

Afetler Bağlamında Geliştirilen Yasal Düzenlemeler ve Yaşam Alanlarımıza Yapılan Müdahaleler

Esin Köymen

1999 yılında yaşadığımız büyük Marmara Depremi kentlerde rant dayalı politikaları çok daha rahat uygulayabilmek için kritik bir eşik oldu ve kentlere yapılan bütün müdahaleleri meşrulaştırmanın aracı olarak kullanıldı.

O zamana kadar *küresel kent, yarışan kent* kavramı üzerinden şekillenen İstanbul'da bundan sonra yapılan bütün projelerde *depreme karşı güvenli bir kentin yeniden inşa edilmesi* gerekliliği üzerine bir söylem değişikliğine gidildi. Bu da afeti yaşamış ve büyük kayıplar vermiş vatandaşlarımızın korkuları üzerinden dönüşümün hızlandırılması için kullanıldı.

TOKİ, EMLAK GYO, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı geniş yetkilerle donatılarak kentlerin yapılaşması üzerinde söz ve karar sahibi haline geldi.

6 ve 20 Şubat depremlerinden hemen sonra 24 Şubat 2023 günü ise; "6785 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla olağanüstühal ilan edilen illerde yerleşme ve yapılaşma hususunda bazı tedbirlerin alınması" amacıyla "126 Sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi" yayımlanarak yürürlüğe sokuldu.

Kamusal ve hukuki denetim yok sayılarak bölgedeki planlama ve imar süreci yeniden yapılandırılarak, kamuya ait kaynaklar, kentler, doğal, kültürel değerlerin yatırım araçlarına dönüştürülmesine odaklanıldı.

16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanan 153 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile de Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı **Kentsel Dönüşüm Başkanlığı** adlı özel bütçeli ve geniş yetkili yeni bir yapı daha oluşturuldu.

Başkanlığın görevleri;

- 6306 sayılı yasa ile verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak,
- Afet riski altındaki yapıların ve alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuatı hazırlamak
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını ilan etmek
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması

ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki yasa kapsamındaki yenileme alanlarına ilişkin hazırlık işlemleri yapmak

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen diğer görevleri yapmak olarak belirlendi.

"Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 9 Kasım 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı.

Yasal düzenleme için gerekçe olarak; Türkiye topraklarının %66'sının ve nüfusun da %71'inin yüksek riskli deprem bölgesinde bulunması gösterildi. Yine aynı gerekçe bölümünde ülke genelindeki **36 milyon bağımsız bölümün yaklaşık 6 milyonunun riskli olduğu** bunların 2 milyonunun da acil dönüştürülmesi gerektiği belirtilerek kentsel dönüşümün gerekliliği ve hızlı olması vurgulandı.

Yapılan düzenlemeler; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yanı sıra pek çok kanunda değişiklik getirmektedir.

Bu değişiklikler;

- 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu,
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu,
- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun,
- 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu,
- 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu
- ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamesi kapsamaktadır.

Yapılan bu düzenlemeler açıkça göstermektedir ki; depremler gerekçe gösterilerek, şimdiye kadar Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile yapılan **kentsel dönüşüm- Kentsel Yenileme** adı altındaki projeler artık yeni bir başkanlık tarafından sürdürülecektir.

Üstelik yeni kurulan bu başkanlık detaylı bir biçimde tanımlanan **özel bütçesi** ile TOKİ'den çok daha büyük bir aktör olarak kentsel ve kırsal alanlarda yapılacak tüm dönüşüm projelerinin karar vericisi durumunda olacaktır.

Yıllardır Kentsel Dönüşüm- Kentsel Yenileme adı altında yapılan uygulamaların sonucunda bölgede yaşayanların büyük bir kısmının aynı yerlerde yaşamalarının mümkün olmadığını gördük. 5366 sayılı yasaya göre yapılan uygulamalar; tarihi ve kültürel dokuların yıkılıp yeniden yapılmasına; bu alanlarda yaşayanların kentin çeperlerindeki TOKİ bloklarına gönderilmesine yol açmıştır (Sulukule, Fener-Balat-Ayvan-saray, Tarlabası projeleri vb.).

