



Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi

Kentsel Dönüşüm Ana Bilim Dalı

Dönem Projesi

SÜLEYMAN TEKDEMİR

Proje Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Osman Sami KIRTILOĞLU

Ağustos 2024

Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi

ÖZ

Türkiye’de 1950’lerde başlayan kırdan kente göç hareketlerinin sonucunda plansız büyüyen kentler ve bu günün kentsel problemlerinin omurgası oluşturur. Bu kentsel problemlerin çözümünde etkili olması beklenen, uygulandığı her coğrafyanın toplumsal yapısı, tarihi, kültürel dinamikleri ve ekonomik koşullarının dikkate alındığı yenileme, iyileştirme projeleri Kentsel Dönüşüm olarak ifade edilir. Bu çalışma, kentlerin birer çöküntü haline gelmesinin önüne geçmek, kentteki fiziki altyapı ve oluşan çevre sorunlarını iyileştirip refah bir kent yaşamıyla birlikte sürdürülebilir bir kalkınmayı hedefleyen Kentsel Dönüşüm kavramının Türkiye’deki yasal çerçevesini, tarihsel arka planını ihmal etmeden güncel mevzuatta bulunan kanun ve yönetmeliklerin içerdiği bakışın kapsamını değerlendirmeye yöneliktir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Yasal Çerçeve, Göç, Kentsel Problemler, Plansız Büyüme,

The Legal Framework of Urban Transformation in Turkey

Abstract

The unplanned growth of cities in Turkey, which began with the rural-to-urban migration in the 1950s, has led to the backbone of today's urban problems. Urban Transformation is defined as renewal and improvement projects that are expected to be effective in solving these urban problems and take into account the social structure, history, cultural dynamics, and economic conditions of each geography where they are implemented. This study aims to evaluate the scope of the perspective contained in the laws and regulations in the current legislation, without neglecting the legal framework and historical background of the Urban Transformation concept in Turkey, which aims to prevent cities from becoming slums, improve the physical infrastructure and environmental problems in the city, and achieve sustainable development with a prosperous urban life.

Keywords: Urban transformation, legal framework, migration, urban problems, unplanned growth

İçindekiler

Öz	i
Abstract	ii
Şekiller Listesi	vii
1 Giriş	1
2 Kentsel Dönüşümde Kavramlar	2
2.1 Kent, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm.....	2
2.2 Tarihsel Olarak Kentsel Dönüşüm.....	3
3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi	4
3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yasalarının Tarihsel Gelişimi	5
3.1.1 5218 Sayılı Kanun.....	6
3.1.2 Belediyelere Konut Yapma Yetkisi.....	6
3.1.3 İmar ve İskân Bakanlığı Kurulması	7
3.1.4 Af Yasaları.....	7
3.1.5 Toplu Konut Kanunu Ve İmar Kanunu	8
3.1.6 Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi	9
3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yasaları	9
3.2.1 5104 Sayılı Kanun.....	9
3.2.2 5216 Sayılı Kanun ve 5393 Sayılı Kanun	10
3.2.3 5366 Sayılı Kanun.....	11
3.2.6 6306 Sayılı Kanun.....	11
4 Sonuç ve Değerlendirme.....	21
Kaynaklar	24

Şekiller Listesi

Şekil 1 Tarihsel Olarak Türkiye, Avrupa Ve Dünyada Kentli Nüfus Oranları (%)3
Şekil 2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Bakışının ve Tarihsel Evrimi5
Şekil 3 İkamet edilen binanın inşa yılına göre hanehalkı oranı, 202122

Bölüm 1

Giriş

Kentsel dönüşüm; proje sahiplerinin projelerini hayata geçirme nedenleri, amaçları ve bakış açıları etrafında şekillenen bir süreç olmasıyla ifade edilir. Genel olarak kentlerdeki mevcut fiziki yapılar ve kentlerde yaşayan vatandaşların yaşam standartlarına yönelik yapılan her türlü onarma, iyileştirme, geliştirme ve yenileme faaliyetleri kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarını açıklar (Özgür ve Özgür, 2018).

Kent sorunlarının temelinde bir şekilde kente göç etmek ve orada yaşamını sürdürmek zorunda kalan halkın barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla imarsız alanlara yapılan, uygun yaşam koşullarına sahip olmayan, projesiz evler ve mahalleler üretmeleri vardır. Bu yerleşmeler daha çok barınma sorununa çözüm üretmek kaygısıyla oluşturulan yapılardır. Büyük çoğunluğu mühendislik hizmeti almayan bu yerleşmelerin fiziksel altyapılarının doğal afetler karşısında yetersiz kalması, sosyal donatıları önemsemeden yapılmaları ve çoğu zaman uygun sağlık koşullarını sağlamamaları bir çok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların karşısında etkili olacak fiziksel, yönetsel, ekonomik, sağlık, güvenlik, sosyolojik ve çevresel sorunlara çözüm olacak kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmuştur (Mirioğlu, 2013).

