



TMMOB
İnşaat Mühendisleri Odası

Kentsel Dönüşüm Nedir?

2021



Sorular...

Sorunlar...

Çözümler...

5. Baskı



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

47. Dönem

Yönetim Kurulu

Taner Yüzgeç (Yönetim Kurulu Başkanı)

Gülsun Parlar (II. Başkan)

Özer Akkuş (Sekreter Üye)

Selim Tulumtaş (Sayman Üye)

Jale Alel (Üye)

Veysel Özkan (Üye)

Levent Darı (Üye)

Erdem Toraman* (Üye)

* (15.11.2021 tarihinden itibaren)

Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu

Erdoğan Balcıoğlu

Mehmet Çakır

Emine Füsün Sümer

Aynur Gündoğdu

Hıdır Çak

Murat Yılmaz

Cengiz Sefa Yavuz

Bora Uğraşkan

Ünal İnci

Ankara, 2021. Beşinci Baskı.

1. Baskı - Şubat 2016
2. Baskı - Kasım 2016
3. Baskı - Şubat 2017
4. Baskı - Ağustos 2017
5. Baskı - Kasım 2021

Tüm Hakları Saklıdır.

Oda Yayın No: İMO/21/03

ISBN: 978-605-01-1449-2

Baskı

Lotus Life Ajans Rek. Tan. Bas.Yay.Org.Amb.İth.İhr.San. ve Tic.Ltd.Şti.

Harbiye Mh. Nisan Sok. No: 10/3 Çankaya / Ankara Tel: 0.312.433 23 10

44. Dönem

Yönetim Kurulu

Nevzat Ersan (*Yönetim Kurulu Başkanı*)
Şükrü Erdem (*II. Başkan*)
Bülent Tatlı (*Sekreter Üye*)
Cihat Mazmanoğlu (*Sayman Üye*)
Tansel Önal (*Üye*)
Necati Atıcı (*Üye*)
Aysegül Bildirici Suna (*Üye*)

Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu

Nevzat Ersan
Cemal Gökçe
Ayhan Emekli
Erdoğan Balcıoğlu
Hıdır Çak
Volkan Bakar

45. Dönem

Yönetim Kurulu

Cemal Gökçe (*Yönetim Kurulu Başkanı*)
Şükrü Erdem (*II. Başkan*)
Hüseyin Kaya (*Sekreter Üye*)
Cem Oğuz (*Sayman Üye*)
Cemal Akça (*Üye*)
Cihat Mazmanoğlu (*Üye*)
Necati Atıcı (*Üye*)

Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu

Cemal Gökçe
Ayhan Emekli
Baykal Hancıoğlu
Hıdır Çak
Yaşar Poyraz
Hüsnü Gürpınar

46. Dönem

Yönetim Kurulu

Cemal Gökçe (*Yönetim Kurulu Başkanı*)
Cemal Akça (*II. Başkan*)
Şükrü Erdem (*Sekreter Üye*)
Bülent Erkul (*Sayman Üye*)
Cem Oğuz (*Üye*)
Hüseyin Kaya (*Üye*)
Necati Atıcı (*Üye*)

Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu

Cemal Gökçe
Baykal Hancıoğlu
Hıdır Çak
Zeki Gür
Ufuk Yurtoğulları
Cumali Niğdelioğlu
Hasan Alınç
İlayda Bensu Kadakçı

İçindekiler

5. Baskı Önsöz.....	7
4. Baskı Önsöz (Ayhan Emekli anısına.....)	9
2. ve 3. Baskı Önsöz.....	11
1. Baskı Önsöz.....	13
Neden Kentsel Dönüşüm?.....	15
Kentsel Dönüşüm ve Tarihsel Süreç.....	17
Kentsel Dönüşüm Nerelerde ve Nasıl Yapılır?.....	19
Ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	21
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Neler Getiriyor?.....	22
Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı.....	24
Riskli Alan Ne Demektir?.....	24
Riskli Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda Gözetilecek Temel İlkeler.....	24
Riskli alanın belirlenmesinde uygulama süreci.....	25
5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi Kapsamında Dönüşüm Uygulamaları.....	27
5393 sayılı Kanun Uygulamalarında Temel İlkeler.....	27
5393 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Dönüşümde Uygulama Süreci.....	29
Rezerv Yapı Alanı ne demektir?.....	31
Rezerv Yapı Alanı'nın tespiti.....	31

Riskli Yapı.....	33
Riskli Yapı nedir?	33
Riskli yapı tespiti süreci aşamaları ve dikkat edilmesi gereken hususlar	36
“Riskli Yapı” tespitine itiraz süreci	38
“Riskli Yapı” yıkım süreci.....	39
Riskli yapı tespit/yıkım/yeniden yapım süreci boyunca finansal destekler nelerdir?.....	43
Kira yardımının detayları nelerdir?	46
Kira yardımı başvurularında istenen belgeler nelerdir?.....	47
Kredi faiz desteği detayları nelerdir?	48
Faiz desteği sağlanmasına ilişkin esaslar;.....	49
6306 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar ...	52
Kentsel dönüşüm harç muafiyetinden kimler yararlanabilir?	55
Kentsel dönüşümde harç muafiyeti nasıl uygulanıyor?	56
Anlaşma Olmaksızın Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanlarında “Tahliye”	56
Yaşadığınız bölgenin riskli alan ilan edilmesi halinde dikkat edilmesi gereken hususlar.....	57
“Riskli alan ilanı” sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri	59
İmar Barışı (Yapı kayıt belgesi) Düzenlemesi	62
“Riskli Yapı” tespiti sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri.....	66
Riskli Yapı Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular	74

5. Baskı Önsöz

Kitapçığımızın 5. Baskısını, 6306 sayılı Afet Riski Taşıyan Yapıların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, bu kanunun uygulama yönetmeliği ve İmar mevzuatında yapılan önemli değişiklikler doğrultusunda güncelleyerek siz değerli okurların ilgisine sunuyoruz.

Afetlerle mücadelenin en etkili yolu afet öncesinde gerekli önlemlerin alınmasıdır. Ülke bazında mevcut yapı envanterinin, mevcut riskli alanların, risk haritalarının ve master planların çıkarılarak deprem güvenli olmayan ve/veya kaçak ruhsatsız binaların, dere yataklarına, çığ düşme riski taşıyan ve heyelan riskli alanlara yapılmış riskli yapıların tespit edilerek daha fazla zaman kaybetmeden onarılması, güçlendirilmesi veya yeniden yapılması elzemdir. Bu doğrultuda Odamız 47. Dönem Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu olarak "Kentsel Dönüşüm Çalışma Raporu" hazırlanması için kapsamlı bir çalışma yürütülmektedir.

Bu çalışma raporunun bir bölümünde değinilen, 18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7143 sayılı "Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile yürürlüğe giren İmar Barışı uygulaması ile; yapı güvenliği olmayan, planlama, mimarlık ve mühendislik hizmeti almamış, teknik olarak sağlık ve güvenlik koşulları belirsiz, yapı ruhsatına, ruhsat eki projesine ve yapı kullanma izin belgesine aykırı ve kaçak yapıları kapsayan düzenleme yürürlüğe konularak bu tür yapılar için yapı sahiplerinin müracaatı ile "YAPI KAYIT BELGESİ" düzenlenmiştir. Bu konuda yapılan çalışmaya dair görüşlerimiz kitapçıkta da ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Saygılarımızla.

İnşaat Mühendisleri Odası
Yönetim Kurulu

4. Baskı Önsöz

Kitapçığımızın 3. baskısının da kısa süre içinde tükenmesi ve doğan ihtiyaç nedeniyle 4. baskıyı siz değerli okurların ilgisine sunuyoruz.

Kitapçığımızın bu baskısını İMO Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu Başkanlığı görevini sürdürürken geçtiğimiz Mart ayında aramızdan ayrılan Ayhan Emekli anısına yayımlıyoruz. İMO Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonumuz kurulduğu günden beri yapılan çalışmalarda yer alan ve kitapçığımızın oluşmasında ciddi katkıları olan sevgili meslektaşımız yaşamı boyunca kentsel dönüşüm adı altında yapılan yanlış uygulamaların karşısında yer almıştır. Anısı önünde saygıyla eğiliyoruz.

Saygılarımızla.

**İnşaat Mühendisleri Odası
Yönetim Kurulu**

2. ve 3. Baskı Önsöz

Geçtiğimiz dönem üyelerimizin ve halkımızın ilgisine sunulan birinci baskının tükenmesi ve kentsel dönüşüm mevzuatında yaşanan önemli değişiklikler nedeniyle “Kentsel Dönüşüm Nedir?” başlıklı kitapçığımız ikinci baskısıyla yeniden yayımlanıyor.

Halihazırdaki uygulamalara yönelik eleştirilerimizi bir yana bırakırsak genel hatlarıyla gerek 6306 sayılı Kanun’da (26 Nisan 2016 tarihli Resmi Gazete) gerekse de Uygulama Yönetmeliği’nde yapılan değişikliklerin (27 Ekim 2016 tarihli Resmi Gazete) kentsel dönüşüm uygulamalarına hız vermeyi amaçladığı söylenebilir. Bu durum mahkeme kararlarına gerekçe oluşturan riskli alan belirlenmesine ilişkin bilimsel esaslara dayalı bir tespit ve buna bağlı bir kanıtlamayı tercih etmek yerine, uygulama yönetmeliğinde yapılan değişikliklerle “riskli alan” tanımını genişletme yolunun tercih edildiğini görüyoruz. Bu durum, kamuoyuna yansıyan “projeler hızlanacak” şeklindeki görüşler ve basına yansıyan haberler, ağırlıklı olarak inşaat sektörüne dayanılarak yürütülmeye çalışılan ekonomideki durgunluğun aşılması için önümüzdeki dönemde de yeni mevzuat değişikliklerine gidileceği yönündeki öngörümüzü güçlendiriyor.

