

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısına Dair

Elk. Müh. Mustafa S. Çınarlı
mustafa.cinarli@emo.org.tr



Giriş

Kasım 2011’de gerçekleşen Van Depremi sonrası hükümet tarafından ülke genelinde deprem riski taşıyan bölgelerde kentsel dönüşümün uygulanacağı ve bu amaçla gerekli çalışmaların başladığı duyurulmuştu. 2012 yılının Şubat ayında meclise sunulan yasa tasarısı ile konu meclis ve ülke gündemine getirilmiştir. Afet riski taşıyan alanların tanımlanması, tespit edilmesi ve dönüştürülmesi gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Tasarı Hakkında

1-Yenileme alanı ilanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklif üzerine Bakanlar Kurulu kararı alınması öngörülmektedir. Büyükşehir belediyelerinin devre dışı bırakılması ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyelerinin Bakanlık tarafından yetkilendirilmeleri durumunda sürece dahil olabilecekleri tanımlanmıştır.

2- 5366 sayılı Kanunda yapılan değişiklik, yenileme alanlarının belirlenmesinde belediye meclislerince salt çoğunlukla alınan kararların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi ile Bakanlar Kurulu’na sunulmasını tanımlamaktadır.

3- TMMOB ye bağlı birimlerin her birinin üyelerinin ikamet ettikleri yer göz önüne alınarak ilgili ilin nüfusuna göre tanımlanan sayıda, 25 ile 350 arasında değişen bilirkişi listeleri her yıl Ocak ayında valiliklere verilmesi tanımlanmıştır. Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı lisanslı değerlendirme kuruluşları SPK tarafından her yıl Ocak ayında valiliklere gönderilir denmektedir. Değerlendirme sırayla lisanslı değerlendirme kuruluşuna, yüksek lisans ya da doktora yapmış olan uzmanlara ya da idarenin belirleyeceği uzmanlara yaptırılır denmektedir.

4- Riskli yapıların tespitleri yapı sahiplerine ya da Bakanlık tarafından lisanslandırılan kurum kuruluşlara yaptırılacaktır (bakanlık ya da idare tarafından yaptırılırsa masraflar için tapu kayıtları üzerinde masraf tutarı kadar ipotek belirtilecektir)

5- Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan mülklerin bu kanunun amaçları dahilinde kullanılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile Bakanlığa bırakılır ya da Bakanlığın talebi ile TOKİ’ye devredilebileceğini tanımlamıştır. Kamu arazileri yapılaşmaya açılmaktadır.

6- Atatürk Kültür Merkezi Kurulması hakkında kanunda tanımlanan Atatürk Kültür Merkezi alanı ile bu alanda bulunan tesis ve binalarla ilgili her türlü tasarrufla bulunmak yetkisi bakanlığa verilmiştir.

7- Bakanlık, TOKİ ve İdare’nin talebi durumunda riskli alanlardaki yapılara elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı hizmetleri verilemez, verilen hizmetlerin durdurulması tanımlanmıştır.

8- Afet riski altındaki bölgelerin dönüştürülmesi projesinin uygulanmasında oluşacak tespit, yıkım gibi giderler taşınmazların maliklerine aittir ve ödeyememeleri durumunda tapu kayıtlarına ipotek kaydı olarak işlenecektir.

9- “Tahliye ve yıktırma” başlığı altında bu alanlardaki maliklerle anlaşma yoluna gidilmesinin esas olduğunu tanımlasa da, anlaşma yoluna gitmeyenlerin cezalandırılması söz konusudur. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut ve işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılabileceği düzenlenirken, anlaşmayıp zorla tahliye edilenlere bir yardım söz konusu olmayacaktır.

10- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti **bulunan yapılarda maliklerin 2/3 (üçte iki) çoğunluğu ile karar alınabilmesine olanak tanınmıştır.**

11- Aşağıdaki kanunların Afet bölgelerini dönüştürme kanununun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve aykırı hükümleri uygulanmaz denilmektedir.

- Zeytinciliğin ıslağı ve yabanilerinin aşılattırılması kanunu (1939),
- Orman kanunu (1959)
- Umumi hayata müessir afetler dolayısı ile alınacak tedbirlere yapılacak yardımlara dair kanun (1959)
- Milli Savunma Bakanlığı İskan ihtiyaçları için Sarfiyat icrası ve Kullanılan gayrimenkullerden lüzumu kalmayanların Satılması Salahiyet verilmesine dair kanun (1960)
- Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri kanunu (1981)
- Turizmi Teşvik kanunu (1982)
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu (1983)
- Kıyı Kanunu (1990)
- Mera kanunu (1998)
- Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanun(2005)
- Boğaziçi İmar kanunu

Değerlendirme

1- İlgili Bakanlık tarafından On Milyon dönüştürülecek konutun varlığından söz edilmektedir. Ülkemiz için bu denli büyük bir kapsamdaki uygulamaya dair kanun belediyelerin, meslek odalarının, kamunun müdahil edilmediği bir süreçte hazırlanmıştır. Bugünkü uygulamaları tamamen değiştirmesi hedeflendiği tespit edilmekte ve bugünkünden daha denetimsiz bir kentleşme ve dönüştürme süreci planlanmaktadır.