Bölüm 2

Kentsel Dönüşümde Kavramlar

2.1 Kent, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm

İnsanların yaşam alanlarından olan kır ve kent tanımlanması güç kavramlar olup daha çok bu kavramlar sahip oldukları fonksiyonlar ile tanımlanmaya çalışılmıştır. Kentler; nüfus, üretim biçimleri, ekonomik ilişkiler, sosyolojik ve siyasal özellikleri ile kırsal alanlardan daha karmaşık ve daha büyük olan yaşam alanları olarak tanımlanabilir.

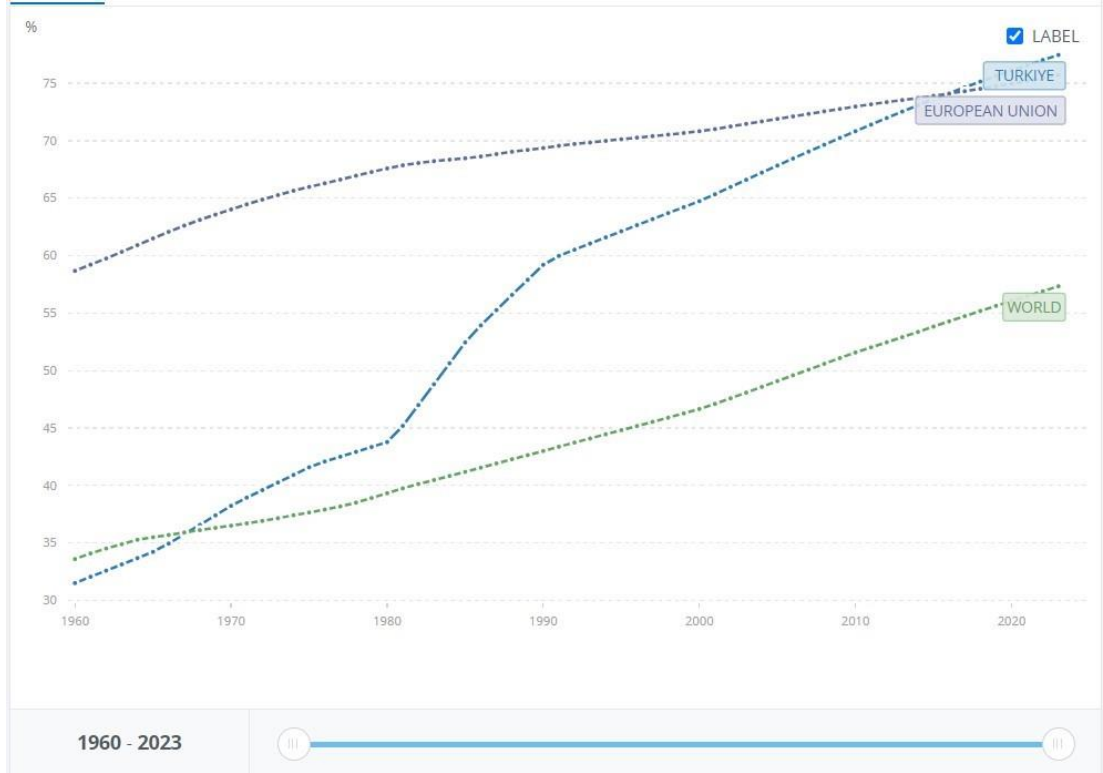
Daha çok serbest meslek, idari işler ve hizmet sektörüne yönelik işleri yapanların yaşadığı kentlerin açık alanlara karşı tutunduğu yayılcı tavır, tarım bölgelerine doğal ve kültürel alanları içine alma hevesi bu alanların özgünlüklerini tahrip ederek daha büyük kentler yaratma pratiği toplumsal yamyamlık veya kentleşme olarak tanımlanabilir (Bookchin, 1999).

2.2 Tarihsel Olarak Kentsel Dönüşüm

Dünyada sanayi devrimi ile başlayan ekonomik ve teknolojik gelişmeler sonrasında kent ve kentte yaşayan nüfus hızlı bir şekilde artış göstermiş, yaşanan bu hızlı nüfus artışı birçok kentsel sorunun doğmasına neden olmuştur.

Türkiye’de ise 1929 Dünya ekonomik krizi ve ikinci Dünya Savaşı öncesindeki belirsizlikler nedeniyle tam bir sanayileşme atılımı gerçekleşmemiş olup İkinci Dünya Savaşı sonrası liberal ekonomi politikaları ile birlikte tarımda makina devrimi ile kırsal alanlardan kentsel alanlara hızlı bir göç başlamıştır. Kentlerin mevcut fiziksel alt yapıları gerçekleşen bu göç hareketleri karşısında yetersiz kalmıştır.

