. Kentsel dönüşüm; oturma, konaklama, okul, iş yerleri ve benzeri yerleşim yerlerinin ulaştırılması ve diğer alt yapı sorunlarının giderilmesi temelinde bütünlüklü bir kent planlaması kapsamında ele alınmalıdır. Var olan yapı stokunun özellikleri dikkate alınarak dönüşüm modellerinin öncelikleri de belirlenmelidir.

Mühendislik, mimarlık ve şehir planlama disiplinlerinin teknik, bilimsel ve yasal gereklilikleri ile teknik ilkelerini görmezden gelerek, ormanları, kıyıları, doğal kaynakları hiçe sayan, kent tarihini, kültürünü yok eden, toplumu ve kentleri kimliksizleştiren bir "Kentsel Dönüşüm" kabul edilemez. Bir deprem ülkesi olma gerçeğinden hareketle, devletin Anayasal görevlerinden biri olan, sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir kentler kurabilmek ve yaşanabilir bir çevre oluşturabilmek için öncelikle sürece katılacak tüm aktörlerin yer aldığı örgütlenme biçimleri oluşturulmalı ve finans kaynakları tarif edilmelidir. Zira sağlıklı yapı üretiminin zorunluluğu herkesin üzerinde ortaklaştığı bir konudur.

Ayrıca hukuksal alt yapının kamu yararına uygun olacak şekilde düzenlenerek ortaya çıkacak olan "**rantın**" kent ve kentli yararına olacak şekilde kullanılması kentsel dönüşümün öncelikleri arasında yer almalıdır.

Kentsel dönüşüm konusu yeni bir imar planı yapılması anlamına indirgenmemelidir. Zira kentsel dönüşüm var olan yapı stokunun ve kentsel belleğin kent kimliği ile birlikte korunarak kentin çağdaş ihtiyaçlara uygun olarak dönüştürülüp canlandırılması ve iyileştirilme-



si anlamına gelmektedir. Projeler, rant elde etme amacıyla değil can güvenliğinin sağlanması, yaşam düzeyinin yükseltilmesini hedeflenmelidir. Dönüştürülen alanlarda yaşayan insanların kentsel ihtiyaç ve talepleri gözetilmeli, imar haklarının korunması sağlanmalıdır. Öncelikle mevcut yapıların güçlendirilmesi, iyileştirilmesi, kentsel sağlıklaştırma yollarına başvurulmalı, bu yapılamıyorsa kentsel tasarım ve planlama sonucu oluşacak yeni güvenli ve yaşanabilir yapılara yönelinmelidir. Açıkçası kentsel dönüşüm tüm dünyada geleceğe yönelik toplumsal öngörülerin oluşturulması ve geleceğin yönetilmesi süreci olarak ele alınmalı ve bu nedenle kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik, çevresel ve mekânsal gelişmenin bir bütün olarak ele alınması esasına dayanmalıdır. Zira 2009 yılında yapılan Kentleşme Şurası'nda da kentsel dönüşümün *“fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra sosyal adalet ve gelişimle birlikte sosyal bütünleşme, yerel-ekonomik kalkınma, tarihi ve kültürel mirasla birlikte doğal çevrenin korunması, zarar azaltma ve risk yönetiminin hakim kılınması ve sürdürülebilirliğin sağlanması gibi ilkeler kapsamında bütünlüklük bir yaklaşımla”* ele alınması önemle vurgulanmıştır.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları

Ülkemizde kentsel dönüşüm bütünlüklü bir planlamanın sonucu olmaktan giderek uzaklaşarak yeni bir imar faaliyetine dönüşmüştür. Yık-yap eğilimi ve rant elde etme merkezli kentsel dönüşüm uygulamaları yeni yoğunluk artışlarına, ulaşım ve diğer altyapı sorunlarına yol açmaktadır. Kentsel donatı alanları dikkate alınmadığı gibi kentte bulunan tüm boş alanlar yapılaşmaya açılarak kent belleği ve kent kimliği yok edilmektedir. Bir yandan yeni imar hakkı artışı kararlarıyla diğer yandan konut alanlarının küçülmesi ve sayılarının artmasıyla fiziksel eşikler aşılarak demografik yapı bozulmaktadır. Bu durum kentlerde bulunan kültürel ve doğal mirasın yok edilmesine ve kent

kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme çalışmaları bir ihtiyaç nedeniyle değil de daha çok gayrimenkul piyasasının talepleri doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

sıcaklıklarının artarak eko sistemin bozulmasına, yeni sosyal ve toplumsal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Tüm bu sorunlar dönüşümün sosyal, ekonomik, çevresel ve mekânsal gelişmenin bir parçası olarak görülmemeye sadece mekânsal ölçekte ele alınmasından kaynaklanmaktadır. Üstelik mekânsal ölçekte yapılan düzenlemeler bile ortak akıl, estetik, yaşanabilirlik ve sürdürülebilir olmaktan oldukça uzaktır. Ne yazık ki kentsel dönüşüm rant eksenli yapılan değişiklikler anlamına indirgenmiştir.

“Kentsel Dönüşüm Yasası” kamuya ait arsaların, arazilerin ve boş alanların tükenmesiyle birlikte siyaset kurumunu finanse eden özelliğe sahip inşaat sektörü için yeni arsa üretiminin aracı haline getirilmiştir. Bu kapsamda deprem tehlikesi ve mevcut yapı stokunun

deprem güvenliğinin olmaması da inşaat sektörüne dayalı bir ekonomik düzeni sürdürebilmek için kullanılmıştır. Riskli alanların belirlenmesi ve yapı stokuna yönelik yıkım kararlarına bir meşruiyet alanı sağlamak için kentsel dönüşümüne “deprem odaklı kentsel dönüşüm” denilerek yeni bir ilgi alanı yaratılmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme çalışmaları bir ihtiyaç nedeniyle değil de daha çok gayrimenkul piyasasının talepleri doğrultusunda gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun neler getiriyor?

