



Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi

Araştırma Makalesi

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi: Tekirdağ İli Örneği

Latif Onur UĞUR^{a,*}, Yeşim ALİFENDİOĞLU^b, Murat SAKA^c

^a İnşaat Mühendisliği Bölümü, Teknoloji Fakültesi, Düzce Üniversitesi, Düzce, TÜRKİYE

^b Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, TÜRKİYE

^c Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, TÜRKİYE

* Sorumlu yazarın e-posta adresi: latifugur@duzce.edu.tr

ÖZET

Kentler karmaşık ve dinamik sistemlerdir: zamanla gelişmekte ve dönüşmektedirler. Ekonomideki değişimler veya ekonomik düzenin değişmesiyle kentsel alanlarda bir takım değişimler ve dönüşümler yaşanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları da kentsel alanlarda yapısal bir değişimi de ifade etmektedir. Aynı zamanda, kentlerdeki farklı sosyal, fiziksel, siyasi ve ekonomik değişimlerden dolayı, köhneme ve çöküntü bölgeleri oluşmakta ve bu alanlar dönüşüm çalışmalarıyla yeniden canlandırılmaya çalışılmaktadır. Bu çalışmada 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve uygulama yönetmeliğinin Riskli Yapıların Belirlenmesi ile ilgili hükümlerinin uygulanması esnasında karşılaşılan problemler incelenmiştir. Bu kanun ve uygulama yönetmeliğinin yeni hazırlanmış olması sebebiyle uygulama esnasında birçok konuda sorunlarla karşılaşmaktadır. Çalışmada Riskli Yapı Tespit Raporları hazırlama süreci tarif edilerek, Tekirdağ ilinde uygulama süreçleri boyunca yaşanan sorunlar tespit edilmiştir. Sürece tesir eden olumsuzlukların çözümü üzerine öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm kavramı ve süreci, Yasal boyut, Riskli yapı ve tespit esasları, Riskli yapı tespiti raporlaması

Event Based Research of Application Problems Faced in Risky Construction Definition According to the Law Regarding Converting Areas Which are Under the Risk of Disaster

ABSTRACT

Cities are complicated and dynamic systems: they are developing and transforming over time. With the changings in the economy or the changing of the economic system there are seen some changings and transforming in urban areas. Applications of urban transformation also expresses a structural changing in urban areas. At the same time, different social, physical, political and economic changings in the cities are the reason for the creation of old fashioned and sinking areas and it is been trying with transforming studies to restore those areas. A research was made about the problems faced during identifying the constructions which are under risk

and application of 6306 numbered law and regulation of application regarding converting the areas which are under the risk of disaster. With the new preparations of this law and governing regulations, problems appeared in many things during the application. The problems occurred during the application period in Tekirdağ were identified with the description of the Risky Construction Determination Report in the study. Offerings were developed about regarding the solution of the hitches which effect the process.

Keywords: Concept and period of the urban transformation, Legal dimension, Risky construction and determination rules, Risky construction determination report

I. GİRİŞ

Kentsel alanlar sürekli gelişen ve yenilenen sistemlerdir. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim dönüşüme neden olabilirler. Kentsel mekandaki değişim ve dönüşümler, kimi zaman mekan ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise, mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm, belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir. [1]

Çeşitli bilim insanlarına göre kentsel dönüşümün birçok farklı tanımı yapılmıştır. Linchfield (1992); kentsel dönüşümü, “*kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma*” olarak, Dannison (1993); “*kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem*” olarak, Roberts (2000); “*kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak*” olarak tanımlamışlardır. Bu tanımlardan yola çıkarak Kentsel Dönüşümü; “*Çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü*” olarak ifade etmek yanlış olmaz. [1]

Kentsel dönüşüm yöntemleri şu şekilde ortaya çıkmaktadır:

1.Yeniden Geliştirme: Bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntemdir. Yerel yönetimler bu yaklaşım ile arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesini sağlayabilmektedir. Bu yaklaşımda genellikle yaşayan nüfus kentin başka bir kısmına yerleştirilmektedir. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyet taşımaktadır. Bu yöntem de kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek, pahalı bir yöntemdir.

2.Rehabilitasyon: Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilesi ilkesini içermektedir. Rehabilitasyonun bütün aşamalarında halkın katılımı esastır. Bu yöntemin sosyal yapıya etkisi iki farklı şekilde gelişmektedir. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleştirilmesi yöntemine “*soylulaştırma*”, bölge halkının burada konut edinmeye devam etmesi haline “*zorunlu iyileştirme*” denilmektedir.

3.*Entegrasyon:* Bu yöntemle kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir çevre yaratmak amaçlanmaktadır. Alanın asıl sakinleri, bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkıda bulunmaktadır.

4.*Yeniden Canlandırma:* Sosyokültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir. [3]

A. KENTSEL DÖNÜŞÜM YASAL GELİŞİMİ SÜRECİ

Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, gecekondu dönüşüm sürecine yönelik atılmış ilk adım özelliği taşımaktadır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için İslah İmar Planları yapılmasına neden olsa da, sonuçta gerçekleştirilen planlarla fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiştir [2].

"5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun " 73. maddesinde, "Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir." hükmü yer almakta, 69. maddesinde de, "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir." hükmüne yer verilmektedir [2].

Yine 69. maddeye göre, durumları "775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun" 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25. maddesinde, "7 nci madde gereğince tesbit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekondu alanlarının ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir." hükmü yer almış ve 7. maddesinde de, "Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, İmar ve İskan Bakanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır." hükmüne yer verilmiştir [2].

"5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun" 7.e maddesinde ise "Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak." yetkisi Büyükşehir belediyelerine verilmiş bulunmaktadır. Bu hükümlere göre gerek Büyükşehir belediyelerine ve gerekse belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projesi adı altında geniş yetkiler verilmektedir [2].

Yine, "5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ile kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir

Ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik en son yürürlüğe giren "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" TBMM tarafından (16/05/2012) tarihinde kabul edilmiştir. Kanunun ve uygulama yönetmeliklerinin, yeni olması sebebiyle birçok eksik ve diğer yasalarla çelişen kısımları bulunmaktadır. Yasal bütünleşmenin sağlanmamış olması farklı konularda sorunlar yaşanmasına sebep olmaktadır.

II. LİTERATÜR ÖZETİ

Literatür çalışmasında öncelikle kentsel dönüşüm kavramı ve etkileri ile nasıl modeller yapılandırılması gerektiğine ilişkin çalışmalar incelenmiştir. Türkiye'deki yasal gelişim süreci üzerine yapılmış bilimsel çalışmalar, TMMOB yayınları ve ÇŞB tarafından yayınlanmış yasa ve yönetmelikler incelenmiştir.

DÜKKANCI, H. (2013), " Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi" konulu çalışmasında , "*Günümüzde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile tekrar gündeme gelen kentsel dönüşüm kavramı ve süreci, söz konusu yasa içeriğinde afet odaklı olarak ele alınmaktadır. Ancak yasal düzenleme içerisindeki bir takım ibareler ve kavramlar kentsel dönüşüm sürecinin bir rant aracına dönüşmesinin önünü açmaktadır.*" [4] ifadelerini kullanmıştır.

ERZENE (2013), " Kentsel Dönüşüm Ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı" konulu doktora tezi çalışmasında "*Burada Türkiye'nin iç dinamiklerine özgü, uygulanabilir bir yöntem olan, "bütünleşik kentsel dönüşüm yöntemi" ve birtakım temel ilkeler önerilmektedir. Bu çalışmalarda, salt fiziksel yenilemenin yapılmadığı, sorunun tüm çeşitliliği ile ele alınıp çözüme gidilmesi ve bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi çalışmayı başarıya ulaştıracaktır.*" [5] değerlendirmesinde bulunmuştur.