Biliyoruz ki sadece deprem ve yapı güvenliği dikkate alınarak yapılan uygulamalar aşılması güç yeni sorun alanları yaratıyor. Bu nedenle kısa vadeli ekonomik hedeflere ulaşma eksenli bir yaklaşımdansa, hemen şimdi ve bugün, insan hayatını merkeze alan sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için harekete geçilmesi gerekiyor. Bu anlamda asıl anlamıyla ekonomik ve sürdürülebilir olanın, çok disiplinli bir perspektifle hazırlanan bütünlüklü planlara göre hareket etmek olduğunu da tekrar ifade etmek isteriz. İnsan yaşamını doğrudan ilgilendiren bir mesleğin uygulayıcıları olarak savunmaya devam edeceğimiz yegane ilke elbette bilimden ve bilimsellikten yana olacaktır. İnsanın, meslektaşlarımızın ve halkımızın yararına olan da budur.

Kitapçığımızın ikinci baskısı, "45. Dönem Afet Riski Altındaki Alanlar ve Kentsel Dönüşüm Komisyonu" tarafından daha önce hazırlanmış olan kitapçık gözden geçirilerek hazırlandı. Yeni yönetmelik değişiklikleri bu kitapçığa ilave edildi. Komisyon üyelerine çok teşekkür ediyor, güncel bilgilerle donatılmış bu baskının da hak ettiği ilgiyi göreceğine inanıyoruz. Bu kitapçığın konunun muhatabı olan tüm meslektaşlarımız ve elbette halkımız için faydalı olmasını diliyoruz.

Saygılarımızla.

İnşaat Mühendisleri Odası
Yönetim Kurulu

1. Baskı 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 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?

İnsanlar yeryüzünün hemen hemen her yerinde afetlerle karşılaşmaktadır. Türkiye, doğal veya insan kaynaklı afetlerin en sık yaşandığı, can ve mal kayıplarının yüksek olduğu ülkelerden biridir. Bu konudaki bulgular değerlendirildiğinde; afet zararlarının fazla olmasının en önemli nedeninin; kaçak ve denetimsiz yapılaşma ile kentsel alanlar ve hassas yapıların çoğunun afetlere maruz alanlara yerleştirilmesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Bir diğer neden ise; yüzyıllardır afetlere duyarlı toplumsal, ekonomik ve sosyal yaşam biçimini içselleştiren, zarar azaltıcı veya önleyici afet politikalarının uygulanmamasıdır. 1999 Marmara depremleri sonrası önemi anlaşılan “risk yönetimi” anlayışı ise kentsel alanlardaki yüksek arsa değerleri nedeniyle rantsal dönüşüm uygulamalarına dönüşmüştür.

Ülkemizi son derece derinden etkileyen en yıkıcı afetlerden birisi 1999 yılında meydana gelen depremlerdir.



1999'da Kocaeli Gölcük merkez olmak üzere meydana gelen ve çevre illeri de etkileyen depremin sonucunda 17982 yurttaş hayatını kaybetmiş, 1584792 yurttaş doğrudan veya dolaylı yönden etkilenmiş ve milyarlarca dolar seviyesinde ekonomik kayıp oluşmuştur. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşamış olduğumuz Gölcük merkezli depremle birlikte 12 Kasım Düzce Depremi de önemli ölçüde can ve mal kayıpları ortaya çıkarmış, 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 deprem bölgesindeki toplam yapıların %25 kadarı yıkılmış, ağır hasar görmüş veya orta ölçekte hasar alarak oturulamaz bir hale gelmiştir.



Baki Remzi Sulçmez

Ülkemizde sadece depremler değil diğer doğa olayları da birer afete dönüşerek can ve mal kayıplarına neden olabilmektedir. 10-11 Ağustos 2021'de Kastamonu, Bartın ve Sinop'ta art arda yaşanan seller, can ve mal kayıpları ile sonuçlanan felaketlere dönüşmüştür.

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 kayıt dışı kazanç elde etmiş, yerel yönetimler kamu hizmetleri için yeterli alan sağlayamaz noktaya gelmiştir. Tüm bu nedenler kentlerimizde "kentsel dönüşüm" konusunun gündeme gelmesine yol açmıştır.

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 gerçeğini 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 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" 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 politika-



Baki Remzi Sulçmez

ları paranın bütün dünyada serbestçe dolaşmasını sağlamıştır. Ekonomik olarak birbirlerine bağımlı hale gelen ülkelerin ulus ötesi şirketleri ekonomik olarak daha da güçlenerek yeni bir dünya düzeni yaratmıştır. Dünya üzerinde bulunan para akışı karlılığın daha yüksek olduğu yerlere kaymıştır. Üstelik çok uluslu şirketler kendi ülkelerinin bağımlılığından kurtulup işgücünün ucuz ve örgütsüz olduğu gelişmekte olan ülkelere yönelmiştir. Bu küreselleşme düzeni gelişmekte olan ülkelerin ekonomi, siyaset, kültür, ekoloji, imar, mühendislik ve mimarlık alanlarında da etkili olmuş, kentlerde ve kent yaşamında da farklı bir dönüşüme yol açmıştır.

Ayrıca ulaşım alt yapısındaki gelişmeler nedeniyle endüstriyel üretim alanlarının kent merkezlerinin dışına kaymış olması mekânsal bir değişikliği de beraberinde getirmiştir. Boşalan endüstri alanları alışveriş merkezleri ve gökdelen yapıları olarak kentlere eklenmiştir. Bu süreç zamanla, eskiyen ve işlevini tamamlamış olan veya tamamlattırılan yapı stokunun bulunduğu alanlara kaymıştır. Bu bağlamda “marka kentler” kavramı gündeme getirilerek yapı stokunun ihtiyaç temelli olması anlayışından giderek uzaklaşmış, konuya sadece ticari ve

ekonomik kaygı ile bakan kent ve ülke yöneticileri, kentlerine yeni sorunlar yüklemişlerdir.

Kentsel dönüşüm, genel olarak, kentlerin eskiyen, yıpranan ve çöküntü alanları haline gelen bölgelerinin ıslah edilerek, yeniden kimlik kazandırılması anlamına gelmektedir. Dönüşüm uygulamaları her kentte ve her yörede çok farklı ve çok çeşitlidir. Kentsel dönüşüm; kentlerdeki yasadışı yapılaşma nedeniyle oluşan sağlıksız alanların, tarihi yapı stokunun yoğun olduğu yerlerde bakımsızlık nedeni ile eskiyen alanların, işlevini yitiren kent merkezlerin, doğal afetlerden doğrudan etkilenecek alanların dönüştürülmesini ve terk edilmiş ya da boşaltılmış fabrika, liman gibi alanların kente yeniden kazandırılmasını kapsamaktadır. Bir kentin çağdaş yaşam standartlarının gerisinde kalan bütün alanları kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamındadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını sadece fiziki dönüşüm olarak algılamamak gerekir. Dönüşüm fiziksel, sosyal, toplumsal, mekansal ve ekonomik anlamdaki uygulamaları içine almaktadır.

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 bilimsel, sosyal, kültürel, toplumsal 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 iyileştirilmesi anlamına gelmektedir. Projeler, rant elde etme amacıyla değil can güvenliğinin sağlanması, yaşam düzeyinin yükseltilmesini hedeflenmelidir. Dönüştürülen alanlarda yaşayan insanların kentsel ihtiyaç ve talepleri gözетilmeli, 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 yönelmelidir. 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 azalt-*

ma ve risk yönetiminin hakim kılınması ve sürdürülebilirliğin sağlanması gibi ilkeler kapsamında bütünleşik bir yaklaşımla" ele alınması önemle vurgulanmıştır.

Ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ülkemizde kentsel dönüşüm bütünlüklü bir planlamanın sonucu olmaktan gide-rek uzaklaşarak yeni bir imar faaliyetine dönüşmüştür. Yık-yap eğilimli ve rant elde etme merkezli kentsel dönüşüm uygulamaları yeni yoğunluk artışlarına, ulaşım ve diğer altyapı sorunlarına yol açmaktadır. Kentsel donatı alanları dik-kate 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 kü-çülmesi ve sayılarının artmasıyla fiziksel eşikler aşılarak demografik yapı bozul-maktadır. Bu durum kentlerde bulunan kültürel ve doğal mirasın yok edilmesine ve kent sıcaklıklarının artarak eko siste-min bozulmasına, yeni sosyal ve toplum-sal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Tüm bu sorunlar dönüşümün sosyal, ekonomik, çevresel ve mekânsal geliş-menin bir parçası olarak görülmeyerek

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.

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 üretilenmiş 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 uzmanlarınının 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”* tanımlanarak 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 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 ve Rezerv Yapı Alanı

Riskli Alan Ne Demektir?

Riskli alan; 6306 sayılı Kanununun 2. Maddesi (ç) Fıkrasında “Zemin yapısı Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan olarak tanımlanmaktadır.

Riskli Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda Gözetilecek Temel İlkeler

- Öncelikle afet riskinin bertaraf edilmesi,
- Tarihi ve kültürel dokunun korunması,
- Mevcut mekânsal sorunların çözülerek alanın ihtiyaçlarının karşılanması ve çevresel iyileşmenin sağlanması,
- Dönüşüm uygulamalarının mümkün olduğunca yerinde dönüşümün yapılması,
- Vatandaş katkısı esas alınarak, değer artışının adil ve dengeli dağılımının sağlanması ile kentsel dönüşümün zenginleşme aracı olarak kullanılmaması.



- 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde ise riskli alanın çeşitli rapor, plan, bilgi ve belgeleri kapsayacak şekilde hazırlanmış olan dosya doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlendiği ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına 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 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) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,
 - 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 etüd raporunu,
 - f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

2) Bakanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

i) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

ii) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

iii) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

Sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.