Bilindiği gibi çeşitli sosyo-ekonomik etkenlere bağlı olarak özellikle 1950’li yıllardan itibaren kentlerimizdeki nüfus yoğunluğu hızla artmaya başlamıştır. Bu duruma bağlı olarak gelişen çarpık kentleşme ve yapılaşma sürecine uygun politikalar üretilememiş ve özellikle deprem gibi doğa olayları birer afete dönüşerek ciddi bedellere neden olmuştur.

Bugün sağlıklı, güvenilir olmayan yapı stokuna ve yerleşim alanlarına sahip kentlerde yaşamakta olduğumuz bir gerçektir. Bu nedenle kentlerimizin barındırdığı risklerin ortadan kaldırılması, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin inşa edilmesi gerektiği sadece konunun uzmanlarının değil, ülkemizde yaşayan ve depremlerde veya diğer doğa olaylarında ağır bedeller ödeyen herkesin uzlaştığı bir noktadır.

Bu duruma çözüm olma iddiasıyla kamuoyuna sunulan “**kentsel dönüşüm**” uygulamalarının yasal dayanakları şöyle sıralanabilir;

- a) Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki anlamda ilk habercisi 17 Haziran 2010 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’dur. Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinde yapılan değişiklik ile “*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı*” ta-

nımlanarak belediyelerin, belediye meclisi kararlarıyla, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri” uygulayabileceği ifade edilmiştir.

- b) Bir diğer dayanak ise 31 Mayıs 2012 tarihli Resmi Gazete’de de yayımlanarak yürürlüğe giren (6306 Sayılı) “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur. Afet meydana geldikten sonra ‘yara sarma’ değil de, ‘yara almama’ anlayışı ile hareket edilmesi esasına dayanan kanunun temel gerekçelerinden biri, ülkemizde deprem, sel, heyelan vb. doğa olaylarının afete dönüşmesini önlemeye hizmet edecek adımların acilen atılmasıdır.

Riskli alan ne demektir?

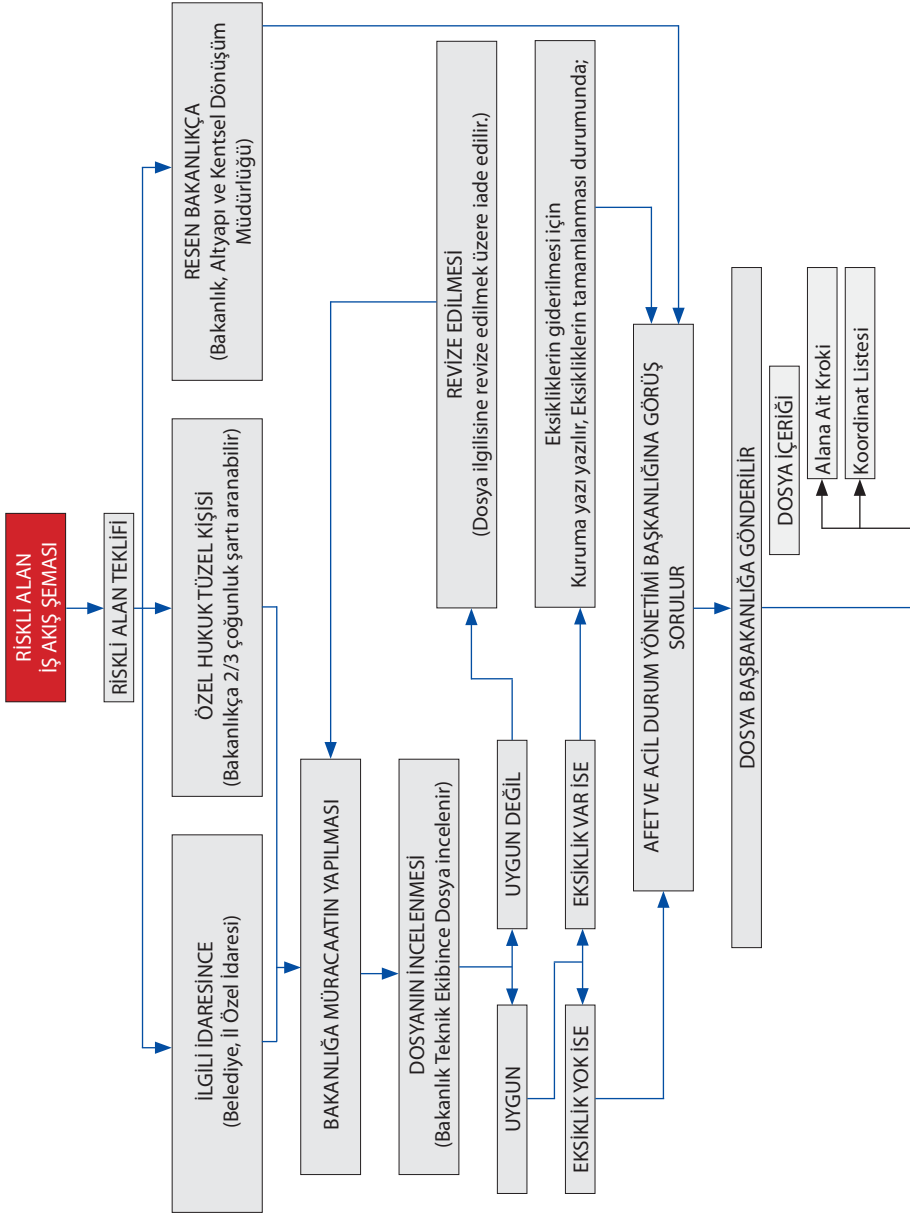
Riskli alan Kanunda, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan” alan olarak tanımlanmakta ve riskli alanlar “Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” kararlaştırılmaktadır. Kanunun uygulama Yönetmeliğinde ise riskli alanın çeşitli rapor, plan, bilgi ve belgeleri kapsayacak şekilde hazırlanmış olan dosya doğrultusunda Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı’nın da görüşü alınarak Bakanlıkça belirlendiği ve “teklif olarak Bakanlar Kuruluna” sunulduğu ifade edilmektedir.