Afet riski bulunan bölgelerin dönüştürülmesi işlerini Bakanlık bazen kendi eliyle, bazen de bazı yetkilerini TOKİ'ye devrederek uygulayabilmekte "ivedi" olarak tanımladığı

durumlarda pazarlık usulüyle ihale yapabilmekte, bu ihaleleri ilan zorunluluğu bulunmamaktadır.

2- Siyasi iktidar tarafından 3 Nisan tarihinde bürokrasiyi azaltmak gerekçesi ile imar uygulamalarında gerçekleştirilen yönetmelik değişiklikleri ve hazırlanan Afet bölgeleri dönüşüm yasa tasarısı TMMOB ye bağlı meslek odalarının meslek alanlarını düzenleme hakkını ve mesleki denetim uygulamasını gasp etmektedir. Meslek odalarından beklenenler tespit ve bilirkişilik konuları için valiliklere ilin nüfusu oranında o ilde yerleşik üye listesini belirlenen kota dahilinde sunmalarıdır. İtiraz durumunda üniversitelerde görevli inşaat, jeoloji veya jeofizik mühendisliği ile hukuk eğitimi görmüş öğretim üyelerinden 3 kişi ve bakanlıktan görevlendirilen 2 kişiden oluşan teknik heyetler oluşturulacaktır.

3- Dönüşüm bölgesi planlamaları ve bu bölgelerdeki dönüşüm uygulamaları Bakanlık ve TOKİ çalışması olarak tanımlanmaktadır. İktidar tarafından uygun bulunması durumunda büyükşehir ve bağlı ilçe belediyeleri bu sürece dahil edilebileceklerdir. Merkezi yönetimin otoritesi orantısız olarak artırılmış ve yerel yönetimlerin merkezi otoriteye boyun eğmeleri sağlanmak istenmektedir. Kentlerin kendi planlarını yapma hakkı ortadan kaldırılmaktadır.

4- Mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması başta olmak üzere taşınmaz malikleri iktidarın baskıcı tutumuna karşı korumasız bırakılmakta ve Bakanlık ile birlikte TOKİ nin ortaklaşa uygulamalarına karşı durmanın cezalandırıldığı bir yapı öngörülmektedir.

Altyapı hizmetlerinden yararlanma hakkı ortadan kaldırılarak maliklerin gerekli anlaşmaları yapmaları yönünde baskı aracı olarak hakları gasp edilmektedir. Tanımı yapılmış

durumlar yaratılarak iktidarın isteklerini yerine getirmeye hizmet eden bir anlayış hakim olmaktadır.

Kentsel dönüşümün en önemli bileşeni olan meslek odaları ve belediyeler dışarıda bırakılarak merkezi yönetimin istekleri doğrultusunda plansız, denetimsiz, adaletsiz bir yapı kurgulanmak istenmektedir. Yasa tasarısında tespit, yıkım, yapım, itiraz bölümlerinde çok fazla belirsiz konu bırakılmıştır. Yasa tasarısının amacında tanımlanan büyüklükte bir dönüşümün ülke genelinde bu haliyle uygulanmaya çalışılması rantın siyasi iktidar tarafından yaratılması ve dağıtılmasından başka bir amaca hizmet edemeyecektir.

Dönüşüm işlerinin maliyetinin büyük oranda maliklerin üzerinden sağlanması ve her türlü tasarrufun siyasi iktidarda olması olumsuz bir durumdur ve kabul edilemez. Bakanlık ve TOKİ tarafından, hem teknik uygulamada hem de mali bölümde kamusal denetimin olmadığı bir uygulama istenmektedir. TMMOB'ye bağlı meslek odalarının yapım işleri sürecindeki denetimleri imar uygulamalarındaki yönetmeliklerin değiştirilmesi ile kaldırılmaya gayret edilmektedir.

Dönüştürülecek alanı tek başına belirleyen Bakanlık, bir bina depreme dayanıklı olsa da, riskli binaların yoğunlukta olduğu bir bölgeye yakınsa "uygulama bütünlüğü" gerekçesiyle dönüşüme dahil edilebilecektir. Her türlü direnme TCK uygulamaları ile cezalandırılabilir.

Gelişmiş ülkelerdeki benzeri uygulamalarda olduğu gibi dönüşüm alanlarının sakinleri değişmeden, dışarıdan göç almadan (rantın engellenmesi bu yolla olanaklı olabilecektir) gerçekleştirilmesi için belediyelerin, konuyla ilgili meslek odalarının, sosyal bilimcilerin, baroların, yerel birimlerin paydaş olduğu çözüm geliştirilmelidir. Bu çözüm hayata geçirilmeden yapılacak her uygulama adalet karşısında hesap vermelidir.