- 3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler Cumhurbaşkanına sunulur.
- 4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler Cumhurbaşkanına sunulur.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi Kapsamında Dönüşüm Uygulamaları

5393 sayılı Kanun kapsamında belediyeler ve belediyelerin yetki alanı dışında il özel İdarelerince;

- Vatandaşın can ve mal güvenliğinin sağlanması,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirlerin alınması,
- Kentin gelişme alanlarının belirlenmesi,
- Köhneleşmiş ve tarihi doku niteliğini yitirmiş kent merkezlerinin canlandırılması, amaçlarıyla "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilir.

5393 sayılı Kanun Uygulamalarında Temel İlkeler

5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesi kapsamında yürütülecek dönüşüm çalışmalarında;

- Eskiyen kent kısımlarının yenilenmesi,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunun ve kimliğinin ortaya çıkarılması,
- Sağlıklı, dengeli ve yaşanabilir mekânlar oluşturulması,

- İhtiyaç duyulan donatı alanlarının sağlanması, ilkeleri gözetilecektir.

Bir alanın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak ilan edilebilmesi için;

- Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amaçlarından en az birisini içermesi,
- Bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması,
- Alan büyüklüğünün en az 5 hektar (50.000 m²) en fazla 500 hektar (5.000.000 m²) olması,
- Belediye Meclis Kararı alınması (Büyükşehir belediye sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi durumunda ilçe belediyeleri kendi sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan etmeye yetkilidir) gerekmektedir.

Kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebine istinaden Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanı tarafından bu yönde karar alınması şarttır.

“Kamunun Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ” hükümleri uyarınca ilgili İdare tarafından hazırlanması gereken Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı teklif dosyasının Ek1’te belirtildiği şekilde hazırlanacak aşağıdaki bilgi ve belgeleri ihtiva etmesi gerekmektedir.

- Gerekçe Raporu
- Sınır Krokisi ve Koordinat Listesi

- Ada-Parsel Listesi
- Kamuya Ait Ada-Parsel Listesi
- Kadastro Mülkiyet Krokisi
- Halihazır Harita
- Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Uydu Görüntüsü
- Kamuya Ait Parseller Hakkında Bilgilendirme
- Kurum Görüşü (Mera Komisyonu)
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar



5393 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Dönüşümde Uygulama Süreci

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında; kentsel dönüşüm uygulaması etaplar halinde yürütülebilir. İlgili belediyesi tarafından belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlara ilişkin ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkinin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

Alanda yürütülecek imar uygulaması, alandaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar ilgili belediyesince yapılır.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yap-

cakları dönüşüm projeleri dışında kalan diğer dönüşüm projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanarak ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Uzlaşlamayan hak sahiplerine yönelik yapılacak kamulaştırma iş ve işlemleri Bakanlığın (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) tarafından Cumhurbaşkanından alınacak acele kamulaştırma kararı uyarınca ilgili Belediyesince yürütülür.

5393 sayılı Kanun'un Sağladığı Katkıları/Sunduğu Avantajlar

- Kentin dinamiklerine göre yapılaşmamış alanların da gelişme alanı olarak belirlenmesi,
- 5 hektardan az olmamak kaydıyla birbiriyle ilişkili proje alanları tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenerek uygulamada kolaylık sağlaması,
- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje gelişim alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte birinin alınması,
- Eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilmesidir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki gayrimenkul sahipleriyle ve 2981 sayılı Kanuna istinaden hak sahibi olmuş kimselerle anlaşma sağlanması halinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanından bu kişilere hakları verilir.

2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen işgalcilere enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir.

5393 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında yapılacak olan tüm plan, proje ve yapım süreçlerinin yürütülmesi ve finansmanının karşılanması ilgili Belediyesine sağlanır.

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.
 - ç) Alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,
 - d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,
- ihativa eden dosyaya istinaden 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 kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi **talebinde bulunabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maaiklerinin 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 işyerleri,



Baki Remzi Sulçmez

b) (Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Rezerv Yapı Alanlarına ilişkin kamuoyuna yansıyan bilgiler sadece mevzuatla sınırlıdır. Bu nedenle “alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgelerin” neler olduğu ya da hangi alanların rezerv yapı olarak belirlendiği bilinmemektedir.

Rezerv Yapı Alanı; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 3 Maddesinin (e) fıkrasında “Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” olarak tanımlanmaktadır.

Riskli Yapı

Riskli Yapı nedir?

Uygulama Yönetmeliğinin 3. Maddesinin (g) fıkrasında; “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı, ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları” şeklinde tanımlanmıştır. Riskli yapıların tespiti 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin ekinde yer alan Ek-2 Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre belirlenir. Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda (RYTEİE) verilen yöntemler, bina deprem performans değerlendirme si ve güçlendirmesi amacıyla kullanılamaz. Bu Esaslarda verilen yöntemlere göre riskli bulunmayan binaların, depreme dayanıklı tasarım esaslarını sağladığı sonucu çıkarılamaz.

Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar sonucu riskli olduğu kesinleşen bir bina için yıkılması yerine güçlendirilmesi isteniyor ise Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Bölüm 7 kapsamında tekrar performans analizi yapılması gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapılar; Çevre ve Şehircilik Bakan-

lığı merkez veya taşra teşkilatlarınca, ilgili Belediye Başkanlıklarınca veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca tespit edilir.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitleri anılan Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 7. Maddesinde belirtildiği üzere öncelikle yapı maliklerince veya kanuni temsilcilerince yaptırılır. Yine aynı Maddede belirtildiği üzere Çevre ve şehircilik Bakanlığı veya ilgili Belediye Başkanlıkları resen riskli yapı tespiti yapma konusunda veya maliklere resen riskli yapı tespiti yaptırma konusunda yetkilidir. Binada hissedar olduğunu kanıtlayan herhangi bir malikin veya kanuni temsilcisinin riskli yapı tespiti yapmak üzere yetkilendirilmiş bir kurum/kuruluşa müracaatı üzerine yapılan riskli yapı tespiti sonucunda hazırlanan teknik rapor Çevre ve şehircilik İl Müdürlüğüne sunulur (İstanbul İlinde ilgili Belediye Başkanlıklarına). Çevre ve şehircilik İl Müdürlüğü teknik personellerince yapılan inceleme neticesinde riskli veya risksiz olduğu onaylanır.

Bahse konu binanın riskli bina olduğunun tespiti halinde; İl Müdürlüğünce ilgili Tapu Müdürlüğünden binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olduğu şerhinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi, bu şerh ile birlikte riskli yapı tespiti işlemine 15 gün içerisinde itiraz edebilecekleri hükmünü de bildirilerek ilgililerine tebliğ edilmesi istenir. Riskli yapı tespitine itirazlar Çevre ve şehircilik İl Müdürlüğüne yapılır (İstanbul İlinde ilgili Belediye Başkanlıklarına). Süresi içinde yapılan itirazlar Çevre ve şehircilik Bakanlığınca oluşturulmuş olan Riskli Yapı Tespitine İtiraz Değerlendirme Heyetince itiraz konusundan bağımsız olarak değerlendirilerek, eksik görölen yerler doğrulatılarak incelenir. Akabinde Teknik Heyete verilen karar doğrultusunda riskli yapı tespiti kesinleşir. Riskli yapı tespitine en son malikin tebliğ aldığı günden sonra olmak üzere 15 gün içinde herhangi bir itiraz olmamış ise yine riskli yapı tespiti kesinleşir.

Kesinleşen riskli yapı tespiti sonucu bina riskli ise gerekli yıkım işlemlerinin yapılması adına maliklere süre verilmesi üzere durum ilgili Belediye Başkanlıklarına veya İl Özel İdarelerine bildirilir. İlgili Belediye Başkanlıklarınca veya İl Özel İdarelerince gerekli yıkım işlemlerinin yapılması için maliklere 60 günden az olmamak üzere ilk süre verilir



ve tebliğ edilir. Verilen süre zarfında yıkım işlemi gerçekleşmemiş ise yine ilgili İdaresince 30 günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre zarfında da söz konusu riskli binanın yıkım işlemi gerçekleşmemiş ise öncelikle elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulur, yine yıkım gerçekleşmemiş ise ilgili İdaresince gerekirse kolluk kuvveti desteği ile birlikte yıkım gerçekleştirilir, masraflar ilgili hükümler uyarınca maliklerden alınır.

Bahse konu riskli binanın yıkılması yerine güçlendirilmesi isteniyor ise; yıkım için verilen süre zarfında güçlendirme konusunda gerekli çalışmalar yapılarak ilgili idaresine bildirilmesi ve güçlendirme ruhsatının alınması zorunludur.

6306 sayılı Kanununun 6. Maddesinin 9. Fıkrasında “Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.” denilmekte olup, yapılan her idari işleme karşı dava açılabilir.

Bahse konu riskli binanın yıkımından sonra yeni uygulama yapılabilmesi için tüm maliklerin ortak karar vermesi gerekmektedir. Dönü-



şüm uygulamasının aksaklığa uğramaması adına ortak karar verilmesi mümkün değil ise 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanır ve 6306 sayılı Kanununun 15/A Maddesi kapsamında anlaşmayan 1/3 paya sahip maliklerin payları Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince (İstanbul İlinde ilgili Belediye Başkanlıklarınca) açık arttırma usulü ile satışa çıkarılarak 2/3 çoğunlukla anlaşan maliklere satılması sağlanır. Eğer ki 2/3 çoğunlukla anlaşan malikler satın almaz ise ikinci açık arttırma gerçekleşir. Anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır.

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 güncel tapu durum belgesi, emlak beyannamesi, ilgili idaresinden alınacak bina adres beyanı ve malik kimlik belgesinin fotokopisi gereklidir.
- Bina, lisanslı kurum veya kuruluş tarafından incelenerek risk tespit raporu tanzim edilir ve hazırlanan rapor incelenmek üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye 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. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine eksikliklerin giderilmesi için ek süre de verilebilir.
- İlgili Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar en geç 10 gün içinde kabul edilir ve sistem üzerinden de onaylanır.
- İlgili tapu müdürlüğüne, söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğüne "riskli yapı" belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir. Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayıym tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

- 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 yıkılması gerektiği” hususları yer alır.
- 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

“Riskli Yapı” tespitine itiraz süreci

- Hak sahiplerine yapılan tebligat tarihinden itibaren 15 gün içerisinde malikler veya temsilcileri tarafından İl Müdürlüğüne veya yetki devri yapılması halinde ilgili İdareye dilekçe ile başvurulduğu takdirde itiraz süreci başlar. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince yapılıp yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.