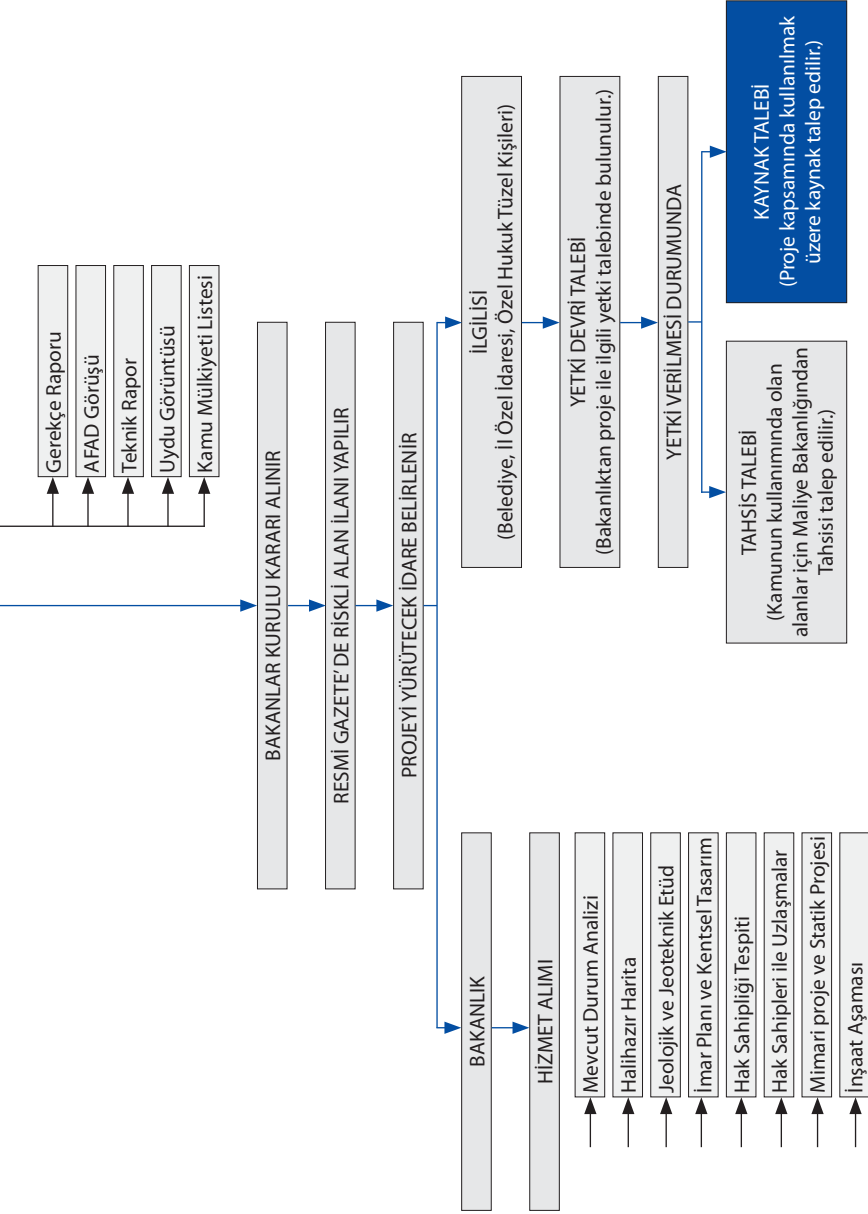
Riskli alan, zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma kapsamında değerlendirildiğinde; depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar, binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması ya da vb. faktörlere göre belirlenmektedir.



Riskli alanın belirlenmesinde uygulama süreci

- 1) Riskli alan teklifine ilişkin hazırlanacak dosyada bulunması gereken evraklar:
 - a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
 - b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgiler,
 - c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,
 - ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
 - d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
 - e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,
 - f) Alanın özelliğine göre bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.





- 2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.
- 3) Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.
- 4) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir

Yaşadığınız bölgenin riskli alan ilan edilmesi halinde dikkat edilmesi gereken hususlar

- Yaşadığınız bölge **"Riskli Alan"** ilan edildiyse öncelikle "yapılan projelerden bire bir daire verileceği", "dava açılmayacağı", "dava açanların cezalandırılacağı", "itiraz etmeyenlerin ödüllendirileceği", "erken davrananların ise kazançlı çıkacağı", "eksperlere inceleme yaptıranların daire değerlerinin daha fazla gösterileceği" gibi söylentilere inanmak yerine sağlıklı ve güvenli bilgi almanın yolları aranmalıdır. Zira riskli alan ilan edilmiş olması orada nasıl bir projenin yapılacağını belli olduğu anlamına gelmediği gibi **6306** sayılı Kanuna göre riskli alana dava açılmayacağı da doğru değildir.
- Yaşadığınız alan riskli ilan edildiğinde öncelikle mahalle sakinleri ile bir araya gelerek edinilen bilgilerin tek bir merkezde toplanması sağlanmalıdır. İkinci bir adım olarak da daha önce riskli alan edilen alanlarda bir araya gelip dayanışma içinde haklarını koruyan hatta dava açarak riskli alan ilanının iptali kararı çıkaran