KARA (2012) , " Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği " isimli tez çalışmasında; *Kent kavramı ilk bakışta modern kentlerin prototipi gibi görünse de aslında kimlik kavramının sorgulandığı bir alan haline gelmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte ortaya çıkan kentsel kimlik sorununa sürdürülebilir çözüm önerileri geliştirmektir.*" [6] demiştir.

AY (2012) , "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları ve Bayrampaşa Örneği " isimli tez çalışmasında; "*Kentsel dönüşüm kavramını açıklayarak, ülkemizde Tanzimat döneminden günümüze kadar olan zaman zarfında nasıl algılandığını ve dönemselsel olarak nasıl geliştiğini, yapılan kentsel dönüşüm projelerinden örnekler vererek, uygulama aşamasında yaşanan zorlukların ve sorunların neler olduğunu*" açıklamaktır. [7]

SÖNMEZ (2013) , "Afet Riski Altındaki Tarihi Ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım" konulu tez çalışmasında *Beyoğlu'nda afet risklerini azaltmaya yönelik kentsel yenilemenin ele alınırken Beyoğlu'nun konumu, tarihsel ve mekansal gelişim*

süreci ele alındıktan sonra, ülkemizde yasal gelişim süreci içerisinde ilgili mevzuatın afet risklerini azaltmaya yönelik etkileri ve eksiklikleri, Beyoğlu örneği üzerinden tespit edilmeye çalışılmıştır." [8] ifadelerini kullanarak, afet risklerini azaltmaya yönelik kentsel yenilemenin hangi unsurlar ele alınarak gerçekleştirilebileceğine öneriler getirmiştir.

BERKAYA (2014), "Kent Makroformunda Sayısal Tasarım Araçları ile Form Arayışları: Zaha Hadid Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği" konulu tez çalışmasında "Kentlerin geçirdiği dönüşüm süreçlerinin bugünkü karşılığı kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri, kentlerin rehabilite edilmesi açısından yerel yönetimler tarafından terk edilmiş sanayi bölgeleri, kentsel ve arkeolojik sit alanları ya da gecekondu mahalleleri gibi alanlarının güzelleştirme ve yeniden imara açma çalışmaları olarak önerilmektedir. Plansız olarak büyüme gösteren İstanbul’da bugün gelinen noktada kentin kangren bölgelerini yeniden planlanma sürecine girilmiştir" ifadelerini kullanarak, 21. yüzyılın başından itibaren sayısal tasarım araçları ile üretilen yeni tasarım argümanlarının kent makroformu üzerindeki etkilerini tartışmıştır [9].

SARAÇ (2014), "Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar" konulu tez çalışmasında "Sanayileşme sonrasında yaşanan hızlı iç göç sonucunda kentlerde çarpık yapılaşma ve çöküntü alanları meydana gelmiştir. Çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ve yeniden kazanımı kentsel dönüşüm ile mümkündür" diyerek Kentsel dönüşümü tanımlamakla birlikte, sosyal ve hukuki boyutlarını da incelemiştir. Çalışmada, özellikle 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" kanunu incelenmiş ve eksikliklerinin tespit edilmesine odaklanılmıştır [10].

AYDIN (2013), "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi "6306 Sayılı Yasa" İstanbul – Esenler Örneği" konulu tez çalışmasında ; "İlerleyen zamanlarda doğal afete dahi gerek olmadan yıkılmak üzere olan bu yapılar can ve mal emniyeti açısından risk taşımaktadır. Son senelerde özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında, planlama ve yapılaşma koşullarında deprem faktörünün de dikkate alınmasıyla birlikte günümüzde kentsel yenileme/dönüşüm kaçınılmaz bir gereklilik haline gelmiştir." Çalışmada 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Türkiye’deki ilk uygulaması olan İstanbul Metropolitan Alanı, Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi ele alınıp değerlendirilmiştir [11].

DİNÇER (2014), " Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Adalet" konulu tez çalışmasında; "Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulama örnekleri üzerinden dönüşümün hukuki ve sosyal adalet boyutu üzerinden irdelenmiş, sadece fiziki bir müdahale olmadığı, sosyal, kültürel, ekonomik, politik ve hukuki boyutlarının da önemli olduğu vurgulanmaya çalışılmıştır. Türkiye’nin sosyal adalet ve insan haklarına uygun bir kentsel dönüşüm mevzuatına ihtiyacı olduğunun açık olduğu" sonucuna ulaşmıştır [12].

AÇIKGÖZ (2014), "Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği" konulu tez çalışmasında ; "kentsel dönüşümün soylulaştırma kavramından bağımsız olmadığı uygulamayla mekanda sadece fiziksel değişimler değil, beraberinde ekonomik, kültürel ve sosyal değişimlerin de olduğu " üzerinde durulmuştur [13].

ŞENTÜRK (2014), "Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği" konulu tez çalışmasında ; "Türkiye’nin kentleşme süreçlerine yaklaşımıyla oluşan Fikirtepe dokusunun, yeni yasal düzenlemeler ve ayrıcalıklı yapılaşmalar sonucunda özel sektör

tarafından “konsept” projelerle nasıl değişebileceği ve imar planı ölçeğinde tasarımın önemi” vurgulanmıştır. [14]

GÖKÇE (2013), “Kentsel Dönüşümden Neyi Anlıyoruz, Neleri Anlamalıyız” isimli makalesinde, “Kentsel dönüşüm konusu sadece mekân düzeyinde ele alınamaz. Dönüşüm sosyal, ekonomik ve mekânsal gelişmenin bir bütünü olarak ele alınmalıdır. Aynı zamanda kentsel yenileme ve dönüşüm konusu geleceğe yönelik toplumsal bir öngörünün oluşturulması ve yönetilmesi süreci olarak değerlendirilmelidir. Kentsel planlama, kimliği korunmuş bir kent ve yenilenmiş bir çevrenin içinde yaşayanların, dayanışma duyguları güçlenmiş, sosyal ilişkileri daha da gelişmiş bir kentte yaşamaları bir özlem olmaktan öteye bir hak olarak görülmelidir.” [15] görüşlerini paylaşmıştır.

ÖCAL, İNCE (2012), “Türkiye’de Mevcut Yapı Stoğu ve Kentsel Dönüşüm” konulu tez çalışmasında “Türkiye nüfusunun %90’dan fazlası birinci derece deprem bölgesinde yaşamaktadır. Deprem açısından mevcut yapı stoğunun değerlendirilmesi amacıyla yapılan çalışmaların başında gelen güçlendirme uygulamaları çoğunlukla ekonomik sebepler yüzünden yaygın olarak uygulanmamaktadır. Ancak ülkemizdeki mevcut yapı stoğunun büyük bir çoğunluğunun depremde hasar görme riski çok yüksektir. Bu sebeple yapı stoğumuzun büyük çoğunluğunu oluşturan denetlenmemiş bu yapılar incelenerek, bunların bazıları güçlendirilmeli, diğerleri ise bir kentsel dönüşüm projesi içerisinde değerlendirilmelidir. Akademik çalışmalarla desteklenmesi gereken bu büyük değişimin doğru bir şekilde yönetilmesi şarttır. Bu uygulama süreci, mevcut kentin yapısına, kentte yaşayan insanların geleceğine, tüm yaşantısına ve o kentin tüm değerlerine etki edeceğinden çok yönlü ve çok disiplinli bir bütünlük çalışmayı gerektirmektedir.” [16] ifadelerini kullanmaktadır.

