

T.C.
Resmî Gazete

KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATININ GELİŞİMİ

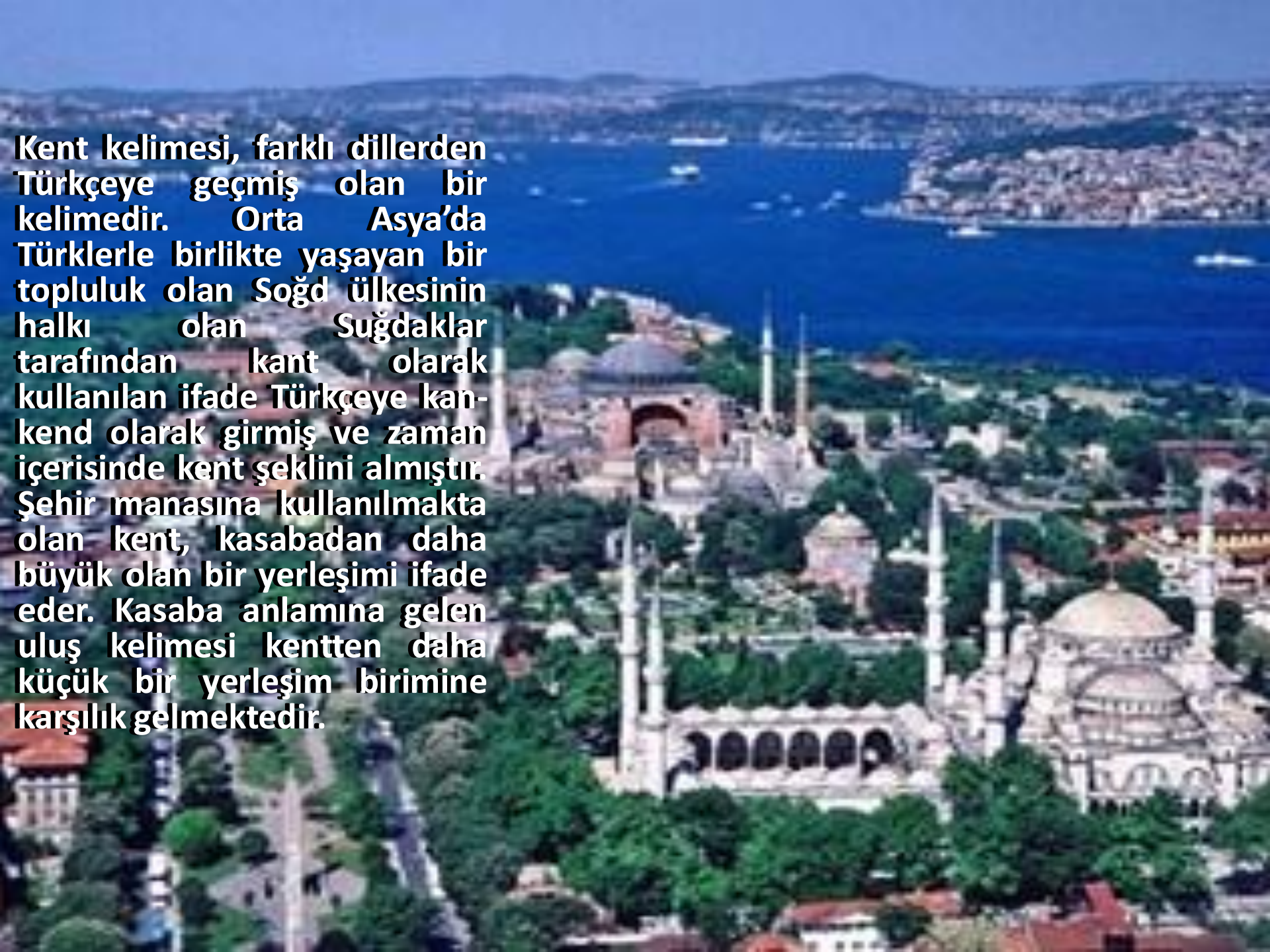


Prof. Dr. Nusret İlker ÇOLAK

KENT KAVRAMI



Kent kelimesi, farklı dillerden Türkçeye geçmiş olan bir kelimedir. Orta Asya'da Türklerle birlikte yaşayan bir topluluk olan Soğd ülkesinin halkı olan Suğdaklar tarafından kant olarak kullanılan ifade Türkçeye kan-kend olarak girmiş ve zaman içerisinde kent şeklini almıştır. Şehir manasına kullanılmakta olan kent, kasabadan daha büyük olan bir yerleşimi ifade eder. Kasaba anlamına gelen uluş kelimesi kentten daha küçük bir yerleşim birimine karşılık gelmektedir.