mahalle örgütlenmeleri ile iletişime geçilmesinde fayda olacaktır. Örneğin bu konuda yasal yollara başvurarak dava açmış ve *“Alanın zemin yapısı ve yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığını kanıtlayacak yeterli bilgi ve belge bulunmadığı, bu alanda daha önce afet meydana geldiğinin de ortaya konulmadığı”* gerekçesiyle riskli alan ilanı kararını iptal ettirmiş Sarıyer Derbent (Çamlıtepe), Beyoğlu Okmeydanı mahalle sakinleri, ya da halen mücadelesini sürdüren İzmir Karabağlar mahalle sakinleri de benzer deneyimleri yaşamaktadır.

Yaşadığınız alan riskli ilan edildiğinde öncelikle mahalle sakinleri ile bir araya gelerek edinilen bilgilerin tek bir merkezde toplanması sağlanmalıdır.



“Riskli alan ilanı” sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri

- Riskli alanın hangi riski barındırdığı ya da hangi verilere dayanılarak **“riskli alan”** ilan edildiği kamuoyuyla paylaşılmamakta ve haliyle de bilinmemektedir. Riskli alanın belirlenmesi süreci herhangi bir denetim mekanizması devreye sokulmaksızın sadece bakanlık içerisinde işletilmekte, özellikle metropol kentlerde belirlenen alanların genel özelliğinin önemli ölçüde rant getirisi olan alanlar ya da gecekondü bölgeleri olduğu görülmektedir.
- Riskli alan ilan edilen bölgelerdeki halkın sağlıklı ve yeterli bir şekilde bilgilendirilmediği ve bazı örneklerde halkın başka alanlarda yaşamaya mecbur bırakılarak bölgeden tasfiye edildiği de bilinmektedir. Bir diğer yandan mevcut yapı stokunun iyileştirilmesi, ortadan kaldırılması ya da yenilenmesi gibi seçenekler değerlendirilmediği için riskli alan ilan edilen bölgede sağlam olan veya 2007 Deprem Yönetmeliğine uygun olan yapıların da yıkılması söz konusu olmaktadır.
- Eğer amaç gerçekten sağlıklı ve yaşanabilir kentler inşa etmekse, bir alanın **“Riskli alan”** ilan edilebilmesi için öncelikle sözü edilen riskin belirlenmesine olanak sağlayacak verilere (deprem tehlikesi, yapı envanteri, zemin etütleri,

Rant olmadan dönüşüm olmaz anlayışından vazgeçilmeli, sadece tanımlı riski gidermek veya deprem gibi doğa olaylarına karşı dayanıklı yapılar inşa etmenin yanı sıra sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşturulması amaçlanmalıdır.

ulaştırma planları vb.) sahip olunması ve bu doğrultuda kentsel dönüşüm alanlarının, mühendislik, mimarlık, şehir planlama, sosyoloji ve ekonomi gibi disiplinler ışığında belirlenmesi gerekmektedir. Başka bir ifadeyle birçok disiplinin içerdığı birçok değişken hesaba katılarak hazırlanan planlar doğrultusunda hareket edilmelidir.

- Rant olmadan dönüşüm olmaz anlayışından vazgeçilmeli, sadece tanımlı riski gidermek veya deprem gibi doğa olaylarına karşı dayanıklı yapılar inşa etmenin yanı sıra sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşturulması amaçlanmalıdır. Dönüştürülecek yerde yaşayan insanların yaşam tarzları da değerlendirmeye alınmalı, ekonomik sınırlar içerisinde sadece yıkmak değil, güçlendirme seçeneği çözümün bir parçası olarak değerlendirilmelidir.

Rezerv Yapı Alanı ne demektir?

Rezerv Yapı Alanı: 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bakanlıkça belirlenen alanları ifade etmektedir.

Rezerv Yapı Alanı'nın tespiti

Rezerv Yapı Alanı:

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bakanlıkça belirlenir.

Rezerv Yapı Alanı:

- a) Bakanlıkça **resen belirlenebilir**.

- b) TOKİ veya İdare, yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi **talebinde bulunabilir.**
- c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi **talebinde bulunabilir.** Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi **talebinde bulunabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması gerekir.**

Maliye Bakanlığı, rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

Rezerv Yapı Alanları'nda, 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 iş yerleri,**



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

Riskli Yapı nedir?

Riskli Yapı: "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı" olarak tanımlanmıştır. 6306 Sayılı Kanun'un uygulama Yönetmeliği'nde ifade edildiği üzere, riskli yapı tespiti için 2007 Deprem Yönetmeliği kriterleri dikkate alınmış, 2013 yılı Temmuz ayından itibaren ise "*Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar*" yürürlüğe konmuştur. Bina yüksekliliği 25 metre veya zemin döşemesi üstü 8 katı geçen betonarme ve yığma binalarda bu yönetmelik yerine 2007 Deprem Yönetmeliği esasları uygulanır.

Riskli yapı tespiti süreci aşamaları ve dikkat edilmesi gereken hususlar

- Riskli yapı tespit ve yıkım sürecindeki paydaşlar: "Yapı malikleri", "Lisanslı Kurum veya Kuruluşlar" "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı" "Tapu Müdürlükleri" "Belediyeler" "İl Özel İdareleri"dir.
- Kat maliklerinden herhangi birinin veya kanuni temsilcisinin Bakanlığa, belediyelere, il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine, büyükşehir ilçe belediyelerine veya bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara başvurması durumunda riskli yapı tespit süreci başlar. Bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz.
- Binanın risk durumunu tespit ettirmek amacıyla yapılan başvuruda belge olarak tapu ve kimlik fotokopisi gereklidir.