DEMİRKOL, BERKET BAŞ (2013) ,“Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması” tez çalışmasında , “6306 sayılı Yasanın uygulamaya geçmesiyle birlikte büyük bir toplumsal ve hukuksal dönüşümün ortaya çıkacağı açıktır. Yasa, Anayasa’nın yukarıda yer alan hak ve özgürlüklerin zedelenmesi nedeniyle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin (özel yaşam ve aile yaşamına saygıyla ilgili) 8. Maddesinin, adil yargılanma hakkı ile ilgili 6. maddesinin ve mülkiyet hakkı ile ilgili Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesinin ihlali anlamına da gelmektedir. Kentsel dönüşümün modern düşüncenin bir gereği olarak “toplumsal adalet ilkesi” çerçevesinde ele alınması ve kentsel dönüşümün “ahlaksız ekonomi” denilen kavramın orta çıkmasının engellenmesi gerekir.” [17] demektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir [18].

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir [19].

Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar (Ek: Rg-2/7/2013-28695) Ek-2;16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında deprem etkisi altında 2.1.de tanımlanan riskli binaların tespit edilmesinde kullanılacak kuralları içermektedir. [20]

III. AMAÇ ve YÖNTEM

Bu çalışmada "Riskli Yapı" kavramı ve tespit süreci incelenip; kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında ortaya çıkan genel ve özel problemlerin bazıları belirlenmeye çalışılmıştır. Tekirdağ ilinde hazırlanan bazı "Riskli Yapı Tespit" dosyalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) İl Müdürlüğüne incelenmesi sürecinde yaşanan sorunlar belirlenmiştir. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; diğer ilgili kanunlarla (Medeni Kanun, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, Kat mülkiyeti Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Tapu Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu) bütünlük arz etmediğinden ötürü çeşitli sorunlar tespit edilmiştir. Riskli Yapı Tespit Süreci'nde yasal düzenlemelerde belirlenen eksiklikler ve uygulama esnasında ortaya çıkan yeni ve özel konular, Tekirdağ ili ve çevre ilçeler için hazırlanan Tespit Raporları ele alınarak ortaya konulmuştur. Belirlenen genel ve özel sorunlar hakkında çeşitli çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılıp devam eden süreçte yaşanabilecek sorunlar belirlenmeye çalışılmıştır. Belirlenen sorunlar hakkında genel ve özel çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır.

IV. BULGULAR

Edinilen bulgular ve yaşanan problemler genel ve özel hallere göre ayrılarak aşağıda belirtilmiştir.

A. RİSKLİ YAPI KAVRAMI

Yasa ve yönetmeliklere göre riskli yapı kavramı şu şekilde tanımlanmıştır:

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne göre ; "Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları, ifade eder."

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği EK-2'ye göre Riskli Bina, bulunduğu bölge için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte (DBYBHY) tanımlanan Tasarım Depremi altında yıkılma veya ağır hasar görme riski bulunan bina riskli bina olarak tanımlanır. Riskli binanın tespiti için uygulanacak değerlendirme kuralları bu esaslarda verilmiştir. Bu Esaslara göre riskli bulunmayan binalarda DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans düzeyinin sağlandığı sonucu çıkarılamaz.

TDY-2007'ye göre binaların riskli yapı durumu yerine deprem performansı kullanım amaçlarına göre farklı şekilde tespit edilmektedir: Binalar İçin Hedeflenen Performans Düzeyleri Yeni yapılacak binalar için 2.4'de tanımlanan ivme spektrumu, 1.2.2'ye göre 50 yılda aşılma olasılığı %10 olan depremi esas almaktadır. Bu deprem düzeyine ek olarak, mevcut binaların değerlendirilmesinde ve güçlendirme tasarımında kullanılmak üzere ayrıca aşağıda belirtilen iki farklı deprem düzeyi tanımlanmıştır: (a) 50 yılda aşılma olasılığı %50 olan depremin ivme spektrumunun ordinatları, 2.4'de tanımlanan spektrumun ordinatlarının yaklaşık yarısı olarak alınacaktır. (b) 50 yılda aşılma olasılığı %2 olan depremin ivme spektrumunun ordinatları ise 2.4'de tanımlanan spektrumun ordinatlarının yaklaşık 1.5 katı olarak kabul edilmiştir. Mevcut veya güçlendirilecek binaların deprem performanslarının belirlenmesinde esas alınacak deprem düzeyleri ve bu deprem düzeylerinde binalar için öngörülen minimum performans hedefleri ilgili tablolarda verilmiştir.

B. RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

Genel karşılaştırma yapılacak olursa Riskli Bina Tespit Esasları (RBTE); Kanunla verilen muafiyetlerden faydalanmak isteyip binasını yenilemek isteyen maliklerin başvurabileceği bir yöntemdir. Türk Deprem Yönetmeliği-2007 (TDY 2007) ise; Yapının genel performansını değerlendirip uygun şartlar varsa takviye projesiyle binanın sağlıklı bir şekilde yaşanılır hale getirmek ve ömrünü uzatmak üzere tasarlanmış bir yöntemdir.

Tablo 1. Farklı Deprem Düzeylerinde Binalar İçin Öngörülen Minimum Performans Hedefleri (T.D.Yönetmeliği Tablo 7.7)

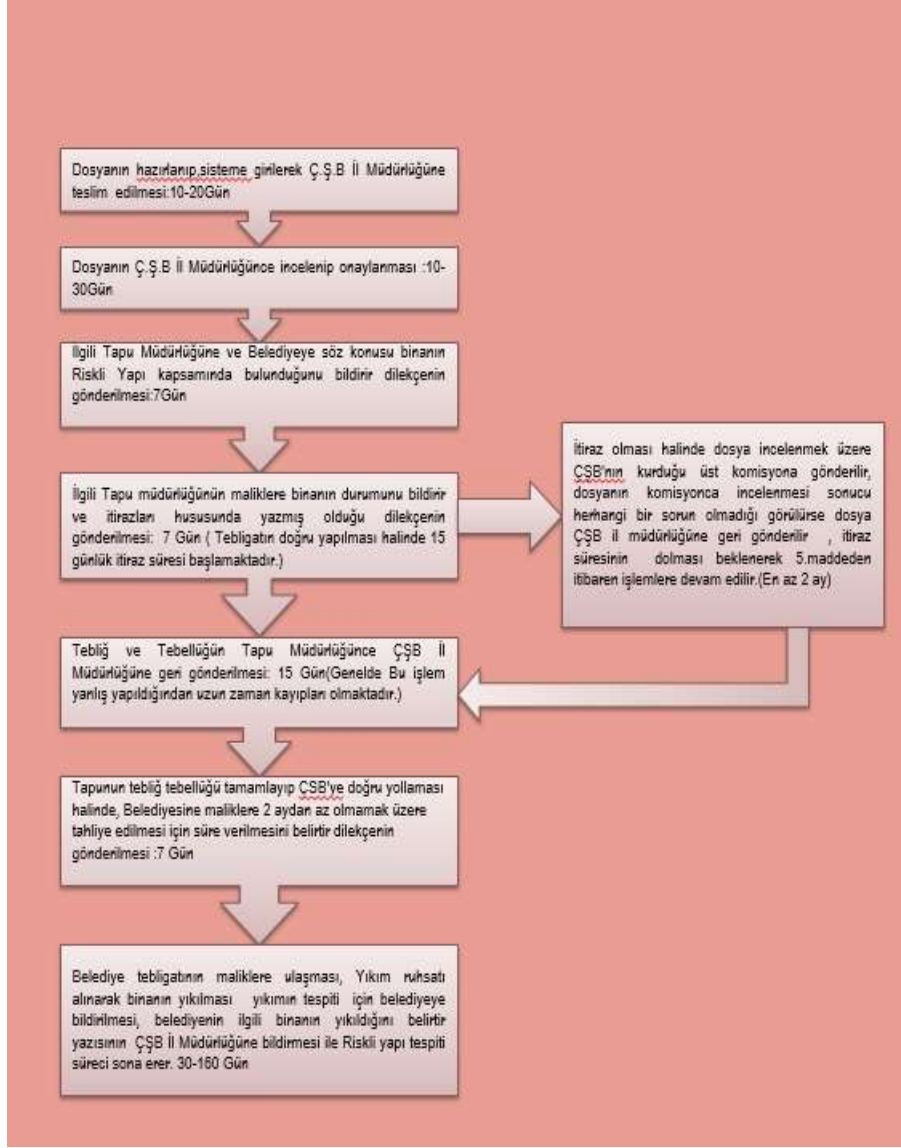
Binanın Kullanım Amacı ve Türü	Deprem Aşılma Olasılığı		
	50 yılda %50	50 yılda %10	50 yılda %2
Deprem Sonrası Kullanımı Gereken Binalar: Hastaneler, sağlık tesisleri, itfaiye binaları, haberleşme ve enerji tesisleri, ulaşım istasyonları, vilayet, kaymakamlık ve belediye yönetim binaları, afet yönetim merkezleri, vb.	-	HK	CG
İnsanların Uzun Süreli ve Yoğun Olarak Bulunduğu Binalar: Okullar, yatakhaneler, yurtlar, pansiyonlar, askeri kışlalar, cezaevleri, müzeler, vb.	-	HK	CG
İnsanların Kısa Süreli ve Yoğun Olarak Bulunduğu Binalar: Sinema, tiyatro, konser salonları, kültür merkezleri, spor tesisleri	HK	CG	-
Tehlikeli Madde İçeren Binalar: Toksik, parlayıcı ve patlayıcı özellikleri olan maddelerin bulunduğu ve depolandığı binalar	-	HK	GÖ
Diğer Binalar: Yukarıdaki tanımlara girmeyen diğer binalar (konutlar, işyerleri, oteller, turistik tesisler, endüstri yapıları, vb.)	-	CG	-