Temelde barınma sorunu olarak bilinen bu fiziksel altyapının talep karşısında yetersiz kalması yetkililerin önlem alamaması veya göz yummasından kaynaklı plansız, düzensiz, çarpık, kent ve kentsel alanların oluşmasına neden olmuştur. Mühendislik hizmeti alınmadan yapılan bu yapıların birleşimi ile oluşan alanlarda çevre sorunları sosyolojik sorunlar, kamusal hizmetlerin aksaması ve sağlıklı yaşam alanlarının oluşmasına gibi birçok soruna neden olmuştur.



Şekil 1- Tarihsel Olarak Türkiye, Avrupa Ve Dünyada Kentli Nüfus Oranları (%)

1927 yılı Türkiye’de gerçekleşen ilk nüfus sayıma verilerine göre ülke nüfusu 13.648.270, halkın 75,8%’i belde ve köylerde, 24,2 %’ü ise il ve ilçe merkezlerinde yaşarken 1950 sonrasında nüfus kentsel alanlara doğru göç hareketine başlamıştır. TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 sonuçlarına göre nüfusun 93 %’ü il ve ilçe merkezlerinde, 7 %’si belde ve köylerde yaşamaktadır.

Dünya Bankası verilerine göre; Türkiye’de 2023 yılında kentsel alanlarda yaşayan nüfus oranı 77%’dir. Dünya nüfusunun yarısından fazlası, Avrupa’daki nüfusun 76%’sı kentsel alanlarda yaşamaktadır.

Bölüm 3

Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Çerçevesi

3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yasalarının Tarihsel Gelişimi

Türkiye, 1.Dünya savaşı ve Kurtuluş savaşı sonrası toparlanma süreci yaşarken 1929 ekonomik krizi ve ardından meydana gelen İkinci Dünya Savaşı nedeniyle oluşan ekonomik sorunlarla Devletçilik ilkesi doğrultusunda mücadele etmeye çalıştı. İkinci Dünya Savaşından sonra başlayan Soğuk Savaş Dönemi ve ABD’nin Marshall planı doğrultusunda yaptığı ekonomik yardımlarla liberal ekonomiye geçen Türkiye’de sanayileşmede artış yaşandı. 1950’lerde tarımda makineleşme hızlandı ve kırsal yaşam alanlarında fiziksel güce olan ihtiyacın azalması ile kentleşme ve gecekondulaşmanın hızlanması neticesinde henüz bu kadar yoğun göç hareketine hazır olmayan kentsel altyapı ile kırdan kente göç hareketlerinin sonucunda plansız büyüyen kentler oluşmaya başladı. Ekonomik olanakları gelişmiş olan büyük kentlere yönelik gerçekleşen bu göçler artarak devam etti. Türkiye’de kentsel dönüşüm bu göçler sonucunda oluşan gecekondu alanlarının ıslahı ve iyileştirmelerine yönelik arayışlarla başladı. Yapılan yasal düzenlemeler göçleri ve kentsel sorunların oluşmasını önlemekte başarılı olamadı.

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAL	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekonduların istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <i>Planlama Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekonduların sağlanmasının sağlanması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekonduların yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soyulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soyulaştırılması;

Şekil 2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Bakışının ve Tarihsel Evrimi (Ataöv ve Osmay, 2007).

3.1.1 5218 Sayılı Kanun

Türkiye’de Başkent ilan edilmesiyle Ankaraya yönelik hızlı göç daha erken başladı. Bu göçler ve neticesinde oluşan gecekonduların engellenmesi amacıyla sadece Ankara’yı kapsayan 22.06.1948 tarih 5218 sayılı “Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanun” (RG, 22 Haziran 1948, sayı: 6938), kentsel dönüşüme yönelik yapılan ilk kanun sayılmıştır.

Bu kanunun ardından 06.07.1948 tarih 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile İmar sınırları içindeki devlete ait arsaları bedelini 10 yılda faizsiz ödemek şartıyla belediyelere devredildi (RG, 6 Temmuz 1948, sayı: 6950). Tüm Belediyelere bu kanunla elde ettiği arsaları kooperatiflere, evi ve arsası olmayanlara dağıtması kararlaştırılmıştır.

3.1.2 Belediyelere Konut Yapma Yetkisi

31.03.1950 tarih 5656 sayılı “*Belediye Kanununa bazı maddeler eklenmesine dair kanun*” yayımlandı. (RG, 31 Mart 1950, sayı: 7471). Bu kanunla belediyelere; belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak yetkisi veren madde eklenerek konut arzını karşılamak amaçlandı.