6306 sayılı yasaya göre yapılan dönüşüm projelerinin sonuçları da ortadır. Zorla tahliyeler, yerinden edilmeler ve mülksüzleştirmelerle sonuçlanan bu uygulamaların dar gelirli yurttaşlarımızın hayatlarını ne kadar olumsuz etkilediğini yaşanan süreçlerde gördük.

Ayrıca kentlerin afetlere karşı hazırlanması gerekçe gösterilerek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) eliyle; tüm kentsel ve kırsal alanlar imara açılarak doğal, kültürel ve tarihî değerler rant ve yatırım araçlarına dönüştürülmüş, olası bir afette kullanılması planlanan toplanma alanları bile bu yapılaşma baskısından kurtulamamıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı verileri incelendiğinde; ülke genelinde riskli yapı tespiti riskli olduğu tahmin edilen yapı stokunun % 2'sine bile ulaşmadığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca yıkılan riskli konut ve işyerlerinin yerine çok daha fazla bağımsız bölüm inşa etmenin temel bir yaklaşım olarak benimsendiği bu alanlarda nüfus yoğunluğunun da artırıldığı görülmektedir.

Torba yasa ile getirilen değişikliklerin; afet riski altındaki yapıların ve alanların dönüştürülmesine, kentsel ve kırsal alanların afetlere karşı hazırlanarak sağlıklı, güvenli ve sağlam yapıları çevreler oluşturulmasına yönelik olmadığı, nitelikli mesleki hizmet üretimine olanak sağlamadığı, yapılaşmayı artırıcı, planlama bütünlüğünü yok sayan, yurttaşın barınma, mülkiyet, konut, savunma ve hak arama gibi temel haklarını hiçe sayan nitelikte olduğu da görülmektedir.

***6 Şubat Depremlerinden Sonra Afet Bölgesi İlan Edilen Yerlerde İvedi Yargılama Kararları Getiriliyor.**

Bu bölgelerde yaşanan depremler nedeniyle oluşan hasarlarla bağlantılı olan ve hak sahipliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen işlemlere karşı açılan davalarda; savunma süreleri, keşif, bilirkişi incelemeleri, raporlama, istinaf süreleri kısaltılıyor ve yürütmeyi durdurma taleplerine ilişkin verilen kararlara itiraz edilemiyor.

***Rezerv Yapı Alanı Tanımı Değiştirilerek Mülkiyetli Alanlarda Yurttaşların Mülklerine El Konulmasının Önü Açılıyor.**

6306 sayılı Yasa'da getirilen değişikliklerle; rezerv yapı alanlarının yeni yerleşim alanı

olarak belirlenmesi zorunluluğu ortadan kaldırılıyor, mevcut kentsel ve kırsal alanlarda yerleşim alanlarındaki parsellerin ve yapıların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi sağlanıyor. Mülkiyet hakkına sahip olan insanları yeni bina yapımı için borçlandırarak, borçlarını ödeyememeleri durumunda da maliki oldukları taşınmazların başkanlığa devredilmesi suretiyle mülkiyet gaspı gündeme gelecektir.

Ayrıca gerçek ya da tüzel kişiler mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesini talep ederlerse, taşınmazlarının yapılaşmaya esas alanlarının %30'unun mülkiyetinin devrine rıza gösterecek ya da onun değerini Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na yatıracaktır.

***Riskli Yapıların Tespitinde Kolluk Kuvvetleri Devreye Sokulabiliyor.**

Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda kolluk kuvvetleri zoruyla kapılar açtırılıp tespit çalışmaları yapılabilir. Riskli yapılarla ilgili tebligatlar riskli yapıya asılan tutanak, muhtarlıklara yapılan bildirim ve e devlet üzerinden maliklere yapılan bildirimler yoluyla yapılmış sayılacaktır. Yapının tahliyesi ve yıkım aşamalarında kolluk kuvvetlerinin yurttaşın evine girebileceği, eşyasını tahliye edebileceği ve hatta evinin yıkılabileceği de düzenlenmektedir.