HK: Hemen Kullanım; CG: Can Güvenliği; GÖ: Göçme Öncesi (Bkz. 7.7)

İki Yöntemin birbirlerinden genel farkı ; "TDY 2007" Tablo 7.7'de "Diğer Binalar" grubundaki binalar için RBTE kullanılabilirken, Tablo 7.7'deki ilk dört grupta bulunan yapılar için yalnızca TDY 2007 esaslarına göre deprem performansı tespiti yapılabilmektedir. Yapı "Diğer Binalar" sınıfında bir yapı olup malikler yapıyı güçlendirmek istiyorlarsa TDY 2007 yöntemini seçebilecektir. RBTE yöntemiyle yapıyı Riskli Yapı raporu düzenleyip ÇŞB merkezi elektronik kayıt sistemine riskli yapı olarak kaydedildiğinde maliklerin başvurusu geri alma imkânı yoktur. Yalnızca rapora itiraz etme hakları vardır.

Ayrıca TDY 2007'ye göre, binaların performans analizi ve güçlendirme yapılması işlemleri daha uzun süre aldığından ve inceleme maliyeti yüksek olduğundan, 6306 sayılı yasada RBTE adı altında bir düzenleme yapılarak bu sürecin kısaltılması ve maliyetin düşürülmesi hedeflenmiştir.

Riskli yapı tespiti süreci ve yaklaşık süreleri normal şartlarda aşağıdaki şekilde gelişmektedir: Bu süreci anlatan akış diyagramı Şekil 1'de verilmiştir.



Şekil 1. Riskli Yapı Tespit Süreci

C. RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN GENEL VE ÖZEL PROBLEMLER

Tekirdağ ilinde karşılaşılan genel ve özel uygulama problemleri ve çözüm önerileri aşağıda sunulmuştur.

C.1. Riskli Yapı Tespit Sürecinde Karşılaşılan Genel Problemlerin İncelenmesi

Yasal düzenlemelerin yeni olması sebebiyle tespit sürecinde birçok sorunla karşılaşılmaktadır. Riskli yapı tespit sürecinde genel problemler şu şekilde sıralanabilir:

1. Tekirdağ, ilin yeni büyükşehir statüsü kazanması sürecinde oluşan belediyelerde yeniden yapılanma sürecinin uzaması, imar planlarındaki eksiklikler sebebiyle kentsel dönüşümde çok ihtiyaç duyan eski şehir ve ilçe merkezlerindeki çöküntü alanları için herhangi bir alan çalışması yapılamamaktadır. Hem il merkezi hem ilçelerdeki Riskli Yapı Tespiti yalnızca bina bazında yapılabilmektedir. Yasa ve yönetmelikte, alan bazında yapılacak uygulamalarda izin verilen teşviklerden ve uygulama kolaylıklarından faydalanma imkanı olamamaktadır.

2. Yasanın merkezi hükümet tarafından hazırlandığı ve yerel yönetimlerin (belediyelerin) iskan, ruhsat vb. gelirlerini , eski bina sahipleri lehinde azaltan bir durum ortaya koymuş olması sebebiyle belediyelerin yeterli desteği vermemesi-verememesi yasanın işlevselliğini etkileyen en önemli unsurdur.
3. Yönetmeliklerin yeterli açıklığa sahip olmaması ve diğer birbiriyle ilişkili yasa ve yönetmeliklerin bazı kısımlarında birbirini ters düşen etkileri sebebiyle Kentsel Dönüşümle ilgili uygulamalara engel teşkil etmektedir.

C.2. Riskli Yapı Tespit Sürecinde Karşılaşılan Özel Problemlerin İncelenmesi

Her ne kadar Deprem Yönetmeliğine göre daha pratik bir yöntemle tespit yapılırsa da ülkemizdeki yapı stokunun büyük kısmında inşaat ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, kat irtifakları yoktur. Kat mülkiyeti oluşmadığından ne emlak beyanları ne de tapu kütükleri doğru düzenlenmemiş haldedir.

C.2.1. Tespit sürecinin uzun sürmesine sebep olan sorunlar

Ülkemizde yapı stokunun en büyük sorunu olan binaların kat mülkiyetinin kurulmamış olması; kentsel dönüşüm sürecinde çeşitli sorunlar çıkarmaktadır.

Tespit için hazırlanan bir durumda 3 katlı binanın tek mal sahibi bir sorun sebebiyle cezaevindedir. Mahkeme kararıyla vasisi olarak eşi atanmıştır. Dosya mal sahibinin eşinin imzasıyla hazırlanmıştır. Dosya incelemesi esnasında idare evrakın içeriğinin yetersiz olduğunu tespit etmiştir.

Her ne kadar hazırlanan dosyada mahkeme vesayeti malikin eşine vermiş olsa dahi Ç.Ş.B Tekirdağ İl Müdürlüğüne yapılan incelemede, vasilik belgesindeki açıklamanın Kentsel Dönüşüm ve işlemlerini kapsamadığını belirtilmiştir. İl Müdürlüğüne mahkemece verilen vasilik belgesinin, yasanın adı ve yapılacak işlemlerin tümünü kapsamadığı belirtilerek ilgili mahkemeden yeni bir karar alınmasını talep etmişlerdir. Yeni bir mahkeme kararı alınması yaklaşık bir ay sürmüştür. Mahkemece verilen vasilik belgesi (Bkz. Şekil 2,3) dosyaya eklenmiştir.



Şekil 2. Vasilik Belgesi



Şekil 3. Vasilik Belgesi

Dosyaya eklenen yeni mahkeme kararından sonra ÇŞB Tekirdağ İl Müdürlüğü kararı, ÇŞB Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığına göndererek hukuki görüş alınmasını istemiştir. ÇŞB'dan hukuki görüşün beklenmesi süreci de yaklaşık bir ay daha sürmüştür. Bu sürecin sonunda dosya incelemesi tamamlanarak onaylanmış ve itiraz sürecine geçilmiştir. Yalnızca bu dosyanın tebligatlar ve yıkım süreci hariç onaylanma süresi dört ayı bulmuştur.