29.07.1953 tarihli 6188 sayılı “Bina yapımını teşvik ve izinsiz yapılan binalar hakkında Kanun” yayımlandı (RG, 29 Temmuz 1953, sayı: 8470). Bu Kanun ile belediye meclis kararıyla belediyelere ait arazi ve arsalar konut ihtiyacını karşılamak amacıyla toplu olarak uygun fiyatlı basit konutlar yapması için yetki verildi.

Bu kanun ile imara aykırı yapılarla mücadele etmek ve imarlı alanlar oluşturmak amaçlarıyla belediyelerin yetkileri genişletildi ancak “*Bu kanun hükümleri dairesinde kendisine arsa verilecek kimselerin belediye sınırları içinde en az iki yıldan beri ikamet etmekte olması, kendisinin veya eşinin veya reşit olmıyan çocuğunun ev yapmaya müsait arsası bulunmaması, veya bir evin yarısından fazla hissesine sahip olmaması*

şarttır” (6188 Sayılı Kanun Madde:15) hükmü bu kanunun uygulama alanını daraltıp yeni göçlere ve oluşacak yeni izinsiz yapılaşmalara çözüm üretilmemiştir.

3.1.3 İmar ve İskân Bakanlığı Kurulması

14.05.1958 tarih 7116 sayılı kanunla İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur (RG, 14 Mayıs 1958, sayı: 9906). Bu kanunla; Yurdun bölge, şehir, kasaba ve köylerinin harita ve imar plânlarını hazırlamak ve hazırlatmak, imar için her türlü tedbirleri almak, uygun mesken politikası esaslarını tespit etmek, yapı sistemlerinin ıslahı için çalışmak ve fayda görülen yeni yapı sistemleri üzerinde araştırmalar yapmak amaçlanmıştır.

30.07.1966 tarih 775 sayılı Gecekondu Kanunu yayımlandı (RG, 30 Temmuz 1966, sayı: 12362). Bu kanunun amacı “*Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır*” (775 Sayılı Kanun Madde:1) olup “Gecekondu deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir” (775 Sayılı Kanun Madde:2) denilerek gecekondu tanımını yapılmıştır. Arazi mülkiyeti sorunları, uygun fiyatlı konut seçeneklerinin sınırlı olması, konut arzının yetersiz kalması, gecekonduların yıkılmayacağı ve zamanla iyileştirileceği izlenimi kanunun amaçladığının aksine gecekonduların sayısının hızla artmasında ve kentlerin plansız büyümesinde pay sahibi olmuştur.

3.1.4 Af Yasaları

21.03.1983 tarih 2805 sayılı “*İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*” (RG, 21 Mart 1983, sayı: 17794) çıkarılmıştır. Bu kanunla imar ve gecekondu mevzuatına aykırı inşa edilmiş yapılar ve inşa halindeki yapıları; muhafaza edilecek ve ıslah edilerek edilerek muhafaza edilecekler ve yıkılacaklar olarak ayırmış kanundaki yükümlülükleri yerine getirenlere ruhsat ve kullanma izni verilmesi kararlaştırılmıştır. Bu yasa sahip olduğu hükümler itibarı ile ilk imar affi yasası olarak ifade edilmektedir.

8.3.1984 tarih 2981 sayılı “*İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*” (RG, 8 Mart 1984, sayı: 18335) çıkarılmıştır. Bu Kanun imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapıları; Muhafaza edilecekler, Islah edilerek muhafaza edilecekler ve bu Kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar olarak ayırıp bu yapılara uygulanacak işlemlere ilişkin esasları ve ilgili diğer hususları belirlemek ve bu kanundan doğan sorumluluklarını yerine getirenlere yapı ruhsatı ve kullanma izni verilmesi kararlaştırılmıştır.

İlk Af Yasaları sayılabilecek bu kanunlar ile yeşil alanların yok olmasına, dere yataklarının işgal edilmesine ve altyapı yetersizliklerine sebebiyet verildi, Güvenli, sağlıklı ve planlı yapılar yapılmasının, kentsel dönüşüm sürecinin gecikip şehirlerin afetlere karşı daha savunmasız kalmasına kapı aralandı. Gelecekte benzer afların çıkarılacağı beklentisi ise şehirlerin plansız ve düzensiz büyümesini olumsuz etkilemiştir.

İçindekiler dizini, projeyi yazmak için kullanılan bilgisayar programı ile otomatik olarak oluşturulabilir. Bu durumda, programın ayarlarında gerekli değişiklikler yapılarak proje formatına uygun bir görünüm sağlanmalıdır.

