



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ



**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ, TAPU SİCİL
UYGULAMALARI YÖNÜYLE YAŞANAN SORUNLAR**

Nergis KARAGÖZ

30930

Danışman

Tapu ve Kadastro Uzmanı Tuğba ŞERBETÇİ

Ankara

2014



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ



**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ
ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ, TAPU SİCİL
UYGULAMALARI YÖNÜYLE YAŞANAN SORUNLAR**

Nergis KARAGÖZ
30930

Danışman
Tapu ve Kadastro Uzmanı Tuğba ŞERBETÇİ
Ankara
2014



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

Nergis KARAGÖZ



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Nergis KARAGÖZ tarafından hazırlanan “ 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, Tapu Sicil Uygulamaları Yönüyle Yaşanan Sorunlar ” başlıklı bu çalışma .../.../2014 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı		Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı	Başkan	Hüseyin KESİMOĞLU
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye	Ali Ramazan ACAR
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye	Abdullah OĞULTAY
Tapu Dairesi Başkanı	Üye	Hidayet GÜVENÇ
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye	Abdullah Burak KESER

ÖNSÖZ

6306 sayılı kanun ile özel yetkilerle donatılan Çevre Şehircilik Bakanlığı, Belediyeler ve TOKİ bu yasa kapsamında afet riskli alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde kanun gücü ile öncelikle isteğe bağlı olarak fen, sanat, norm ve standartlarına uygun sağlıklı, güvenli yaşama çevrelerine dönüştürme faaliyeti yürütmektedir.

Anayasa da tanımlanan “Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek, kamu mallarını korumak; seyahat hürriyeti ise suç soruşturma veya kovuşturması sebebiyle, genel sağlığı korumak yahut suç işlenmesini önlemek amaçlarıyla sınırlanabilir.”(Ana.23/2) maddesindeki sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ile yine Anayasa ile “Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir.(Ana.56/2) “ şeklindeki ödev, 6306 sayılı kanun ile vatandaş ve kamu için zorunlu bir görev haline getirilerek Anayasal güvence altına alınan mülkiyet, konut hakkı ve birçok kamusal haklar sınırlandırılarak üstün yasa niteliği kazandırılmıştır.

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi çalışmamda 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu’nu hukuksal yönleriyle incelenmiş olup, Tapu uygulamalarında ki yaşanan sorunları ve bunlarla ilgili değerlendirmelerim yer almıştır.

Öncelikle Tez Danışmanım olmayı kabul eden, bilgisi, deneyimi ve yardımlarıyla beni yönlendiren Tapu ve Kadastro Uzmanı Tuğba ŞERBETÇİ’ye, çalışma süresince en büyük desteği veren sevgili eşim Murat KARAGÖZ’e ve her konuda bana yardımları olan ve hiçbir fedakârlığı esirgemeyen Tapu Teşkilatı çalışanlarına çok teşekkür ederim.

ÖZET

Dünya dengeleri içinde, siyasilerin ülke adına aldığı kararlar, teknolojik gelişmeler ve doğal felaketler en çok kentleri etkilemiştir. Gelişime, değişime ayak uydurmayan, bozulan, yıpranan, çöküntü alanlarına dönüşen ve doğal afetlere dayanıksız kent parçacıklarının, bozulmaya neden olan etkenleri ortadan kaldırarak, kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı vizyon ve eylem planı olan kentsel dönüşüm uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle ortaya çıkan sorunların çözümü için uygulanırken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile doğal afetler meydana gelmeden sağlıklı güvenli yaşama çevreleri teşkil etmek amacıyla çıkarılmıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, kamu-özel sektör ve toplumun farklı kesimlerini ilgilendiren kapsamlı bir kanundur. Tapu müdürlükleri bu uygulamalarının başından itibaren içinde yer alan en önemli kamu ayağından biridir. Afet projelerinin hayata geçirilmesi ile birlikte tapu müdürlüklerin de mevzuat ve uygulama sorunları yaşanmaktadır.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm kavramı, bunların ülkemizdeki gelişimi, tarihi, zaman içerisinde nasıl değiştiği ve hangi kanunlar ile son şeklini aldığını, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 15 Aralık 2012 tarih 28498 sayı ile Resmi Gazete yayınlanan Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda açık ve net bulunmayan hususları ile bir değerlendirilme yapılmış ve riskli alanların, dönüştürülmesine ilişkin idaremi görev alanına giren iş ve işlemlerin tapu müdürlüklerinde nasıl yapıldığı ve yapılır iken nasıl değişik uygulamaların ortaya çıktığı, mevcut mevzuata göre karşılaşılan sorunların üzerinde durulacak ve ortaya konan sorunlara dikkat çekilmeye çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Afet Kanunu, Tapu uygulamaları, Talep, Tescil, Mevzuat

ABSTRACT

The decisions taken by the political authorities on behalf of countries considering the world trend, the technological advancements and natural disasters affect cities the most. Urban transformation which is an inclusive vision and action plan for providing sustainable solution by clearing away the cities which cannot adapt themselves to developments and changes, which decorate and worn out and become places where are not durable against natural disasters.

While the urban transformation applications are applied for solving the already existing problems, 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk aims to provide healthy and safety living places before the natural disasters come into being. 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk is an inclusive law which concerns public and private sectors and different parts of the community. Land registry is an important public sector authority which has been involved in this application since ever the beginning. Land registry directorates also have problems with regards to legislation and applications when the disaster projects are implemented.

In this context, an analysis has been made on the concept of urban transformation, its change in our country, how it has been changed in our country and which laws have given it the last shape; 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, the issues which are not clear according to the Application Legislation which was issued in 15 December 2012 dated and 28498 numbered issue of the Official Gazette; and the problems regarding the works which are needed to be done by our authority in land registry offices and how different applications appear when they are followed will be addressed in accordance the effective legislation; and the attention will be drawn to the problems faced in line with the procedures and formalities

Key Words: Urban Transformation, Law on Disasters, Land Registry applications, demand, registration, legislation

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR.....	vii
TABLolar VE ŞEKİLLER LİSTESİ.....	viii

GİRİŞ

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI ve TARİHSEL ve HUKUKSAL GELİŞİMİ

1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	3
1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI.....	4
1.3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE KANUNİ DÜZENLEMELER. 5	
1.3.1. Kenti İyileştirme, Sağlıklılaştırma ve Güzelleştirme Amaçlı Kentsel Dönüşüm....	7
1.3.2. Kentin Tarihi, Kültürel Varlıklarını ve Doğasını Koruma Amaçlı Kentsel Dönüşüm.....	7
1.3.3. Afet (deprem) Amaçlı Kentsel Dönüşüm.....	8

İKİNCİ BÖLÜM

**6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ
HAKKINDA KANUN**

2.1. 6306 SAYILI KANUNUN GEREKÇESİ.....	9
2.2. 6306 SAYILI KANUNUN KONUSU.....	11
2.3. 6306 SAYILI KANUNUDA GEÇEN TANIMLAR.....	12
2.3.1. Bakanlık.....	12
2.3.2. İdare.....	12
2.3.3. TOKİ.....	12
2.3.4. Riskli Alan.....	12
2.3.5. Rezerv Yapı Alanı.....	14

2.3.6. Riskli Yapı.....	16
2.4. RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ.....	19
2.5. TESPİTİ YAPACAK KURUM VE KURULUŞLAR.....	21
2.6. TEKNİK HEYETİN TEŞKİLİ.....	23
2.7. TEKNİK HEYETİN ÇALIŞMA USUL VE ŞARTLARI.....	23
2.8. RİSKLİ YAPIYI YIKTIRMA.....	25
2.9. UYGULAMA.....	28
2.9.1. Açık Artırma Usulü ile Satış.....	33
2.9.2. Maliklerin Anlaşamaması.....	35
2.10. ANLAŞMA YAPANLARA YAPILACAK YARDIMLAR.....	37
2.11. MALİK VE SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİNİN HAKLARI.....	39
2.12. TAŞINMAZ DEĞERLEME.....	42
2.13. SOSYAL DEVLET.....	43
2.14. UYGULAMA ALANINDA BÜTÜNSELLİK.....	44
2.15. TASARRUFLARIN KISITLANMASI.....	44
2.16. BAKANLIĞIN YETKİ ALANLARI.....	46
2.16.1. Bakanlığın Tasarrufuna Bırakılan Taşınmazlar.....	46
2.16.2. Bakanlığın Yetkileri.....	47
2.17. UYGULAMALARIN DENETLENMESİ.....	52
2.18. KANUNUN UYGULAMA ALANINDA UYGULANMAYACAK KANUNLAR.....	55

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİL UYGULAMALARI YÖNÜYLE YAŞANAN SORUNLAR

3.1. TAPU SİCİLİ.....	60
3.1.1. Talep İlkesi.....	61
3.1.2. Tescil İlkesi.....	61
3.1.3. Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi.....	62
3.1.4. Aleniyet İlkesi.....	62
3.1.5. Devletin Sorumluluğu İlkesi.....	63
3.1.6. Tebliğ.....	63
3.2. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ KANUNUNDA TAPU UYGULAMALARININ YERİ.....	63

SONUÇ.....	77
KAYNAKÇA.....	85

KISALTMALAR

Mk: Medeni Kanun

Md: Madde

f: Fıkra

AADYB: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

Uygulama Yönetmeği: 15/12/2012 tarih 28498 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği

DBYBHY: Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğine atıfta bulunulmuştur.

TKUDY: Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliği

TİE: Tebligat İşletme Esaslarını

Teb.K.: Tebligat Kanunu

TABLolar VE ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: TKUDY' nin Ek-1' de yer alan Tebligat Yönetmeliği' nin 31. maddesine göre düzenlenen 2 nolu örnek	84
---	----

GİRİŞ

Afet kelime anlamı olarak Türk dil kurumunca “Çeşitli doğa olaylarının sebep olduğu yıkım.” olarak ve ortak görüş kabul edilen “ insanlar ve insan yerleşmeleri üzerinde fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel kayıplara neden olan, normal yaşamı ve insan faaliyetlerini durdurarak veya kesintiye uğratarak toplulukları etkileyen doğal, teknolojik ve insan kökenli olayların sonuçları” olarak tanımlanmıştır (Ergünay, 2007:1).

Bu tanımdan anlaşılacağı üzere Türkiye, %92 si deprem kuşağındaki coğrafi konumu gerekse kentsel gelişmesi süreci nedeniyle doğal afetler ve özellikle de depremler sonucunda çok sayıda can kaybına ve büyük boyutlarda ekonomik kayıplara uğramıştır.

Yıllarca afetler meydana geldikten sonra çıkarılan mevzuatlarla bu yaralar sarılmaya çalışılmış fakat bu yasal düzenlemeler arasında yetki karmaşasının bulunması, yetki verilen yerel yönetimlerin yeterli kaynaklarının bulunmaması ve diğer zayıf bir yönünün de yeterli yasal zorlamamanın olmaması gibi birçok nedenlerle yeterli sonuçlar alınamamıştır (Şengün, 2007:59).

Afetlerden sonra meydana gelen zararların acıların giderilmesinden önce afetler meydana gelmeden can ve mal kaybının oluşmasını engelleyecek ya da en aza indirecek tedbirlerin alınması bir zorunluluk haline gelmiştir. İşte bu ihtiyaçlara binaen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu yasa kapsamında Türkiye’de riskli olarak görülen yaklaşık 6,5 milyon konutun 20 yılda yıkılıp yeniden yapılmasını hedeflemektedir. (URL -1)

Burada yapılan esas itibariyle afet riski (deprem afetine) odaklı kentsel dönüşürmeyi sağlamaktır. Afet riski açısından kamuoyunda istenen bir yasa olmakla birlikte uygulamalarının nasıl olacağı yönüyle büyük bir beklentisi oluşmuştur.

Kanun ile idareimiz, diğer kamu kurumları ve taşınmaz mal sahipleri ile taşınmazlarda şahsi hakları bulunan geniş bir topluluk etkilenmekte ve kilit kurum olarak bu topluluk tapu müdürlüklerinde bir şekilde buluşmaktadır.

Kanun, mülkiyet hakkına dayanan, taşınmazların dönüşümünü hedef alan yönleri ile idareimize de uygulayıcı olarak birçok görevler vermiştir. Kentsel dönüşümün bu kadar detaylı olarak uygulanmaya başlaması, her aşamasında idareimize başvuruların olması, kanun

kapsamında her türlü ipotek, rehin gibi bina sahiplerinin haklarının korunmasına yönelik görevlerin idaremize bırakılması konunun uygulama yönü ile ele alınmasını ve standart bir uygulama yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Aynı zamanda bu görevler, idaremizin iş yükünü de arttırmaktadır.

Üç bölümden oluşan çalışmanın birinci bölümü çalışmaya dayanak teşkil eden kentsel dönüşüm kavramı, bunların ülkemizdeki tarihi, zaman içerisinde nasıl değiştiği ve hangi kanunlar ile son şeklini aldığı üzerine detaylı olarak çalışılmıştır.

İkinci bölümde ise afet alanlarının dönüştürülmesine ilişkin idaremiz görev alanına giren iş ve işlemlerin tapu müdürlüklerinde nasıl yapıldığı ve yapılıp iken nasıl değişik uygulamaların ortaya çıktığı, mevzuatta açık ve net bulunmayan hususlar ile mevcut mevzuata göre karşılaşılan sorunların üzerinde durulacak ve ortaya konan sorunlara dikkat çekilmeye çalışılacaktır.

Son bölümde ise uygulamada ortaya çıkan farklılıkların giderilmesi için gerekli görüş ve öneriler yer almıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI ve TARİHSEL ve HUKUKSAL GELİŞİMİ

1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Friedman kenti "yenilikçi merkezler" olarak ele almaktadır.(URL-2).İnsanlık tarihi boyunca uygarlık kentlerle ilişkili bir kavram olarak gelişmiş; kentler çok belirgin hak ve hukuk kurallarınca düzenlenmiş, korunan ortamında boy veren yeni bir gelişme süreci olmuştur (Topal, 2004:277).

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, kentsel dönüşümü, “imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlamaktadır.

Özden, kentsel dönüşümü,”zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo- ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlar (Özden, 2006: 217).

Kentsel dönüşümün amacı tanımlanırken uygulamaların vizyonu ve stratejisine göre farklı tanımlar yapılmaktadır.

Lichfield’a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Donnison’a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin

işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Akkar, 2006:29).

Kentsel dönüşüm amaç ve hedeflerine göre farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşümü kentin çöküntü bozulma alanlarının kamu gücü ile insan yaşamını korumak ve yaşam kalitesini artırmak, sürdürülebilir kaliteli yaşam döngüsünü sağlamak amacıyla yapılan bütün faaliyetlerin, stratejilerin tümüdür.

1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI

Kentsel dönüşüm, beş temel amaca uygun tasarlanmalıdır. (Roberts,2000)

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçlar.
2. Kentsel dönüşümün ikinci amacı, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün üçüncü hedefidir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar.
4. Dönüşüm projelerinin diğer amacı ise, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır.

Günümüzde ‘sürdürülebilirlik’ hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir.

5. Son olarak, kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır. Günümüzde kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir. Kentsel politikanın çok-aktörlü müzakere süreçleriyle şekillenmesi gerekliliği kabul edilmektedir (Akkar, 2006:30).

Kentsel dönüşümün amaçları arasına doğal afetlere yönelik sebepleri ve sorunları arasında bağlantı kurarak önleyici tedbirler almak ve önerilerde bulunmaktır.

1.3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE KANUNİ DÜZENLEMELER

Bir kentin kurulması aşamasında veya var olan kentin geliştirilmesi için; kent alanının fiziki ve coğrafi durumunu, zemin koşullarını, doğa ve diğer kent ve yerleşim yerleri ile olan ilişkilerini de göz önüne alarak orada sağlıklı, düzenli ve estetik bir yapılaşma planlanmalıdır. Bu planlama imar planları aracılığı ile yapılır. İmar planlarına göre yerleşim sağlandığında konut alanları, ticaret merkezleri, sanayi ve sosyal yaşam olanakları dengelenerek uzun vadeli sağlıklı, düzenli ve estetik bir kent yaşamı oluşturulur. Doğaldır ki iyi planlanmış alanlar bile aradan uzun süre geçtikten sonra yetersiz kalabilir veya kent dokusu eskiyebilir ya da bozulabilir yahut doğal afet tehlikesi ortaya çıkabilir. Bu sebeplerle değişiklik veya dönüşüm gerekebilir (Öngören, Çolak, 2013:16).