İncelenen diğer Riskli Yapı Tespiti dosyasında, dosya tanzimi için istenen Tapu Takyidat Belgesinde, dosya incelenmesi sürecinde Sulh Hukuk Mahkemesine ait mahkeme şerhi bulunduğu belirlenmiştir. Dosya incelemesi ardından yapılan geri bildirimde mahkemesinden davaya dair kararın getirilmesi ve mümkünse tapu kaydından bu şerhin kaldırılması istenmiştir. Malikler mahkemesinden kararın son halini alarak tapudaki şerhi kaldırmıştır. Dosyaya yeni Tapu Takyidat belgesinin tapudan alınarak konulması otuz günü aşan bir sürede olmuş ve dosyanın tamamlanma sürecine tesir etmiştir.

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylar - Sİİ var)							
Zemin Tipi	5 Ana Taahhüt	Akit/Parset	1 19314				
Zemin No	2 29851811	Vicdanlılık	1 380,80 m ²				
B / His	3 TEKRİRDÜĞÜCÜLÜK	Ana Tap. Niteliği	1 BÜYÜKLELİK				
Kurum Adı	1 Çukurova						
Statüsü / Kısıt Adı	1 HESRATLILIK Statüsü						
Merkezi	1 AHFALEK						
Çizim / Sayfa No	1 1 / 422						
Harita Durumu	1 Akit						
TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK							
Sİİ	Açıklama	Metrekare / Etiler	Tarih - Yorumlar				
Beşer	ÇORLU SULLU HURUK MAHREMESİ akit 25/1/2013 tarih 2013/335 ESAS sayılı Mahkeme İhtilafkarı kararına dayanarak devredildi		04/12/2013 - 27645				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Etiler/No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Kullanım Şekli	Tarih - Yorum	Yerleşim Şekli - Tarih - Yorum
0322614	SEVİN YILDIZAL / MEHMET EREN	1 / 6		47,17	İstikrar / Hisse	18/07/2009 - 19144	-
0322614	HAYRİYE KURBAN / MEHMET EREN	1 / 6		47,17	İstikrar / Hisse	18/07/2009 - 19144	-
Sİİ	Açıklama	Metrekare / Etiler	Tarih - Yorumlar	Yerleşim Şekli - Tarih - Yorum			
Beşer	İstikrar Hisse TEKRİRDÜĞÜCÜLÜK akit 2/06/2011 tarih 2000/220 ESAS sayılı Mahkeme kararına dayanarak devredildi		08/07/2011 - 17362	-			
0322617	İMRE YAVUZ / MEHMET EREN	1 / 6	10,00	İstikrar / Hisse	26/07/2009 - 19144	-	
Sİİ	Açıklama	Metrekare / Etiler	Tarih - Yorumlar	Yerleşim Şekli - Tarih - Yorum			
Beşer	İstikrar Hisse TEKRİRDÜĞÜCÜLÜK akit 20/09/2013 tarih 2013/494 ESAS sayılı Mahkeme kararına dayanarak devredildi		04/12/2013 - 27645	-			
Beşer	İstikrar Hisse TEKRİRDÜĞÜCÜLÜK akit 20/09/2013 tarih 2013/494 ESAS sayılı Mahkeme kararına dayanarak devredildi		04/12/2013 - 27645	-			
Beşer	İstikrar Hisse TEKRİRDÜĞÜCÜLÜK akit 20/09/2013 tarih 2013/494 ESAS sayılı Mahkeme kararına dayanarak devredildi		04/12/2013 - 27645	-			
0322618	BAYRAM YILMAZ / MEHMET EREN	1 / 6	61,39	İstikrar / Hisse	13/07/2014 - 35611	-	

Şekil 4. Tapu Kayıt Örneği (Mahkeme Serhi Bulunan)

C.2.2.Kira yardımı yönetmeliğinde yapılan değişiklik sebebiyle ortaya çıkan sorunlar

Yasa ve yönetmeliğin en önemli teşviklerinden biri riskli bulunan binanın maliklerine "Kira Yardımı" yapılmasıdır. Tespit sürecinin başladığı tarihten 20.01.2015 tarihine kadar yapılan Riskli Yapı Tespiti raporları sonucunda tüm maliklerin aynı binada bulunan tüm konut ve işyerlerine aylık yaklaşık 600.- TL kira yardımı 18 ay süreyle verilmiştir. 20.01.2015 tarihinde yayınlanan yeni kira yönetmeliğiyle Riskli Yapı Tespiti Yapılan binalarda, yalnızca konutta ikamet ettiğini belgelendirebilen maliklerin hisseleri oranında kira yardımı alabileceği belirtilmiştir. Bu süreçte işlemleri devam eden dosyalarda birçok insan hak kaybına uğramış, lisanslı firmalar zor durumda bırakılmıştır.

C.2.3.Yönetmelikte net olarak tanımlanmayan sorunlar

Tekirdağ ili Çorlu ilçesinde Bodrum+Zemin+1.Normal kat şeklinde yapılmış olan bina, 3 bitişik blok olarak dilatasyonlu yapılmıştır. Tek bir yapı olarak kullanılan yapı projesinde tek bir paftada üç bölümlü şekilde çizilmiştir. TDY-2007 ve TSE500' e göre bina uzunluğu otuz metreyi geçen yapılarda binaların projelendirilmesinin, dilatasyonlu olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Binanın temelinde yapılan kontrollerde dilatasyonların yaklaşık 5cm olduğu belirlenmiştir. Binanın belediyesinden alınan UAVT no.sunda tek bir bina numarası görülmektedir (Bkz. Şekil 5. a ve b). ÇŞB İl müdürlüğüyle yapılan başvuruda bu binanın ne şekilde inceleneceği belirlenememiştir. Genel görüş, bitişik binalardan birinin yıkımı, diğerinin statik yapısına zarar verirse bu binaların tek bina olarak kabul edilebileceği yönündedir. Bu görüşün çok teknik bir açıklama olmadığı ortadadır. Yıkım tekniğiyle alakalı olarak hangi yıkımın diğer binaya zarar verip veremeyeceğinin belirlenme imkânı yoktur. Böyle bir belirsizlik durumunda ikinci binanın yıkılıp yıkılmayacağına karar vermek söz konusu olamaz.



Şekil 5. (a) Adres Tespiti Belgesi ve (b) Numarataj Belgesi

Aynı binada bir diğer belirsiz husus da; aynı parselde, aynı adres ve numaradaki binanın sisteme kaydının nasıl yapılacağı hakkında yönetmelikte açıklanan durumla farklılık oluşmasıdır. Yönetmelikte, hazırlanan dosyalar ÇŞB merkezi dijital kayıt sisteminde kayıt ettirilmeden önce ada parsel bilgisinden sorgulanarak, eğer sistemde yeni risk tespiti yapılacak binayla ilgili kayıt bulunmuyorsa yeni dosya açılabilceğini öngörmektedir. Burada yaşanacak sorun aynı adreste 3 farklı binanın gösterimi yönetmelikte ve sistemde tanımlanmamış olmasından kaynaklanacaktır.

Yapının tek bir bina kodu olması ve binanın tek başına yıkımının yapılması belirsizliği olan binaların tek bir yapı olarak kabul edilmesi gerektirmektedir. Bu tip yapılarla süreçte çok karşılaşılmasa da sorun görülen hususlarda yönetmelikte belirsizliğin ortadan kaldırılması gerekmektedir.