3.1.5 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu

17.03.1984 tarih 2985 sayılı “*Toplu Konut Kanunu*” çıkarıldı (RG, 17 Mart 1984, sayı: 18344). Bu kanun ile konut ihtiyacını karşılamak ve konut inşaatı yapanların tabi olacakları usul ve esasları düzenlendi. Konut üretimini teşvik etmek yatırım ve işletme kredisi alanlarında kullanılması amacıyla “*Toplu Konut Fonu*” kuruldu (2985 Sayılı Kanun Madde: 2).

09.05.1985 tarih 3194 sayılı “*İmar kanunu*” yayımlandı (RG, 9 Mayıs 1985, sayı: 18749). Bu kanun yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğunu sağlamak amacıyla çıkarılmıştır (3194 Sayılı Kanun Madde: 1). Bu kanununda ayrıca “*Çevre düzeni planı*”, “*Uygulama İmar Planı*”, “*Yerleşme Alanı*”, “*İmar Adası*”, “*Kadastro Adası*” ve “*Mücadir Alan*” gibi

kavramların tanımı yapıлып uygulanmasına yönelik esaslar belirlenmiştir (3194 Sayılı Kanun Madde:5).

3.1.6 Dikmen Vadisi Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Türkiye’de ilk Kentsel Dönüşüm Projesi olarak kabul edilen proje Dikmen Vadisi Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesidir.

Ankara ili Çankaya ilçesi konumu itibarı ile meclis ve kent merkezine yakın olması, gecekonduların çok fazla olup kentin hava kalitesi ve altyapı sorunlarının çözülmesi amaçlanarak bu projelere başlandı. 2981 sayılı imar affı yasası ile orada yaşayan vatandaşların barınma sorunlarına kalıcı çözümler bulmaya çalışılmıştır. Toplamda 5 etaptan oluşan projenin 3 etabı tamamlandıktan sonra cazibe merkezi haline gelen projenin bulunduğu konum nedeniyle oluşan rantın paylaşımı noktasındaki anlaşmazlıklar sonucu 4 ve 5. etap projeleri 2009 yılında Belediye meclis kararıyla iptal edilmiştir. Dikmen Vadisi projesi Büyükşehir belediyesi ve TOKİ tarafından işbirliği ile yapılmıştır.

3.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yasaları

3.2.1 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm kavramına yönelik ilk yasal düzenleme 12.03.2004 tarih 5104 sayılı “*Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kanunu*” (RG, 12 Mart 2004, sayı: 25400) dur. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) işbirliğiyle Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırlarında fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün;

- Geliştirilmesi

-Güzelleştirilmesi

-Sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması

-Kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanılmıştır (5104 Sayılı Kanun Madde: 1).

“Ülkemizde konut ve kentleşme konusundaki en önemli sorun kaçak, ruhsatsız yapılaşma ve gecekondulaşmadır. Dar gelirli vatandaşlarımızın sağlıklı bir çevrede, her türlü modern standartlara sahip konutlar edinebilme sorunu büyük boyutlardadır. Özellikle kentlerimizin etrafında oluşan kaçak yapılaşmış alanlar kentler için sosyal ve fiziksel açıdan büyük problemler yaratmaktadır. Dolayısıyla ülkemizde planlı bir kentleşmenin sağlanabilmesi için atılacak en önemli adımlardan biri gecekondulaşmanın önlenmesi ve gecekondu dönüşümünün sağlanmasıdır” (5014 Sayılı Kanun 17/1/2006 tarihli Genel Gereğesi).

3.2.2 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu

23.07.2004 tarih 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda (RG, 23 Temmuz 2004, sayı: 25532) Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilirken, 13.7.2005 tarih 5393 Sayılı Belediye Kanunu (RG, 13 Temmuz 2005, sayı: 25874) ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. 5393 Sayılı Kanunun 69. Maddesine göre, belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, konut, sanayi ve ticaret merkezi ihtiyacını gidermek amacıyla imarlı ve altyapılı arazi sağlama, konut ve ticaret merkezi yapma/yaptırma, yetkisi belirtilmiş olup ve 73. Maddesine göre, *“Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir”* denilmiştir. Ayrıca *“Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.”* denilerek belediyelerin kentsel dönüşüm projelerine ilişkin görevleri tanımlanmıştır. Bu yasa ile imar planlarının yapılması, onaylanması, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir.

3.2.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının,

- Bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi
- Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması
- Konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması
- Tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması amaçlarıyla

05.07.2005 tarih 5366 sayılı “*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*” (RG, 5 Temmuz 2005, sayı: 25866) yayımlandı. Bu kanunun amaç ve kapsamında Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince kentsel dönüşüm projeleri yapma yetkisi verildi (5366 Sayılı Kanun Madde: 1).