- Bakanlıkça o il için teşkil edilmiş olan teknik heyet (üniversitelerden bildirilen dört üye ile, Bakanlık teşkilatında görevli ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere üç üyeden oluşan toplamda 7 kişilik heyet) tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir ve yapı ile ilgili nihai karar verilir.
- Yapılan inceleme sonucu yapının risklilik durumunun değişmesi sebebiyle itirazın kabul edilmesi halinde, Müdürlükçe veya İdarece ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılarak yapı üzerindeki riskli yapı belirtmesi kaldırılması veya eklenmesi istenir.
- Yapılan inceleme sonucunda yapının riskli bulunması veya riskli yapı tespitine itiraz süresi içerisinde itiraz edilmemesi durumunda riskli yapı tespiti kesinleşir ve yıkım sürecine girilir.

“Riskli Yapı” yıkım süreci

- Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Müdürlük veya İdare 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. Malik tarafından kiracı veya sınırlı aynı hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır.
- Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığına İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı işgünü içerisinde 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. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetleri durdurması zorunludur.
- Maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.
- Söz konusu riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Maliklere verilen süreler içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülki amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır.
- Yukarıda belirtildiği şekilde yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar, bakanlıkça veya müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.

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,
- ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, **malikler tarafından karar verilir.**

Maliklerin oybirliği ile karar alınamadığı durumlarda ne olur?

- Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır Oybirliği ile anlaşma sağlana-

maması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

- Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.(Yeni düzenlemede satış gerçekleşene kadar satış tekrar eder)
- Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.



Baki Remzi Sulçmez

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

- Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının bakanlıkça rayiç değerı tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.
- Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.
- Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama (yeni-den yapım) gerçekleştirilir.

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

Süreçte iki finansal destek bulunmaktadır;

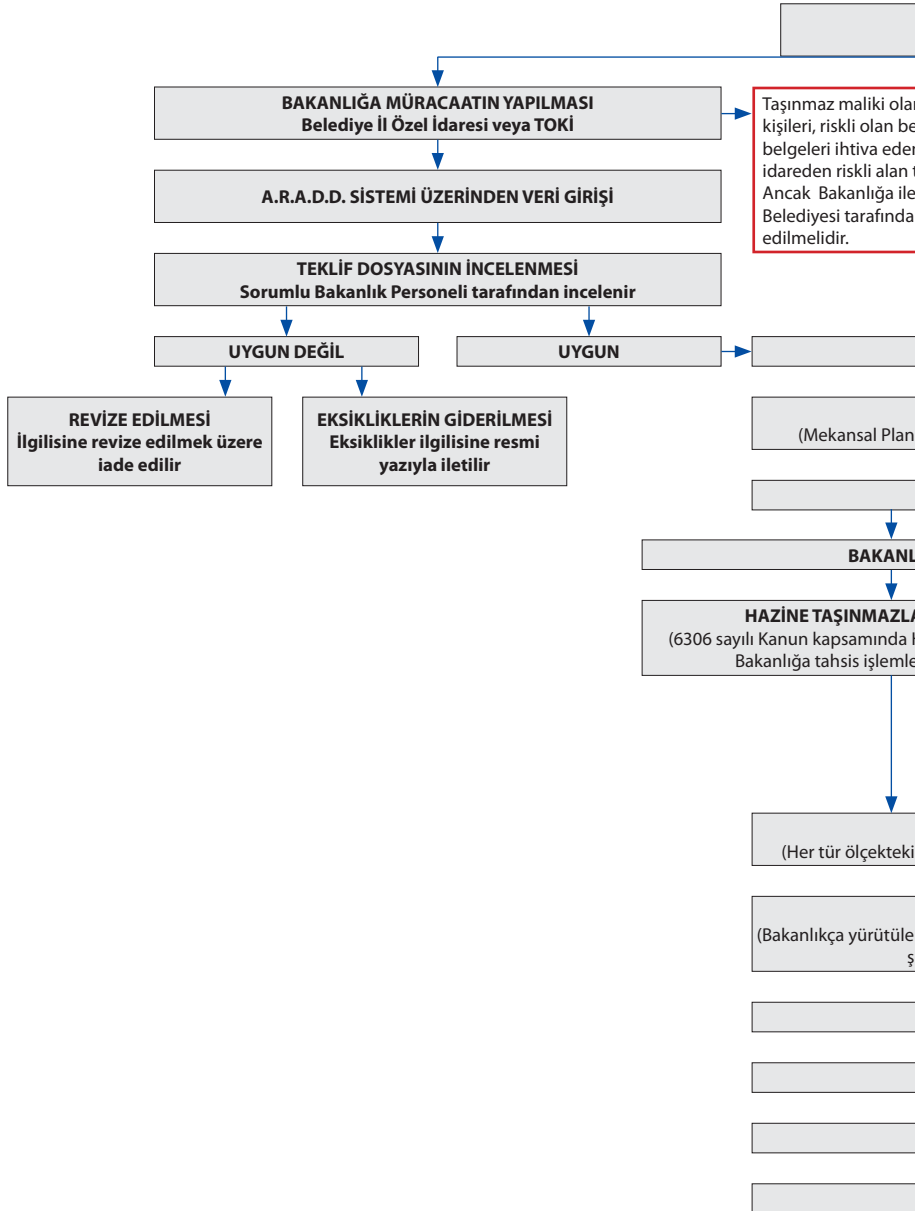
1. Kira yardımı
2. Kredi faiz desteği
3. Harç ve ücretler muafiyeti

Anlaşma ile Tahliye Edilen Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanlarında Kira Yardımı

- *Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde "Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir" denilmektedir.*

Bu bağlamda;

- Riskli yapı kararı alınan ve yıkımı yapılan binalarda malikler kira



RİSKLİ ALAN

Her gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliğine ilişkin bilgi ve belge ile birlikte Bakanlık veya Bakanlık tarafından talep edilen taleplerin öncelikli ilgili idarelerin değerlendirilmesi tercih edilir.

RESEN BAKANLIKÇA
(Bakanlık, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

TEKLİF DOSYASININ CUMHURBAŞKANLIĞINA SUNULMASI

RESMİ GAZETE'DE İLAN EDİLMESİ
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Müdürlüğü ve ilgili idare resmi yazı ile bilgilendirilir)

PROJEYİ YÜRÜTECEK İDARENİN BELİRLENMESİ

İL BAKANLIĞI

İLGİLİ İDARE VEYA TOKİ'YE YETKİ DEVREDİLMESİ

TAHSİSİNİN TAHSİSİ
(Hazineye ait taşınmazların tahsisleri gerçekleştirilir)

HAZİNE TAŞINMAZLARININ DEVRİ
(Bakanlık tahsis edilen Hazineye ait taşınmazlardan uygun görülenler ilgili idareye protokol kapsamında devredilir)

KAYNAK TAHSİSİ
(Tahsis edilecek veya aktarılacak kaynak miktarına göre Makam Olur'u alınır ve ödemeye ilişkin ilgili Daire Başkanlığına iletilir)

PLANLAMA, PROJELENDİRME
(Plan ve projeler onanmak üzere Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne iletilir)

UZLAŞMA
(Plan ve projelerin uygulamalarda, proje bazında hak sahipler ile yapılacak sözleşme ve anlaşmaların şartları belirlenir, onaylanmak üzere Bakanlık Makamına sunulur)

TAHLİYE VE YILKIM

YAPIM SÜRECİ

KAT İRTİFAKI VE TAPU İŞLEMLERİ

KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ

BAKANLIK DENETİMİ
Riskli alanlara ait onanmış plan ve projelerin uygulanması sağlanır ve bu amaçla gelişmeler takip edilir.

yardımları veya faiz avantajlı kredi desteğinden, yararlanacaklardır. Malikler kira yardımından 18 ay yararlanabileceklerdir.

- Bunun dışında kira yardımından yararlanmayanlar Bankaların avantajlı Kredi desteğinden yararlanabilirler.
- Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.
- Riskli alanlardaki gecekondulara sahiplerine ise belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda kira yardımı yapılabilir.
- Sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmaz anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.
- Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli ise Bakanlıkça belirlenir. Bu alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.
- Riskli alan veya rezerv yapı alanlarındaki kira yardımı başvuruları Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ilgili kuruma yapılır.

Kira yardımının detayları nelerdir?

- Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılara ve/veya sınırlı aynî hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere kira yardımı yapılabilir. Anlaşma ile tahliye edilen gecekondulara sahiplerine ise ilgili kurumca belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar kira yardımı yapılabilir.



Baki Remzi Sulçmez

- Kira yardımı süresi 18 aydır.
- Kira yardımı başvuruları, yıkım tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde İl Müdürlüğüne veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır.
- Riskli alan ilan edilen kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde ise alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

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/ilçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü'nden alınacak adrese dayalı yerleşim yeri belgesi (İş-yeri 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 taşınma yardımı yapılacaktır.
- 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 200.000 TL`lik (2021 yılı için) kredi alınabilir.
- Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 1.000.000 TL`yi (2021 yılı için) geçemez.