KENTLERİN TEMEL İŞLEVLERİ



Kent ya da şehir olarak ifade edilen yerleşim alanları, geçici ya da sürekli olarak burada, bulunan ve/veya yaşayanların gereksinimlerini karşılamaya elverişli olmak durumundadır. İnsanların ortak genel ihtiyaç bakımından kentlerin, düzenli, sağlıklı ve estetik bir şekilde yapılaşması zorunludur. Düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşme, 1982 Anayasası ve kanunlarda tanımlanmış bulunan temel niteliklerdir.




Buradan bakıldığında, yapılaşmadan beklenenin statik sorunları aşmanın ötesinde, kentli insanın ihtiyaçlarına cevap verebilen nitelikli binaların ortaya çıkarılması olduğu açıkça görülecektir. Statik açıdan güçlü, tesisatı sağlam, ısı ve ses yalıtımı yapılmış yerleşim yerleri, altyapısı ve üst yapısı ihtiyaca cevap verebilen yerleşim alanlarının hedeflendiği görülecektir.



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAVRAMSAL BOYUT





Kendi dinamikleri içerisinde daha iyiye doğru bir değişim ve gelişim gerçekleşiyorsa, buna dönüşüm denir. Şayet kamu gücü kullanılarak, muhataplara yükümlülükler getirilerek, temel hak ve özgürlüklere müdahale edilerek, kısıtlama getirilerek, kentsel alanlarda değişim sağlanmaya çalışılıyorsa, bunun adı dönüşüm olacaktır.


Bu durumda, afet riskinin önlenmesi kapsamında yapılmakta olan uygulamaların, kentsel alanda kamu gücü kullanılarak dönüştürme uygulamaları olarak adlandırılması doğru olacaktır.

KENTSEL ALANLARDA DÖNÜŞÜM

VEYA

DÖNÜŞTÜRMEİNİN GEREKÇELERİ

(GENEL HATLARIYLA)