İncelenen diğer bir yapı, yarım kalmış binanın (Bkz. Şekil 6. a ve b) dükkân katını faaliyete alarak işyeri açılmıştır. Binanın üst katlarının tuğlaları örülmüş kısmen sıvalı durumdadır. Yönetmelikte bu tür yapılar için çok net bir açıklama bulunmamaktadır. Bu tür yapıların yapı kullanma belgesi bulunmamaktadır. ÇŞB İl müdürlüğü Binaya ait UAVT no. emlak beyanı, su, elektrik, telefon faturaları veya işyeri ruhsatı varsa yapı için rapor düzenlenebileceğini belirtmiştir. Yalnızca bu tip evraklarla rapor düzenlenmesine karar verilmesi teknik bir yaklaşım olmaktan çok uzaktır. Bu tür yarım kalmış ve çöküntü alanı haline gelmiş yapıların da özel bir düzenlemeyle kentsel dönüşüm sistemine dahil edilmesi, deprem anında ortaya çıkaracakları zararın önüne geçilmesini sağlayacaktır.



Şekil 6. Yarım kalmış yapıya ait fotoğraflar (a) ön cephe(b) zemin kat giriş

Yönetmeliği , "MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez" maddesine göre, söz konusu bina ‘‘inşaat halinde olan yapılar’’ özelliğinde olduğundan tespit kapsamına girmemektedir. Ancak söz konusu bina kısmen yapımı tamamlanmış, çalışma faaliyetlerinin yapılabileceği bir yapıdadır. Bu tip yarım kalmış binalarında deprem riski taşıdığı, yaşamsal faaliyetler olmasından çok deprem anında çevreye verebileceği zarar sebebiyle yönetmelikte Riskli Yapı kapsamına alınması değerlendirilmelidir. Bu şekildeki yapıları yıkmak isteyen malikler, verilen muafiyetler ve teşviklerden belirli bir miktar faydalandırılmasıyla eskimiş ve yarım kalmış binalarda yenilenebilecektir.

Yönetmelikte net olarak açıklanmayan bir diğer durum ise aynı parselde birden çok bina bulunması durumunda yasal muafiyetlerin ne kadarından faydalanılacağıının açıklanmamış olmasıdır.

Bu konuda birçok örnek olmakla birlikte alan büyüklüğü belirgin olan bir dosyada; Yaklaşık 2000 m² bir parselde bir adet 2 katlı betonarme bina, parselin diğer bir kısmında ise tek katlı yığma bir bina (Bkz. Şekil 5. ve 6.) bulunmaktadır. Yığma binanın oturumu yaklaşık 100 m²'dir. Betonarme binanın oturumu yaklaşık 80 m² ve 2 kat şeklindedir. Arsanın imar durumu 3 Kat ve TAKS: 0,4 şeklindedir. Bu durum, arsaya 800 m² oturumlu 3 katlı bir bina yapılabileceği anlamını taşır.

Arsada bulunan yığma binanın Riskli Yapı Tespiti raporu düzenlenmiştir. Rapor sonucunda bu arsanın ne kadarının riskli yapı kapsamında olacağı hususunda yönetmelikte bir tarif yoktur. Zira kendi içinde bu konu 4 farklı sorun çıkarabilecektir:

-Parselde Riskli Yapı Raporu hazırlanarak yıkılacak binanın büyüklüğü, yıkılmayacak bina büyüklüğünden fazlaysa; toplam inşaat alanı,

-Parselde Riskli Yapı Raporu hazırlanarak yıkılacak binanın büyüklüğü, yıkılmayacak bina büyüklüğünden azsa; toplam inşaat alanı,

-Parselde Riskli Yapı Raporu tutularak yıkılacak binanın oturumu, yıkılmayacak bina büyüklüğünden azsa; toplam inşaat alanı,

-Parselde Riskli Yapı Raporu tutularak yıkılacak binanın oturumu, yıkılmayacak bina büyüklüğünden azsa; toplam inşaat alanı.



Şekil 5. Aynı parselde birden çok bina bulunması.



Şekil 6. Aplikasyon Krokisi

İki binanın oturumlarına göre mi yoksa toplam imar alanına göre mi yeni yapılacak binanın ne kadarının yasa tarafından belirlenen haklardan faydalanabileceği belirsizdir. Bakanlıkça verilen görüşlerde, tevhit yapılan parsellerden riskli yapının bulunduğu arsa nispetinde kullanabileceği belirtilmiştir.

Aynı konuda bir başka detay buradaki 800 m² oturumun 80 m²'lik kısmının kullanıldığı, kalan kısımda toplam 800 m²'yi doldurmayacak bir emsalde bina yapılması halinde yapılacak yeni binanın tamamının belirlenen haklardan faydalanıp faydalanmayacağı belirsizliği bulunmaktadır. Bu durum belediyelerce bilinmemektedir. Belediyelerin yasaya ve uygulamalara çok uzak olması sebebiyle belediyelerin gelirleri olan harç muafiyeti hususunda kayıpları olabilecektir. Ayrıca ileriye dönük incelemelerde belediyeler suçlu konuma düşebileceklerdir.

Yönetmelikte 15nci Madde 7,8,9ncu fıkralarda tanımlanan Riskli Yapı tespiti yapılacak olan parsellerde birden fazla bina bulunması durumları tanımlanmıştır. Yönetmelikte net açıklanmayan durum; tevhit ile oluşan veya bir parselde birkaç binanın olabileceği hususlarda ortaya çıkacak imar durumu sorunlarının çözümü için ya belediyelerin belirleyici olması ya da yönetmelikte bahsi geçen sorunlara yol açacak durumların net açıklanmasının yapılması gerekmektedir.

Bir diğer sorun yaratabilecek konu ise; Projesinde ve ruhsatında 1 katlı, mevcut tespitite 2 normal kat+çatı katı şeklinde yapılmış bina (Bkz. Şekil 7. ve 8.) için malik, arsa ve bir daire için emlak beyanı vermiştir. Yapıda 3 daire elektrik bağlantısı ve su bağlantısı bulunmaktadır. Yapının statik incelemesi

Yönetmelikte veya Bakanlık görüşlerinde karşılaşılan sorun yaratabilecek olaylarla ilgili tespitler yapılmıştır. Bazı temel sorunların çözümlerinin yönetmelikte düzenlenmesi bulunsa dahi istisnai sorunlar bu gibi durumlarda görüş bildirilmesi doğru izlenecek yol olacaktır.

C.2.4. Kat irtifakı kuruluşu esnasında bağımsız bölümlerin arsa payı dağılımlarının imar kanununda belirlenen şekilde değer tespiti yapılarak değil m² doğrultusunda dağıtılması sebebiyle ortaya çıkan sorunlar

Riskli Yapı Tespiti süreci raporun onaylanmasıyla son bulmaz. Daha sonra ÇŞB'nin Tapu Müdürlüğüne durumu Maliklere bildirir tebligat süreci başlar. Tapu Müdürlüğü ÇŞB'nin tebligatını aldığı anda tapusuna riskli yapı şerhi düşer. Binanın yıkım sürecinin bitiminden sonra arsa payı tapularındaki hisseler yeni binanın yıkılmasından sonra toprak tapusu hissesi şekline dönmektedir. Yapılarda bir işyeri ile bodrum katta bulunan bir meskenin payları tapuda eşit olarak kayıtlı olabilmekte, yıkım süreci sonunda arsaya geçen hisseler gerçekte değerleri birbirinden farklı bağımsız bölümler eşit hisse sahibi olabilmektedir. Bu şekilde daha sonra yapılacak yeni bina için uzlaşma sorunu ortaya çıkmaktadır.