Türkiye de kentsel uygulamalar ilk olarak Ankara’nın Başkent olması ile birlikte başlamıştır. Köy görünümündeki Ankara için, şehir planlaması yarışını kazanan mimar Prof. Herman JANSEN tarafından (Jansen Planı) da denilen Nazım İmar planını yapmıştır. Başkente yakışır kentleşme sağlanması için hazırlanan Jansen Planı uygulanamayan bir plan olmuştur. (URL-3)

1950’den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın

bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekânlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır (Köktürk, 2007:5).

Bunun sonucu olarak yoğun göç alan Ankara, İstanbul ve İzmir de kontrolsüz büyümüş ve göç edenlerin kendi çözüm yolu olan gecekondu bölgeleri oluşmuştur.

Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de, özellikle 1980 sonrası büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekânların türemesine yol açmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:3).

1980'ler birçok konuda olduğu gibi kentsel dönüşüm konusunda da önemli değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. "Kentsel yeniden yapılandırma" politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır (Aydınlı, Turan, 2012:66).

1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" ve yine ardından 1986 yılında çıkarılan 3290 Sayılı Kanun'un, gecekondu affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmıştır (Uzun, 2006: 50).

1990'larda küreselleşmenin etkileri ülkemizde daha çok görülmeye başlanmış, ayrıca Avrupa Birliği'ne geçiş süreci, müktesebata uyum politikaları, kentsel dönüşüm uygulamalarının öne çıkmasına neden olmuştur (Aydınlı, Turan, 2012:66).

1999 Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm kavramı gündeme daha sık gelmeye başlamıştır. Depremin yaralarını sarmak için 2000 yılında Gecekondu Kanunu'nda yapılan

değişiklikle “17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesi’ndeki illerde doğal afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15/05/1959 tarihli ve 7269 Sayılı Kanun’la teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, arsa ve konut üretimi için gerektiğinde 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır” denilmiştir.

Marmara depremi göstermiştir ki; Bozuk yapılaşma alanlarının ve yarattığı sorunların üstesinden gelmek için bir planlama dahilinde zemin şartları uygun, depremlere dayanıklı, eskiyen yıpranan tarihi kültürel varlıkları koruyarak, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük olarak ortaya çıkan kentsel alanların yasallaştırılmak ve sağlıklılaştırılmak, için kentsel dönüşüm kanununa ihtiyaç vardır.

2000 li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm için kanunlarla yerel yönetimlere yetki verilmiş olup, Ülkemizde aşağıda belirtilen üç amaç için kentsel dönüşüm yapılmıştır. Bunlara kısaca değinmek gerekirse;

1.3.1. Kenti İyileştirme, Sağlıklılaştırma ve Güzelleştirme Amaçlı Kentsel Dönüşüm

Uygulama kanunları olarak 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu sayılabilir. Uygulamaların amaçları kenti iyileştirme, sağlıklılaştırma ve güzelleştirme amacı taşımaktadır.

1.3.2. Kentin Tarihi, Kültürel Varlıklarını ve Doğasını Koruma Amaçlı Kentsel Dönüşüm

Uygulama kanunu olarak 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun sayılabilir. Uygulamaların amacı olarak kentin tarihi, kültürel varlıklarını ve doğasını korumaktır.

1.3.3. Afet (deprem) Amaçlı Kentsel Dönüşüm

Uygulama kanunu olarak 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun karşımıza çıkmaktadır. Uygulamanın diğer özellikleri tez çalışmamda detaylı olarak açıklanmıştır.

Marmara depremiyle gündeme gelen ve tartışılan, afetlerden sonra yara sarma değil afetlerden önce önlem alma tartışmaları, 2011 Van depremi ile bir daha gözler önüne serilmiş toplumda bir talep oluşmuştur. Bu sosyal talep kendine özel deprem (afet) yasasının çıkmasına neden olmuştur.

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

2.1. 6306 SAYILI KANUNUN GEREKÇESİ

“Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir.” Anayasanın 56. maddesi ile sağlıklı ve dengeli çevrede yaşama hakkı anayasal bir hak olmuştur. Yine Anayasanın 23. maddesi ile “sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek” devletin Anayasal görevi olarak sayılmış, Anayasamızın 35. Maddesinde ise “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Hükmü ile de tüm bu görevler yasama organına verilmiştir.

Ülkemiz, geçtiğimiz yüzyılda 90’a yakın büyük deprem yaşadı. (URL-4) Marmara depremi ve 2011 yılında Van depremi gösterdi ki ülkenin büyük bir kısmı, özellikle İstanbul gibi yerleşim merkezleri deprem riski altındadır. Büyük yerleşim alanlarında olacak depremin getireceği kaos, binlerce ölüm ve milyarlarca TL lik zarar, çok vahim bir tablo ifade eden uzman kişilerce acil önlem ve tedbirlerin alınması gerektiğinden bahsetmektedirler. Vatandaşların riskli alanda mı yaşıyorum evim depreme dayanır mı? kuşkularının, bu durumda ise ne yapacağım devlet bize yardım etmeyecek mi? sorularının cevap bulması gerekmiştir. Toplumsal bir ihtiyaç ve devlet için zaruret olmuştur.

Yasanın gerekçesinde; Ülkemizin çok mühim bir kısmı, başta deprem olmak üzere tabii afetlerin riski altında olduğu, buna rağmen, mevcut yapıların büyük bir kısmının muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadıkları ve orta şiddetteki bir depremde bile ağır derecede hasar görüp yıkıldıkları, bu nedenle bazı yerleşim merkezlerinin jeolojik durumu ve zemin özellikleri ise, buralarda iskânın tehlikeler arz ettiğini ve afet riski altında bulunan bu yerleşim merkezlerinin bir an önce buldukları yerlerde dönüştürülerek buralardaki iskânın yeniden düzenlenmesini ve hatta bunların başka yerlere nakledilmesini zarurî kıldığı

belirtilmekte ve “Tasarı, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayanmakta; böylece Anayasadaki “sosyal hukuk devleti” ilkesinin hayata geçirilmesi için önemli ve etkili bir adım atılmasını temin etmektedir.” denilmektedir (Komisyon Raporu 2012:180).

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ise afet riski ve afetten sonra yapılacak yardımlara esas olarak düzenlenmiş olup, afet sonrasında yapılması gereken işlerle ve yardımlarla ilgili olarak birçok bakanlık, kurum ve kuruluş ile birlikte koordineli çalışılması gerektiği hüküm altına alınmış olmakla, görevli kurumların birbirleri ile uyum sağlamakta büyük güçlüklerin yaşandığı ve bürokrasinin çok olduğu ortaya çıkan birçok afetlerden sonra kamuoyuna yansıdığı görülmektedir. 7269 Sayılı Kanun’un daha çok güncel afet olaylarında uygulanma sağlamaktadır. 6306 Sayılı Kanun’un sadece afet riski gözetilerek yapılmış, bütün yetkileri tek merkezde toplayarak bürokratik zaman kaybını önlemek, sosyal donatı ve alt yapı gibi çağın bütün gereksinimleri karşılayarak hızlı bir şekilde afet riskine maruz alanların ve yapı alanlarının tasfiyesini öngörmektedir.

Tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması yönünde 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde, 2005 yılında yapılan değişiklikle kentsel dönüşümün amaçları arasında “...deprem riskine karşı tedbirler almak” ve 5366 Sayılı Yıpranan ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun’un amaçları arasında “tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması” sayılmıştır. Ancak afet riskli alanların tespiti ve iskânın yeniden düzenlenmesinde istenen düzeyde başarılı olamamıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın web sitesindeki yayınlanan Sayın Bakanın mesajında “İlk kez 6306 Sayılı Kanun’da afet meydana gelmeden önce, “afet riski” gözetilerek tedbir alınması öngörülmüş, böylece meydana gelebilecek afetlerde can ve mal kaybının yaşanmaması hedeflenmiştir.” (URL-4)

Afetler meydana gelmeden riskli alanlarda uygulanacak (afet odaklı) temel ve özel kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un ilk maddesine göre 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 oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve

esasları belirlemektir.

6306 Sayılı Yasayla öncelikli deprem afetleri olmak üzere sel, heyelan, taşkınlar, tsunami, yangın, kaya düşmesi, çığ düşmesi gibi doğal olaylar da bu kanunun uygulaması kapsamındadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'u ayrıntılı olarak incelemeye başlayalım.

2.2. 6306 SAYILI KANUNUN KONUSU

Kanunun konusu: Afet riski altında olduğu kabul edilen yerlerde deprem(sel, heyelan, çığ düşmesi, kaya düşmesi, yangın) afeti meydana gelmeden önce buralardaki meskenlerin, işyerlerinin ve sanayi tesislerinin yeni alanlara nakledilmesi sayesinde, yerleşme ve yapı emniyeti temin edilecek ve muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadî ve sosyal diğer zararların en aza indirilecek, sağlıklı ve düzenli yerleşme sağlanacak ve daha az maliyet ile daha fazla sosyal fayda temin edilecektir. Ayrıca, hâlihazırda yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapılaşmalar ortadan kaldırılabilir, estetik yapılar inşa edilecek ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikameti de temin edilecektir (Komisyon Raporu 2012:180).

Tasarıdaki düzenlemeler, kaynakların, sağlıklı ve verimli kullanılarak, dönüştürme, yeniden yerleştirme ve yapılaşma hizmetlerinin devlet ve ilgili kamu kurum ve kuruluşları eliyle belirli bir plân, program ve düzen içinde gerçekleştirilmesini öngörmektedir.

Ülkemizi salaş ve kaçak yapılardan, afet riski taşıyan binalardan arındırmak için 6.5 milyon konutun yenilenmesi gerekmektedir. (URL-5)

Bu kanunun uygulama alanı bölgesel olmakla birlikte çalışma alanı ülkenin tamamıdır. Bu kanunun iki amacı vardır. Biri uygulama alanı olarak zemini sağlam, imar görmüş veya mevzuata uygun plan içinde inşaat yapısı olarak depreme dayanıksız yapıların olduğu alanda dönüştürmektir. İkincisi ise riskli alanlar, zemin etüt çalışmalarıyla tespit edilen alanlarda yaşayan malikler risksiz alanlara (rezerv yapı alanlarına) taşınacaktır.

2.3. 6306 SAYILI KANUNUDA GEÇEN TANIMLAR

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinde aşağıdaki tanımlara yer verilmiştir.

2.3.1. Bakanlık

Kanunun 2/1-a bendi; Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

2.3.2. İdare

Kanunun 2/1-b bendi; İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

2.3.3. TOKİ

Kanunun 2/1-e bendi; TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

2.3.4. Riskli Alan

6306 sayılı Afet kanunun Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2.maddesinin 1.fıkra (ç) bendinde Riskli alanın tanımı şöyledir;

(2/1-ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan tanımına baktığımızda iki tip alan kentsel dönüşümün konusunu oluşturmaktadır.

1. Zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan.
2. Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan.

Gerek zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanda ve gerekse üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanda sadece riskli yapılar bulunmaz. Bu alanlarda zemin yapısına rağmen deprem afetinden etkilenmeyecek sağlamlıkta yapılar olabilir. Ancak çarpık yapılaşma ile yangında müdahale imkânı bulunmayan ya da genel de ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bulunduğu alanlarında bulunması mümkündür.

15/12/2012 tarih ve 28498 sayı ile resmi gazetede yayınlanan Afet Riski Altındaki alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinin 1.fikrasında riskli alan tespitinin şartları belirlenmiştir.

Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu, Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri, Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını, Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını, Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporunu, Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden;

Bakanlık, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünü alır. AADYB 15 gün içinde bildirmesi gerekir. Bakanlıkça belirlenen riskli alan ilanını Bakanlar Kuruluna teklif edilir ve Bakanlar Kurulu riskli alanı kararlaştırmaktadır. Veyahut;

Uygulama yönetmeliğinin 5/2.maddesi gereğince; TOKİ veya İdare “a,b,c,ç,d,e,f “ de belirtilen bilgileri ihtiva eden dosyasını hazırlar, TOKİ veya İdare riskli alan dosyasını Bakanlığa sunar. Bakanlık, TOKİ veya İdarenin riskli alan kararının uygunluğunu inceler. Bakanlık, uygun görülen taleplerin Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünü alır, AADYB 15 gün içinde bildirir. Bakanlık TOKİ veya İdarenin riskli alan kararını Bakanlar Kuruluna teklif eder, Bakanlar Kurulu riskli alanı kararlaştırmaktadır.

Veya uygulama yönetmeliğinin 5/3.maddesi gereğince; Riskli alan belirlenmesi istenen alanda bulunan; Taşınmaz maliki ve özel hukuk tüzel kişilerin a,b,c,ç,d,e,f “ de belirtilen bilgileri ihtiva eden dosyası hazırlanır, Riskli Alan dosyasına istinaden Bakanlık

veya İdareden riskli alan talebinde bulunulur. İlgili İdareye yapılan talepler Bakanlığa sunulur. Bakanlık, ilgili idarenin riskli alan kararının uygunluğunu inceler. Bakanlık, uygun görülen taleplerin Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünü alır. AADYB 15 gün içinde bildirir. Bakanlık riskli alan kararını Bakanlar Kuruluna teklif eder. Bakanlar Kurulu riskli alanı kararlaştırmaktadır.

Uygulama yönetmeliğinin 5/4.maddesi gereğince; Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

2.3.5. Rezerv Yapı Alanı

Kanunun 2.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi;” Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,” olarak tanımlanmıştır.

15 Aralık 2012 tarihinde yayınlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 4.maddesinin dördüncü fıkrasında rezerv yapı alanının amacı ve kimlerin yararlanacağı anlatılmıştır.

(4/4)Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

- a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
- b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hâsılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir

Bu maddelerde TOKİ nin uygulamalarına benzer bir uygulama söz konusudur. Rezerv

alanı olarak belirlenen alanlar, planı, peyzajı ve mimarisi sosyal donatı (okul, park, cami) alanları ile yerleşim alanına uygulanmaktadır. Bu yerleşim alanına riskli alanlarda ve bunlar dışındaki riskli yapıda ikamet edenlere devri yanında isteyen kişilere de satışı söz konusudur.

Uygulama yönetmeliğinin 4. maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralar da rezerv yapı tespitine ilişkin bilgi belge ve rezerv yapı alanını belirleme usul ve esasları şu şekilde düzenlenmiştir ;

(4/1) 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,

ihativa eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(4/2)Rezerv yapı alanı:

- a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.
- b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.
- c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunula bilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut ta İdareye veya TOKİ' ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(4/3) Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

Yukarıda açıklanan 4. maddenin birinci fıkrasında rezerv yapı alanının dosyasında bulunması gereken bilgilerden bahsedilmiştir. Burada yeni yerleşim alanı olarak ilan edilen alanın zemin yapısı ile ilgili bilgi ve daha önce meydana gelen afetlere ilişkin bilgiler

istenmemiştir. Bu gösteriyor ki zemini riskli bir alan olabilir önemli olanın üzerindeki yapılaşmanın depreme dayanıklı yapılar yapılmasıdır. Burada riskli alan ile riskli olmayan alanda afetlere dayanıklı standart bir yapılaşma öngörülebileceğini anlayabiliriz.

Yukarıda açıklanan 4.maddenin ikinci fıkrasında rezerv yapı alanı tespitinde yetkili idareyi ve rezerv yapı alanı için talep edilme hususlarından bahsedilmiş ve nasıl bir yol izleneceği belirlenmiştir. Ancak Rezerv yapı alanı taleplerini kanun açıkça İdare veya TOKİ olarak belirlemiş iken (c) şıkkında taşınmaz maliklerince talepte bulunulacağından bahsedilmiştir. Talepte bulunan alan ile ilgili olarak bütün taşınmaz maliklerinin tamamının muvafakati aranmıştır. Burada en önemli bir unsur da taşınmazlarının %25 inin mülkiyetinin geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna ve yahut da İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerektiği şartına bağlanmıştır.

Bakanlık taşınmaz malikleri tarafından talep edilen alanda rezerv yapı alanı ilan edilecekse, bu alana itibar, rağbet kazandırılacaksa, burada kazanılan rantta karşılık %25 zorunlu bir devir şartı getirmiştir. Maliklerin elde edeceği rant ta karşılık %25 lik kısmın devrine muvafakati istenilmektedir. Bu sayede bu alanda yeni dizayn ve yerleşim alanı sağlayacak bağlı veya ilgili kuruluş veya TOKİ veya İdarenin maliyetlerini finansa edip kar sağlamasını öngörmektedir. Devlet mali bir yükten kurtarılmış, kullanılmayan, atıl yada çöküntü alanlar kullanışlı sağlıklı güvenli yaşam alanına kavuşturularak modern kent parçacıkları oluşturulacaktır.