- Bina, lisanslı kurum veya kuruluş tarafından incelenerek risk tespit raporu tanzim edilir ve hazırlanan rapor incelenmek üzere 10 iş günü içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.
- Rapor, müdürlük tarafından incelenir. Eksik veya yanlış hazırlanmış olan raporlar düzeltilmesi için lisanslı kuruluşa iade edilir. (Geri Bildirim)
- Lisanslı kuruluş, riskli yapı tespit raporunda müdürlük tarafından tespit edilen eksik ve yanlış hususları, geri bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde düzelterek müdürlüğe sunmak zorundadır.
- İlgili Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar kabul edilir ve sistem üzerinden de onaylanır.
- İlgili tapu müdürlüğünce, söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğüne “riskli yapı” belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir.
- Hak sahiplerine yapılan tebligatta, “yapının riskli olarak tespit edildiği, tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde riskli yapı tespitine karşı müdürlüğe itiraz dilekçesi verilebileceği, 60 günden az olmamak üzere idarece belirlenecek süre içinde yapının yıktırılması gerektiği” hususları yer alır.



“Riskli Yapı” tespitine itiraz süreci

- Hak sahiplerine yapılan tebligat tarihinden itibaren 15 gün içerisinde malikler veya temsilcileri tarafından İl Müdürlüğüne dilekçe ile başvurulduğu takdirde itiraz süreci başlar.
- Bakanlıkça o il için teşkil edilmiş olan teknik heyet (üniversitelerden 4 üye, bakanlık teşkilatından en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere 3 üyeden oluşan toplamda 7 kişilik heyet) tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir ve yapı ile ilgili nihai karar verilir.
- Yapılan inceleme sonucu yapının risksiz bulunması suretiyle itirazın kabul edilmesi halinde, müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılarak yapı üzerindeki riskli yapı belirtmesi kaldırılır.
- Yapılan inceleme sonucunda yapının riskli bulunması veya riskli yapı tespitine itiraz süresi içerisinde itiraz edilmemesi durumunda riskli yapı tespiti kesinleşir ve yıkım sürecine girilir.

“
müteahhitlerin
iştahını
kabartan
yıkıp yeniden
yapma anlayışı
nedeniyle
riskli yapı
tespitlerinin
genellikle rant
getirisi yüksek
bölgelerde
yapıldığı
görülmektedir.”

“Riskli Yapı” yıkım süreci

- Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için müdürlük tarafından idaresine (Belediye veya İl Özel İdaresi) yazı yazılır.
- İlgili idare tarafından tebligat yoluyla riskli olarak tespit edilen taşınmazın maliklerine 60 günden az olmamak üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.

- Yapı maliklerinin müracaatı üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenir.
- İdare tarafından, maliklerden en az birinin başvurusu ile *“yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına istinaden”* diğer maliklerin muvafakati aranmaksızın, 6 iş günü içerisinde yıkım ruhsatı düzenlenir.
- Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise *“yapının idari makamlarca yıktırılacağı”* belirtilerek, 30 günden az olmak kaydıyla ek süre verilir.

Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde ne olur?

- Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması hususları ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir.
- Maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.
- Söz konusu riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.
- Yukarıda belirtildiği şekilde yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar, bakanlıkça veya müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

Anlaşma ve yeniden yapım süreci

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.

Yapılacak uygulama kapsamında;

- Parsellerin tevhit edilmesine,
- Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, **malikler tarafından karar verilir.**

Maliklerin oybirliği ile karar alamadığı durumlarda ne olur?

- Riskli yapı değeri malikler tarafından, SPK değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir.
- Maliklerden birinin istemi üzerine, bütün malikler toplantıya çağrılır.
- Toplantıda oybirliği ile anlaşmaya varılamazsa, yapılacak uygulamaya, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.
- Alınan karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir.
- Tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satış gerçekleşmezse bakanlıkça Hazine adına alınacağı belirtilir.

Yık-yap anlayışının ve rant eksenli düzenlemelerin ortaya çıkardığı yoğunluk artışları ulaşım sorunu başta olmak üzere yeni alt yapı sorunları yaratmaktadır. Güçlendirilerek korunacak yapılar dahi yık-yap anlayışı nedeniyle yıkılmaktadır.

Maliklerin oybirliği ile karar alamadığı durumlarda açık artırma süreci nasıl işler?

- Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek –bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.
- Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir.
- Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama (yeniden yapım) gerçekleştirilir.

“ Deprem riski az olan bölgelerde deprem korkusu üzerinden yeni yapılaşma alanları açılmak istenmektedir.

Riskli yapı tespit/yıkım/yeniden yapım süreci boyunca finansal destekler nelerdir?

Süreçte iki finansal destek bulunmaktadır;

1. Kira yardımı
2. Kredi faiz desteği

Kira yardımının detayları nelerdir?

- Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere kira yardımı yapılabilir.
- İkamet eden mülk sahiplerine 18 ay boyunca kira yardımı yapılmaktadır.

- Taşınmazlarda kiracı durumunda bulunanlara bir defaya mahsus 2 aylık, sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere ise 5 aylık defaten kira yardımı yapılmaktadır.
- Kira yardımı başvuruları, tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde İl Müdürlüğüne yapılmalıdır.

Kira yardımı başvurularında istenen belgeler nelerdir?