***Tescil dışı alanlar önce hazine adına sonra kentsel dönüşüm başkanlığı adına tescil edilebilecek.**

Yollar, parklar, meydanlar, meralar, yaylak ve kışlaklar gibi menfaati umuma ait olan taşınmazlar tescil dışı alanlar olarak bilinmektedir. Bu alanlar herkesi doğrudan kullanımına ve yararlanmasına açık alanlardır. Bu tür alanların da mülkiyete konu edilmesi mümkün olacaktır.

***Binaların yenilenmesi için karar yeter sayısı azaltılmıştır.**

Daha önceki düzenlemede binanın yenilenmesi için gerekli olan 2/3 oranı salt çoğunluğa (%50+1) indirilmiş. Arsaların birleştirilmesi, ayrılması, binanın yeniden yapılması, yükleniciyle sözleşme yapılması gibi en önemli kararlar salt çoğunlukla alınabilmektedir. Karara katılanların itirazları yok sayılmış olacağı gibi hisselerinin satışları da mümkün olacaktır.

***İmar planları askı ve itiraz süreleri kısaltılarak hak aramaları kısıtlanmakta hatta yok edilmektedir.**

Yasada imar planlarının askı süreleri 15 güne indirilerek itirazların da 5 gün gibi kısa sürede değerlendirilerek ve toplamda 20 gün içinde planların yürürlüğe girmesi için düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenleme doğrudan doğruya yurttaşların aleyhine idarenin de lehine bir düzenlemedir.

***Yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığında toplanması yerel yönetimlerin yetkilerinin de kısıtlanması anlamına gelmektedir.**

Yasada; rezerv alanların tespiti, ilanı ve tüm işleyiş yetkisi Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na tanınmış, yerel yönetimler etkisiz hale getirilmiştir.

Başkanlık tarafından yapılacak ya da yaptırılacak yapılara ait projelerin kendi bünyelerinde hazırlanacağı ve her türlü izinlerin yine kendileri tarafından verileceği de düzenlenmiştir. Demokratik bir işleyişte kamusal hizmetlerin yaygınlaştırılabilmesi için daha fazla yerleşmek gerekli iken, kentsel dönüşüm uygulamalarında yetki tamamen merkezileşmektedir.

Mali kaynak oluşturmak amacıyla hazine taşınmazlarının kullanılması için merkezi idareye tanınan sınırsız yetki yerel yönetimlerin kendi bölgelerindeki kamuya ait alanlar üzerinde hiçbir söz hakkı olmadıkları anlamı taşımaktadır.

Tüm bu yapılar gösteriyor ki yasal düzenlemeler; afetleri önleme bahanesiyle, kentleri yağmalamanın bir aracı olarak kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanlarında hayata geçirilmiş projelerle, bölgede yaşayan insanlara güvenli ve sağlıklı yaşam alanları yaratmak yerine, kent merkezlerinde yaşayan yoksulların ve hatta orta sınıfın bu bölgelerden ayrılmak zorunda bırakıldığı görülmektedir.

Kamusal alanların özelleştirilerek satılması, afet sonrası kullanılabilecek kent içi boşlukların yok edilmesi ile sonuçlanmıştır.

1999 depremi sonrasında Afet Toplanma Alanlarının büyük bir kısmı aynı yöntemlerle tüketilmiş, günümüzde AVM ve rezidanslara ev sahipliği yapmaktadır.

Doğal afetlere karşı kentlerimizi daha güvenilir ve sağlıklı hale getirmek için toplanan her türlü vergi vb. ödenekler amaçları dışında kullanılmıştır.

Ardı ardına değiştirilen imar yönetmelikleri ile parsellerde yapılaşmaları maksimuma çıkaracak düzenlemeler getirilmiştir.