En önemli sakınca böyle önemli bir konunun Kanunla düzenlenmemiş olmasıdır. Bir diğer sakınca bu taşınmazların %25 nin parsellerin yüzölçümleri dikkate alınarak değil de projeye göre taşınmazın kazanacağı rantın esas alınması daha rasyonel olurdu.

2.3.6. Riskli Yapı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2. maddesinin 1.fıkra (d) bendin de riskli yapıyı; “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlamıştır.

Tanımdan üç çeşit riskli yapı tipi ortaya çıkmaktadır.

- Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı.
- Yıkılma riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.
- Ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.

Ekonomik Ömür konusunda bu yasada ve diğer yasalarda bir tanımlanmamıştır. İktisatçılara göre faydalı ömür olarak kullanılan ekonomik ömür tanımı, Finansal kiralama işlemlerine ilişkin 319 seri nolu VUK Genel Tebliğinde ekonomik ömür tanımına şu şekilde yer verilmiştir : Ekonomik ömür, bir iktisadi kıymetin ekonomik olarak kullanılabilmesi veya belli sayıdaki üretimin elde edilebileceği tahmin edilen dönemdir.

Ekonomik ömür tanımına Çevre Şehircilik Bakanlığı bilgi edinmeden verdiği cevapta “Şayet binanın yıkılıp, yeniden yapılması, güçlendirme yapılmasından daha hesaplı ise binanın yıkılıp yeniden yapılması uygun olacağından o binanın ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu kanısını oluşturmaktadır.” Şeklindedir.

Bir yapı yüzyıllarca ekonomik ömrünü sürdürebilir. Galata Kulesi, Kız kulesi yüzyıllarca önce yapılmalarına rağmen çeşitli onarımlar ve güçlendirmelerle günümüze kadar gelmiş ve halen içindeki işletmelerle yüksek oranda ekonomi oluşturarak ömrünü sürdürmektedir. Öte yanda İstanbul Bayrampaşa’da beş yıl önce açılan bir alışveriş merkezi işletilememiş, kapatılmış ve ekonomik ömrünü tamamlamış gibi görünmektedir (Öngören, Çolak, 2013:140).

Ekonomik ömür tanımında, bir varlığın yeniden yapım veya güçlendirme yapmak arasında kıyaslamadan ziyade bazı yapılar için topluma verdiği, katma değer varlığının da söz konusu olduğu anlaşılmaktadır.

Kanunun 3. maddesinin 1.fıkrasında belirtilen Riskli Yapılar için Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin ilk düzenlemesinde 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir iken, daha sonra bu düzenleme 02/07/2013 tarih ve 28695 sayı ile değiştirilmiş ve (7/1) Riskli yapılar, Ek-2’ de yer alan Riskli yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edileceği hükmü getirilmiştir.

Uygulama yönetmeliğinin Ek-2’nin kapsamı 1/3. maddesinde şöyledir. 1/3 Bu Esaslar,

sadece DBYBHY Tablo 7.7.'de "diğer binalar" kapsamındaki binalardan, yüksekliği (H_N) 25 m veya zemin döşemesi üstü sekiz katı geçmeyen betonarme ve yığma binaların risk belirlenmesi için kullanılır. Daha yüksek katlı binaların risk belirlenmesi için DBYBHY'de belirtilen yöntemler kullanılacak ve göçme öncesi performans düzeyini sağlamayan bina riskli olarak kabul edilecektir. DBYBHY Tablo 7.7.'deki "diğer binalar" dışında kalan binaların risk belirlenmesi için DBYBHY' de belirtilen yöntemler kullanılacaktır.

Ek-2 Riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esasların kapsamı olarak yığma ve betonarme binalardan 8 katı geçmeyen binaların risk belirlenmesi için belirlenmiş esaslar olduğu, bunun dışındaki daha yüksek binalar için DBYBHY' ne atıfta bulunmuştur.

Uygulama yönetmeliğin Ek-2 de geçen Riskli bina tanımı şöyledir; "(2.1)- Bulunduğu bölge için 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." Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğine atıfta bulunulmuştur. DBYBHY in "1.2.1- depreme dayanıklı tasarımın ana ilkesi; hafif şiddetteki depremlerde binalardaki yapısal ve yapısal olmayan sistem elemanlarının herhangi bir hasar görmemesi, orta şiddetteki depremlerde yapısal ve yapısal olmayan elemanlarda oluşabilecek hasarın sınırlı ve onarılabilir düzeyde kalması, şiddetli depremlerde ise can güvenliğinin sağlanması amacı ile kalıcı yapısal hasar oluşumunun sınırlanmasıdır." Riskli alan ve yapı tespitinde öncelikle zeminin deprem haritası çıkarılması gerekmektedir.

Riskli yapı kabul edilmesinin bir diğer esası da uygulama yönetmeliğinin Ek-2'nin 1.5. şöyledir; Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca, teknik gerekçeleri belirtilerek, ahşap, kerpiç ve taşıyıcı özelliği olmayan malzeme ile yapılan yapıların riskli olduğu yönünde rapor düzenlenmesi halinde, bu yapılar 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak kabul edilir.

6306 sayılı Kanun'da güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapıların, güçlendirilebileceğinden bahsedilmesine rağmen, güçlendirme süreci hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olan bir binada güçlendirme 634 sayılı kanunun 19. maddesi hükümlerine göre hareket edilmesi gerekmektedir.

2.4. RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

Riskli yapıların tespitinin usul ve esasları hükme bağlanmaktadır. Bir yapının “riskli yapı” ve bulunduğu yerin “riskli alan” olduğunun belirlenmesi hâlinde, Kanundaki kısıtlamalar ve sair işlemler gündeme geleceğinden; riskli yapıların tespitinin öncelikli olarak maliklerince yaptırılması öngörülmekte ve maliklerince tespit yaptırılmayan hâllerde Bakanlıkça veya İdarece tespit yoluna gidileceği ve buna ilişkin hususlar kanunun 3.maddesinin 1 ve 2 fıkralarında düzenlenmiştir (Komisyon Raporu,2012:180).

(3/1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (Yedinci ve sekizinci cümleler Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

(3/2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Uygulama yönetmeliğinin 7. maddesinin 2 ila 8.fıkralarında riskli yapıların tespiti ve itirazı ayrıntılı olarak şu şekilde bahsedilmiştir.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Maliklerce yapılacak riskli yapı tespiti talebi, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır.

b) Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

(3) İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Riskli yapı tespit raporunda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksiklik veya yanlışlıkların, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Müdürlüğe sunulması zorunludur.

(5) İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı

tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. (Uygulama yönetmeliğin bu maddesindeki “Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine” tebligat yapılması hükmünün dayandığı Kanunun 6. maddesinin 10. fıkrası Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayınlanmamıştır.

(6) Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

(7) Riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(8) Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

2.5. TESPİTİ YAPACAK KURUM VE KURULUŞLAR

Kanunla, Bakanlıkça lisanslandırılması öngörülen Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar ile esasları Uygulama Yönetmeliğin 6.maddesinde belirlenmiştir.

- (1) Riskli yapılar;
 - a) Bakanlıkça,
 - b) İdarece,
 - c) Bakanlıkça lisanslandırılan,
 - 1) Kamu kurum ve kuruluşları,
 - 2) Üniversiteler,

- 3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,
- 4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
- 5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
- 6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar tarafından tespit edilir.

Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

Uygulama yönetmeliğinin 6.maddesinin aşağıdaki fıkralarında yukarıda sayılan kurum ve kuruluşların lisans belgesi edinebilmelerinin şartları belirlenmiştir.

(2) Riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin, ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça açılan eğitim programlarına katılarak en az bir katılım belgesi almış olmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekir. Lisans başvurusunda bu belgelerden başka herhangi bir belge istenmez.

(3) Lisans başvurusunda Bakanlığa sunulan belgelerin gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi, riskli yapı tespitinin gerçeğe aykırı olarak yapıldığının anlaşılması, beşinci fıkra hükmüne ve 7 nci maddenin dördüncü fıkrası hükmüne aykırı davranılması hallerinde; tespiti konu lisanslı kurum ve kuruluşların lisansı Bakanlıkça iptal edilir.

(4) Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.

(5) Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin,

Bakanlıkça açılacak eğitim programlarına katılmaları ve katılım belgesi almaları zorunludur. Bakanlıkça açılan eğitim programlarına katılıp en az bir katılım belgesi almayan mühendisler riskli yapı tespitinde görev alamaz.

2.6. TEKNİK HEYETİN TEŞKİLİ

Kanunun 3. maddesinde geçen riskli yapı tespitine yapılan itirazları incelemek üzere Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler oluşturulur. Teknik heyetin nasıl teşkil edeceği Uygulama Yönetmeliği'nde 9. madde de şu şekilde tanımlanmıştır.

(1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir.

(4) Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) Bakanlıkça her yıl Ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

2.7. TEKNİK HEYETİN ÇALIŞMA USUL VE ŞARTLARI

Teknik Heyetin Çalışma usul ve şartları Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir.

(1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, dayanakları ve ilmî gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir.

(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesi gereğince, teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8. maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir. Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir

Teknik Heyetin, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumlara göre ayda en az bir defa toplanmasını öngörmektedir. Teknik heyetin; itirazları ne kadar sürede cevaplandırılacağı hususu belirlenmemiştir.

Uygulama yönetmeliğinin 7/4. maddesinde, Müdürlük veya teknik heyetçe incelenen ve tespit edilen eksiklik veya yanlışlıkların raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa göndermeleri durumunda kurum ve kuruluş tarafından otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun müdürlüğe sunulması zorunlu tutulmuştur. Düzeltmelerin yapılma süresi 30 gün ile sınırlandırılmıştır.

2.8. RİSKLİ YAPIYI YIKTIRMA

Kanunun 5. maddesinin üçüncü fıkrada, riskli yapıların yıktırılmasında ve tahliyesinde, öncelikli olarak maliklerce yıktırma ve tahliye, bu mümkün olmadığı takdirde idarî yoldan bu iş ve işlemleri yaptırma öngörülmekte ve bunların usûl ve esasları tanzim olunmaktadır. Dördüncü fıkrada, önceki fıkralara göre yıktırma gerçekleşmemiş ise, Bakanlığın bu konudaki görev ve yetkileri belirtilmektedir. Beşinci fıkrada ise, idarî yoldan yıktırma yoluna gidilen hâllerde, yıktırmanın masrafları için ipotek tesisi öngörülmektedir (Komisyon raporu,2012:180).

Kanunun 5.maddesinin 3,4,5.fikraları şöyledir;

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu

müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (Bu fıkra Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiğini ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

Kanun’un bu düzenlemesi Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinde şu şekilde açıklanmıştır.

(1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde, Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) İdarece;

- a) Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir.
- b) 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 ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.
- c) (a) bendinde verilen bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.
- d) (a) ve (c) bentlerinde belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.

(3) İkinci fıkra uyarınca maliklerce yıktırılmayan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma

işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülkî amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(5) İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere, tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa ve yıkılan binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir. (Uygulama yönetmeliğinin bu maddesinin dayanağı olan Kanununun 5/5. maddesi Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiğini ve kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

(6) İdare, tahliye edilerek yıktırılan riskli yapılara ve tahliye veya yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.”

Yıkımda kamu yararı vardır. Bu yüzden yıkım için mal sahipleri veya binayı kullanan kiracı, işgalci gibi diğer kişilerle öncelikle anlaşma yoluna gidileceği belirtilse bile, riskli binalarda Bakanlık veya il müdürlükleri devreye gerek inisiyatifi üstlenmektedir. Bu kurumlar, önce maliklere yıkımı kendilerinin yapması için 60 gün süre vermekte, sonra yıkılmadıysa otuz günlük bir yasal ek süre daha vermekte, sonrasında valiler ve kaymakamlarca binanın tahliye edilip yıkılmasını istemekte ve görevlendirmektedir. Buna rağmen hala yıkılmadıysa Bakanlık yıkım işlemini bizzat yapmaktadır. Belediyeler ve Devlet can kaybı riski olduğu için riskli binada vatandaşın oturmasına bile bile izin veremez. Kanunun ve Yönetmeliğin mevcut haline göre; yıkımın geciktirilmesi yönünde takdiri ek süreler Devletçe verilemez. Çünkü bir deprem olursa ek süre veren veya binanın boşaltımını yapmayan kamu görevlileri ve yöneticileri Türk Ceza Kanunu'na göre taksirle adam

öldürmekten; görevi ihmal suçlarından hapisle yarganırlar. Bir de hukuk mahkemelerinde açılan ölenlerin yakınlarının desteğinden yoksun kalma tazminat davalarıyla karşı karşıya kalırlar (Öngören, Çolak, 2013:173).

Danıştay, 1.derece deprem bölgesinin imara açılması ve yapılaşma şartları belirlenirken bölgenin özelliklerinin dikkate alınmaması idarenin tazminat sorumluluğunu doğurur, sonucuna varmıştır.” (Sancaktar, t.y.).

Devletin, can kaybı riski olduğu için riskli binada vatandaşın yaşamasına izin vermesinin, idarenin sorumluluğunda bulunduğunu Danıştay kararlarında da görünmektedir. Belirlenen süreler kesin olması, kişinin riskli yaşam alanını ne kadar erken terk ederse can ve mal güvenliği sağlanmış olacaktır.

2.9. UYGULAMA

Kanunun 6.maddesinin 1.fıkrası ile üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlara ilişkin hakların ne suretle devam edeceği, bunların tapu siciline işlenmesi, satılmaları, rayiç bedeli ödenmek kaydı ile Hazine adına tescili, Bakanlığa tahsisi ve Bakanlıkça uygun görülenlerin TOKİ'ye ve İdareye devri ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir(Komisyon raporu,2012:180). Kanun 6. maddesinin birinci fıkrası şu şekilde düzenlenmektedir:

(6/1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile

yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(6/10) Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.

Kanun yapıcı, taşınmaz maliklerinin oybirliği ile karar alınmasını istemektedir. Ancak oybirliği olmadığı durumlarda 2/3 çoğunluğa sahip hisse maliklerinin hangi kararları alabileceği uygulama yönetmeliğinin 15. maddesinde detaylı olarak düzenlemiştir.

(15/1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.

(15/2) Riskli yapılarda, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin 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.

(15/3) Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(15/4) Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere, tapu tesciline ilişkin işlemler Müdürlük vasıtasıyla gerçekleştirilir.

(15/5) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da idareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

(15/6) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(15/7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(15/8) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

- a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne riskli yapıdır belirtmesi işlenir. Riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil,

sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir.

- b) Riskli olarak tespit edilen bu yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraza, parsel üzerindeki bütün maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(9) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidî mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesine, üzerindeki riskli yapıların yıktırılmasından sonra, 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.

(10) Riskli alanlarda;

- a) Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,
- b) Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye, sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(11) Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde, bu yapı uygulama dışı tutulabilir. Bu durumda risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir. İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde risksiz binanın hâlihazır durumu korunabilir. Ancak, uygulama bütünlüğü bakımından bu risksiz yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler Kanun hükümlerine tabi olur. (Son cümlesinin dayanağı olan Kanunun 3.maddesinin (7) numaralı fıkrası Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiğini ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

(12) Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hâsılat, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hâsılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hâsılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hâsılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

Bu kanun kapsamında öncelikle maliklerin anlaşması esas alınmıştır. Verilen sürelerde malikleri tarafından yıkılan veya bakanlıkça yıktırılan bütün binalar için “önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.” Denilmiştir.

Riskli yapı tespitinden sonra taşınmaz maliklerine öncelik oybirliği ile taşınmazın yeniden nasıl değerlendirilmesi konusunda anlaşma sağlamaları istenilmektedir. Ancak oybirliği ile anlaşma sağlanmadı ise Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi ile noter vasıtasıyla yapılacak tebligat ile toplantıya çağrılır. Oybirliği ile karar alınması istenilmektedir. Kanun ve uygulama yönetmeliğinden değerlendirme hizmetinin tapu malikleri ve Bakanlık tarafından da yaptırılabilceğini anlıyoruz.