- Nüfus cüzdanı fotokopisi (işyeri maliki için imza sirküleri),
- Konut veya işyerinin tapu senedi ve taşınmaza ait güncel taşınmaz kaydı,
- Arsa paylı tapular için emlak vergisi beyannamesi,
- Konut/işyerine ait fatura (Elektrik, su, doğalgaz, telekom),
- Yıkılan Yapılar Formu,
- Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu,
- Riskli olarak tespit edilen yapının tahliye edildiğine dair eski ve yeni adresini gösteren İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü'nden alınacak adrese dayalı yerleşim yeri belgesi (İşyeri için riskli yapının onay tarihinden sonra tahliye edildiğine



dair yeni adresini gösteren güncel vergi levhası veya işyerinin kapatıldığına dair ilgili meslek odasından alınacak yazı),

- Anlaşmalı bankalara ait vadesiz, münferit, TL hesap cüzdanı fotokopisi,
- Vekaleten yapılan başvurularda vekaletname aslı ve vekilin kimlik fotokopisi,

Kredi faiz desteği detayları nelerdir?

- Riskli yapıyı tahliye eden ve bu yapılarda bir yıldan fazla kiracı olarak ikamet eden hak sahiplerine kredi faiz desteği yapılmaktadır.
- Dönüşüm projeleri özel hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.
- 6306 sayılı Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine "Bakanlar Kurulunca" belirlenen oranlarda dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.
- Faiz desteğinden yararlandırılacaklar bankaya bildirilir.
- Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.
- Faiz desteği oranı, kredinin sağlandığı tarihteki oran esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilmez.
- Konut başına en fazla 100.000 TL`lik kredi alınabilir.

- Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

Kanun kapsamında yararlanılan muafiyetler nelerdir?

- Noter harcı,
- Tapu ve Kadastro harçları,
- Belediye Gelirleri Kanununun 79., 80., 84. ve Ek-1. maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar,
- Damga Vergisi,
- Veraset ve İntikal Vergisi,
- “Döner Sermaye Ücreti” adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanunu’nun 86., 87., 88. ve 97. maddeleri ile İmar Kanunu’nun 21. ve 23. maddeleri ve belediye meclis kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret,
- Otopark Yönetmeliği uyarınca alınan ücretler,
- Banka ve sigorta muameleleri vergisinden

muaf tutulacaktır.

“Riskli Yapı” tespiti sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri

- 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit süreci kat malikleri/hak sahipleri tarafından yürütölüyormuş gibi tarif edilse de, uygulamada süreç çoğunlukla müteahhitler tarafından işletil-

Kentsel donatı alanları düşünölmediği için kentte bulunan tüm boş alanlar yapılaşmaya açılmakta, kent belleği ve kent kimliği ortadan kaldırılarak kültürel miras yok edilmektedir.

mektedir. Ayrıca müteahhitlerin iştahını kabartan yıkıp yeniden yapma anlayışı nedeniyle riskli yapı tespitlerinin genellikle rant getirisi yüksek bölgelerde yapıldığı görölmektedir.

- Riskli bina tespit sürecinde yapının yıkılmasına yönelik zorlayıcı yasal düzenlemeler bulunmakta, yapının güçlendirilerek korunması seçeneği yok sayılmaktadır. 6306 Sayılı mevzautta yıkım süreci için kat maliklerinin 2/3 oranında çoğunluğu aranırken, güçlendirme için Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre 4/5 oranı aranmaktadır. Buna ek olarak güçlendirme çalışmalarının tümüyle tamamlanıp güçlendirme ruhsatının alınması için 60 gün gibi kısa bir süre verilmesi, bu seçeneğin pratikte mümkün olmadığını göstermektedir.
- Tespitlerde 2013 yılı Ağustos ayında çıkarılan "Riskli Bina Tespit Yönetmeliği"nin esas alınması ile yapılan işlemler neredeyse tüm yapıların riskli çıkması gibi bir sonuç doğurmaktadır. Bu anlamda 6306 sayılı Kanun tüm yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına göre düzenlenmiştir. Güçlendirilmesi mümkün olan yapılar bile güçlendirilmeyip yıkılmaktadır. Kaldı ki, güçlendirme seçeneğini tercih etmek isteyen maliklere verilen yasal sürenin 60 gün gibi



kısa bir süre olması bu seçeneğin tercihini pratikte imkânsız kılmaktadır.

- Var olan yapı stokunun büyük çoğunluğu 1975 Deprem Yönetmeliğine göre yapılmış olduğundan, bu yapıların neredeyse tümünün 2013 yılı Ağustos ayı (riskli yapıları belirleme) Yönetmeliğine göre riskli çıkacağı açıktır. Bu tür yapıların yıkılarak yeniden yapılması ilk aşamada uygun bir çözüm olarak değerlendirilmelidir. Kaldı ki, 1998 ve 2007 Deprem Yönetmeliğine göre yapılan yapılar dahi riskli çıkmaktadır. Oysa bu yapıların güçlendirilerek kullanılmasına öncelik verilmelidir.
- Riskli yapının yıkılması ve yeniden yapılması sürecinde kat maliklerinin 2/3 çoğunluğunun kararının yeterli görülmesi nedeniyle 1/3'ün mülkiyet hakkının gaspı anlamına gelen çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Kat maliklerinin riskli yapının geleceğine ilişkin kararlarını ortaklaştırmalarında ve bir protokol haline getirmelerinde fayda vardır.
- Riskli bina tespitinin kat maliklerinden herhangi birinin lisanslı kuruluşlara başvurusuyla başlıyor olması ve bazı art niyetli maliklerin ya da ticari çıkar güdenlerin diğer kat maliklerini mağdur etmesi gibi sorunlar yaşanması nedeniyle riskli yapı raporunun alınmış olmasıyla birlikte yıkım sürecinden geriye dönüşün mevzuat bakımından mümkün olmadığı bilinmelidir.
- Riskli yapıların yıkım süreçlerinde, özellikle bazı kat maliklerinin rızası olmaksızın ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine hasar vermek, bağımsız bölümleri ve ortak alanları kat maliklerinin kullanımından yoksun bırakmak gibi yollara başvurulduğu gözlemlenmektedir. Mülkiyetten yoksun bırakmanın gerçekleşmesi için, mülkiyetin mutlaka kamu idaresine geçmesi gerekmektedir. Eğer mülkiyet devlet tarafından yapılan bir müdahale sonucu özel kişilere geçirilmiş ise de mülkten yoksun bırakmanın gerçekleştiğini kabul etmek gerekir.
- Eğer mülkiyet hakkına yapılan müdahale, mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getiriyorsa, bir başka ifade ile malikin mülkünden