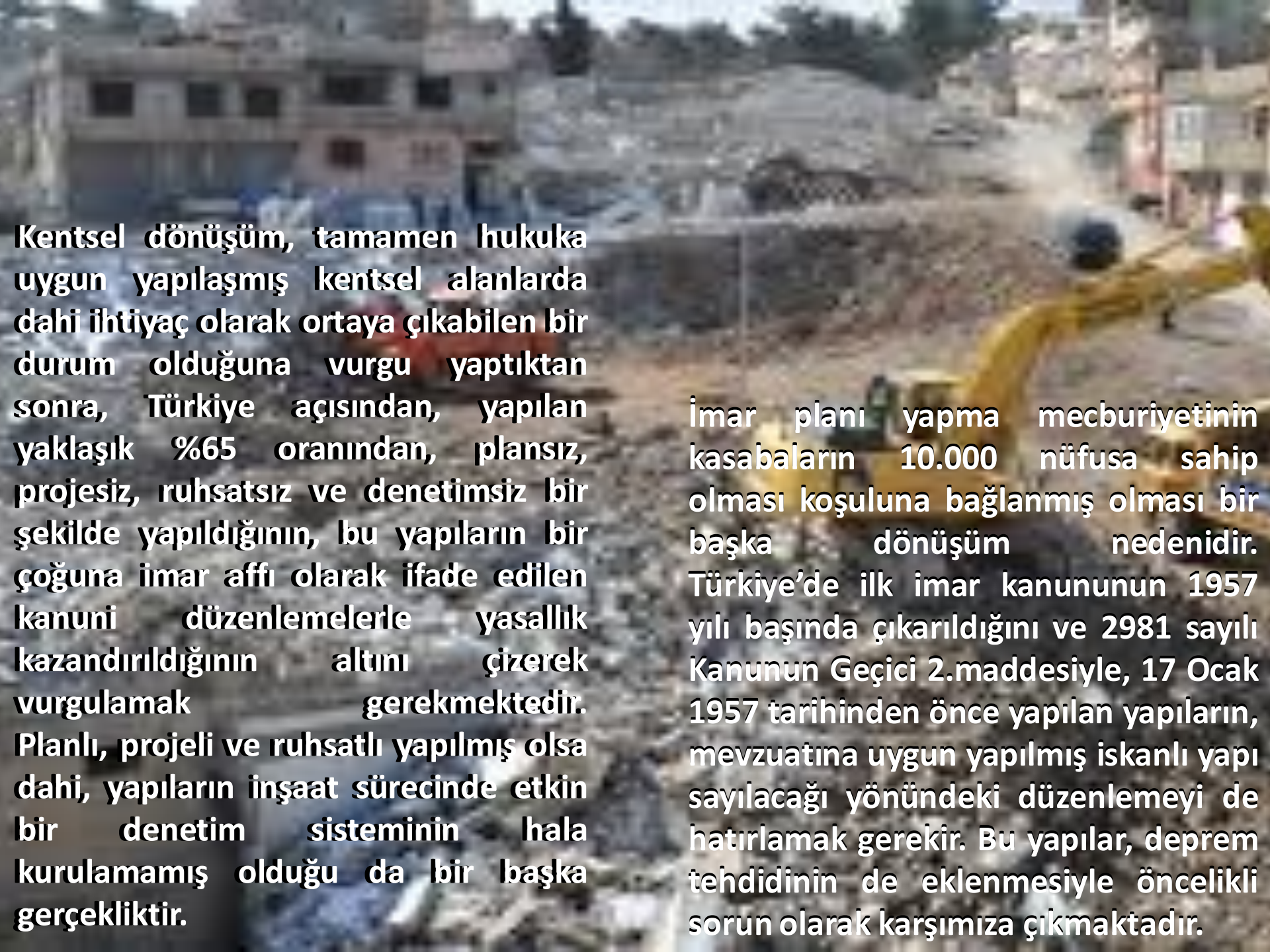


Kentsel yapılaşma, planlı, ruhsatlı, gözetim ve denetim altında gerçekleşmiş olsa dahi, zamana, konuma, iklimsel etkilere, kullanım tarzına ve benzeri etkenlere bağlı olarak kentler, kentin bütününde ya da belli kısımlarında, sahip oldukları ve sahip olmaları gereken nitelikleri ve işlevini yitirecektir. Niteliklerini kaybeden ve işlevini yitiren kentsel alanlar, içerisinde yaşayan ya da çevresinde bulunanlar açısından can ve mal güvenliği tehdidi oluşturacaktır.

Ortaya çıkan can ve mal emniyeti tehdidinin büyüklüğü, doğal afet kaynaklı risklerin de eklenmesiyle ivedi ve ciddi ulusal sorun haline gelebilecektir. Kendinden bekleneni veremeyecek duruma gelen kentsel alanların yeniden düzenlenmesi kamusal bir ihtiyaç haline gelecektir.

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İHTİYACINI DOĞURAN NEDENLER





Kentsel dönüşüm, tamamen hukuka uygun yapılaşmış kentsel alanlarda dahi ihtiyaç olarak ortaya çıkabilen bir durum olduğuna vurgu yaptıktan sonra, Türkiye açısından, yapılan yaklaşık %65 oranından, plansız, projersiz, ruhsatsız ve denetimsiz bir şekilde yapıldığının, bu yapıların bir çoğuna imar affı olarak ifade edilen kanuni düzenlemelerle yasallık kazandırıldığının altını çizerek vurgulamak gerekmektedir. Planlı, projeli ve ruhsatlı yapılmış olsa dahi, yapıların inşaat sürecinde etkin bir denetim sisteminin hala kurulamamış olduğu da bir başka gerçekliktir.