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine Dair Karar kapsamında sağlanacak faiz desteği aşağıdaki koşul ve limitlere göre uygulanır. Faiz desteği oranı ile kredi anapara tutarı üst limiti, kredinin sağlandığı tarihteki değerler esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilmez.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Azami Anapara Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı için Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	400 Baz Puan	2	10	80.000,00 TL
Konut Yapım Kredisi	400 Baz Puan	2	10	200.000,00 TL
Konut Edinme Kredisi	400 Baz Puan	1	10	200.000,00 TL
İşyeri Yapım Kredisi	300 Baz Puan	2	7	200.000,00 TL
İşyeri Edinme Kredisi	300 Baz Puan	1	7	200.000,00 TL

Faiz desteği sağlanmasına ilişkin esaslar;

1. Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
2. Faiz desteğinin bu Kararda yer almayan kullandırmaya ilişkin usul ve esasları, Bakanlık ve bankalar arasında gerçekteştirilecek protokoller ile belirlenir.

3. Faiz destekli krediler, Bakanlıkça onaylandıkları ilgili tarihte geçerli olan Bakanlar Kurulu Kararı veya Cumhurbaşkanlığı Kararı hükümlerine tabidir. Faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde Bankaya başvurulmuş olması gerekir. Bu Karar kapsamında Bakanlıkça onaylanan faiz destekli kredilerin kullandırılma süresi, Bakanlık tarafından verilen faiz desteği uygunluk yazısı tarihinden itibaren bir yıldır.
4. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57 nci maddesi ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 32 nci maddesi kapsamında, konut edinimi amacı taşıyan faiz destekli yapım ve edinme kredileri, bankalarca konut finansman kredisi olarak kullanılır.
5. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine Dair Karar kapsamında bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, Bakanlıkça belirlenerek hesaptan gerçekleştirilir.
6. Faiz desteği ödemelerine ilişkin denetimler Bakanlık tarafından yapılır. Denetimlerde, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya fazla ödeme yapıldığının tespit edilmesi halinde fazla yapılan ödeme 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen gecikme zammı ile birlikte tutarın bankaya tebliğini takip eden 10 iş günü içerisinde banka tarafından hesaba nakden ödenir. Denetim sonu-



cunda, banka tarafından yapılan bildirimler nedeniyle bankaya eksik ödeme yapıldığının tespiti halinde ise bu tutar Bakanlıkça hesaptan nakden karşılanır. Bu fıkra kapsamında, Bakanlık tarafından ödeme yapılması durumunda Bakanlıkça ödenecek tutarlara faiz yürütülmez.

7. Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.
8. Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir. Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir. Bakanlık gerekli gördüğünde otuz gün önce protokol taraflarını bilgilendirmek kaydı ile kredi faiz desteği uygulamasını ilk kez tahsis edilecek krediler açısından durdurmaya yetkilidir.
9. Kredilere ilişkin takip ve tahsil sorumluluğu tamamen bankaya ait olup söz konusu ödemeler için Bakanlıktan herhangi bir talepte bulunulmaz.
10. Bakanlığın bilgilendirilmesi ve yeni ödeme planlarının Bakanlığa iletilmesi koşullarıyla, hak sahiplerince ara ödeme yapılması, kredilerin yapılandırılması ve halihazırda protokol imzalanmış diğer bankalara devredilmesi mümkündür.
11. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur. Hak sahipleri geri ödeme gerçekleştirirse faiz desteği ödemeleri, geç ödenmiş taksitleri de kapsayacak şekilde ve Bakanlığın uygun gördüğü Kredi ödeme planında belirtilen tutar üzerinden, kaldığı aydan itibaren devam eder.
12. Zorunlu deprem sigortası kapsamındaki binalar için, 6306 sayılı Kanun ve bu Karar çerçevesinde güçlendirme, yapım veya

edinme kredisi için destek sağlanan hak sahiplerinin, bahse konu desteğin devam edebilmesi için zorunlu deprem sigortası yaptırmaları şarttır.

13. Bu Karar kapsamındaki faiz desteği, aksine bir karar verilmeye kadar, bankalardan sağlanacak krediler için uygulanır.
14. 16/4/2005 tarihli ve 25788 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliğine göre Çiftçi Kayıt Sistemine kayıtlı gerçek ve tüzel kişiler, talepleri halinde ilgili hasat dönemine Gore yılda bir defa anapara ve faiz ödemeli olarak bu Kararda yer alan oranlar çerçevesinde faiz desteğinden yararlanabilir.

6306 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar:

- İdarelere planlama, projelendirme ve yapım iş ve işlemleri için finansman desteği sağlanabilir.
- Yapım işlerine ilişkin olarak belediyelere İLBANK A.Ş. tarafından kredi desteği sağlanabilir.
- Yapı maliklerine, kiracılara ve sınırlı aynı hak sahiplerine kira yardımı, taşınma yardımı ayrıca yapı maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsis yapılabilir.
- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda kullanılmak üzere bankalardan kullanılacak kredilere faiz desteği sağlanabilir.
- Çeşitli harç, vergi ve ücretlerden muafiyet uygulanır.
- Noter harçları
- Tapu harçları
- Belediye Gelirleri Kanununun 79., 80., 84. ve Ek-1. maddeleri uyarınca belediyelerce alınacak ücret ve harçlar,(gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde,

fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.)

- Veraset ve intikal vergisi
- Damga vergisi
- Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler
- Banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf tutulacaktır.
- Otopark Yönetmeliği uyarınca alınan ücretler,
- Uygulamanın belediyeler, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinca yürütülmesi halinde teknik destek sağlanabilir.

Kentsel Dönüşümle ilgili 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 7 nci maddesinde sayılan işlemlere; "noter harcı,

tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu



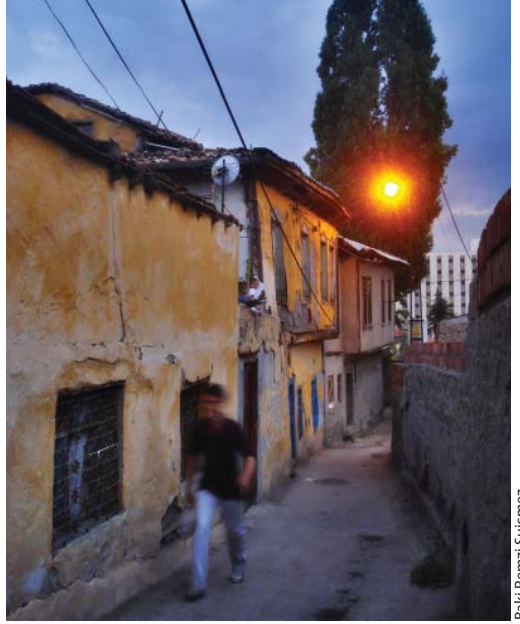
tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolaşısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.” şeklindedir.

Ayrıca; “riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret” alınmayacağı da hükme bağlanmıştır.

Katma değer vergisinin genel oranı yüzde 18’dir. Kentsel dönüşüm ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kapsamında konutların oranı ise yüzde 1’dir.

Katma Değer Vergisi Kanunu’nun 29’uncu maddesinin 2 numaralı fıkrasına göre; bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamı, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki fark sonraki döneme devrolunur ve iade edilmez.

Şu kadar ki, 28’inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup, yılı içerisinde indiri-



Baki Remzi Sulçmez

lemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulu'nca yeni düzenlemeye göre Cumhurbaşkanlığı kararı ile tespit edilecek sınırı aşan vergi iade olunur.

- Kentsel dönüşümdeki daire ve işyerlerinin satışına uygulanan KDV oranı %1'dir.

24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Büyükşehirlerde yapılan konutlarda KDV oranı değişmiştir ve karar, 01.01.2013'ten itibaren yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kararla net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; (6306 sayılı Kanunda rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m² değeri, 1-500 TL arası konutlarda %1, 500-1000 TL arası konutlarda oran %8, 1000 TL ve üzeri konutlarda oran %18'dir. Karar uyarınca, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler ise KDV artışından etkilenmeyecektir.

Örnek: Düzenlemeye göre 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsatlandırılan bir binada değeri 400.000 TL olan bir daire için %18 oranıyla ödenmesi gereken KDV miktarı 72.000 TL olacaktır, bu yasa sonucunda yapılacak ve aynı değere sahip konuta uygulanacak KDV oranı %1, yani 4.000 TL'dir.

Kentsel dönüşüm harç muafiyetinden kimler yararlanabilir?

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanacaktır.

Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişiler kentsel dönüşüm harç muafiyetinden yararlanabiliyor.

Kentsel dönüşümde harç muafiyeti nasıl uygulanıyor?

- a) Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemlerinde harç muafiyeti uygulanmaktadır.

Anlaşma Olmaksızın Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanlarında “Tahliye”

- Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime



göre on beş gün içinde veya maliklerle yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye teslim edilmesi gerekir.

- Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek tebligatta bulunulur. İkinci 30 günlük tebligat süresi sonunda tahliye ve yapının yıkımı gerçekleştirilecektir.
- Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılar elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

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 yapılacağına belli olduğu anlamına gelmediği gibi 6306 sayılı Kanuna göre riskli alana dava açılmayacağı da doğru değildir. Bu anlamda Anayasa Mahkemesinin emsal kararları bulunmaktadır.

Örnek olarak:

İlk derece mahkemesi tarafından verilen bir kararın temyiz incelemesinde, Danıştay, 6. Dairesinin 06.07.2010 tarih ve E:2010/396,



K:2010/7248 sayılı kararında, “*Dava, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mevkii, İlker Mahallesi, 158. Sokak No:32 adresinde tapu tahsis belgeli konut sahibi iken Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel dönüşüm projesi kapsamında 17.02.2006 tarihli, 483 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis kararı uyarınca davalı idare ile imzaladığı 10.08.2006 tarihli, 344 sayılı tapu tahsis belgesi tesis sözleşmesine göre; Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel dönüşüm projesi dâhilinde kalan 400 metrekarelik tapu tahsisli konutun teslimi ve 72 ay 384.95 TL ödeme karşılığında proje kapsamında yapılacak konutlardan 100,00 metrekarelik bir konutun tarafına verilmesi, ayrıca yeni yapılacak konut tarafına teslim edilinceye kadar 2006 yılı için 250.00 TL ve daha sonra artacak şekilde kira yardımı yapılması konusunda davalı idare ile anlaşan davacı tarafından, idareye teslim ettiği ve idarece yıkılan konutu ve müstemilatı nedeniyle oluşan zararın gerekirse bilirkişi aracılığıyla hesaplattırılarak yıkım tarihinden ödeme tarihine kadar işleyecek yasal faizi ile birlikte tarafına tazminine ...*” karar vermiştir.