Her insan kendi taşınmazına sübjektif olarak değerler vermektedir. Taşınmazın değerini, objektif değerinden çok, malikin kendinde uyandırdığı duygularla yaklaşırken uzlaşmak zordur.” Dünyada mekân, ahrette iman” sözü ile mekânlarımıza bağlılığımızı dile getirmektedir. Kanun bu durumu göz ardı etmemiştir. Taşınmazlara değerlendirme yaptırtmak suretiyle, objektif bir değerlendirme imkânı sunmuştur. 634 sayılı Kanun'un 3. madde 2. fıkrası (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md. “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa

payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur.” Ancak bugüne kadar kurulan kat irtifakı ve kat mülkiyetlerinin birçoğunda eşit veya daha küçük daireye daha büyük, daha büyük daireye daha küçük arsa payları verilmiştir. Taşınmazın tapuda kayıtlı değeri ile değerlendirilmesi maliklerin bir kısmı açısından zarar, bir kısmı açısından da haksız kazanç sağlamak olacaktır.

Noterlik vasıtasıyla yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağırılır. İhtar niteliğinde uyarıcı bir mahiyeti vardır. Toplantıda riskli yapının değeri üzerinden taşınmazın yeniden oybirliği ile değerlendirilmesi istenilir. Bu durumda da oybirliği ile anlaşmazlarsa yapılacak uygulama sahip oldukları hisselerin 2/3 ü ile karara bağlanır. Sahip oldukları hisse, bina yıkıldıktan sonraki, tapu da kayıtlı hisseleridir. Diğer paydaşlara tebliğ edilir. 15 gün içinde kabul edilmeyen karara karşı arsa paylarının rayiç değerden az olmamak üzere açık artırma usulü ile diğer paydaşlara satılacaktır. Bina yıkılmış olmasına rağmen sahip oldukları hisselerin rayiç bedeli denilmemiş olup, arsa payı rayiç bedelinden bahsedilerek, riskli binanın değerinden satışı söz konusu anlaşılmaktadır.

2.9.1. Açık Artırma Usulü ile Satış

Açık Artırma Usulü ve Arsa Payı rayiç değerinin nasıl belirleneceği uygulama yönetmeliğinin 15/A bendinde şöyledir;

(15/A-1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

(15/A-2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir.

(15/A-3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğe, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık arttırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenir.

(15/A-4) Açık arttırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 Sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

(15/A-5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez, ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi zorunludur.

(15/A-6) Açık arttırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık arttırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Açık arttırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(15/A-7) Açık arttırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgilerin satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, szli olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(15/A-8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde atırılacak vadeli hesaba yatırılması istenilir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, ikinci en yüksek teklif sahibine satış yapılır.

(15/A-9) Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(15/A-10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına

tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

(15/A-11) Satış işlemi tamamlanıp Komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri halinde, açık artırma ile satış işlemi geçersiz sayılır

Kanun ve yönetmeliğin açıklamalarından açık artırma ile diğer paydaşlara satışı yapılamazsa 1/3 hisse rayiç bedeli ödenmek üzere Maliye Hazinesi adına resen tescil edilir. Yapılan anlaşma çerçevesinde Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır. Tapuda hazine adına resen tescil edilirken beyanlarına Bakanlığa tahsis edildiğine dair belirtme düşülmesi gerekir. Bakanlığın talebi ile TOKİ veya İdareye devredilir. 2/3 pay sahiplerinin kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. 2/3 pay sahiplerinin kararında diğer maliklerin aleyhine karar alabilmeleri mümkündür. Burada anlaşmaya zorlarken bir mağduriyet söz konusudur. 1/3 maliklerinin hisselerinin açık artırma usulü satış tarihi tebliğ tarihinden itibaren 7 gün sonra yapılacak şekilde belirlenir. Bu kadar kısa sürede elden çıkartılması malik daha durumu kavrayamadan, taşınmazını kaybetmiş olacaktır. Anayasanın 23 üncü maddesine göre Devlet, “sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek” “amacıyla kanunla sınırlanabilir” der. Anayasanın konut hakkı başlığı altında 57 inci maddesine göre “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” İle anayasal hak ile uygun olarak anlaşmayan maliklerin hisselerinin satışından daha farklı olarak taşınmaz mülkiyetini başka yere aktarma, trampa gibi şekillerle mülkiyet hakkının (barınma) haklarının korunması sağlanmalıydı.

2.9.2. Maliklerin Anlaşamaması

Uygulamanın özelliği sebebiyle gerekli olduğu gözetilerek, kanunun 6.maddesinin ikinci fıkrasında, Bakanlığa ve İdareye acele kamulaştırma imkânı tanınmış ve tapu iş ve işlemleri konusunda Bakanlığın TOKİ'nin ve İdarenin hak ve yetkileri düzenlenmiştir (Komisyon raporu,2012:180).

Kanunun 6/2 maddesi;

(6/2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu siciline idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

Bu kanun ile yapılan kamulaştırma işleminde hisse sahibi olarak 2/3 çoğunluğun sağlanamadı, mülkiyetten kaynaklanan, “ malikin davalı, ölmüş, mirasçısı belli olmayan “ sorunlara mirasçılık belgesi çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye, tapu da kayıtlı son malike göre işlem yapmaya, gerekiyorsa tapu siciline idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltmeye yetkilidir. Burada Bakanlık, TOKİ veya İdare tapuda kayıtlı malikin ilgilisi gibi davranma hakkına sahip olduğunu görüyoruz. Veraset belgesi, mahkemelerde ve noterlerde muris mirasçılarının talebi ile çıkartılır. Ancak 6306 sayılı yasa kapsamı amacıyla kullanılmak üzere, , Bakanlık, TOKİ veya İdare, mirasçılık belgesini malikin mirasçısı gibi çıkartma talebinde bulunabilecektir. Ayrıca Bakanlık, TOKİ veya İdare mahkemeden kayıt düzeltme ve kayyım tayin ettirme taleplerinde de ilgili gibi davranarak dava açma hakkına sahip olduğu görülmektedir.

Bakanlık, TOKİ veya İdare, arsanın maliklerine yapılmış olan tebligatı takip eden 30 gün içinde en az 2/3 oranında anlaşmazlarsa acele kamulaştırmaya gidebilir. Kamu

hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi, aksamaya uğramaması için acele kamulaştırma yoluna gitmektedir. Kamulaştırma kanununun 27.maddesinin acele kamulaştırma başlığı altında “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.” Şeklinde düzenlenmektedir. 6306 sayılı kanun ile anlaşmayan maliklerin taşınmazların kamulaştırılmasının esasını, özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmazlar, kapsamında değerlendirilmektedir. Acele kamulaştırmanın şartlarının oluştuğu konusu tereddütlüdür.

2.10. ANLAŞMA YAPANLARA YAPILACAK YARDIMLAR

Kanunun 5. maddesinin birinci fıkrasında, bir yapının “riskli yapı” ve bulunduğu yerin “riskli alan” olduğu belirlendiğinde, Kanundaki kısıtlamalar gündeme geleceğinden; yıktırmada öncelikli olarak malikler ile anlaşma yolu ve bunlara yapılacak yardımlar öngörülmekte; ikinci fıkrada ise, uygulamanın gerekli kılması hâlinde, birinci fıkra kapsamında olmayan kişiler hakkında da birinci fıkranın uygulanabileceği hükme bağlanmaktadır (Komisyon raporu,2012:180).

Kanunun 5. maddesi birinci ve ikinci fıkrası;

(5/1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(5/2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve

esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

Kanunun 5.maddesinin 1. ve 2. fıkralarında belirtilen anlaşma yolu ile tahliye edilen maliklerine, malik olmasalar bile kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerine, geçici konut, işyeri ve kira yardımı yapılabilir denilerek anlaşma yapanlara bir ayrıcalık tanımlanmıştır. Bunun esasının anlaşmayı özendirmek tahliye ve yıkım da gönüllülük sağlamaktır.

Kanunun 7. Maddesinin 6. fıkra ile faiz desteğinin verilmesini ve usul ve esasların Bakanlar Kurulu kararı ile belirleneceğinden bahsetmektedir ve şöyledir ki;

(7/6) Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

Kanunda “yapılabilir” denilen yardımlar için uygulama yönetmeliğinin kira yardımı ve diğer yardımlar başlığı altında 16. maddesi düzenlenerek kira yardımının belli kurallara bağlamıştır.

(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay’ı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

(2) Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) Kira yardımı başvuruları; Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe yapılır.

(5)Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları;

- a) Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ’ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ’nin hesabına,
- b) Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına, yapılır.

(6) 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.

(7) 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.

(8) (Ek: RG-2/7/2013-28695) İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

Bakanlar Kurulunun 13/10/2012 tarih 2012/3803 sayılı karar ile “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar ” ile faiz desteğinin usul ve esasları belirlenmiştir.

2.11. MALİK VE SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİNİN HAKLARI

Kanunun öngördüğü maksadın daha kolay gerçekleşmesi için teşvik sağlamak bakımından uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine ve taşınmaz maliki olmasa bile bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine bazı haklar vermiştir. Kanunun 6.maddenin 3. fıkrası şöyledir;

(6/3) Anlaşma ile tahliye edilen, yiktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya

dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

Kanunun sağladığı haklardan biri olan, dönüşüm projeleri özel hesabından kredi sağlanması yönetmelikte düzenlenmemiştir. Ayrıca Çevre Şehircilik Bakanlığının sitesinden finansal destekler bölümünde de zikredilmemiştir. Kanunda konut sertifikası denilen bir belgenin verileceği bunun vatandaşın haklarını gösteren bir belge olduğu anlaşılmaktadır. Çevre Şehircilik Bakanlığının Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığı görevleri arasında “Konut sertifikaları ile ilgili mevzuatı hazırlamak ve konut sertifikası ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yürütmek” olarak sayılmıştır. Bu belge ile vatandaş yapı tamamlandığında veya devam ederken bu belge ile haklarını ispat etmek ve yararlanma haklarına kavuşacaktır. Tapu tahsis belgesine benzemekle beraber daha geniş kapsamlı olacaktır. Bu belgeyle ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.

Uygulama yönetmeliğinde hak sahipleri ile yapılacak sözleşmelerden bahsedilmiştir. Uygulama yönetmeliğinin taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri bölümü başlığı altında 13. madde şöyle düzenlenmiştir.

(1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

- a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

- b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.
- c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre peşin olarak yapılır.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verilecekler müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

Uygulama yönetmeliğinin kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi bölümü başlığı altında 14. Madde şöyle düzenlenmiştir;

(1) Uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

Kanun yapıcı, kanunun uygulanacağı alanlar dışında olmakla birlikte Kanunun güttüğü maksatlar çerçevesinde güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için de dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verme imkânı ile taşınmaz maliklerine bir kolaylık sağlamak istenmiştir. Bu düzenleme 6306 sayılı Kanunun 6/8 maddesinde getirilmektedir.

(6/8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar

bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

Sadece riskli yapılarda malik yada en az bir yıldır ikamet eden kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerine değil yapısını güçlendirmek isteyen herkese bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilmesi düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin usul ve esasları Bakanlar Kurulu kararına bağlanmıştır. Ancak usul ve esasları belirlenen Bakanlar Kurulu kararı yayınlanmamıştır.

Bankalardan konut yapım kredisi, işyeri yapım kredisi ve güçlendirme kredi altında kullanılacak kredilerin faiz desteğine yönelik bakanlar kurulu kararı yayınlanmıştır.

2.12. TAŞINMAZ DEĞERLEME

Bakanlık, TOKİ ve İdarece dönüştürmeye tâbi taşınmazların ve dönüşüm sonucu oluşacak taşınmazların değerlendirilmesini konu alan Kanunun 6/7. maddesi şöyledir.

(6/7)Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

Uygulama yönetmeliğinde “Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği” bölümünde düzenlenen Taşınmazlarının Değerinin Tespiti Madde 12 de;

(1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci

maddesindeki esaslara göre tespit edilir

Kanunda değerlemenin kullanacağı alanlar olarak, riskli yapıların değerinin tespit edilmesi, kamulaştırılacak taşınmazların değerinin tespit edilmesi ve dönüştürmeye tabi tutulan bütün taşınmazlar Bakanlık, TOKİ ve idare tarafından yapılır veya hizmet alımı suretiyle yaptırılır. Uygulama yönetmeliğinde bu konuya atıfta bulunulmamış olmakla beraber acele kamulaştırma yapılacak taşınmazlarda 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. maddesinde “o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri” ile taşınmazın değeri tespit edilecektir. Uygulama Yönetmeliğinin 12/2. maddesinde ki kıymet takdir komisyonu, taşınmazların değerini uygulama yönetmeliğininin 12/3. maddesi ile tespit edilip edilmeyeceği konusu tam anlaşılamamaktadır. Taşınmaz değerinin tespitinde yukarıda yazılı 12/2. madde ile 12/3. madde iki farklı yöntem olarak aldığımızda şöyle bir yorum yapmak gerekir. Taşınmaz değerinin tespitinde 12/2. maddesinde “kurum bünyesinde oluşacak en az üç kişilik kıymet takdir komisyonu” kimlerden oluşmalı ve değer tespitinin hangi esaslara belirlenmesi gerekliliği hukukun belirginlik ilkesi doğrultusunda olmalıdır.

2.13. SOSYAL DEVLET

Kanun yapıcı, sosyal devlet ilkesi doğrultusunda, yapımı geręekleřtirilen konutların ve iş yerlerinin bedellerinin belirlenmesinde ve ilgililerin boręlandırılmasında, sosyo-ekonomik durumlar, tabii afetin ortaya çıkardığı neticeler ve sosyal devlet anlayışının gerekleri gözetilerek uygulamalara imkân sağlamak üzere Kanununun 6.maddesininin 4. fıkrasında belirlenmiştir(Komisyon raporu,2012:180).

(4) “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı geręekleřtirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.”

2.14. UYGULAMA ALANINDA BÜTÜNSELLİK

Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapı durumunda olmayan yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça zarurî görülenler hakkında da Kanunun uygulanacağını, kanunun 3.Maddenin 7.fikrasında hükme bağlanmaktadır (Komisyon raporu,2012:180).

(3/7)Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/11. maddesinde (15/11) Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde, bu yapı uygulama dışı tutulabilir. Bu durumda risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir. İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde risksiz binanın hâlihazır durumu korunabilir. Ancak, uygulama bütünlüğü bakımından bu risksiz yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler Kanun hükümlerine tabi olur.

Riskli alan veya rezerv yapı alanı içinden bulunan ama riskli bulunmayan yapılarda riskli yapı kapsamında değerlendirilecek ve riskli yapı gibi işleme tabi tutulacaktır.

Kanunun 3. maddesinin (7) nolu fıkrası Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

2.15. TASARRUFLARIN KISITLANMASI

Kanunun öngördüğü riskli yapılar, riskli alanlar, rezerv yapı alanlarının dönüştürme iyileştirme, yenileme gibi iş ve işlemler için uygulamaların gerektirdiği ölçüde, taşınmaz mülkiyetine ve tasarrufuna ilişkin haklar bakımından bazı kısıtlamalar getirmiştir. Bu kısıtlamalar Kanunun 4. Maddesinin 1,2 ve 3. fıkralarında şöyledir.

(4/1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile

iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekçeli kararı yayımlanmamıştır.

(4/2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(4/3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Kanun ile Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, “hak sahiplerinin de görüşü alınarak” elektrik, su doğalgaz gibi hizmetler verilmez veya durdurulur.” ifadesi Kanunun amacı gereği yapının tahliyesini sağlamak ve bölgenin kısa sürede tasfiye etmek olsa da barınma sorunu çözülmeden bu işlemlerin yapılmasının sakıncalı bir durum olduğu S.DEMİRKOL ve Zuhal BEREKET BAŞ’ ın “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler açısından Ele Alınması” adlı makalesinde eleştirilen bir husustur.

Bu kanun gereği taşınmaz sahipleri birçok konuda 2/3 mülkiyet sahipliği ile karar vermektedir. Uygulama yönetmeliğinde hak sahiplerinin görüşü derken o an apartmandan yararlanan, ikamet eden ev sahibi ve kiracıların tamamının oybirliği ile alacağı bir karar mıdır? Bu konuda bir açıklık yoktur. Uygulama yönetmelikte bu konuda bir yöntem gösterilmemiştir.