3.2.4 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Türkiye’de Kentsel Dönüşüme yönelik en kapsamlı yasa 31.05.2012 tarih 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” (RG, 31 Mayıs 2012, sayı: 28309) dur. 6 şubat 2023 tarihinde Türkiye’nin güneydoğusunda bulunan Türkiye saati ile; 04:17’de merkez üssü Pazarcık (Kahramanmaraş) ve 13:24’de Elbistan (Kahramanmaraş) olan sırasıyla Mw 7.7 ve Mw 7.6 büyüklüğünde deprem felaketleri yaşandı (Deprem Dairesi Başkanlığı 24 Şubat 2023). Yaşanan bu büyük depremlerin ardından 6306 sayılı kanunda 7.11.2023 tarihinde 7471 Sayılı Afet Riski

Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden sonra 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği ise 21.05.2024 tarihinde yayınlanmıştır.

6306 sayılı kanunla *“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 belirlemek”* (6306 Sayılı Kanun Madde: 1) amaçlanmıştır.

Kanunun uygulanmasında sorumlu bakanlık olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, sorumlu başkanlık ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı olarak belirtilmekte ve bunların yanında kanunun esasını oluşturan rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapılar tanımlanmıştır (6306 Sayılı Kanun Madde: 2). Bu maddeye göre, *“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, Rezerv yapı alanı: Gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları, Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı, Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı”* ifade eder.

“Riskli yapıların tespiti, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Başkanlıkça lisanstandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa veya İdareye bildirilir. Başkanlık/İdare riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilir. Verilen süre içinde maliklerce tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli

kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Başkanlığın talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, tespiti ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak yapıya asılır, maliklere E-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir. Başkanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır” (6306 Sayılı Kanun Madde: 3).

“Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği

verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir. Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır”. 90 günden fazla olmamak koşuluyla süre verilen maliklerin “süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar, İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi hâlinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılır/yaptırılır. Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir” (6306 Sayılı Kanun Madde: 5).

Bu kanun hükümleri doğrultusunda “Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın

alınır. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır. Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilan son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir. Arsa payı satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatlar, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır ve muhtarlıkta yapılan ilan son günü tebligat yapılmış sayılır. Tapuya elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere elektronik tebligat adresi üzerinden tebligat yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ve Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde anlaşma yolu ile Başkanlığa, TOKİ'ye veya İdareye bedeli karşılığında devredilen taşınmazların sicilineki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir. Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumu hariç olmak üzere, yargı kararı ile iptal edilmesi halinde, Başkanlığın durumu ilgili tapu müdürlüğüne bildirmesi üzerine, satışı yapılan arsa veya arsa payı, satış işleminden sonra üçüncü bir kişiye devredilmemiş veya satıştan önceki malik adına doğrudan tescilini hukuken ve/veya fiilen imkânsız hale getiren bir uygulamaya tabi tutulmamış ise resen eski maliki adına tescil edilir ve satış bedelinin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine kanuni ipotek tesis ve tescil edilir. Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır. Yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Başkanlık/İdare aleyhine karar verilmesi

durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Başkanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması sebebiyle bedelin Başkanlıkça/İdarece ödenmesi halinde, ödenen bedel hisseyi satın alan malikten genel hükümlere göre tahsil edilir. Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Başkanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Başkanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Başkanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır. Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Başkanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere ve diğer hak sahiplerine verilecek olan konut veya işyerleri; Başkanlık, TOKİ veya İdare

tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir. Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulu yok ise, hak sahibine, hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır. Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir” (6306 Sayılı Kanun Madde: 6).

6306 sayılı kanun gereği Başkanlığın yetkileri; “Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye, Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya, Bu Kanun

kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye, Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasulat getirecek her türlü uygulama yapmaya, Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir. Kanun kapsamında Başkanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralanması ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır. Başkanlık, kiralama ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir. Bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (c), (d) ve (e) bentlerinde sayılanlara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise, rayiç bedelin yüzde ellisinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilir. Yapılacak satın alma ve trampada; Başkanlıkça yapılan satın alma/trampa teklifinin malikçe kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve taraflarca imzalanır. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Taşınmazın Başkanlık adına tescili veya terkinini bu tutanağa istinaden tapu müdürlüğünce resen yapılır. Başkanlığın ön alım hakkı, Başkanlığın/Hazinenin bu Kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılır. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Başkanlıkça belirlenir” (6306 Sayılı Kanun Madde: 6/5).