İmar planı yapma mecburiyetinin kasabaların 10.000 nüfusa sahip olması koşuluna bağlanmış olması bir başka dönüşüm nedenidir. Türkiye’de ilk imar kanununun 1957 yılı başında çıkarıldığını ve 2981 sayılı Kanununun Geçici 2.maddesiyle, 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılan yapıların, mevzuatına uygun yapılmış iskanlı yapı sayılacağı yönündeki düzenlemeyi de hatırlamak gerekir. Bu yapılar, deprem tehdidinin de eklenmesiyle öncelikli sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.



KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

-1-



(Tapu Tahsis-İslah-İmar Planlaması)

Kentsel dönüşümün sağlanmasına yönelik olarak, Türkiye'de birden çok düzenleme yapılmış ve dönüşüm sağlanmaya çalışılmıştır. Plansız yapılaşan alanların ıslah edilmesi yönündeki düzenleme, 2981 sayılı Kanununun 13.maddesiyle getirilmiştir. Geçekondu alanlarının ıslah edilmesine yönelik plan çalışmaları, tapu tahsis belgesi verilme suretiyle, kamusal alanlarda imar mevzuatına aykırı yapılaşmaya gidilmesinin oluşturduğu sosyal sorunlarla birlikte yapısal sorunların da ortadan kaldırılmasını sağlayacak bir uygulamaydı.

Bu uygulamanın kimi alanlarda başarılı olduğunu, ancak, kimi şehirlerde etkin sonuçlar elde edilemediğini belirtmek gerekir.

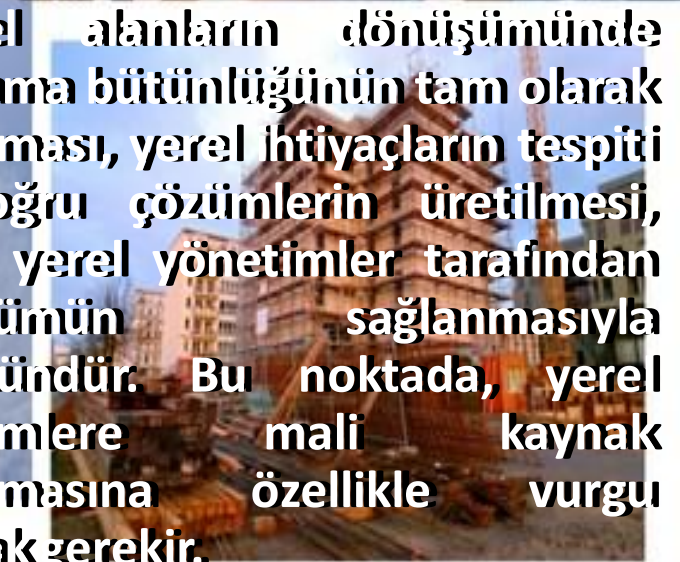
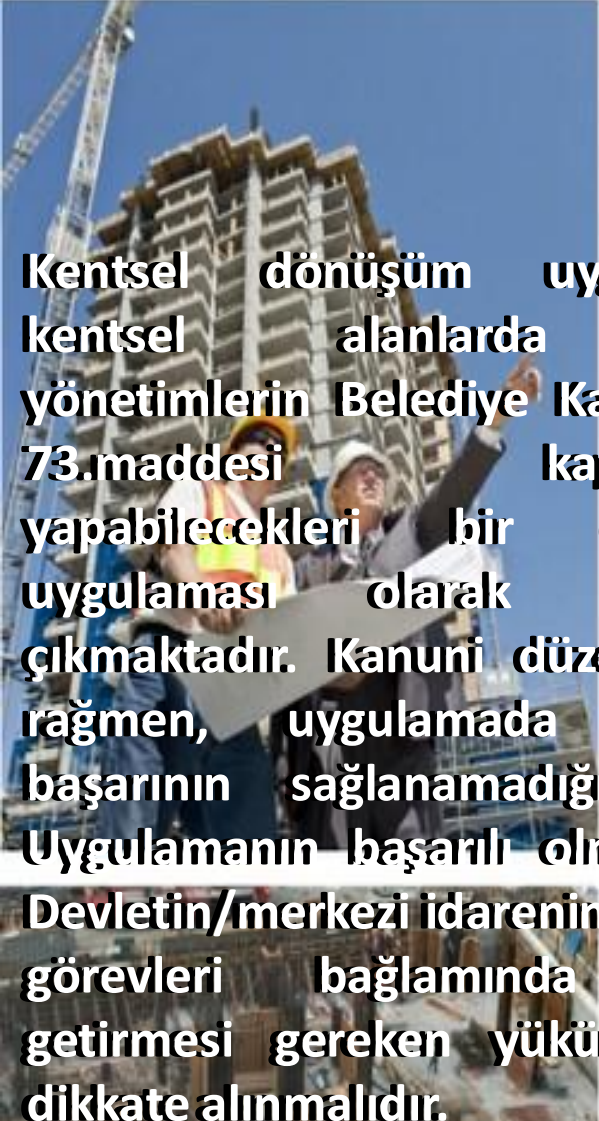
Tapu tahsis belgesi verilmesi ve ıslah imar planlarıyla dönüşümün sağlanması, kentte yaşayan insanların temel hak ve özgürlüklerinin korunması bakımından daha dengeli bir yaklaşım olarak değerlendirilebilir.



KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

-2-

(Kentsel Dönüşüm Uygulaması)




Kentsel dönüşüm uygulaması, kentsel alanlarda yerel yönetimlerin Belediye Kanununun 73.maddesi kapsamında yapabilecekleri bir dönüşüm uygulaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanuni düzenlemeye rağmen, uygulamada gereken başarının sağlanamadığı açıktır. Uygulamanın başarılı olması için, Devletin/merkezi idarenin anayasal görevleri bağlamında yerine getirmesi gereken yükümlülükler dikkate alınmalıdır.

Kentsel alanların dönüşümünde uygulama bütünlüğünün tam olarak sağlanması, yerel ihtiyaçların tespiti ve doğru çözümlerin üretilmesi, ancak yerel yönetimler tarafından dönüşümün sağlanmasıyla mümkündür. Bu noktada, yerel yönetimlere mali kaynak sağlanmasına özellikle vurgu yapmak gerekir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

-3-

(Yenileme Alanı Uygulaması)

An aerial photograph of a city, likely Istanbul, showing a large body of water (the Bosphorus) in the foreground and a dense urban area in the background. A prominent minaret with a dark, conical roof is visible on the right side of the image. The sky is a hazy, light brown color, suggesting a sunset or sunrise. The text is overlaid on the left side of the image.

16.6.2005 tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla gündeme gelmiştir. Sit alanı ilan edilerek koruma altına alınmış alanlar Kanunda tanımlanan uygulamaların yapılmasının kamu yararına ve koruma hizmetlerinin gereklerine uygunluğu tartışmalıdır.




KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

-4-

(Afet Riskiyle Mücadele)



16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, idareye riskli alanlarda ya da risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanılarak bir dönüşümün zorlanması yolunu açmıştır.

A photograph of three men in white shirts and hard hats standing on a construction site, looking at a large set of plans. In the background, there is a tall building under construction and a large crane. The image has a blue tint.

YENİLEME ALANI UYGULAMASINDA HUKUKA UYGUNLUK

Kentsel dönüşüm uygulamalarında hukuka uygunluk denilince, iki ayrı uygulama başlığında sorunların yoğunlaştığı görülmektedir.

Bunlardan birincisi, yenileme şartları uygulaması, ikincisi ise afet riskiyle mücadele uygulamasıdır.



Yenileme alanı uygulaması sit alanı ilan edilmek suretiyle belli bir alanda bütüncül koruma gerekliliğini yok sayan bir uygulama şeklinde ortaya çıktığından Anayasanın 63.maddesine, BM Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesine ve Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesiyle Avrupa Arkeolojik Mirasının Korunması Sözleşmesine açıkça aykırıdır.