İmar afları ile; kaçak, mühendislik ve mimarlık hizmeti almamış, her türlü yapıya Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek, yapıların güvenliği ile ilgili tüm sorumluluk kat maliklerine yüklenmiştir.

Vatandaşının sağlıklı ve güvenilir ortamlarda yaşamasını sağlamakla yükümlü olan idareciler, bu sorumluluklarını bireylere yükleyerek sorumluluklarından kaçabileceklerini düşünmektedirler.

Düşük gelirli için barınma ihtiyacının sağlandığı sosyal konut projeleri üretmek yerine,

yıllarca gecekondulu afları politik bir araç olarak görülmüş ve gecekondulu bölgelerinden oy elde etme amacıyla yasal esneklikler yaratılmıştır.

Bugün ise kentsel dönüşüm, riskli alan, acele kamulaştırma vb. yöntemlerle en çok müdahale edilen alanlar olarak görüyoruz bu mahalleleri.

Üretimden hızla kopartılan kentlerde eski fabrika alanları, tersaneler, özelleştirmeler sonucu boş çıkarılan kamu hizmet binalarının olduğu alanlar parçacıl plan değişiklikleriyle yüksek yoğunluklu yapıların olduğu alanlar haline gelmektedir.

Konutun metalaştırılması sonucu, finans piyasalarının konut üzerindeki egemenliğinin her geçen gün artması ve bu durumun doğal sonucu olarak bir yandan üst sosyoekonomik sınıf elinde ciddi miktarda konut birikirken, diğer yandan sayıları milyonları bulan dar gelirli-lerin artık şehirlerin merkezi alanlarında barınmıyor olması konut hakkı açısından Türkiye'nin en temel sorunlarından biridir.

Oysa ki; Avrupa Kentsel Şartı İlkelerinin **Konut** başlıklı bölümünde 6 temel ilke-nden bahsedilir:

1. Konutla bireyin mahremiyetinin olması
2. Her insan ve ailenin; güvenli, sağlam bir konut edinme hakkı
3. Yerel yönetimlerin, konutta seçenek, çeşitlilik ve ulaşılabilirliği artırması
4. Sosyal ve ekonomik olanakları kısıtlı olan kişi ve ailelerin haklarının, yalnızca pazar mekanizması koşullarına terk edilmemesi
5. Yerel yönetimler tarafından, ev sahibi olabilmek ve kullanım süresi güvencesinin sağlanması
6. Eskimiş konut dokusunun yenilenmesinin bedelinin burada oturan, sosyo-ekonomik seviyesi düşük gruplara yüklenmemesi

Oysa ki; Türkiye'de konut politikalarına ilişkin uygulamalara bakıldığında yukarıda sıralanan Avrupa Kentsel Şartı içerisinde yer alan konut ilkeleri kapsamında herhangi bir uygulama olmadığı görülmektedir.

Bu ilkeler göz önüne alındığında Türkiye'de uygulanan konut politikalarının bu şartları karşılayamadığı açıktır.

Afetler ve kriz koşullarında başarılı iyileşme süreçleri için alınacak önlemlerin bilimsel ilkeler ve gerçeklerle, toplum yararı gözetilerek oluşturulması zorunluluktur.

Yurttaşların barınma/konut, sağlıklı, güvenli ve nitelikli alanlarda yaşamak gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak devletin görevidir. Afetler gerekçe gösterilerek yürürlüğe konan ve kamuya ait alanları özel mülkiyete dönüştürürken, yurttaşların yaşadığı konutları da vahşi bir gayrimenkul sürecinin insafına terk eden bu düzenlemelerin ivedilikle durdurulması gereklidir. **m**

Esin Köymen, Mimar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Önceki Dönem Başkanı

Legal Regulations Developed in the Context of Disasters and Interventions in Our Living Spaces

The article includes new legal regulations in the face of disasters. It is argued that legal regulations are used as a tool for looting cities under the pretext of preventing disasters. It is emphasized that housing policies in Turkey are incompatible with the principles of the European Urban Charter, and the post-disaster measures taken are highlighted as inadequate regulations that do not consider the public interest.