Uygulama yönetmelikte anlaşma sağlayanların yapıyı nasıl teslim edileceğine dair usul madde 17’de belirlenmiştir.

(17/1) İlgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim eder.

2.16. BAKANLIĞIN YETKİ ALANLARI

2.16.1. Bakanlığın Tasarrufuna Bırakılan Taşınmazlar

Kanunun öngördüğü uygulamaların gerekli kıldığı taşınmazların devrine, tahsisine ve bunların tapuda tescil iş ve işlemlerine dair usul ve esaslar düzenlenmektedir. Kanun ile öngörülen dönüşüm uygulamaları için, ihtiyaca göre Hazinesin ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazlarından tahsis ve devir yapılabilecek olup bunlara dair düzenlemeler yer almaktadır(Komisyon raporu,2012:180). 6306 sayılı kanunun 3.maddesinin 3,4,5 ve 6. fıkralarında düzenlenmektedir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca,

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. (Birinci cümle Anayasa

Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildi) Gerekçeli kararı yayınlanmamıştır.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

Altıncı maddeyi biraz daha kanunun metniyle açıklarsak 4342 sayılı Mera Kanununun 14.maddesine göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden; Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.

Bakanlık, TOKİ veya İdarenin gerekli gördüğü taşınmazları devir ve tahsis yoluyla edinmesine geniş yetkiler verilmiştir.

2.16.2. Bakanlığın Yetkileri

Kanunun uygulanması için bakanlığın değişik usulleri ve alternatifleri anlaşma sağlanması öngörülmüş, Bakanlığın uygulama iş ve işlemlerine ilişkin belirleme ve yetki devri hususundaki yetkisi hükme bağlanmaktadır(Komisyon raporu,2012:180). Kanunun 6/5 ve 12 maddesinde, düzenlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun'un 6.maddenin beşinci ve on ikinci fıkrası şöyle;

(6/5) Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

(6/12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

Bu hususlarda Bakanlığın yetkileri, Kanunun 19. maddesi ile 29/06/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamedeki 2/ğ ve 2/f maddesi ile yerine işlenmiştir. 644 Sayılı Çevre Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamedeki 2/ğ ve 2/f maddesi şöyledir.

ğ) (Değişik: 16/5/2012-6306/19 md.) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce

uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak,

f) (Değişik bent: 16/05/2012-6306 S.K/19. md.) Yapı denetimi sistemini oluşturarak 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile Bakanlığa verilen görevleri yapmak ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapmak veya yaptırmak, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini istemek ve sağlamak; yapılarda enerji verimliliğini artırıcı düzenlemeleri yapmak, buna ilişkin faaliyetleri yönetmek ve izlemek; yapı malzemelerinin denetimine ve uygunluk değerlendirmesine ilişkin iş ve işlemleri yapmak.

Uygulama alanlarında faydalanılmak üzere; her tür ve ölçekteki plânlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirleme ve gerektiğinde bu standartları plân kararları ile tayin etme veya özel standartlar ihtiva eden plânlar yapma ve onaylama ve kent tasarımları hazırlama konusunda Bakanlığa özel yetki verilmiştir(Komisyon raporu,2012;180). Bakanlık, riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir. Kanunun 6/6 maddesi şöyledir;

(6/6)Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar

yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Bu hususlarda Bakanlığın yetkileri, Kanunun 19. maddesi ile 29/06/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamedeki 2/e ve 2/n maddesi ile yerine işlenmiştir. 644 Sayılı Çevre Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamedeki 2/e ve 2/n maddesi şöyledir.

e) (Değişik bent: 16/05/2012-6306 S.K/19. md.) Bakanlığın görev alanına giren konularda her türlü etüt, plan, proje, maliyet hesaplarını ve yapım işlerini yapmak veya yaptırmak.

n) (Ek bent: 16/05/2012-6306 S.K/19. md.) 23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Atatürk'ün Doğumunun 100 üncü Yılı'nın Kutlanması ve "Atatürk Kültür Merkezi Kurulması" Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi ile belirlenen Atatürk Kültür Merkezi alanını iyileştirme, güzelleştirme, yenileme ve ihya etmek amacıyla; Kültür ve Turizm Bakanlığının da görüşü alınarak, bu alan için her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ile yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma ve ruhsatlandırma işlemleri ile diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesini sağlamak

Bu kanun ile birçok yetkileri elinde bulunduran bakanlık, uygulama yönetmeliğinin 13. maddenin 5-6-7 fıkraların da yer bulmuştur. Uygulama yönetmeliğinin 13/7. maddesinde Bakanlığa tahsis edilen taşınmazların kullanımın da Maliye Bakanlığının onayına tabi olmadan kanunun 6.maddesinin beşinci fıkrasında yetkilerini kullanabilmekte ve yetki devri de yapabilmektedir. Uygulama yönetmeliğinin 13. maddesinin 5-6-7 fıkraları şöyledir.

(13/5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hâsılat karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir.

(13/6) Bakanlık, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak

üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşıma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkilidir.

(13/7) Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

Bakanlığın, plan konusundaki yetkileri uygulama yönetmeliğinin planlama başlığı altında 18. maddesinde aynen şöyledir;

(1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin on beş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise,

Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. (Ek ibare: RG-2/7/2013-28695) Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.

(18/6) Bu madde kapsamındaki uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında Kanunun 9 uncu maddesinin hükümleri uygulanır.

Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 28928 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile 6306 sayılı kanunun 9. maddesinin (1) numaralı fıkrasının birinci cümlesi ile (2) numaralı fıkrası, 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararla iptal edildiğinden, bu cümlenin uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete'de yayımlanacağı güne kadar yürürlüklerinin durdurulması hüküm altına alınmıştır

2.17. UYGULAMALARIN DENETLENMESİ

Yasanın gerekçesinde; “Dokuzuncu fıkrada, bu Kanun kapsamındaki iş ve işlemlere karşı açılacak davalarla ilgili düzenleme yapılmaktadır. Kanunun temel amacı, afet riski altındaki alanlarda bulunan, bu sebeple her an yıkılması ihtimal dâhilinde olup can ve mal kaybına yol açabilecek olan yapıların ve buldukları alanların iyileştirme, yenileme ve dönüştürme suretiyle can ve mal emniyeti için uygun ve yaşanabilir kılınmasını temin etmektir. Bu yönüyle Kanun, yaşama hakkı ile doğrudan alâkalıdır. Diğer taraftan, mülkiyet hakkı ve hak arama hürriyeti, Anayasa ile teminat altına alınmış olan hak ve hürriyetlerdendir.

Ancak, Kanunun temel amacının “can ve mal emniyetini temin” olduğu ve bu arada

yaşama hakkı ile sıkı bir münasebetinin bulunduğu çok açıktır. Yaşama hakkı ise, diğer temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasının olmazsa olmaz şartıdır. Kanunun öngördüğü iş ve işlemlerin plânlanan şekilde ve zamanında gerçekleştirilmesi zarurîdir. Bunlarda herhangi bir sebepten dolayı aksaklık meydana geldiğinde, Kanunun öngördüğü amacın gerçekleşmesi engellenmiş, can ve mal emniyetini temin ile yaşama hakkına matuf olan hizmetler aksamış olacak ve insanların yaşama hakkının afet riski nedeniyle tehlike altında olması hâli devam edecektir.

Bu yüzden, Kanunun temel amacı gözetilerek, uygulamada ve hizmette aksaklıklara mahal vermemek üzere, bu Kanun uyarınca tesis edilen idarî işlemler üzerine idarî yargı yoluna müracaat edilip dava açılabileceği, fakat bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

Anayasanın 125 inci maddesinin altıncı fıkrasında, “Kanun, olağanüstü hallerde, sıkıyönetim, seferberlik ve savaş hâlinde ayrıca millî güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık nedenleri ile yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayabilir.” hükmü yer almaktadır. Can ve mal emniyetini korumayı temel amaç edinen bu Kanuna göre tesis edilen idarî işlemlere karşı açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayan hüküm, Anayasanın söz konusu maddesiyle çizilen çerçeveye uygun düşmektedir” (Komisyon Raporu, 2012:180).

Bu gerekçeye istinaden Kanunun 6.Maddesinin 9. fıkrasında düzenlenmektedir.

(6/9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

İdari İşlemlere karşı dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay da ve İdare Mahkemelerinde altmış gündür. Ancak 6306 Sayılı Kanun’un yukarı maddesinde de görüldüğü üzere idari davalar için 30 günlük dava açma süresi belirlenmiştir.

Danıştay veya İdari Mahkemelerde yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verilmektedir. Yürütmenin durdurulması; Danıştay veya İdari Mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, yürütmenin

durdurulmasına karar verebilirler. Yürütmenin durdurması kararının işlevi, dava konusu işlemi askıya almaktadır. İptal kararı dava konusu işlemi yapıldığı andan itibaren ortadan kaldırır. Yani iptal kararları geçmişe etkilidir. İptal kararıyla birlikte işlem yapılmamış gibi, eski durum geriye gelir. Riskli yapı tespitine, mahkemece iptal kararı verilmiş olsa, bu yapı için mahkeme kararı sonuçlanıncaya kadar yapı yıkılmış olabilir. Bu karar geriye nasıl yürüyecek o zaman burada tam yargı davası söz konusu olacaktır. İdare, davalarda yüklü miktarlarda tazminat ödemekle yükümlü olacaklardır

Anayasa Mahkemesinin de yasamanın muhtelif kanunlarda verilen yürütmeyi durdurma kararına ilişkin kararları vardır.

“Anayasa Mahkemesi’nin 21.6.1979 tarih ve E.1979/1, K.1979/30 sayılı kararında da “yürütmenin durdurulması” müessesesinin mahiyeti üzerinde durulmuş ve aşağıdaki değerlendirme ve gerekçeyle 2172 sayılı Devletçe İşletilecek Madenler Hakkında Kanun’un 16. maddesiyle öngörülen “yürütmenin durdurulması kararı verilemez” yolundaki kuralın iptali istemi reddedilmiştir:

“...İptal davasını güvence altına almakta bulunan yürütmenin durdurulması müessesesinin yönetsel yapıdaki önem ve etkisi yadsınamaz. Özellikle, iptal davalarında davalı yerindeki Devletin karşısında zayıf durumda olan davacının haklarının etkin biçimde güvence altına alınmasında, yürütmenin durdurulması kararlarının büyük rolü bulunmaktadır. Ancak, yürütmenin durdurulması müessesesinin yönetsel yargıdaki bu önemli rolü, onun yargı yetkisinin ayrılmaz bir parçası sayılmasını gerektirmez... Yürütmenin durdurulmasını isteme hakkı, yargılama yönteminin öteki müesseseleri gibi, gerekliliğini yasa koyucunun takdir edeceği, dava hakkına göre ikinci nitelikte bir haktır... Yasa’nın özel yapısından ve dayandığı kamu yararı düşüncesinden kaynaklandığı anlaşılan iptal konusu hükmün bu yasaya özgü ve yargılama yöntemine ilişkin bir kural olarak, Anayasanın yargı yetkisi, hak arama özgürlüğü, yargı yolu ve mahkemelerin bağımsızlığı konularını düzenleyen 7, 31, 114. ve 132. maddelerine aykırı bir yönü bulunmadığı gibi, konunun yukarıda belirtilen özelliği nedeniyle, yasa koyucunun burada genel kuraldan ayrılmasını, Anayasanın 2. maddesindeki hukuk devleti ve 12. maddesinde yer alan eşitlik ilkelerine aykırı görmeye de olanak yoktur. Belirtilen bu durumun doğal sonucu olarak, kamu yararı düşüncesi ile getirildiği anlaşılan iptal konusu hükmün, Anayasa’nın çalışma ve sözleşme özgürlüğü konusundaki 40. maddesine aykırı bir yönü bulunduğu da düşünülemez...” (RG 14.1.1980, Sayı: 16869).

Ancak Anayasa Mahkemesine iptal ve yürürlüğün durdurulması istemi dava açılan Kanunun 6. maddenin 9. fıkrasının ikinci cümlesi “Anayasa Mahkemesi’nin 1/3/2014 tarihli ve 28928 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile bu fıkranın ikinci cümlesi 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararlar ile iptal edildiğinden, bu cümlenin uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete’de yayımlanacağı güne kadar yürürlüklerinin durdurulması hüküm altına alınmıştır.” Şeklinde karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin kararı ile vatandaşın, yapılan veya yapılacak uygulamaların denetlenmesinin yolu açılmıştır.

2.18. KANUNUN UYGULAMA ALANINDA UYGULANMAYACAK KANUNLAR

Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamaların özelliği ve aciliyeti gözetilerek, Kanun uyarınca yapılacak olan plânların, 3194 Sayılı Kanun’daki kısıtlamalara ve askı ilân sürelerine tâbi olmayacağı ve aynı sebeple, kanun kapsamındaki alanlara ilişkin iş, işlem ve uygulamalar hakkında, maddede sayılan kanunların bu kanunu engelleyici hükümleri ile diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı hükme bağlanmaktadır (Komisyon raporu 2012:180).

Bu hüküm kanunun 9. maddesinde şöyledir.

(9/1) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda ve ilgili diğer mevzuatta var olan kısıtlamalara ve askı ilan sürelerine uyulmayacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu alanlar için hazırlanacak planların askı ilan sürelerine dahil olmayacağına ilişkin düzenleme, halkın bilgilendirme, katılım ve itiraz haklarını elinden alınması niteliğindedir. Askı olmadığı için

bireylerin bilgi edinme hakkı ve itiraz yoluyla yönetime katılma hakları ve itiraz hak ve olanakları ellerinden alınmaktadır (Demirkol, Bereket Baş, 2013:61).

3194 sayılı imar kanununda ve diğer özel kanunlarda imara ilişkin yer alan kısıtlamalara tabi olmaksızın düzenlenen kanunlara ilişkin Anayasa mahkemesinin 18/11/2008 tarihli 27058 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 2008/39 Esas, 2008/134 sayılı kararı;

“İmar mevzuatındaki kısıtlamaların neler olduğu konusunda ayrıca bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu ibare ile başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2.11.1985 günlü, 18916 Mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’te imar planlarının yapılması sırasında uyulması gereken süreler ve uygulanması gereken yöntem ve sınırlamalara ilişkin düzenlemeler olmak üzere ilgili diğer düzenlemeler olduğu anlaşılmaktadır. Bu düzenlemelerin amacı İmar Kanunu’nun 1. maddesinde, “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” olarak; Yönetmelikte ise “insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek” olarak açıklanmıştır. Bunun gerçekleşebilmesi, imar planlarının düzenlemelerde öngörülen yöntem, esas ve sınırlamalara uyulmak suretiyle hazırlanması, onaylanması ve değiştirilmesi halinde mümkün olacaktır.

Onay, hazırlanan imar planlarının mevzuata, yörenin gereksinimlerine, imar planından beklenen kamusal ereğe hizmet edip etmeyeceği bakımlarından bir denetim işlevine sahiptir. Bir iç denetim yoludur. Denetim bu yönüyle hem hukuksal, hem de yerindelik denetimi işlevine sahiptir. İmar Yasasının 1. maddesinde belirtilen fen, sağlık, çevre gibi amaçlara uygunluğu, bölge, çevre imar planı ya da metropoliten imar planlarına uygunluğu ya da imarın yapılmasındaki teknik koşullara uyulup uyulmadığı, onay aşamasında denetlenebilecek hususlardır.

“İmar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın” ibaresi onay makamı olarak öngörülmüş olan Bayındırlık ve İskân Bakanlığının, onayı gereği gibi yapmasına olanak sağlayan mevzuata uygunluk denetimini olanaksız kılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda planla ilgili işlem ve uygulamalar açısından öngörülen itiraz sürelerinin amacı, imar planı değişikliklerinde, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine ve

kamu yararına aykırılıklar bulunuyor ise bu konudaki yanlışlıkların giderilebilmesi için ilgililere, yapılan planlara itiraz edebilme hak ve imkânının tanınmasıdır. İtiraza konu düzenleme ile Bakanlık askı, ilan ve itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlere tabi olmaksızın imar düzenlemelerinde yetkili kılınmaktadır. Böylece düzenleme ile Bakanlıkça yapılacak plan ve parselasyon işlemleri ile ilgili olarak ilgililerin kanuni yollara başvurma hak ve imkânları da kısıtlanmaktadır.