tasarruf etme imkanı kalmamış ise (resmi bir devir ya da tescil olmasa bile) mal ve mülkten yoksun bırakma gerçekleşmiş demektir. Bu durum ise gerek Anayasa'nın 21 ve 35. Maddelerinin gerekse de AİHM kararlarının mülkiyet hakkının korunmasına yönelik maddelerinin ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. Hukuki olmadığı gibi kamu vicdanını da zedeleyen bu tür durumların önlenmesi için gereken düzenlemeler yapılmalıdır.

Genel olarak dönüşüm adı altında yapılan uygulamaların ortaya çıkardığı sorunlar

- 6306 Sayılı Kanun, tüm yasaların üstünde tutulmakta, TOKİ ve idareye, denetim mekanizması işletilmeksizin, son derece geniş yetkiler verilmekte ve bu yolla tüm planlamalar askıya alınmaktadır.
- Kanunun konut hakkını merkeze almaktan çok inşaat sektörünü canlandırma amacına hizmet etmesi nedeniyle hak sahipleri bankalar eliyle borçlandırılmaktadır. Ayrıca gayrimenkul sektörü menkulleştirilerek mülkiyet hakkı yok edilmektedir.
- İtirazlı binalarda; idare eliyle su, elektrik, doğalgaz kesilmekte, dönüşüm projeleri vatandaşın mağduriyeti üzerine kurulan bir sistemle işletilmeye çalışılmaktadır. Ayrıca yargı yolu açık gözükmemekte ancak yargı süreçleri dönüşüm projelerinin lehine işletilmektedir.
- Acele kamulaştırma yolu ile hukuk, mülkiyet hakkı, barınma hakkı ihlal edilmekte, ülkemiz yeni bir insan hakları sorunuyla karşı karşıya bırakılmaktadır.
- Kanun ile birlikte güvenli yapı ve güvenli çevre yaratmaktan daha çok sermaye birikimi yaratmak üzere büyük bir ekonomi hedeflenmekte, insan faktörü ve yaşam kalitesi gibi faktörler göz ardı edilmektedir.

- Kentsel dönüşüm bütünlüklü bir planlamanın sonucu olmaktan giderek uzaklaşmakta, yeni bir imar faaliyetine dönüşmektedir. Oysa konu parçacı bir anlayışla değil kent bütünlüğü çerçevesinde ele alınmalı, bölgenin risk öncelikleri kategorize edilerek hazırlanmış master planları çerçevesinde uygulanmalıdır.
- Yık-yap anlayışının ve rant eksenli düzenlemelerin ortaya çıkardığı yoğunluk artışları ulaşım sorunu başta olmak üzere yeni alt yapı sorunları yaratmaktadır. Güçlendirilerek korunacak yapılar dahi yık-yap anlayışı nedeniyle yıkılmaktadır.
- Deprem riski az olan bölgelerde deprem korkusu üzerinden yeni yapılaşma alanları açılmak istenmektedir. Bu bağlamda riskli alan ilanları bilimsel araştırmalar temelinde belirlenmemekte yeşil alanlar, sosyal dokular, yoğunluğu az olan yerleşimler acımasızca yok edilmektedir.
- Parsel bazında yapılan yık-yap anlayışı ile konut alanları küçülmemekte, arttırılan konut sayısı, yoğunluk ve yüksekliklerle kentleşme ilkeleri yok sayılmakta, nüfus artışı ile birlikte, kentler telafisi zor fiziki ve demografik değişimlerin nesnesi olmaktadır.
- Sadece bina ölçeğinden hareket edilmesi ile birlikte planlama anlayışı devre dışı bırakılmakta ve sosyal eşikler de aşılmaktadır. Yapılan planlarda ise kaynaklar hakça dağıtılmamakta, vatandaşların

Riskli yapının yıkılması ve yeniden yapılması sürecinde kat maliklerinin 2/3 çoğunluğunun kararının yeterli görülmesi nedeniyle 1/3'ün mülkiyet hakkının gaspı anlamına gelen çeşitli sorunlar yaşanmaktadır.

şu ucuz konut edinme imkânı sağlanabileceksen, yeni eşitsizlikler yaratılmaktadır,

- Kentsel donatı alanları düşünülmediği için kentte bulunan tüm boş alanlar yapılaşmaya açılmakta, kent belleği ve kent kimliği ortadan kaldırılarak kültürel miras yok edilmektedir. Kentlerin fiziksel değişimi ön plana alındığından sosyal, tarihi, kültürel faktörlerin korunması ve geliştirilmesine ilişkin tedbirler yetersiz kalmaktadır.
- Kent sıcaklıklarının artması, ısı adalarının oluşması, doğa alanlarının tahrip edilmesi ve hava kirliliği eko sistemin bozulmasına ve insan yaşamının olumsuz bir şekilde etkilenmesine neden olmaktadır.
- Deprem afetine hazırlanma amacıyla yapıldığı belirtilen kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle afet riskleri artmakta, kentsel yapılaşmanın geçirimsiz yüzeyler yaratması ve 20-30 metre derinlikte yapılan kazılar doğal drenaj sistemini bozmakta, kentlerimiz su baskınlarıyla karşı karşıya kalmaktadır.
- Yerel Yönetimler devre dışı bırakılarak tüm uygulamalar merkezi hükümet eliyle hayata geçirilmekte, yerel halk karar alma mekanizmalarının dışında bırakılmaktadır.