Yönetmeliğe göre yeni bina yapılabilmesi için tapudaki hisse sahiplerinin 2/3 oranında uzlaşmaları gerektiği belirtilmiştir. Bu uzlaşmanın dışında kalanlar için 2/3'lük çoğunluk sahipleri, kalan 1/3'lük kısım hisseyi satın almak için başvuru yapabilmektedir. Bu süreç binanın yıkımı yapıldıktan sonra 2/3 hisse sahiplerinin ÇŞB İl Müdürlüğüne başvurmasıyla başlar. Yönetmeliğin 12.Maddesi 1. Fıkrasında, arsanın değerinin tespit edilmesi esaslarını belirlenmiştir. Yönetmeliğin "Açık artırma usulü ile satış" başlıklı Madde 15/A bölümünde de değer tespit hesabı nasıl yapılacağı belirlenmiştir. Kıymet takdir komisyonu kurularak arsanın değer tespiti yapılır. Yalnızca 2/3 hisse sahipleri katılımıyla ihaleye çıkılır. Diğer 1/3 hisse sahipleri ihaleye yalnızca gözlemci olarak katılabilmektedir. Bu durum her ne kadar Riskli Yapı Tespit Sürecinin hızlı yürütülmesi için uygun olsa da insani ilişkiler açısından ve hukuken doğru görülmemektedir.

Birden çok maliki olan yapılarda Riskli Yapı Tespiti süreci başlamadan önce yapının ve arsanın değerinin belirlenmesi daha sonraki süreçte ortaya çıkacak sorunların çözümünü kolaylaştıracaktır.

C.2.5.Dosya tanziminde istenen resmi evrakların tedarik edilmesi sürecinde yaşanan sorunlar

Riskli Yapı Tespit Raporunun tanzimi için EK-E ve EK-F'de istenen evraklar; Tapu Fotokopileri, Tapu Takyidat Belgeleri, Emlak Beyannameleri, Adres Beyanı (UAVT No.ları),Parselde Başka Bina Olup Olmadığına Dair Dilekçe, Bina Projesi Olup olmadığına Dair Dilekçe , Zemin Etüt Raporu şeklindedir.

Birden fazla malikin bulunduğu binalarda maliklerden birinin başvurusuyla binaya Riskli Yapı Tespit Raporu düzenlenebilmektedir. Raporun düzenlenmesi ve sonuçlanması süreci sonunda binanın yıkılması kesinlik kazandığından diğer maliklerin rapora itiraz hakları vardır. ÇŞB dosya tanziminde yukarıda belirtilen belgelerden tapu takyidat belgeleri, emlak beyannamelerinden birinin binaya ait tüm bağımsız bölümleri gösterecek şekilde tamamını istemektedir. Bu belgelerin Belediye ve tapu müdürlüklerinden şahsi başvuruyla verildiği ve gizlilik arz ettiği göz önüne alındığında idarenin bu belgeleri yalnızca başvuru yapan malik dışındaki maliklerden istemesi, dosya tanzimi sürecinde sorun çıkartmaktadır.

Yönetmeliğin 8nci Madde 4ncü fıkrasına göre Riskli yapıların tespiti, tahliyesi, yıktırılması için görevlilere engel olanlar ve gereğini yerine getirmeyenler hakkında ceza ve disiplin hükümleri uygulanacağı belirtilmiştir. Resmi kurumlardan bahsi geçen şahsa özel belgelerin bir emrivaki ile alınması, diğer maliklerin bilgisi dışında kullanılması anlamına gelmektedir.

C.2.6.Maliklerden Birinin Gaiplik Durumunda Ortaya Çıkan Sorunlar

Tekirdağ ilinde hazırlanan bir dosyanın inceleme süreci bitmiş tebligat sürecinde maliklerden birisine ulaşılamamıştır. Mahkeme kararıyla gaiplik kararı çıkartılmış, adına kayıtlı mallara kayyum atanmıştır. Bu süreçte dosyanın inceleme süreci bitmiş, tebligatlar yapılmış ve itiraz süreci beklenmiştir. Tebligatların geri gelmesinin ardından dosya itiraz olmasa dahi üst komisyona gönderilecek, komisyonca incelemenin ardından binanın yıkım yazısı yazılacaktır. Malikler rapor sürecinin sonunda binayı yıkıp 2/3 çoğunluğu sağlamaları halinde yönetmelikte belirlenen esaslara göre kayyuma devredilen hisse için satın alma yoluna gidebilecektir.

V. SONUÇ ve ÖNERİLER

Çalışma sonunda varılan sonuçlar ve öneriler aşağıdaki gibidir.

A. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU VE UYGULAMALARINDA YAŞANAN GENEL SORUNLAR İÇİN YAPILMASI ÖNCELİK TAŞIYAN HUSUSLAR:

- 1- Kentsel Dönüşüm Kanunu yasal düzenlemelerin bir bütünlük arz edecek şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Medeni Kanun, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, Kat mülkiyeti Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Tapu Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi diğer ilgili kanunlarla bir bütünlük arz etmesi sağlanmalıdır.
- 2- Kentsel Dönüşüm kavramı planlama bütünlüğü içerisinde, üst ölçekli planlardan başlayarak yer almalı, bütüncül planların stratejilerine uygun, onların işaret ettiği şekilde yönlendirilmelidir.
- 3- Yapılacak olan projeler insan odaklı olmalı, mekansal dönüşüm yanında, sosyal – ekonomik – kültürel özellikleri de içeren projeler oluşturulmalıdır.
- 4- Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri; yaşayanlar ile birlikte kararlaştırılmalı, geliştirilmeli, planlanmalı ve yönetilmelidir. Süreçten herhangi bir kesimin herhangi bir gerekçeye sığınarak dışlanmaması gerekir. Katılım modelleri, yaşayanların sosyokültürel ve ekonomik özelliklerine uygun olarak kurgulanmalı, bu tip pratiklere alışık olmayanlara karşı sabırlı davranılmalı ve yaratıcı yöntemler geliştirilmelidir. İdarenin alışık olmaması halinde ise meslek içi eğitimler uygulanmalıdır.
- 5- Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin kamu yararı temelinde şeffaf, dolayısıyla hesap sorulabilir şekilde yönetilmesi gerekmektedir. Kanunda bu konu ayrıntısıyla düzenlenmelidir. Oluşacak rantın tek bir kesimin gelir artış aracı olarak değil tüm tarafların fayda sağlayacağı şekilde paylaşılması esas alınmalıdır.

B. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU VE UYGULAMALARINDA YAŞANAN ÖZEL SORUNLAR İÇİN YAPILMASI ÖNCELİK TAŞIYAN HUSUSLAR:

- 1-Riskli Yapı Tespiti Dosyası hazırlama ve inceleme sürecinde istenen resmi evrakların hazırlanması ve teyit alınması işlemi sebebiyle oluşan zaman kaybı bu işlemdeki en büyük zaman kaybını oluşturmaktadır. Dosya incelenmesi sürecinde Ç.Ş.B İl müdürlükleri, belediyeler, Tapu müdürlükleri, bazen mahkemeler bu süreçte sisteme dahil olmaktadır. Tüm bu kurumlar arasındaki sınırlı bilgi paylaşımı, yapılacak bir yazılım programı kurularak veya ÇŞB'nin kullandığı elektronik yazılım sistemine ek uzantılar verilerek oluşacak zaman kaybı ortadan kaldırılmalıdır.

2-Yönetmelikte net tanımlanmayan hususlardan biri tespiti yapılacak binanın belediye numarataj sisteminde tek bir yapı gözükmektedir. Binanın büyüklüğü sebebiyle yapım tekniği gereği olarak dilatasyonlu olarak 30 m uzunluğu geçen binalar parçalara bölünerek inşa edilmektedir. Böyle bir yapının tek bina olarak kabul edilmesi ve ÇŞB elektronik yazılımında tanımlanması doğru bir yaklaşım olacaktır.