Hukuk devleti, tüm işlem ve eylemleri bağımsız yargı denetimine açık, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurmayı ve sürdürmeyi amaç edinmiş, Anayasa ve hukukun üstün kurallarına bağlılığa özen gösteren devlettir. Hukuk devleti ilkesinin öğeleri arasında yasaların kamu yararına dayanması, kuralların herkes için konulması, kamu düzeninin kurulması ve korunması amacıyla bu kurallarda adalet ve hakkaniyet ölçütlerinin de göz önünde tutulması gerekliliği bulunmaktadır.”

Sonuç kısmında;

“...imar mevzuatındaki kısıtlamalar ile plân ve parselasyon işlemlerindeki askı, ilân ve itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlere tâbi olmaksızın, ...” bölümünün, imar planları yönünden Anayasa’ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, OYBİRLİĞİYLE,” karar verilmiştir.

Bu açıklamalardan anlaşılan “imar mevzuatında ki kısıtlamalara tabi olmaksızın” ifadesinin yönetmelikle daha açıklayıcı ve esaslarının belirleyici olması gerekir. Bu kısıtlamaların askı ilanı, itiraz süreleri için kamu yararı görünmemektedir. Bu kanun afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve buna bağlı can ve mal kaybının önlenmesi amacıyla yürürlükte olup, uygulama alanlarındaki aciliyet durumlarında yargı farklı düşünebilir mi? Düşünebilir. Ancak uygulama alanlarında şu anda ortada olmuş bir afet olmadığı gibi uygulanan alanlarda da belki 20 yıl sonra, belki de daha yakın bir zaman içerisinde bu türden afetlerin gerçekleşeceği bir gerçektir.

6306 sayılı Kanunun 9/2.maddesi

(9/2) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

- a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanunun,
- b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,

- c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun,
- d) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanununun,
- e) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
- f) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,
- g) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
- h) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,
- i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,
- j) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun,
- k) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,
- l) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun,

Bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.

(9/3) 2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

3621 sayılı Kıyı Kanununun, 4342 sayılı Mera Kanununun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu gibi devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan

taşınmazlar ve tarım arazilerinin korumasına yönelik özel koruma planlı ve kullanma amaçlı kanunlar ile 6306 sayılı kanun çelişmesi durumunda 6306 kanun hükümleri geçerli olacaktır. 6306 sayılı kanunun uygulama alanında istismar ve kontrolsüz kullanımı engelleyecek hükümler bulunmamaktadır. Bakanlık kanun gereği yetki devrine sahiptir. Ülke düzeyinde dönüşüm faaliyetleri yürütülmektedir. 6306 sayılı kanunun uygulama alanının zaruri kılması halinin detaylandırılması gerekirdi. Zaruriyetin ne olduğunu ve bunun esasları belirli olmalıdır. Yoksa uygulayıcının insafına bırakılmış olacaktır.

Yukarıda bizim de sakıncalarını açıklamaya çalıştığımız Kanunun 9. maddenin (1) numaralı fıkrasının birinci cümlesi ve (2) numaralı fıkra ile ilgili olarak Anayasa Mahkemesi tarafından “Anayasa Mahkemesi’nin 1/3/2014 tarihli ve 28928 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile (1) numaralı fıkrasının birinci cümlesi ile (2) numaralı fıkrası, 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararla iptal edildiğinden, bu cümlenin uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmî Gazete’de yayımlanacağı güne kadar yürürlüklerinin durdurulması hüküm altına alınmıştır” denilerek iptal kararı yayımlana kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİL UYGULAMALARI YÖNÜYLE YAŞANAN SORUNLAR

3.1. TAPU SİCİLİ

Türk Medeni Kanununun 997. maddesine göre Tapu Sicili; Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur. Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan oluşur.

Tapu Sicili, gayrimenkuller üzerinde mevcut aynı hakların durumunu devamlı olarak göstermek üzere, devlet tarafından veya devletin sorumluluğu altında, aynı aleniyet sistemine göre tutulan sicildir.

Tapu sicili; tapu uygulamalarına yüklenen sorumlulukların ve tapu uygulamaların sonuçları açısından kanuni etkinliği mevcuttur. Tapu uygulamalarının etkinliği ve sonuçları bakımından bazı temel ilkeler sayılmıştır.

Tapu siciliyle ilgili genel ilkeler doktrinde yazarlara göre farklılık taşımaktadır. Reisoğlu'na (1984) göre bu ilkeler; tescil prensibi, illiyet prensibi, aleniyet (açıklık) prensibi, güven prensibi, devletin sorumluluğu prensibi, aynı aleniyet prensibidir. Hatemi vd. (1991), taşınmaza sahife açılması ilkesi, şekli aleniyet ilkesi, talep ilkesi ve kıdeme itibar ilkesi olmak üzere dört ilkeyi tapu kütüğü ve işlemleri alanını ilgilendiren ilkeler olarak saymıştır. Esmer (1998), tapu sicilinin tutulmasını zorunlu kılan sebepler ve kamunun güvenini sağlamaya yönelik tedbirler, tapu siciline ilişkin temel ilkelere bağlanmıştır demek suretiyle üç ilke saymıştır. Bunlar, tescilin lüzumu ilkesi, aleniyet ilkesi ve devletin sorumluluğu ilkesidir. Eren ve Başpınar'a (2007) göre bu ilkeler; açıklık (aleniyet) ilkesi, aynı açıklık ilkesi, sınırlı sayı ilkesi, tescil ilkesi, belirlilik ilkesi, sebebe bağlılık ilkesi, zaman yönünden öncelik ilkesi, tapu siciline güven ilkesi ve devletin sorumluluğu ilkesidir. Ünal ve Başpınar (2008), tapu siciliyle ilgili ilkeleri beş başlık altında ele almıştır. Bunlar; aynı kayıt ilkesi, aleniyet ilkesi, tescil ilkesi, tescilin sebebe bağlılığı ilkesi ve tapuya itimat (güven) ilkesidir. Akipek ve Akıntürk (2009) de, şekli tapu sicilinin dayandığı ilkeler başlığını kullanarak, aynı kayıt ilkesi, kamuya açıklık ilkesi ve devletin sorumluluğu ilkesi

olmak üzere üç ilkeyi açıklamıştır. Oğuzman vd. (2011), tapu siciline hakim olan prensipleri; taşınmaza sahife açılması prensibi, taşınmaz üzerinde aynı hak kazanılması için tescil gerekmesi, tescilin sebebe bağlılığı, tescilin yolsuz da olsa iyi niyetli üçüncü kişiler için hüküm ifade etmesi ve tapu sicilinin kamuya açıklığı olarak açıklamışlardır. Sapanoğlu da (2012); talep/istem ilkesi, her taşınmaza sahife açılması ilkesi, tescil ilkesi, sebebe bağlılık/illiyet ilkesi, güven ilkesi, açıklık/aleniyet ilkesi ve devletin/hazinenin sorumluluğu ilkeleri olmak üzere yedi ilke saymıştır (Deniz, 2013:25,26)

Tapu sicilinin tutulmasının zorunlu ve kamu güvenliği sağlayan araçlar ‘Tebliğ’ de sayılmalıdır.

Konumuz bağlantılı olduğunu düşündüğüm bir kaç temel ilkelere kısaca açıklamalarda bulunacağım.

3.1.1. Talep İlkesi

Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır. Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur Bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir.(MK m. 1013) Tapu Sicil Tüzüğü’nün ‘İstem’ başlıklı 16. maddede düzenlenmiştir.(1) Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz, (2) İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz, (3) Müdürlüklere her türlü tapu işlemi için yapılacak istemde, başvuru istem belgesi düzenlenir.

Talepte bulunmak için, kanun ve tüzükle belirlenenler hariç istem yazılı olacak, istemin hukuki geçerliliği bulunacak ve ilgilisi olacaktır.

3.1.2. Tescil İlkesi

Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.((MK m. 1022/1). Kurulması kanunen tescile tâbi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz (MK m. 1021).Bu prensibin bazı istisnaları vardır. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır.

Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.(MK m.705/2)

Aynı hakkın kazanılması ve aynı hakla ilgi tasarrufi işlemlerin yapılması, tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

3.1.3. Tescilin Sebebe Bağlılığı İlkesi

Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.(TMK md.1023/2). ”Yargıtay HGK.1210.1968 tarih E.967-1-21K.687 de tapulu gayrimenkul mülkiyetinin başka bir şahsa geçmesi hukuken geçerli tasarrufa dayanan tescil işleminin mevcudiyetine bağlıdır. Gayrimenkul mülkiyetini nakleden akitler sebebe bağlıdır.” (Oğuzman, Seliçi, Özdemir, 2009:136).

Tescilin geçerli olması sebebinin hukuki geçerliliği olmasına bağlıdır.

3.1.4. Aleniyet İlkesi

Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. (MK m.1020)

İlgilisi olduğunu inanılır kılan herkes, tapu sicilini inceleyebilir. Kamuya açıklık prensibi, rastgele her kişi tapu sicilini inceleyemez. İlgî'nin korunmaya layık bir ilgi, kullanılma amacına uygun ilgi olması gerekir (Oğuzman, Seliçi, Özdemir, 2009:137).

Aleniyet ilkesinin herkese yüklediği bir sonucu vardır. Tapu Sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez. Tapu kaydındaki engeli bilmediği konusunda iyi niyet iddiasında bulunamaz.

3.1.5. Devletin Sorumluluğu İlkesi

Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder (MK m 1007). Tapu Sicili Devletin sorumluluğu altında devlet eliyle tutulur. Devlet sorumluluğunun doğması için Tapu sicilinin tutulmasından bir zarar olmalıdır. Ve bu zarar tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından kaynaklanmalıdır.

3.1.6. Tebliğ

Tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür. İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine yapılan tebliğ tarihinden işlemeye başlar.(MK m 1019) İlgilisinin bilgisi dışında yapılan işlemleri, ilgisine tebliğ etme görevi vermiştir. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.(MK m. 1020/2,3) Medeni Kanunun 1019 ve 1020 maddeleri birbirini konusal olarak tamamladığı görülmektedir. Kanun koyucu ilgilinin bilgisi dışında yapılan işlemlerde tebliğ edilmesi ve ilgilinin kayıt üzerinde inceleme ve belge alma hakkına sahipken tapu silindeki bir kaydı bilmediğini ileri sürmesi iyi niyetle bağdaştırılamaz.

3.2. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ KANUNUNDA TAPU UYGULAMALARININ YERİ

6306 Sayılı Afet riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Kanununda birçok maddesinde doğrudan tapu uygulamalarına yönelik ifadeler kullanılmıştır. Kanunda geçen birçok madde de dolaylı olarak tapu müdürlüklerini ilgilendirmektedir. Kanunun içinde geçen tapu uygulamalarını ilgilendiren maddeleri ve tapuda uygulanma esasları ile aşağıya incelenmiştir.

- 6306 sayılı Kanunun 3 maddesinin 1 nolu fıkrasında, Bakanlık veya İdarece yapılan riskli yapı tespitleri için; Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili

tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (Yedinci ve sekizinci cümleler Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.)

Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlem, müşterek ipotek işlemi, hak sahiplerine tebliğ etmek

- Kanunun 3.maddesinin iki nolu fıkrası;(3/2); Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlem, Kat mülkiyetine tabi taşınmazların beyanlarına riskli yapıdır belirtmesi ve hak sahiplerine bilgi vermek.

- Kanunun 6. maddenin (10) nolu fıkrası;(6/10) Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildi ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanması ile yürürlüğe girecek.) Gerekçeli kararı yayınlanmadı.

Kanunun (3/2) ve (6/10) nolu maddeleri ile ilgili olarak uygulama yönetmeliğinin Riskli yapıların tespiti ve itiraz bölümü 7. maddenin (5) nolu fıkrası; (5) (Değişik: RG-2/7/2013-28695) İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir.

Tapu Müdürlüklerince yapılacak işlem, Kanun ile bilgi vermek olan görevi uygulama yönetmeliği genişletilmiş ve itiraz merci olmamasına rağmen tebligat hükümleri gereğince mernis adreslerine tebligat çekmek. Anayasa Mahkemesinin kararının yürürlüğe girince Tebligat hükümlerine göre tebligat çekilecek.

- Kanunun 3/2 nolu maddesi ile ilgili olarak uygulama yönetmeliğinin Riskli yapıların tespiti ve itiraz bölümü 7. maddenin (8) nolu fıkrası; Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Tapu müdürlüklerince yapılacak işlem,” riskli yapıdır” beyanını terkin etmek ve hak sahiplerine bilgi vermek,

- 6306 sayılı Kanunun 3 maddenin (3) nolu fıkrası Maliye Hazinesi adına kayıtlı yada kamu idarelerine tahsisli taşınmazların tahsis ve devirle ilgili olup; (3/3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan; Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlem olarak, Riskli alan ve rezerv yapı alanında bulunan Hazinesin özel mülkiyetinde olup, kamu idarelerine tahsisli olanlara (189 ve 2565 sayılı kanunlar dahil) ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile;

a) Bakanlığa Tahsis edilir,

b) Veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdareye bedelsiz devir yapılacaktır.

Tapu Müdürlüklerinde Kamu idaresine tahsisli olmayan Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için ilgili idarenin görüşü alınarak ,Maliye Bakanlığının talebi üzerine ,

1) Bakanlığa Tahsis edilir ,

2) Veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdareye bedelsiz devir yapılacaktır.

- Kanunun 3.maddenin (4) nolu fıkrası; Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. (Bu fıkranın birinci cümlesi Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile birinci cümlesi iptal edildi ve kararın Resmi Gazete'de yayımlanması ile yürürlüğe girecek.) Gerekçeli kararı yayınlanmadı.

Tapu Müdürlüklerinde işlem olarak, riskli alan ve rezerv yapı alanında bulunan Kamu İdarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, maliki olan kamu idare-lerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile,

1) Bakanlığa Tahsis edilir.

2) Veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdareye bedelsiz devir, yapılacaktır.

Bu kanuna göre uygulama bölgesinde yer alan tescil dışı alanlar, Tapu Müdürlüklerince;

1) Hazine adına tescil edilir,

2) Bakanlığa tahsis edilir

3) Veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdareye bedelsiz devir ,yapılır.

- Kanunun 3. maddesinin 5.fıkrası; Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

Tahsis ve devir tarihinden itibaren, üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, Tapu Müdürlüğünce;

1) Devir edilen taşınmazlar bedelsiz olarak ve resen tapuda Maliye Hazine adına tescil edilir.

2) Tahsis edilen taşınmazların tahsisleri terkin edilir.

3) Veya önceki maliki olan kamu idaresine devri yapılır.

Resen Hazine adına veya önceki maliki adına tescil veya tahsislerin terkinini için Tapu Müdürlüklerinde aranması gereken hukuki dayanak evrakı ne olmalıdır? Bu madde ile tasarrufun iptali ve devri söz konusu olmaktadır.

- Kanununun 3. maddesinin (6) nolu fıkrası; 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14/g bendi “ Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan” alanlardan sayılarak, aynı maddeye göre; tahsis amaçları, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir. Ve Tapu Müdürlüğünce;

1) Mera Sicilinden terkin edilir. Hazine adına tescil edilir.

2) 6306 sayılı kanun amacına tahsis edilir.

- Kanunun Devir ve Tahsislerin İptali bölümü Geçici 1. madde 1. fıkrası şöyledir; 775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında

Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 4706 sayılı kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazlar, Tapu Müdürlüklerince ;

1) Devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil, tahsisler resen kaldırılır.

2)Hazine adına devredilen ve tahsisi kaldırılan taşınmazlar Bakanlığın talebi ile Bakanlığa tahsis edilir.

Tapu Müdürlüklerince, resen devir yapılabilmesi veya tahsisin kaldırılabilmesi için Tapu Müdürlüklerine hangi bilgilerin sunulması gerekir.

- Hak sahiplerinin tapuya tescil ile ilgili kanun maddesi ;(6/11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçılar ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

Tapu Müdürlüklerinde, 6306 kanun kapsamı sonucunda uygulamalar bağlı olarak, meydana gelen yeni taşınmazlar, Bakanlığın, TOKİ veya İdarenin istemi üzerine tescil edilir.

Uygulama yönetmeliğinin uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemi bölümünün 13. maddenin (8) nolu fıkrası; Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

Tapu Müdürlüğünce, 6306 kanun kapsamı sonucunda uygulamalar bağlı olarak, meydana gelen yeni taşınmazlar, ilgili kurumun (Uygulama yönetmeliğinin 3/c fıkrası ile ilgili kurum:Bakanlık, TOKİ veya İdare) istemi üzerine tescil edilir. Tapu Müdürlüklerinde işlem yapılmasını gerektiren bütün uygulamalarda ilgili kurumun (Bakanlık, TOKİ veya İdareyi) istemi üzerine işlem tesis edilir.