6306 sayılı kanunda belirtilen uygulamaların resen yapılması başlığında “Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin

kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir. Bu madde kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır. Başkanlık veya idare tarafından, binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu veya binadaki hasar ve tahribat bakımından acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği belirlenen binalar riskli yapı olarak kabul edilir. Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Tahliyeye ilişkin tebligat ikinci fıkrada belirtilen şekilde yapılır. Bu madde uyarınca yapılacak uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine taşınma yardımı yapılabilir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye ve yıkturmaya yönelik iş ve işlemler, Başkanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir. Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlığın talebine istinaden yapılır. Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına

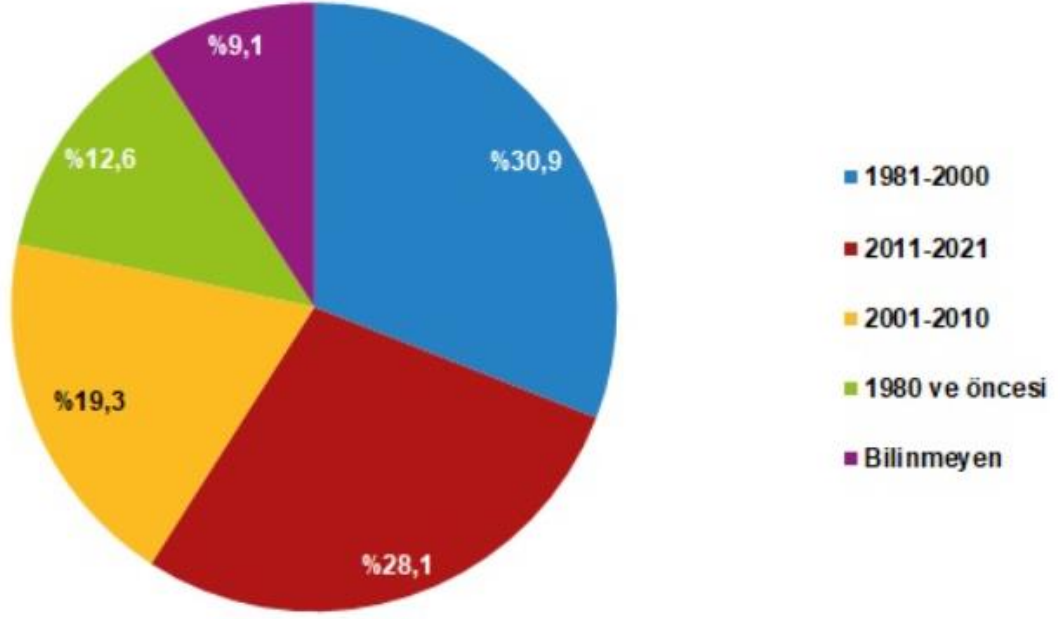
kurulur. Bu madde kapsamında yürütülen uygulamalarda uygulama projesi aranmaksızın ihaleye çıkılabilir. Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Başkanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir. Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur. Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Başkanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağatı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmülerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmüler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölmüler Başkanlığa devredilir” (6306 Sayılı Kanun Madde: 6/A)

Bölüm 4

Sonuç ve Değerlendirme

Türkiye jeolojik olarak genç tektonik yapısından kaynaklı başta deprem olmak üzere birçok afet maruz kalmaktadır, bu Göçler sonucunda Gerçekleşen hızlı kentleşme ve oluşturulan oluşan güvensiz plansız yapılar nedeniyle deprem karşısında can ve mal kayıplarıyla büyük bedeller ödemek zorunda kalmıştır. İlk başlarda gecekonlaşmayı önlemek, kentsel alandaki rantı yönetmek adına çeşitli yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiş olsa da, mevcut konut talebine bir türlü yetişemeyen idare üzerine düşeni yerine getirmeyen denetleyiciler ve bir türlü ne yaptığı anlaşılamayan yasa yapıcılar ikircikli pratikleriyle imar afları yasalarıyla sorunun büyümesine katkı koyup kalıcı çözümlere ulaşılmamış olup sonucunda birçok kentsel sorunla birlikte afetlere karşı dirençsiz kentlerin oluşması kaçınılmaz hale gelmiştir. Türkiye’de 1900-2023 yılları arasında can kaybına veya hasara eden olan 269 meydana gelmiş bu depremlerden can kaybı ve hasar bakımından en büyük olanı 2023 Kahramanmaraş depremidir.

- Peşisıra gerçekleşen deprem büyük deprem trafiğinden dolayı Türkiye’de kentsel dönüşüm arkası bu güvensiz yapı alanlarının iyileştirilmesi dönüştürülmesi üzerine yoğunlaşmıştır kentsel dönüşümün temel yasası olan 6306 sayılı kanun 2012 yılında çıkarılmış son halini gerçekleştiren 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrasında almıştır. Afetlerden kaynaklanan fiziki ve can kayıplarını önlemek, dirençli, güvenli temel altyapı hizmetlerine sahip yaşam alanları oluşturmak, üzerine kurulu olan kentsel dönüşüm bakışı yasal mevzuata hakim kılmaya çalışılmıştır.
- 2021 nüfus ve konu sayımına göre Türkiye’de 1980 öncesi yıllarda inşa edilmiş yapılarda yaşayan hane halkı oranı %12.6, 1981-2000 yılları arasında inşa edilen konutlarda yaşayan hane halkı oranı %30.9, 2001 ve sonrası inşa edilen binalarda ikamet eden halk oranı %47.4 olarak belirlenmiştir (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), Nüfus ve Konut Sayımı (NKS)).