**AFET RİSKİYLE MÜCADELE
UYGULAMALARINDA
HUKUKA UYGUNLUK**



**Afet Riski Altındaki Alanların
Dönüştürülmesi Hakkında
Kanunla getirilen uygulamalar,
kentsel dönüşüm uygulamalarında
hukuka aykırılık iddialarının en
yoğun şekilde gündeme geldiği
alandır.**

**Afet riski altındaki alanların
dönüştürülmesinde hukuka
aykırılık sorunları, Anayasanın
genel hükümlerine aykırılık,
koruma altına alınan hak ve
özgürlükleri koruyan anayasal
düzenlemelere aykırılık olarak
gruplandırılabilir.**



1. Anayasanın 2. ve 5.maddelerine aykırılık sorunu
2. İdari Usul Kurallarının belirlenmemiş olması
3. Kamu kaynaklarının ihalesiz verilmesi sorunu
4. Uygulanmayacak hükümler sorunu
5. Afet riski ilanı uygulamalarında yetki aşımı sorunu Bakanlığın konu yönünden yetkisiz olmasına rağmen işlem yapması, Fikirtepe-GOP
6. Yerel ihtiyaçlara çözümün Başkentten belirlenmesi ve Anayasanın 123 ve 127.maddelerine aykırılık sorunu ((parsel ölçüğünde Bakanlık tarafından plan-proje-ruhsat-iskan işlemleri yapılması))

SONUÇ VE ÖNERİLER

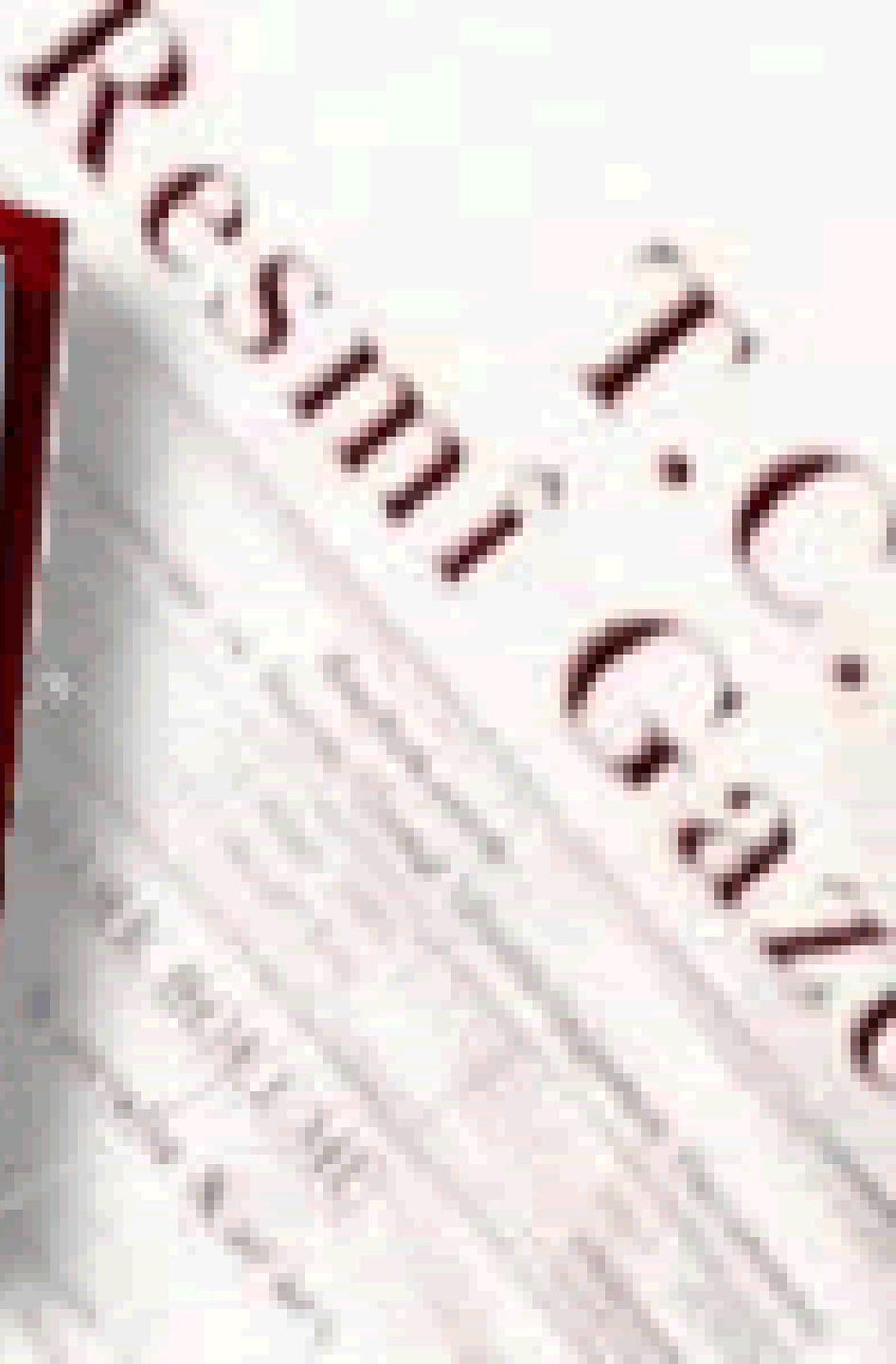
A map of Turkey is shown in the background, with various regions highlighted in different colors. The colors include green, red, cyan, yellow, purple, pink, orange, blue, and brown. The text 'SONUÇ VE ÖNERİLER' is overlaid in large white letters.