- Kanunun Tasarrufların kısıtlanması bölümünün 4. maddesinin birinci fıkrası;(4/1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) Gerekeçeli kararı yayınlanmadı.

Bakanlık, TOKİ veya İdare , Riskli alan ,rezerv yapı alanı ve riskli yapı ile ilgili olarak Tapu Müdürlüklerinden her türlü imar ve yapılaşma((iskân, cins değişikliği, ifraz, tevhit, ruhsat, kat mülkiyeti, kat irtifakı gibi) işlemlerin durdurulmasını isteyebilir.

- Kanunun 4. maddesinin İkinci fıkrası;(4/2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

Hazinenin özel mülkiyetinde olup, Kamu İdarelerine tahsisli olanlar ve hazine-nin özel mülkiyetinde olup Kamu İdarelerine tahsisli olmayan taşınmazlar tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca;

- 1) Satılamaz,
- 2) Kiraya verilemez,
- 3) Ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez

Tapu müdürlüklerince de bu talepler uygulanmaz.

- Kanunun 7. maddesinin (11) nolu fıkrası; Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.

Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş taşınmazlar üzerine haciz ve tedbir uygulanmaz. Tapu Müdürlüklerine, “iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş taşınmaz” tanımının yapılması gerekir. Tapu Müdürlüğünde bu tanıma uygun olarak haciz ve tedbir istemlerinin reddi gerekmektedir.

- Kanunun Tahliye ve Yıkırma bölümünün 5 maddenin 5 nolu fıkrası; (5/5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.)

Tapu Müdürlüğünce, yıktırma masrafları için taşınmaz maliklerine müşterek ipotek koymak, ve Bakanlık veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

- Kanunu Uygulama işlemleri bölümü 6.maddenin (1) nolu fıkranın birinci cümlesi; Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat

irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.

Tapu Müdürlüklerinde,

- 1) Önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunarak,
- 2) Veya Malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına tescil edilir.
- 3) Bakanlığın talebi ile kat irtifakı veya kat mülkiyeti resen terkin edilir.

Bu maddenin birinci cümlesi ile kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tapu müdürlüklerinden resen terkin talebinde bulunmadan önce bazı şartların yerine gelmesi gerekmektedir. Birincisi malikler anlaşacak ve bu anlaşmanın şartlarını gösterir belge ile Tapu müdürlüğünden resen terkin talebinde bulunacak. İkincisi maliklerde anlaşma sağlanmamış olması durumunda taşınmazın değer tespitinin yapılması ve bu değer tespiti ile birlikte Tapu Müdürlüklerinden resen terkin talebinde bulunulması gerekir. Tapu Müdürlükleri bu değerlendirme raporu veya anlaşmanın şartlarının kütüğün beyanlar bölümünde tescil edilmelidir.

- Kanunu Uygulama işlemleri bölümü 6.maddenin (1) nolu fıkranın ikinci cümlesi; Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder.

Tapu Müdürlüğü uygulaması esmasında, riskli binanın üzerinde bulunan her türlü kısıtlayan ve yasaklayan şerhler Kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkinini engellemediği gibi kısıtlayan veya yasaklayan makamlardan muvafakat aramasına gerek yoktur.

- Kanunun Uygulama işlemleri bölümü 6.maddenin (1) nolu fıkranın üçüncü, dördüncü ve beşinci cümlesi; Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina

yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Maliklerin sahip oldukları hisselerin en az 2/3 çoğunluğu ile taşınmazlarının tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi ilişkin kararlar için Tapu Müdürlüklerine yapılacak talepler karşılanır. Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafında resen yapılan veya yaptırılan Cins değişikliği, ifraz ve tevhit işlemlerine yönelik istemler Tapu Müdürlüklerince karşılanır.

Uygulama yönetmeliğinin 15. maddesinin (5) nolu fıkrası; Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

Kanunun 6. maddenin (1) nolu fıkrasının beşinci cümlesinde geçen taşınmazın yeniden değerlendirme esaslarında “payların satışına” sahip oldukları hisselerin 2/3 ile karar veriliyor. Tapu Müdürlüklerinde “payların satışı” ile ilgili talepler hangi durumlarda kabul edilecektir? İçeriğinin mevzuatsal olarak doldurulması gereken bir konudur.

- Kanunun Uygulama işlemleri bölümü 6.maddenin (1) nolu fıkranın altıncı cümlesi;Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

Uygulama yönetmeliğinin açık artırma usulü ile satış başlığı altında 15/A maddesinin (4) nolu fıkrası;(15A/4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

Tapu Müdürlüğünce gerekli belirtme yapılır.

Uygulama yönetmeliğinin Açık artırma usulü ile satış başlığı altında 15/A. maddenin (10) nolu fıkrası; (15A/10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

Tapu Müdürlüğünce, açık artırma usulü ile satışın tescili yapılır ve payı satılan ilgiliye bilgi verilir. Müdürlüğün((Altyapı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü) yazısı ve alıcı özel veya tüzel kişinin talebi ile tescil edilir.

- Kanunun Uygulama işlemleri bölümü 6.maddenin (1) nolu fıkranın yedinci ve sekizinci cümlesi; Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

Uygulama yönetmeliğinin 15. maddesinin (4).fıkrası (15/4) Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere, tapu tesciline ilişkin işlemler Müdürlük vasıtasıyla gerçekleştirilir.

Riskli binanın yeniden değerlendirilmesine katılmayan en fazla 1/3 sahip hisse maliklerinin hisseleri açık artırma usulü ile paydaşlara satış yapılamadığında, Müdürlüğün talebi üzerine ,tespit edilen rayiç bedeli ödenmek üzere Tapu Müdürlüklerinde, Hazine adına resen tescil edilir ve Bakanlığa tahsis edilir. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ veya İdareye devri yapılır. Burada Bakanlığa tahsis edilen taşınmazların tapu müdürlüğünden TOKİ veya idareye devir edilmesi istenilmesi durumunda; Tapu Müdürlüğü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı Bakanlığa tahsisli taşınmazları, Bakanlığın talebi ile TOKİ veya İdare adına tescil edilmeli mi? Yoksa Bakanlığın talebi doğrultusunda Maliye Hazinesi istemi üzerine mi devir gerçekleştirilecektir?

- 6306 sayılı kanunun 6. maddenin (2) nolu fıkrasının birinci cümlesi; Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.

Bakanlık, TOKİ ve İdare kamu acele kamulaştırma yapabilir.

Tapu Müdürlüğünce; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7/3. Maddesi ile 31/b maddelerine göre şerh ve beyan verilir. Kamulaştırma kanununun 7/3. maddesi ile verilen beyandan sonra malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri, kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

- Kanununun 6. maddenin (2) nolu fıkrasının dördüncü ve beşinci cümlesi; Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir.

Bakanlık, TOKİ ve İdare kamulaştırma işlemlerini yürütebilmek için;

- a) Veraset Belgesi çıkarttırabilir,
- b) Kayyım tayin ettirebilir
- c) Tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapabilir
- d) Tapu Siciline gerekli durumlarda maliklerle ilgili idari düzeltme talep edebilir.
- e) Tapuda kayıtlı maliklerle ilgili dava yolu kayıt düzeltme talebinde bulunabilir.

Bakanlık, TOKİ veya İdare veraset belgesine istinaden intikal talebinde bulunabilir. Bakanlık, TOKİ ve idare acele kamulaştırma yapılacak taşınmazlar için taşınmaz maliki veya ilgilisi gibi davranma hakkına sahip olduğu görülmektedir. Kamulaştırma yapabilmek için yukarıda yazılı işlemlerin tapu müdürlüklerini ilgilendirilen kısımları ile ilgili talep ve tescil talebinde bulunabilir.

- Kanununun 6. maddenin (2) nolu fıkranın altıncı cümlesi; Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

Tapu Müdürlüğünce; Anlaşma yolu ile kamulaştırma işlemi Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgili taşınmaz malikleri arasında düzenlenmiş;

- 1) Ferağ ve muvafakati ihtiva eden sözleşme,
- 2) Uzlaşma tutanağı tanzim edilir .

Tapu Müdürlüğüne gelen bu evraklara esas olarak resen tescil edilir.

- 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin beşinci ve on ikinci fıkralarında Bakanlığın ayrıca yapabileceği işlemler sayılmıştır. Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin olarak Bakanlık;
 - a) Her tür harita, plan, proje,
 - b) Arazi ve arsa düzenleme işlemleri
 - c) Toplulaştırma yapmaya,
 - ç) Satın almaya,
 - d) Ön alım hakkını kullanmaya,
 - e) Bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya,
 - f) Taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
 - g) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
 - ğ) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya,
 - h) Kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya,
 - ı) Arsa paylarını belirlemeye,
 - i) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye,
 - j) 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,
 - k) İş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

Yukarıda sayılan bütün işlemlerle ilgili olarak tapu müdürlüklerinde işlem yapılır. Yukarıda sayılan işlemlerin tapu uygulamaları için mevzuatsal çerçevede altlarının doldurulması gerekmektedir.

- Kanunun 7. maddesinin (9) nolu fıkrası; Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

Tapu uygulamalarında yapılacak işlemin mali yönü ,6306 sayılı yasa kapsamında yapılması durumunda Harçlar kanunu 57. madde Tapu ve Kadastro harçlarından ve döner sermaye ücretinden muaftır.

SONUÇ

Genel olarak kanun uygulanması için tapu müdürlüklerine her aşamada görevler düşmektedir. Riskli yapıların belirtmesinden hak sahiplerinin adına tescile kadar her aşamada görevleri vardır.

Tapu Müdürlüğünce; Bakanlık ve İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini) tarafından yaptırılan riskli yapı tespit işleminin masrafı ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilmesi halinde müdürlükçe yapının bütün bağımsız bölümlerine kanuni müşterek ipotek koyacak ve aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verecektir. (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.)

Tapu Müdürlüğü; Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün bulunduğu illerde bu müdürlüklerinden, bu müdürlüğü bulunmayan illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün talebi ile riskli yapının beyanlar hanesine riskli yapıdır belirtmesi yapılacak ve aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilecek ve eğer riskli yapı tespitinin itiraz üzerine değişmesi üzerine aynı şekilde, Müdürlüğün talebi üzerine terkin edilecek ve aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilecektir.

Özellikle aynı ve şahsi hak sahiplerine taşınmazla ilgili her türlü yapılarla ilgili bilgi verme ve itiraz süreleri ile ilgili tebligat yapma görevi önemli bir sorumluluk ve iş yükü yüklemektedir. Ülke genelinde yapılan imar uygulamaları, inşaat sektörünün ve alt sektörlerinin gelişmesi, faizlerin değişkenliği ve çok önemli yatırım amacı olarak görülen taşınmazlarla ilgili işlemler her geçen gün Tapu Müdürlüklerimizin iş potansiyelini artırmaktadır. Tapu Müdürlüklerinde yapılan işlem çeşidinin de çok olması buna etkindir.

6306 Sayılı Kanun’un 3/3,4,5 ve 6 nolu fıkralarında kanun amacına uygun olarak kullanılmak üzere Maliye Hazinesi adına tescillerin, tahsislerin ve devirlerin ne şekilde yapılacağı Tapu Müdürlüğünden bu değişikliklerin talebinin kim tarafından yapılacağı ve Tapu Müdürlükleri hangi belgelere dayanarak hangi işlemlerin yapılacağı konusu net değildir. Kanun hükmü ile “bakanlığın talebi ile TOKİ veya idareye bedelsiz devredilir” hükmü vardır

ancak tapu da yapılacak işlemlere esas olmak üzere tapu da tescil edilir hüküm belirtilmemiştir. Bu metinlerin Bakanlığın uygulama yönetmeliğinde de bir açıklık yoktur. Tapu Müdürlüklerinde uygulamanın sıhhati ve uygulama birliği için Tapu Müdürlüklerinden taleplerin kimin yapacağını ve nasıl bir yol izleneceğinin Maliye ve Çevre Şehircilik Bakanlığı ile görüşülüp düzenlemeler yapılmalıdır. (Kanunun (3/4) fıkranın birinci cümlesi Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayımlanmasıyla yürürlüğe girecek.)

Kanun kapsamında uygulamalara bağlı olarak kendileri anlaşma sağlanan hak sahibi gerçek veya tüzel kişiler adına ilgili kurumun (Bakanlık, TOKİ veya İdare) tescil talebi bulunur. Bu taşınmazlarda Maliye Hazinesi adına, kamu idareleri adına veya hazinenin özel mülkiyetinde olup kamu idarelerine tahsisli taşınmazların daha önceden tahsisleri ve devri yapılmaması durumunda, bu taşınmazların anlaşma sağlanan gerçek kişiler, mirasçıları ile tüzel kişiler adına tescil edilmesi istenecektir. Tapu Müdürlüğünce taşınmazların kontrolünde ilgili maddeye uygun olarak Bakanlar Kurulu Kararını ve devre esas olan taşınmazları uzun uzun incelemesi ve dikkat etmesi gerekecektir. Çalışmanın “Tapu Sicilinin İlkeleri” kısmında da bahsedildiği üzere tescil için talep edebilmesi için taşınmazın ilgilisi ve tasarruf yetkisinin hukuki geçerliliği bulunması gerekir. Aksi halde Medeni Kanunun 1007. maddesi uyarınca, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devlet kusursuz sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Tapu Müdürlüğünce; uygulama sonucu meydana gelen yeni taşınmazların, anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tescilinin Bakanlık, TOKİ ve İdarenin talepte bulunacağını belirtilmiştir. Uygulama yönetmeliğinin 13/8 nolu maddenin Bakanlık ile bağlı ve ilgili kuruluşlar arasında yapılacak protokole konu edilenler üzerinde meydana gelen yeni taşınmazlar, ilgili kurumunun (Bakanlık, TOKİ veya İdare) isteği üzerine anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tescilinin yapılmasını öngörmektedir. Uygulama yönetmeliğinde belirtilen “tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer haller” konusunun Çevre Şehircilik Bakanlığı ile yürütülecek çalışma ile mevzuatsal çerçevede belirlenmelidir.

Kanunun uygulama amacı doğrultusunda, tasarruf kısıtlamaları olarak riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapılarla 4. maddenin 1 nolu fıkrası (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiğini ve kararın Resmi

Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.) ile fıkralar ile her türlü imar ve yapılaşma durdurabilir. Kanunun (3/2) nolu fıkrası ile Kanunun 3/3 maddesi kapsamında taşınmazların devir ve tahsis sonuçlanıncaya kadar satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne ve irtifak hakkına konu olamaz. İlgili Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, kısıtlamaya tabi taşınmazların listesi ile kısıtlamanın mahiyetini gösterir üst yazı ile Tapu Müdürlüklerinden gerekli şerhin konulması istenilmelidir.

Kanunun 7/11 maddesi ile kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere ayrılan taşınmazlara yönelik haciz ve tedbir uygulanmaz. “İş, işlem ve hizmetlere ayrılan taşınmazlar” tanımının yapılması gerekmektedir. Tapu Müdürlüklerince bunun altının doldurulması mümkün değildir. İş, işlem ve hizmetlere ayrılan taşınmazların esasları belirlenmesi mevzuat çerçevesinde sağlanmalıdır.

Tapu Müdürlüklerinden, Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından kat irtifakının veya kat mülkiyetinin terkin talepleri iki unsurdan birini bulundurmamak suretiyle istenilmesi gerektiği kanaatindeyim. Tapu Müdürlüklerinden kat irtifakı veya kat mülkiyetinin resen terkin talep edildiğinde, bu yazı ile anlaşma sağlanmışsa, anlaşmanın şartlarının gönderilmesi veya anlaşma sağlanamamışsa binanın önceki vasfı ile değerlendirme raporunun terkin talebiyle birlikte gönderilmesi gereklidir. Kanunun 6/1 maddesinin birinci cümlesinde “Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunarak veya yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir” denilmektedir. Tapu müdürlüklerinde uygulamalar bu yönde olmamakta talep üzerine sadece terkinler gerçekleştirilmektedir. Kanunun şuan ki uygulamaları vatandaşların taleplerine istinaden yapılan uygulamalardır. Riskli yapı tespiti yapılan binanın maliklerinin tamamının anlaşmış olması halinde başvuru yapılmaktadır. Taşınmazda anlaşamayan kısmın haklarının kaybı olmaması ve haklarının yasal zeminin bulunması açısından Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına ait taşınmaz değerlendirme raporu veya maliklerinin anlaşma şartlarının gönderilmesi yönündedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce ortak yapılacak bir çalışma doğrultusunda bu işlemlere ayrıntılı bir şekilde yön verilmelidir.