3-Yarım kalmış, kaba inşaat durumundaki yapılarda işyerleri tamamlanıp işletmeye alınmış oluyor, bu tür binaların Riskli Yapı Tespit raporlarının yapılabilmesi için emlak beyanı, elektrik, su, telefon faturalarıyla işyerinin faaliyette olduğu belgelenmesi istenmektedir. Yönetmelikte tanımlanan yapının kullanılır vaziyette olması deprem anında risk taşıması can ve mal kaybına sebep olması durumu göz önünde bulundurulurken, olması gereken; binanın oturulur durumda olmasından çok yapının riskli yapı kapsamında olmasıdır. Yapı boş bile olsa deprem anında oluşacak yıkımda yalnızca kendine değil çevreye de zarar verebileceğidir. Bu minvalde yönetmelikteki oturulur, kullanılır tanımı daha da genişletilmeli ve tüm eski yapı stokunu da kapsayacak bir şekilde düzenlenmelidir.

4-Yönetmelikte belirsizliği olan bir durum parselde birden fazla bina bulunması halinin netlik taşımasıdır. Parselde bulunan 2 binadan birine Riskli Yapı Raporu düzenlenirken diğer binanın yıkılmayacağı durumda, imar durumunun ne miktarda kullanılacağı hususu yasada ve yönetmelikte belirlenmemiş en önemli konulardan biridir. Zira kendi içinde bu konu farklı sorunlar çıkarabilecektir. Yönetmelikte, özel durumlar tanımlanmadığı için belediyeler, parseldeki binada yapılan raporlama sonucunda parselin tümü için; imar hakkına yönelik belirlenen muafiyetleri kullandırmaktadır. Burada tanımlanması gereken husus şu şekilde olabilir: Parseldeki toplam inşaat alanı belirlenir, yıkılmayacak binanın emsale giren toplam inşaat alanı hesaplanıp toplam inşaat alanından düşülerek kalan alan için belirlenen muafiyetlerden yararlanması sağlanır.

5-Ülkemizin yapı stokunun önemli bir kısmı ruhsatsız, yapı kullanma izinsiz, kat irtifakı kurulmamış durumdadır. Dolayısıyla kat mülkiyeti tapuları yoktur. Olanlarda da tapuda yapılan arsa payı dağılımı ya yanlıştır ya sadece m²'ye göre yapılmıştır. Arsa payı dağılımı değer tespiti esasına göre yapılmamaktadır. Arsa payı dağılımının önemi bina yıkımından sonraki süreçte artmaktadır. Zira rapor sonucunda riskli binaların yıkımından sonra yeni binanın yapılabilmesi için gerekli olan 2/3 oranında katılım şartı arsa payı dağılımına göre belirlenmektedir. Ayrıca uzlaşma olamadığında 2/3 uzlaşan tarafa diğer 1/3'ün hissesini satın alabilme hakkı getirilmiştir. Burada sorun olan husus çekimser kalan 1/3 hisse sahibinin satın alma işleminde taraf olamamasıdır. Bu tarafın tapu sahibi olarak ihaleye katılamayacağı hususunda yönetmelikte düzenleme yapılmıştır. Bu durumun insani ilişkilerde ve hukuki açıdan çok önemli ayrışmalara yol açacağı aşikardır. Riskli Yapı Tespiti sürecinde tek bir malikin başvurusu ile işlem yapılarak büyüklüğü ne olursa olsun, daire sayısı kaç olursa olsun binanın çürük olup olmadığı belirlenebilmektedir. Diğer malikler binada yapılan laboratuvar testleri sürecinde bilgi sahibi olmamışsa sürecin sonunda tapu müdürlüğünce yapılan binanın riskli bulunduğunu belirtir şerh yazısıyla durumdan haberdar olabilmektedir. Bunların bu süreçteki tek müdahale şansı hazırlanan rapora itiraz etmek olabilmektedir. Binaya Riskli Yapı Tespit Raporu sürecine başlanırken B.B sahiplerinin daha bilinçli olması önemli bir husustur. B.B. sahipleri binalarını yenilemek istediklerinde arsa paylarıyla ilgili ihtilafli bir durum varsa ilk olarak bu sorunu çözülmesi üzere mahkeme yoluyla arsa paylarının değer esasına göre düzenlenmesini sağlamalıdır. Bu suretle daha sonra yapılacak raporlama, yıkım ve yeni bina yapım sürecinde tarafların uzlaşması için en azından ellerinde doğru verilerle hazırlanmış bir arsa payı dağılımı olacaktır.

6-ÇŞB tarafından hazırlanan yönetmeliğe göre binalar için hazırlanan raporu inceleme formlarında istenen evrakları temin etmekte sorun yaşanmaktadır. Tüm malikleri gösterir şekilde emlak beyanı veya tapu takyidat belgesi istenmesi bu işin özüne aykırıdır. Tek bir malikin dilekçesiyle rapor tutulabilmesi şeklinde bir yasal düzenleme yapıp diğer tüm maliklerin bilgilerini gösterir evrak

istemek raporlama sürecini uzatmaktadır. Binanın yerinde olup olmadığı, parselde başka bina olup olmadığı hususlarında birçok evrak (Tapu Fotokopileri, Tapu Takyidat Belgeleri, Emlak Beyannameleri, Adres Beyanı (Uavt No.ları) , Parselde Başka Bina Olup Olmadığına Dair Belge, Bina Projesi Olup Olmadığına Dair Dilekçe, Zemin Etüt Raporu) istenirken tüm maliklerin evraklarının istenmesi gereksizdir.

Ülkemizde genel olarak binalarda kat mülkiyetinin olmaması, olanlarda da hisse dağılımının değer esasına göre yapılmamış olması sebebiyle Kentsel Dönüşüm sürecinde ciddi ihtilaflar söz konusu olabilecektir.

VI. KAYNAKLAR

- [1] Z. M. Akkar, *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye*, Planlama, Ankara (2006/2).
- [2] TMMOB, Şehir Plancıları Odası, *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*, Bursa (2008).
- [3] M. İlkme, TMMOB Şehir Plancıları Odası, *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*, Bursa (2008).
- [4] U. Dükkancı, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2013).
- [5] Ş. I. Erzene, *Kentsel Dönüşüm Ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2013).
- [6] A. Kara, *Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon-Türkiye, (2012).
- [7] V. Ay, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları Ve Bayrampaşa Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2012).
- [8] M. S. Sönmez, *Afet Riski Altındaki Tarihi Ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2013).
- [9] S. C. Berkay, *Kent Makroformunda Sayısal Tasarım Araçları İle Form Arayışları: Zaha Hadid Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta-Türkiye, (2014).
- [10] M. Saraç, *Kentsel Dönüşüm Ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar*, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi, Ankara-Türkiye, (2014).
- [11] F. Aydın, *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi "6306 Sayılı Yasa" İstanbul – Esenler Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2013).
- [12] B. Dinçer, *Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Adalet*, Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2014).
- [13] A. T. Açıkgöz, *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri Ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara-Türkiye, (2014).
- [14] T. Şentürk, *Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul-Türkiye, (2014).
- [15] C. Gökçe, *İMO- TMH Dergisi* **4** (2013) 478.
- [16] C. Öcal, H. H. İnce, *SDU International Technologic Science* **4(2)** (2012) 89-95.
- [17] S. Demirkol , Z. Bereket Baş, *TBB Dergisi* **108** (2013).

- [18] Anonim, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, *T.C. Resmi Gazete*, Sayı: 28309, 31/05/2012.
- [19] Anonim, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, *T.C. Resmi Gazete*, Sayı: 28498, 15/12/2012
- [20] Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar (Ekler)