Şekil 3. İkamet edilen binanın inşa yılına göre hanehalkı oranı, 2021

2023 Maraş depremleri sonrasında yapılan hasar tespit çalışmalarında 306.467 binanın yıkık acil yıkılacak ağır ve orta hasarlı olduğu tespit edilmiş olup yıkık ve acile yapılacak binalara yönelik enkaz kaldırma çalışmaları 68 günde tamamlanmıştır. 120.000 kilometrelik alanda 14 milyon Vatandaş etkilemiştir bu depremler 7 metreyi aşan büyüklükte yer değişimleri gözlemlendiği 11 il ve 62 ilçede yoğun yıkım gerçekleşti. Acil yıkılacak yıkık ağır hasarlı ve orta hasarlı kategorilerde toplam konut sayısı 676.949 olarak belirlenmiş ilgili tablo sayfa 24'te bulunmaktadır(Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Yeniden İmar ve Gelişme Raporu, 2024).

- Toplu konut kanunu doğrultusunda TOKİ kayıtlı afet yaşanan yerlerde kalıcı konutları ve sosyal donatılarını alt yapıları ile birlikte inşaa etmek teşvik etmek ve desteklemekten sorumludur TOKİ'nin ayrıca ülkemizde kaliteli nitelikli ve depreme dayanıklı konusu stoku arttırma ve afet riskinin çarpık kentleşme yoğun olduğu alanlarda mahalli yönetimlerle işbirliği halinde kentsel dönüşüm projeleri yapma görevleri vardır bu doğrultuda TOKİ 2003 yılından bugüne kadar yaklaşık 1.2 milyon sosyal konut üretmiştir. TOKİ afetlerden zarar gören bölgelerdeki kalıcı konutların inşasını yenileme ve dönüşüm faaliyetlerini protokoller aracılığıyla yürütür. 23 Ekim 2011 ve 9 Kasım 2011 tarihli Van depremleri sonrasında projelendirilen 17.504 konut on ay içerisinde üretilip hak sahiplerine teslim edilmiş bugüne kadar TOKİ tarafından afet bölgelerinde

113.667 kalıcı konut üretilmiştir. Afet sonralarında barınmaya erişmek için hızlı bir şekilde üretilen TOKİ konutları afetlere karşı karşı dirençli bir performans göstermektedir. 2023 Şubat depremleri sonrasında kalıcı afet konutlarının inşası için Çevre şehircilik ve iklim değişikliği bakanlığı afad TOKİ ve yerel yönetimler işbirliği halinde çalışmaya başlamıştır (Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Yeniden İmar ve Gelişme Raporu, 2024).

Kaynaklar

Özgür, T. & Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği. Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, 8(1), 211-227 Mart 2018.

<https://dergipark.gov.tr/odusobiad>

Ataöv, A. & Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2007/2, 57-82

<https://dergipark.gov.tr/odusobiad>

Mirioğlu, G. (2013). İzmir’deki Kentsel Dönüşüme Projeleri Üzerinden Karşılaştırmalı Bir Coğrafi Analiz: Kadifekale – Uzundere Örneği, Ege Üniversitesi/ Sosyal Bilimler Enstitüsü/ Coğrafya Anabilim Dalı, Onaylı Yüksek Lisans Tezi (Tez No: 337407)

Bookchin M. (1999). Urbanization Without Cities The Rist and Decline of Citizenship. Kentsiz Kentleşme. Çeviren: Burak Özyalçın. Ayrıntı Yayınları Basım Yayın, Birinci Basım 1999

Strateji ve Bütçe Başkanlığı Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Yeniden İmar Gelişme Raporu (2024).

<https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2024/02/Kahramanmaras-ve-Hatay-Depremleri-Yeniden-Imar-ve-Gelisme-Raporu-1.pdf>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (27 Aralık 2022). Sayı: 45870, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, (2021).

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Survey-on-Building-and-Dwelling-Characteristics-2021-45870>

Dünya Bankası Göstergeleri (2023).

<https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?contextual=default&locations=TR-1W-EU>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7471.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9906.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf>

5104 Sayılı Kanun.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/03/20040312.htm#2>

5014 Sayılı Kanun 17/1/2006 tarihli Genel Gerekçesi

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d22/c115/tbmm22115083ss1114.pdf>

Büyükşehir Belediye Kanunu

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/07/20040723.htm#1>

6306 Sayılı Kanun

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>