Sarıyer Derbent (Çamlitepe), Gaziosmanpaşa, Sultangazi ve Güngören’in bazı mahalleleri ya da Pendik’in Batı Mahallesi için alınan “riskli alan” kararları Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Söz ko-

nusu alanlara yönelik iptal kararları benzer gerekçelere dayanmaktadır; alanın zemin yapısı ve yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığını kanıtlayacak yeterli bilgi ve belge bulunmadığı, alanda daha önce afet meydana geldiğinin ortaya konulmadığı, idarelerce hazırlanan raporların niceliksel ölçütler içermediği ve bilgilerin gözlemsel olduğu, alanın riskli alan ilan edilebilmesi için, kanunun ve uygulama yönetmeliğinin öngördüğü koşulların detaylı bir teknik rapor ile oluşturulmadığı gibi...

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 ilan 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. Bu konuda yasal yollara başvurarak dava açmış olan Sarıyer Derbent (Çamlıtepe) mahalle sakinleri riskli alan ilanı kararlarının iptal edilmesini sağlamış, bir arada durmayı başaran İzmir Karabağlar mahalle sakinleri ise hak mücadelelerini halen sürdürmektedir.

“
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 gecekondular olduğu görülmektedir. Kaldı ki Ekim 2016'da yapılan yönetmelik değişikliği ile bu durum doğrudan mevzuat ile tanımlı hale getirilmiştir; üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar ve uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar da riskli alan ilan edilebilecektir. Böylece mahkeme kararlarına gerekçe oluşturan risk tespitine ilişkin bilimsel esaslara dayalı bir kanıtlanma yoluna gitmek yerine herhangi bir kişinin gözlemiyle dahi fark edilebileceği alanların da "riskli alan" olarak ilan edilmesinin önü açılmaktadır.

- Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri, yaşayanlar ile birlikte kararlaştırılmalı, geliştirilmeli, planlanmalı ve yönetilmelidir. Riskli alanların belirlenmesinde yerel yönetimlerle birlikte çalışılmalı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yerel yönetimlere yetki devri ile birlikte Kentsel dönüşüm fonlarından kaynak aktarımı yapılmalıdır. Bu konuda yerel yönetimlerin yetki ve sorumlulukları yeniden tanımlanmalıdır. 2981 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesi aldığı halde İmar islah planı yapılmadığı için hisseli arsa tapusu alamayanlar ile arsa bedelinin belli kısmını ödemeyenlerin kalan bedellerinin güncellenerek tahsil edilmesi ile dö-



nüŖüm programına dahil edilmelerinin sağlanması, tapu tahsis alamayan ancak bu güne kadar vergilerini ödeyen elektrik ve su makbuzlarını beyan edenlerin de kentsel dönüŖüm sürecine dahil edilmesinin sağlanarak mağduriyetlerin önlenmesi, süreçten herhangi bir kesimin herhangi bir gerekçeye sığınarak dışlanmaması gerekir. Katılım modelleri, yaŖayanların sosyo-kültürel ve ekonomik özelliklerine uygun olarak kurgulanmalı, bu tip pratiklere alışık olmayanlara karşı sabırlı davranılmalı ve yaratıcı yöntemler geliştirilmelidir.

- Kentsel dönüŖüm ve yenileme alanlarının yer seçim kararları katılımcı yaklaşımlarla verilmeli, sınırların saptanmasında, modellerin seçilmesinde bilimsel ölçütler kullanılmalı ve ilgili bölgelerin sorunlarını yansıtan veriler temel alınmalıdır. Süreç, bu bölgelerin özgün niteliklerine ve gereksinimlerine uygun olarak planlanmalı ve yönetilmelidir. Mevcut uygulamalar hemen her bölgede birbirine benzeyen ya da özgünlük ve gereksinimlerden bağımsız çözüm önerileri getirmektedir. Bu uygulamalar yalnızca değişim değeri hızla artmak suretiyle rant odağı haline gelen / gelebilecek alanlara yoğunlaŖmıştır. Oysa kentsel dönüŖüm ve yenileme süreçleri kullanım değeri üzerinden, gereksinimlere ve özgünlüklere uygun olarak kurgulanmalıdır.
- Uygulama Yönetmeliğinde Ekim 2016 tarihinde yapılan bir diğer değişiklik ise “Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerin” de riskli alan ilan edilebilmesine yönelik maddedir. Söz konusu yerlerde “planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması” “imar mevzuatına aykırı yapılaŖmanın bulunması”, “altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiŖ olması” koŖullarından birinin veya bir kaçının bulunması halinde alan “riskli” ilan edilebilecektir. Kentsel dönüŖümün multi-disipliner bir alan olduğu düşünöldüğünde “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaŖma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan” alanlar olarak tanımlanan riskli alanların belirlenmesinde “mühendislik” bilgisinden faydalanılması tek başına yeterli olmasa da gerek koŖuldur. Bu

anlamda bir alanın riskli olup olmadığının belirlenmesi için teknik, bilimsel ve haliyle de “nesnel” veriler esas alınmalı, riskli alan tanımını genişletmekten kaçınılmalıdır.

- 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 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, 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 içerdiği 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.

İmar Barışı (Yapı kayıt belgesi) Düzenlemesi

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile 3194 sayılı İmar

Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile yürürlüğe giren İmar Barışı uygulamasında; Yapı güvenliği olmayan, planlama, mimarlık ve mühendislik süreçlerinden geçmemiş, teknik olarak sağlık ve güvenlik koşulları belirsiz, Yapı Ruhsatına, ruhsat eki projesine ve Yapı Kullanma İzin Belgesine aykırı ve kaçak yapıları kapsamak üzere yürürlüğe konularak bu tür yapılar için yapı sahiplerinin müracaatı ile “YAPI KAYIT BELGESİ” düzenlenmiştir.

İmar barışı ile bir kısmı veya tamamı izinsiz olarak inşa edilen yapıların yasal hale gelmesi amaçlanmış ve bu yapıların depreme dayanıklılığı hususunun maliklerin sorumluluğunda olduğu belirtilmiştir. Daha sonra yine 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 21. madde ile birlikte bu yapıların güçlendirme izin belgesi ile güçlendirilebileceği imkanı ortaya konmuştur. Bir sebeple kaçak imalat içeren yapısı için Geçici 16. maddeden yararlanan ve maliki olduğu yapının deprem güvenliği konusunda hassasiyeti olan ve sayıca çok az olduğu düşünülen vatandaşlar için, Geçici 21. madde, birçok prosedürü bertaraf ederek yapıların güçlendirilmesine olanak tanıması bakımından önem arz etmektedir. Ancak imar barışı dolayısıyla yasal hale gelen yapıların yapı maliki tasarrufuna bırakılmaksızın deprem güvenliği bakımından gerekli çalışmaların yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Yapı kayıt belgesi ile ayrıca kaçak yapılara “Yapı Kayıt Bel-



gesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dâhil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için” de olanak tanınmıştır. Yönetmeliğin 6. Maddesinin 5.Fıkrasında yer verilen “Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez” şeklindeki hükmü ile de bu yapıların kentsel dönüşüm yapılmasına engel teşkil etmeyeceği vurgulanmıştır.

Yerleşik planlama anlayışının bir ürünü olan “imar uygulamaları” toplum yararına mekân düzeni örgütlenmesini amaçlayan teknik bir kavram olmasına rağmen, müdahale araçları (planlama ve mekânsal mülkiyet denetim araçları) ile tümüyle sermaye birikimine hizmet eder niteliğe bürünmüştür. Özellikle son dönemde artış gösteren birçok imar uygulaması ile korunması gerekli doğal ve kültürel alanlar, tarım alanları ve kamu alanları önemli bir dönüşüme maruz kalmış ve yapılan son “imar barışı” ile de ileri düzeyde bir mekânsal metalaşmanın yolu açılmıştır. Tüm kentsel-kırsal alanların tahribatına aracılık edecek imar barışının, kısa ve uzun vadede olumsuz etkilerinin yaşanarak görüleceği, toplum ve doğa arasında bir uzlaşa yaratmayacağı açıktır.



İmar barışı düzenlemesinin gerekçesi incelendiğinde, en önemli vurgu, kentsel dönüşüm projelerine kaynak sağlanması ve kentsel dönüşüme ivme kazandırılması olarak ortaya çıkmaktadır. Düzenleme ile kaçak yapıların niteliğine bakılmaksızın “ekonomik değer” olarak piyasaya sürülebilmesi hedeflenmektedir. Böylece kentsel dönüşüme kaynak sağlamanın yanı sıra, yasal statü kazandırılan kaçak yapılara ipotek karşılığı kredi kullanma olanağı tanınması sayesinde, finans sektörüne dinamizm kazandırılacak, TOKİ ve özel inşaat firmalarına müşteri yaratılacaktır.

Özetle imar barışı yoluyla kaçak yapıların kayıt altına alınarak sermaye ve finans sektörüne ekonomik bir değer olarak katılması, alım satımın yolu açılarak kredi veren kuruluşlara ürün olarak sunulması söz konusudur.