Riskli Yapı Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular

- **Bir yapı için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespitinin yapılması ve risk tespit raporunun kesinleşmesinden önce yapının yıktırılması durumunda, bu yapının bulunduğu parsel üzerinde yapılacak uygulamaların Kanun'da belirtilen harç, vergi ve ücretler muafiyetlerinden yararlanabilir mi?**

Yararlanamaz.

- **Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bir kısmının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, risk tespiti yaptırılmayan diğer yapılar Kanun kapsamında yıktırılabilir mi?**

Bir parsel üzerinde mevcut olan yapıların riskli yapı tespitinin bu yapıların maliklerince yaptırılması gerekmektedir. Yani, arsa paylı tapunun söz konusu olduğu hallerde, arsa hissedarlarından herhangi birinin, arsa üzerinde bulunan yapıların tamamının riskli yapı tespitini yaptırarak yıktırması söz konusu değildir.

- **Müteahhitlerle kat karşılığı veya başka suretlerle anlaşılması durumunda yeni inşa olunan binadan müteahhit ve arsa sahiplerinin hisselerine düşen bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara satılması veya satış vaadine konu edilmesi durumunda, bu devirlerin de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan devir işlemi midir ve dolayısıyla da damga vergisi ve harç istisnası uygulanır mı?**

Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemlerinde muafiyetler devam etmektedir.

- **Ruhsatsız binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?**

Herhangi bir bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılabilmesi ve Kanun kapsamındaki haklardan yararlanılabilmesi için, binanın ruhsatlı olması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

- **Bina ile üzerinde bulunduğu arsa farklı kişilere ait ise, bu bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitine müracaat hakkı kime aittir?**

Arsa üzerinde yer alan yapının arsa malikleri dışında, tapu kaydındaki muhdesat bilgileri kısmında lehine şerh konulmuş bir başka kişiye ait olması halinde, riskli yapı tespitinin lehine şerh bulunan kişi tarafından yaptırılması gerekmektedir.

- **Riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet şartını sağlamak için riskli yapı onay tarihinden ne kadar süre önce oturulması gerekmektedir?**

Kira yardımı başvurusunda bulunmak için hak sahiplerinin riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda oturuyor olması gerekmektedir. Kira yardımı Uygulamaları Kılavuzunda hak sahiplerinden alınması gereken son üç aya ait fatura, riskli yapıyı tahliye tarihinden üç ay öncesini kapsamaktadır.

- **Kira yardımları için bazı yapıların bağımsız bölüm numaraları (Binaların bodrum katında dairesi olanlar gibi) tapuda ve riskli yapı tespit raporunda farklı, faturada farklı gösterilmiştir. Bu durumda bağımsız bölüm numarası tespiti nasıl yapılacaktır?**

Riskli Yapı Tespit Raporuna ve tapuda belirtilen adres bilgilerine uygun olacak şekilde ilgili belediyeden alınacak onaylı numarataj belgesi ile işlem yapılacaktır.

- **Yapısı riskli olarak tespit edilen ve onaylanan hak sahibinin vefatı halinde varisleri kira yardımı başvurusu yapabilir mi?**

Riskli yapı malikinin kira yardımı başvurusundan önce vefat etmesi halinde mirasçuları ikamet şartını sağlayamadıkları için kira yardımı başvuruları değerlendirmeye alınmayacaktır. Ancak daha önce kira yardımı almaya başlamış hak sahibinin vefatı halinde varisleri mirasçılık belgesine göre hisseleri oranında kira yardımı alabilirler.

- **Malikler tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli yapı tespit işlemi”ne, “yıkım kararı”na karşı yürütmenin durdurulması ve iptali talebiyle dava açılması halinde süreç nasıl işleyecektir?**

Riskli olarak tespit edilen bir yapı ile ilgili olarak açılmış davalarda yürütmenin durdurulması veya iptali kararı verilmediği sürece, sadece dava açılmış olması idarece yapılan işlemlerin yürütülmesine engel teşkil etmeyecektir.



- **Yapı maliki / malikleri müracaat etmeden de riskli yapı tespiti istenebilir mi?**

Riskli yapıların tespiti; Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yapılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

- **Riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılması yerine güçlendirilmesi tercih edilebilir mi?**

Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda, riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğu tespit ettirilmelidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde (4/5 çoğunluk ile) güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir.



Kentsel dönüşüm projelerinin, Türkiye'nin bir deprem ülkesi olduğu gerçeği ile toplumsal meşruiyetinin sağlanmış olması ve bu yöndeki manipülasyona karşı toplumsal bilinci ortaya çıkarıp geliştirmek ve aynı zamanda sürecin unsuru olan hak sahiplerini bilgilendirmek, Odamızın kamusal sorumluluğu dahilindedir.



TMMOB

İnşaat Mühendisleri Odası

Necatibey Cad. No: 57, Kızılay / Ankara

Tel: 0.312.294 30 00 - Faks: 294 30 88

E-posta: imo@imo.org.tr - www.imo.org.tr