Uygulama yönetmeliğinin 15/4 maddesi ile “malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere tapu tesciline ilişkin işlemler müdürlük vasıtasıyla gerçekleştirilir.” Tapu kütüğünde değerlendirme raporunun veya anlaşma şartlarının gönderilmesi riskli yapıların takibinin de bir unsurudur.

Tapu müdürlüklerine yapılacak işlemde, örneğin riskli yapı beyanı bulunan bir taşınmaz yönelik bu kanun kapsamında sahip oldukları hisselerin 2/3 çoğunluğu ile karar alınmış bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhine yönelik yapılan bir başvuruda; Tapu Müdürlüğüne bu başvuru kabul edilmeli mi? Kabul edilirse geriye kalan anlaşmayan maliklerin hisselerine yönelik ne tür işlemler yapmalıyız? Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapan müteahhit riskli binayı yıktı. Ve anlaşmaya uygun bina yapıldı. Bunun tescili konusunda Tapu müdürlüğüne ne yapılmalıdır. Kat mülkiyetine tabi taşınmazlar bütün maliklerin rızası ile tescil edilir. Örnekte ise anlaşmayan malikler işleme muvafakat vermeyecektir. Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili maddelerinde bir değişikliğe gidilmemiştir. Bu nedenle sahip oldukları hisselerin 2/3 oranda anlaşmalarını içeren sözleşmelerle ilgili doğrudan taleplerin Tapu Müdürlüklerinde kabul edilmemesi, müdürlük vasıtasıyla gelmesinin temin edilmesi gereklidir. Çünkü 1/3 hisse malikinin diğer hissedarlarına açık artırma usulü satışı yapacak ve yapılamaması durumunda 1/3’ü Hazine adına tescil edilip Bakanlığa tahsis edilecektir. Müdürlük vasıtasıyla 2/3 lik hisse sahibi anlaşma şartlarının tapu müdürlüğüne tescilinin istenilmesi durumunda gizli olarak da taşınmazın bütün paydaşları temsil edilmiş olacaktır.

Tapu uygulamalarında işlemin mali yönü olarak 6306 Sayılı Yasa kapsamında yapılması durumunda Harçlar kanunu 57. maddesine göre Tapu ve Kadastro harçlarından ve döner sermaye ücretinden muaftır. Tapu uygulamalarında özellikle riskli yapı tespitinden sonra taşınmaz maliklerince yapılan satışların, ölüme bağlı tasarrufların muaf olup olmadığı yönündedir. Kanunun lafzı ile “Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem,” tabiri ile kanunun amacına yönelik işlemlerin muaf olduğu yönündedir. Taşınmaz malikinin kendi arzu ve isteğiyle yapacağı özel satış işlemi muaf olmamalıdır. Çünkü yaptığı işlemin kanunun amacına yönelik bir ilgisi yoktur. Müdürlüğümüzce yapılan işlemlerden intikal, cebri satış, mahkeme kararlarının tescili gibi işlemlerde ne yapılacaktır? Bu tür işlemlerle ilgili devamlı olarak Tapu Müdürlüklerinin muafiyet konusunda yazışma yapması beklenmemelidir. Zaman ve işgücü kaybıdır. Konunun İdaremiz ile Maliye Bakanlığı arasında oluşturulacak bir çalışma

gurubu ile hangi işlemlerin muaf olduğu hususunun herhangi bir teredüde yer vermeyecek ve başkaca yazışmalara meydan sağlamayacak şekilde açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Vatandaşların farklı Tapu Müdürlüklerinde farklı uygulamalarla karşılaşılmasının da bu şekilde önüne geçilmelidir.

6306 Sayılı Kanun'un temel amacı riskli binanın bir an önce yıkılıp yeni uygulamaların hayata geçmesinin sağlanmasıdır. Bu kapsamda riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanlarında cebri satış, mahkeme kararıyla iptal ve tecil kararları, ölüme bağlı tasarruflar, kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi, kat irtifakı tesisi, kat mülkiyeti tesisi, tevhit, ifraz, kat karşılığı pay temlik, ölüme bağlı intifa terkin gibi işlemler harçtan muaf olmalıdır. İpotek terkin, İntifa tesisi, intifa süresinin uzatılması, özel satışlar harçtan muaf olmamalıdır.

Tapu Müdürlüklerinde en önemli sıkıntı, uygulama esnasında işlemlerde neler yapılacağına bilinmemesidir. Kanun koyucu, Bakanlık, TOKİ ve İdareye çok geniş yetkiler vermiştir. Kat mülkiyetinin veya kat irtifakının terkin talebi, Tapu Müdürlüğüne gönderilen bir yazı ile istenilmektedir. Bu ancak yapı yıkıldıktan sonra, yıkım tutanağı ile birlikte gönderilmelidir ve Kadastro Müdürlüklerinin kontrolünden geçen işlemlerde ancak değişiklik beyannamesi düzenlenmesi sonucunda bu işlemin yerine getirilmesi uygun olacaktır. Uygulamada bazı Tapu Müdürlükleri, Kadastro Müdürlüklerinden değişiklik beyannamesi düzenlenmesini talep etmekte, bazı Tapu Müdürlüklerimiz de terkin yazısına istinaden kat mülkiyeti veya kat irtifakını terkin edip, Kadastro Müdürlüğüne bilgi vermektedir. Konu ile ilgili olan tüm taraf idarelerin bu konu üzerinde de uygulama birliği sağlamak amacı ile ortak çalışmalar yapılması ve uygulama birliği altında işlemlere yön verilmelidir.

Bununla ilgili diğer bir hususta, Takbis üzerinde kat mülkiyetinin terkin edilirken cinsi üzerinde değişiklik yapmamaktadır. Kat mülkiyetinin terkin, yapının yok olmasından kaynaklanmaktadır. Takbis de cins değişikliği ve kat mülkiyeti terkin ayrı ayrı işlem yapmayı gerektirmektedir. Takbis üzerinde tek işlem seçeneği ile yapılabilmesi gerekmektedir.

Kanununun 6. maddesinin 10.fıkrası "Bu kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden belirtilen adreslere yapılan tebligat muhataplarına yapılmış sayılır" hükmü Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E. 2012/ 87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, iptal kararı Resmi Gazete'de yayımlanmasıyla yürürlüğe girecektir.

Tapu Müdürlüklerince yapılacak işlem, kanun ile bilgi vermek olan görevi uygulama yönetmeliğinin (7/5) nolu maddesi “riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu’na göre tebliğ edilir” denilmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin yayınlanmamış gerekçeli kararının Resmi Gazete’ de yayınlanması ile birlikte doğrudan mernis adresine yapılacak tebligat iptal edilmiştir. Tapu müdürlüğünce yapılan tebligatlar başlıca bir sorundur. İptal edilen bu hüküm ile Tapu Müdürlüklerinin yükü bir kat daha artmıştır.

Mernisten alınan adresler şahısların ikametgâh adresleri olmamaktadır. Tebligatların ulaşmadığı konusunda vatandaşlar tarafından şikâyetler gelmektedir. Tapu müdürlüğü tebligatın ulaşıp ulaşmadığını takip etmeli midir?

7201 sayılı Tebligat Kanununun 10. maddesine göre; (10) Tebligat, tebliğ yapılacak şahsa bilinen en son adresinde yapılır. Şu kadar ki; kendisine tebliğ yapılacak şahsın müracaatı veya kabulü şartı ile her yerde tebligat yapılması caizdir. (Ek fıkra: 6099 - 11.1.2011 / m.3 / Yürürlük / m.18/ç) Bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığının anlaşılması veya tebligat yapılamaması hâlinde, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi, bilinen en son adresi olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır.

Tebligat Kanununun 10.md hükmü ile ilgili olan, Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 16. maddesi ise aynen şu şekildedir: (16/1) Tebligat, öncelikle tebliğ yapılacak şahsın bilinen en son adresinde yapılır. Bilinen en son adresin tespitinde, tebliğ isteyen beyanı, muhatabın veya diğer ilgililerin bildirimleri ya da mevcut belgeler esas alınır. (16/2) Bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığının anlaşılması veya tebligat yapılamaması hâlinde, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi bilinen en son adresi olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır. Ayrıca başkaca adres araştırması yapılmaz. 79 uncu maddenin ikinci fıkrasına göre renkli bastırılan tebligat zarfında, adresin muhatabın adres kayıt sistemindeki yerleşim yeri adresi olduğu belirtilerek bu adrese tebligat yapılacağına dair meşruhata yer verilir.

Tebligat Kanununun 79. maddesi şöyledir; **(79/1)** Ek-1’de yer alan (2) ve (7) numaralı örnek basılı evrakı, Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü, diğerleri ise tebliği çıkaran

merciler tarafından temin edilir. 79/2 Bu Yönetmeliğe ekli örneklere göre bastırılacak evrakın beyaz renkte olması gerekir. Ancak, 16. maddenin ikinci fıkrası uyarınca adres kayıt sistemine göre düzenlenecek tebliğ zarfı açık mavi renkte bastırılır.

Kanunun 6/11. maddesi ve uygulama yönetmeliğinin 7/5.maddesi ile doğrudan adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adrese yapılan tebligat muhataplarına yapılmış sayılacağından bahisle (Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 günlü, E. 2012/ 87, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edildiği ve kararın Resmi Gazete’de yayınlanıncaya kadar) Tebligat Kanunu 10. maddesi ve Tebligat Kanunun Uygulanmasına dair yönetmeliğin 16. maddesine göre adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yerinden başkaca adres araştırılmasına gerek olmadan ve adres kayıt sistemindeki adresine doğrudan tebligat yapılır.

PTT tarafından, 6099 s.lı Kanun ile 25.01.2012 T.li Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik (TKUDY)’ in yürürlüğünden sonra çıkartılmış bulunan TEBLİGAT İŞLETME ESASLARI (TİE)’ nin 54 / 2 hükmüne göre, Teb.K.md.21 / 2 hükmüne göre üzerinde ”MERNİS adresidir, tebligatın Teb.K.md.21 / 2’ye göre yapılması” şerhi bulunan açık mavi renk tebliğ zarfıyla AKS adresine gönderilen tebligatın “.. muhatap ya da kendilerine tebligat yapılabilecek kişilerin adreste bulunmaması veya tebellüğden kaçınması halinde tebliğ olunacak evrakı, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti veya meclisi üyelerinden birine ya da kolluk amir veya memuruna imza karşılığında teslim eder... 2 no.lu haber kağıdını kapıya yapıştırır” usulüne göre yapılacağı anlaşılmaktadır. (URL.7)

Tapu Müdürlüğünde yapılacak tebligat açık mavi zarf üzerine adresin mernis adresi olduğunun ve tebligatın 21/2 hükmüne göre yapılması şerhi ve içeriği yazılmak suretiyle gönderilir. TKUDY’ nin Ek-1’ de yer alan Tebligat yönetmeliğinin 31. maddesine göre düzenlenen 2 nolu örnek olmalıdır. TKUDY’ nin 79. maddesine göre “Ek-1’de yer alan (2) ve (7) numaralı örnek basılı evrağı, Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü, diğerleri ise tebliği çıkaran merciler tarafından temin edilir” hükmü Şekil 1 deki (2) nolu örnek Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğünden temin edilir.

Tapu Müdürlüklerince yapılacak tebligat zarflarının temin edilmesi ve gönderilmesi masrafları artırıcı bir durumdur. Tapu müdürlüklerinin tebligat gönderme konusunda icra ve mahkemelerle görüşülerek tebligat uygulamalarının nasıl yapıldığı üzerinde çalışma yapıldıktan sonra ilgili Tapu Müdürlüklerin bu doğrultuda bilgilendirilmesi gerektiği kanaatindeyim.

Şekil 1: TKUDY' nin Ek-1' de yer alan Tebligat Yönetmeliği'nin 31. maddesine göre düzenlenen 2 nolu örnek

TEBLİGAT HABER KAĞIDI		TEBLİGAT HABER KAĞIDI	
Muhatabın		Muhatabın	
Adı ve Soyadı:.....		Adı ve Soyadı:.....	
Tebliği Çıkaran Merciiin Adı:.....		Tebliği Çıkaran Merciiin Adı:.....	
Barkod/Dosya no:.....		Barkod/Dosya no:.....	
		Adınıza olan tebliğ evrakı:.....	
		
		Sebebiyle 'e teslim edilmiştir. Oradan alabileceğiniz duyurulur.	
Tarih: .../.../... Saat: .../....			
Tebliğati teslim alan	Tebliğ Memurunun	Tarih: .../.../...	Saat: Tebliğ Memurunun
Muhtarın	Adı-Soyadı/.....	Adı-Soyadı
Adı-Soyadı	İmzası		İmzası
İmzası ve Mührü			
(Örnek No:2 – Tebligat Yönetmeliği m. 31		(Örnek No:2 – Tebligat Yönetmeliği m. 31	

KAYNAKÇA

Akkar, Z. Müge, **Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye**, Ankara, Planlama Dergisi, Sayı 36, 2006.

Aydınlı, Halil İbrahim, Turan, Hilal, **Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm**, Konya, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2012.

Demirkol, Selami, Bereket Baş, Zuhal, **Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması**, Ankara, TBB Dergisi, Sayı 108, 2013.

Deniz, Deniz, **Tapu Sicilinin Elektronik Ortamda Tutulması ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi(TAKBİS) Uygulamaları**, Ankara, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı Dönem Projesi, 2013.

Ergünay, Oktay, **Türkiye'nin Afet Profili**, Ankara, TMMOB Afet Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İMO Kongre ve Kültür Merkezi, 2007.

Kibaroğlu Didem, Şişman, Aziz, **Dünyada ve Türkiye' de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, Ankara, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2009.

Köktürk, Erol, Köktürk, Erdal, **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi**, Ankara, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2007.

Oğuzman, Prof. Dr. M. Kemal, Seliçi, Prof. Dr. Özer, Oktay Özdemir, Prof. Dr. Saibe, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitapevi, 12.Baskı, 2009.

Öngören, Prof. Dr. Gürsel, Çolak, Prof. Dr. N.İlker, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, Öngören Hukuk Yayınları, 2013.

Özden, Pelin Pınar, **Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Sayı Ekim, 2006.

Sancaktar, Prof. Dr. Oğuz, **İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm**, t.y., (Erişim) (<http://www.izmirbim.adalet.gov.tr/belgeler/sunumlar/O%C4%9Fuz%20Sancaktar%20Sunum.pdf>), 04/12/2013

Şengün, Dr. Hayriye, **Marmara Depremi'nde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Çalışmaları ve Hukuksal Sorunlar**, Ankara, TMMOB Afet Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İMO Kongre ve Kültür Merkezi, 2007.

TBMM 24. Yasama dönemi 2. Yasama yılı Sıra sayısı: 180 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu, 2.2.2012, (Erişim) (<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf>), 08/11/2013.

Topal, A.Kadir, **Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir?** İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 6, Sayı 1, 2004,277.

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü,(Erişim) (www.tdk.gov.tr), 08/11/2013.

Uzun, Nil, **Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri**, Ankara, Planlama Dergisi, Sayı 36, 2006.

URL.1. <http://www.kentseldonusum.gov.tr/haberler-83.html>, (10/11/2013).

URL.2. <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/kentler-ve-temel-ozellikleri.html>, (16/12/2013).

URL.3. http://tr.wikipedia.org/wiki/Hermann_Jansen, (16/12/2013).

URL.4. <http://www.kentseldonusum.gov.tr/sayfalar-bakan-mesaji-4.html>, (24/12/2013).

URL.5. <http://www.kentseldonusum.gov.tr/haberler-36.html>, (25/12/2013).

URL.6. <http://www.serverymm.com/index.php/yayinlarimiz/sirkuler/2005/134-ozel-malyet-bedellerynde-yatirim-yndyrymy-uygulamasi.html>, (25/12/2013).

URL.7. <http://pazartesihareketi.blogspot.com.tr/2013/06/tebligat-kanunu-md21-ve-md35.html>, 25/03/2014.