Geçmişten bugüne çıkarılan imar aflarıyla, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve imar mevzuatına ve mimarlık- mühendislik sürecine uygun, afete dayanıklı, insan ve çevre sağlığını gözeterek, yaşanabilir kentlere karşı; mimarlık ve mühendislik süreçlerinden bağımsız olarak üretilmiş, sosyal donatısız, açık ve yeşil alan sistemlerinden yoksun yapılaşma adeta teşvik edilmiş; kentlerden yaylalara, tarım alanlarına, kıyılardan ormanlara yayılmış, doğal, tarihi arkeolojik varlıklarımız talan edilmiştir. Başlangıçta masum bir barınma ihtiyacı olarak başlayan, 1970’li yıllardan sonra spekülatif amaçlı sistemli arazi işgaline evrilen, hiçbir kurala uymayan bu yapılaşma; özellikle büyük sermaye yatırımları ile genişleyen ve bir “emlak pazarı” haline gelen büyükşehirlerde yerini “yeni kentleşme” anlayışına bırakmıştır.

Aşağıda yer alan örnek Ankara 5.İdare Mahkemesinin 2019/2184 sayılı İdari Yargı kararında;

“Her ne kadar yapı kayıt belgesi düzenlenmesine ilişkin mevzuatta, bina çekme mesafelerinde ve binaların diğer ortak alanlarında yer alan aykırılıklar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesine engel bir hüküm bulunmamakta ise de, Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik oldukla-

rından, bu yerlere yönelik yapı kayıt belgesi düzenlenmesi amacıyla yapılacak başvuru için kat maliklerinin çoğunluğunun onayladığı bir karar alınması gerektiği, aksi halin her kat malikinin arsa payı oranında malik bulunduğu bir ortak yerde mevcut olan hukuka aykırı yapıya yönelik yapı kayıt belgesi alınması için sadece bir kat malikinin ya da azınlıkta bulunan kat maliklerinin kararının ve başvurusunun yeterli görülmesi anlamına geleceği açıktır. Böyle bir sonucun ise kat mülkiyeti hukukuyla ve yapı kayıt belgesi düzenlemesi için öngörülen amaçla bağdaştırılması mümkün değildir. Buna göre kat mülkiyetine tabi bir ana gayrimenkulün ortak yerlerinde bulunan yapılar için düzenlenecek yapı kayıt belgesinin tek bir kat malikinin kararı ve başvurusu üzerine düzenlenmesinin mümkün olmadığı sonucuna varıldığından dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmemiştir. ” şeklinde karar alınmıştır.

“Riskli Yapı” tespiti sürecinde yaşanan sorunlar ve çözüm önerileri

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. Bir diğer yandan özellikle Ekim 2016’da yapılan Yönetmelik değişikliği ile bir alanın “riskli alan” ilan edilebilmesi için neredeyse kağıt üzerinde veya birkaç kaba gözleme dayanmak yeterli hale getirilmiştir. Bu durum teknik bir analiz ve yöneme dayanmaksızın riskli alan belirlenimlerine gidileceği yönünde endişelere yol açmaktadır.
- Kanunun konut hakkını merkeze almaktan çok inşaat sektörünü canlandırma amacına hizmet etmesi nedeniyle hak sahipleri bankalar eliyle borçlandırılmaktadır. Riskli alan ve rezerv alan ilan edildikten sonra plan ve projelerin hazırlanma aşamasında imar uygulama yetkisinin de tek taraflı olarak durdurulması hak sahiplerinin mağduriyetine ve belirsizliğe yol açmaktadır. 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. Dönüşüm sonucu ortaya çıkacak rant toplumla paylaşılmalıdır
- 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. Proje alanındaki yapılar riskli olup olmamasına bakılmaksızın değerlendirilip kanun hükümlerine tabi tutulmakta, bu durum da mağduriyetlere sebep olmaktadır.
- Deprem riski az olan bölgelerde deprem korkusu yaratılarak 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 küçültmekte, 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, vatandaş ucuz konut edinme imkânı sağlanabilecekken, yeni eşitsizlikler yaratılmaktadır,

- Çoğunlukla planlama esasına dayalı bir yol izlenirse de, planlama esnasında kentsel donatı ve rezerv alanları yeterince dikkate alınmadığı için kentte bulunan tüm boş alanlar ve bir çok sosyal donatı alanı 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.
- Mevcut mülkiyet durumu ile dönüşüm sonrasında ortaya çıkacak olan mülkiyet arasındaki bağlantıyı oluşturan matematiksel paylaşım modeli (matematiksel finansal kurgulama) olup; hak sahiplerinin mevcut arsa ve /veya yapı sahipliğinin veya hissedarlığının sayısal ifadesi ile dönüşüm projesi sonrası paydaşlara verilecek fiziksel yapı miktarının sayısal ifadesi arasındaki ilişkiyi kuran formül yada formüller bütünü olup, burada projenin gerçekleşmesini üstlenecek girişimcinin hangi hizmetleri sunması karşılığı ne alacağı, dönüşüm sonucu yaşayanların mevcut imar hakları karşılığında oluşturulacak projeden hangi imar haklarını edineceği, ne kadar sürede gerçekleşeceği ve ne kadar borçlanacağı ve hangi vadede ne kadar ödeyeceği önem kazanmaktadır.

- Burada en önemli konu paydaşların yeni yapılacak konutlardan kendilerine düşecek konut maliyetlerinin, tüm proje alanında yapılacak olan kentsel teknik altyapı, rekreasyon alanları, peyzaj ve su ögeleri ile sosyal donatıların proje bütünlüğünde hesaplanacak maliyetleri yanında yapılarının yıkım masraflarına da katlanmak gerekliliğidir.
- Manevi kaygı; bireyin sosyal ve ruhsal sağlığını tehdit eden önemli bir durumdur. Bu konuda daha ayrıntılı bilgilere ulaşabilmek için bilimsel araştırmalar yapılmalıdır.
- Projeye başlanmadan önce alanın mimari-sosyal-kültürel vb özellikleri ortaya çıkartılıp yapılacak olan yeni kentsel tasarımdaki kriterlerin bunlara göre belirlenerek kişilerin bu tarz kaygıları giderilmelidir. Kentsel dönüşüm projesinin uygulanmaya çalışıldığı bölgelerde yaşayan paydaşların aynı yerde yapılacak konutlarda iskan edilmeleri sağlanmalı, bir anlamda yerinde dönüşüm yapılmalıdır.
- 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit süreci kat malikleri/hak sahipleri tarafından yürütülüyormuş gibi tarif edilse de, uygulamada süreç çoğunlukla müteahhitler tarafından işletilmektedir. Ayrıca müteahhitlerin iştahını kabartan yıkıp yeniden yapma anlayışı nedeniyle riskli yapı tespitlerinin genellikle rant getirisi yüksek bölgelerde yapıldığı görülmektedir.
- Riskli bina tespit sürecinde yapının yıkılmasına yönelik zorlayıcı yasal düzenlemeler bulunmakta, yapının güçlendirilerek korunması seçeneği yok sayılmaktadır. 6306 Sayılı mevzuatta yıkım süreci için kat maliklerinin 2/3 oranında çoğunluğu aranırken, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ise 4/5 oranının sağlanması veya kat maliklerinin rızasının aranmaması için ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğu durumların mahkemece tespit edilmesi gerekmektedir. Buna ek olarak güçlendirme çalışmalarının tümüyle tamamlanıp güçlendirme ruhsatının alınması için 60 gün gibi kısa bir süre verilmesi, bu seçeneğin pratikte mümkün olmadığını göstermektedir.



- 2019 yılında değiştirilen 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2'sinde yer alan "Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar"a göre 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 "Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara" göre riskli çıkacağı açıktır. Bu tür yapıların yıkılarak yeniden yapılması ilk aşamada uygun bir çözüm olarak değerlendirilmemelidir. 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 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 başvurmasıyla 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. Bu anlamda tek malikin başvurusu tespit için yeterli görülse de en azından başvuru lisanslı kuruluşun diğer malikleri bilgilendirme zorunluluğu gibi bir hususun mevzuata eklenmesi sağlanmalıdır.
- 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 baş-



vurulduğu 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.

Riskli Yapı Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular

• Binamızın yıkılmasını istemiyoruz itiraz hakkımız var mı?

"Evet itiraz hakkınız var. Yapılan çalışmalarda binanız riskli yapı olarak tespit edilmişse, kat malikleri bu duruma 15 gün içinde itiraz edebilir. Bu itirazlar; Bakanlıkça, üniversitelerde görevli inşaat, jeoloji veya jeofizik mühendisliği ile hukuk öğrenimi görmüş öğretim üyeleri arasından seçilecek üç ve Bakanlıkta görevli iki kişiden teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanacak."

• İtiraz edilmesi durumunda yapılan masrafları kim karşılayacak?

"İtiraz işlemini takip eden süre içerisinde bakanlık ve belediyenin yaptığı tespit çalışmalarının tüm masrafları kat malikleri tarafından karşılanacak karşılanamadığı durumda ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak hak sahiplerine de bilgi verecek."

• Binamız riskli yapı olarak tespit edildikten sonra ne olacak?

"Binanız riskli yapı olarak tespit edilmişse, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç 10 iş günü içinde Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek."

• Binamızın yıkılmasını istemeyen kat malikleri var bu durumda başvuru yapamayacak mıyız?

"Binanızı ister kendiniz ister yetkili kurum tespit etmiş olsun eğer riskli yapı olarak değerlendirmişse çoğunluk aranmayacak ve yıkılacak. Dolayısıyla itiraz eden varsa bile başvuru yapabilirsiniz."

• Binaların yıktırılması nasıl olacak?

"Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların kat mülklerine 60 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde bina, kat mülkleri

tarafından yıktırılmadığı takdirde, belediye tarafından yıktırılacağı belirtilir ve tekrar ek süre verilir. Verilen bu süre içinde de kat mâliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapılar tahliye ettirilerek yıktırılacaktır.”

- **Yıktırma masraflarını kim karşılayacak?**

“Binanızın dönüşümü için eğer müteahhit ile özel bir anlaşma yapıldıysa yıkımı müteahhit firma yapabilir. Yıktırma işlemi Bakanlık veya Belediye tarafından yapılırsa, yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının hakları oranında ipotek koyacak ve bunu hak sahiplerine bildirecektir.”

- **Yıkım aşamasında müteahhitte anlaşma nasıl sağlanacak?**

“Öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilecek. Bina sahipleri yıkım aşamasında müteahhitler ile anlaşma yapabilecek ve şartları aralarında özel bir anlaşma ile sağlayabilecekler.”

- **Binamız yeni yapıldı ama riskli alan içinde kalıyor yine de yıkılacak mı?**

“Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanlar; riskli alan, rezerv alanı sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılar (yeni yapılmış olan bina, riskli olmayan bina) uygulama bütünlüğü bakımından birlikte değerlendirileceği için gerekirse yıkılacaktır.”

- **İmar ve yapılaşma sürecinde durdurma yetkisi TOKİ ve Belediye'nin mi olacak?**

“Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare (belediye), riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurma yetkisine sahip olacak.”

- **Elektrik su ve doğalgaz hizmeti verilmeyecek mi?**

“Uygulama sırasında, Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından talep edilmesi hâlinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri verilmeyecek ve verilen hizmetler ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulacak.”

- **Kiracı olanlara yardım edilecek mi?**

“Anlaşma ile tahliye edilen yapılarda ki kiracı veya aynı hak sahibi olanlara da geçici kira ve konut yardımı yapılabilecek.”

- **Bina yıkıldıktan sonra nasıl değerlendirilecek?**

“Üzerindeki bina yıkıldıktan sonra arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerine sorulmadan, tapu müdürlüğünce resen terkin edilecek ve önceki vasfı ile değerlendirilecek. Eğer kat malikleri ile yapılan anlaşma var ise şartları tapu kütüğünde belirtilerek kat malikleri adına payları oranında tescil edilecek. Bu taşınmazların sicilinde bulunan her türlü şerh hisseler üzerinde devam edecek. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare(belediye) tarafından resen yapılacak veya yaptırılacak.”

- **Yıkımdan sonra nasıl anlaşma sağlanacak, çoğunluk aranacak mı?**

“Yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usûller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilecek.”

- **Anlaşmaya yanaşmayan malikler ne olacak?**

Dönüşüm uygulamasının aksaklığa uğramaması adına ortak karar verilmesi mümkün değil ise 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanır ve 6306 sayılı Kanunun 15/A Maddesi kapsamında anlaşmayan 1/3 paya sahip maliklerin payları Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince (İstanbul

ilinde ilgili Belediye Başkanlıklarınca) açık arttırma usulü ile satışa çıkarılarak 2/3 çoğunlukla anlaşılan maliklere satılması sağlanır. Eğer ki 2/3 çoğunlukla anlaşılan malikler satın almaz ise ikinci açık arttırma gerçekleşir. Anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

- **Anlaşma ile tahliye edilen binalardaki kat maliklerine yardım yapılacak mı?**

“Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların mâliklerine ve mâlik olmasalar bile bu yapılarda kiracı olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya konut sertifikası verilebilir.”

- **Bina sahibi yıkılan binasını kendisi yapmak isteyebilir mi?**

“Konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilecek. Dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya Belediye tarafından, borçlandırma suretiyle de verilebilecek.”

- **Güçlendirilebilecek binaların güçlendirme maliyetlerini kim karşılayacak?**

“Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilecek.”

- **Yıktırma ve tahliye işlerini engelleyen kişi ve kamu görevlileri hakkında Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusu yapılabilecek mi?**

“Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet

Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulacak. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tâbi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanacak.”

• **Gecekondu sahiplerine yardım yapılacak mı?**

“Gecekondu sahibine, gecekonduya karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya konut verilinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, konutunu yapıncaya kadar, nakdi yardım yapılabilecek.”

• **Tarafların anlaşamadıkları durumlarda mahkemelerde bilirkişi olarak kimler görev alacak?**

“Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer gözönünde bulundularak; taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilecek. Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kura yolu ile seçilir. Valilik, kuranın âdil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kuraya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır.

Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl Ocak ayı içinde, mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara veya belediye başkanının (idare) belirleyeceği uzmanlara yaptırılacak.”

- **Bir yapı için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespitinin yaptırılması 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 devirler 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 yaptırılması 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?**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğünce düzenlenen "Kira Yardımı Klavuzu"nun 11. Maddesinde kira yardımı başvurularında ve ödemelerinde maliklerden ikamet şartının aranmadığı, aynı türden en fazla bir (1) bağımsız bölüm için kira yardımı yapılacağı belirtilmektedir.

- **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.

- **6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra malikin vefatı durumunda kira yardımı nasıl yapılır?**

Kira Yardımı Klavuzu 11. Maddesinin 7. Fıkrasında hak sahibinin vefatı halinde yapılacak işlemler açıklanmıştır.

- a) Hak sahibinin kira yardımı ödemesi devam ederken vefat etmesi durumunda kira yardımı ödemeleri durdurularak kira yardımı taksitlerinin mirasçılara ödenmesi sağlanacaktır. Bu durumda vefat sonrası varisler mirasçılık belgeleri, kimlik fotokopileri ve

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz hesap cüzdanı fotokopileri ile birlikte İl Müdürlüklerine/Belediyelere müracaat etmeleri gerekmektedir.

- b) Hak sahibi kira yardımı başvurusu yapmış ancak ödemeler başlamadan vefat etmiş ise mirasçılarca mirasçılık belgeleri ile birlikte İl Müdürlüklerine/Belediyelere müracaat etmeleri gerekmektedir.
- c) Hak sahibi kira yardımı başvurusu yapmadan vefat etmiş ise mirasçıları kira yardımı için gerekli evraklara ek olarak mirasçılık belgeleri ile birlikte İl Müdürlüklerine/Belediyelere kira yardımı başvurusunda bulunabilirler.

Kira yardımları mirasçılara hisseleri oranında yapılacaktır. (Kaynak: Kira Yardımı Klavuzu - ÇŞB - Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü)

- **Daha önceden kiracı olarak / sınırlı aynı hak sahibi olarak bulunduğu binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti sonrası kira yardımından faydalanan kiracı kendi malik olduğu binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti sonrasında kira yardımından faydalanabilir mi?**

Evet. Kiracı olarak alınan iki (2) aylık, Sınırlı aynı hak sahibi olarak beş (5) aylık kira yardımı bedelleri on sekiz (18) aylık kira bedelinden düşülerek kalan süre zarfında ödemeler yapılır. (Kaynak: Kira Yardımı Klavuzu - ÇŞB - Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü)

- **Malikler tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit işlemine, yıkım kararına 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.

- **Bütün bağımsız bölümlerdeki kazanılan kredi hakkının hepsini banka verir mi?**

Vermeyebilir, banka yeni yapılacak projeye göre kredilendirme tahsisi yapar.

- **Banka kredilendirmede ipoteği yeni yapılacak bütün bağımsız bölümlerin üzerine koyar mı?**

Hayır, banka ipotek koyacağı miktarı tespit ettikten sonra yapı sahibinin belirlediği ve ipotek miktarını karşılayacak sayıda bağımsız bölüme ipotek koyar.

- **Banka hak sahibine ödemeyi nasıl yapar?**

Krediyi veren banka hak sahibinin hesabına parayı yatırıp bloke eder. İnşaatın ilerleme seviyesine göre hakediş olarak hak sahibine ödeme yapar.

- **Banka inşaat başlamadan önce ödeme yapar mı?**

Bu konuda bankaların uygulamaları değişiklik göstermekte, bazı bankalar %20 civarı ön ödeme yapabilir.

- **Kira yardımı kaç bağımsız bölüme ödenir?**

Birden fazla bağımsız bölümde hak sahibi olan bir kişiye bir kira yardımı ödenir, ikinci kira yardımı ödemesi yapılmaz.

- **Kira yardımı ve kredi desteği ikisi aynı anda kullanılır mı?**

Hayır, hak sahibi kira yardımını veya kredi desteğinden birini seçmek zorunda, ikisini aynı anda kullanamaz.

Kentsel Dönüşüm konusundaki sorularınız için ALO 181 Çevre ve Şehircilik hattı üzerinden Bakanlığa ulaşabilirsiniz.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü iletişim sayfasındaki bilgiler ise şu şekildedir:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

İletişim

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Ana Hizmet Binası Kat: 9-10-11

Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km Mustafa Kemal Mahallesi

No:278 06530 Çankaya/Ankara

Faks: 0312 474 03 59

Daire Başkanlıkları	Sekreteryaya
Altyapı Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7720
Dönüşüm Alanları Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7710 - 7780
Finansman Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7713 - 7714
Harita ve Emlak Yönetimi Dairesi Bşk.	(0312) 410 7780
İletişim Koordinasyon Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7707 - 7708
İzleme ve Değerlendirme Dairesi Bşk.	(0312) 410 7707 - 7708
Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7780
Yönetim Hizmetleri Dairesi Başkanlığı	(0312) 410 7707 - 7708
Kira Yardımı Birimi	(0312) 410 7713 - 7714

Biliyoruz ki sadece deprem ve yapı güvenliği dikkate alınarak yapılan uygulamalar aşılması g yeni sorun alanları yaratıyor. Bu nedenle kısa vadeli ekonomik hedeflere ulaşma eksenli bir yaklaşımdansa, hemen şimdi ve bugün, insan hayatını merkeze alan sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için harekete geçilmesi gerekiyor. Bu anlamda asıl anlamıyla ekonomik ve sürdürülebilir olanın, çok disiplinli bir perspektifle hazırlanan bütünlüklü planlara göre hareket etmek olduğunu da tekrar ifade etmek isteriz. İnsan yaşamını doğrudan ilgilendiren bir mesleğin uygulayıcıları olarak savunmaya devam edeceğimiz yegane ilke elbette bilimden ve bilimsellikten yana olacaktır. İnsanın, meslektaşlarımızın ve halkımızın yararına olan da budur.



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