-1-

Mahalli müşterek bir ihtiyaç olan kentsel dönüşüm uygulamalarında Bakanlık tarafından kullanılması Anayasaya açıkça aykırıdır. Yasa değişikliği yapılarak yetkinin yerel yönetimlere bırakılması gerekir.

-2-

Yenileme alanı
uygulaması, Anayasa ve
taraf olunan uluslar
arası sözleşmelere
açıkça aykırıdır. Bir an
önce yürürlükten
kaldırılmalıdır.



-3-

Belediye Kanunu kapsamında düzenlenmiş olan kentsel dönüşüm uygulamasının merkezi idare tarafından teknik ve mali açıdan objektif ölçütlerle desteklenmesi yönünde düzenlemeler yapılarak dönüşümün bu yolla sağlanması tercih edilmelidir.

An aerial photograph showing a disaster-stricken area. In the foreground, several buildings are damaged or destroyed, with debris scattered around. A large fire is burning in the background, with bright orange and yellow flames. The sky is dark, and the overall scene is one of devastation.

-4-

Afet riskiyle mücadele adı altında yapılan uygulamaların amacı ve hedefleri sorgulanır hale gelmiştir. Can ve mal emniyeti riskinin ortadan kaldırılması amacıyla çıkarılan Kanun, maliklerin mülkiyetlerine Anayasaya aykırı bir şekilde son verildiği algısını oluşturacak şekilde uygulanır hale gelmiştir. Bu noktada altı ay öncesinde yapılan ikazlar idare tarafından görmezden gelinmiş ve kentsel dönüşümün algısı negatife dönmüştür. Kentsel dönüşüm, önümüzdeki yerel seçimlerde yönetici adayları tarafından bir vaat olarak seçmene sunulamaz hale gelmiştir.



-5-

Uygulamalarda açık ve bariz bir şekilde yetki tecavüzleri yaşanmaktadır. Afet riski gerekçesiyle idareye yetki verilmesinin gerekçesi can ve mal emniyetinin sağlanmasıdır. Afet riski kapsamında yapılacak uygulamalarda önceliğin çok riskli bölgelere verilmesi suretiyle toplumun can ve mal güvenliğinin sağlanması yoluna gidilmelidir. Afet riski barındırmayan ya da riski çözülmekte olan bir bölgenin riskli alan ilan edilmesi durumunda işlem, konu yönünden yetkisizlik-açık yetki tecavüzü nedeniyle hukuka aykırı hale gelmektedir.



-6-

6306 sayılı Kanunun, Anayasal koruma altına alınan temel hak ve özgürlüklerle kültürel ve doğal değerlerin korunması gereklerini yok sayan, Uygulanmayacak Mevzuat başlığını taşıyan 9.maddesinin ivedilikle yürürlükten kaldırılması gerekir.

T. C. Resmî Gazete

Kuruluş Tarihi : (7 Teşrinievvel 1330) — 7 Ekim 1920

-7-

Afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamalarda yapılacak kamusal harcamaların Kamu İhale Kanunu kapsamından çıkarılmasını hedefleyen Kanunun 8.maddesinin 1 ve 2 nolu fıkralarının yürürlükten kaldırılması gerekir.



Fatih'te Kentsel Dönüşüm Alanı Yoktur ve Herhangi Bir Yıkım Söz Konusu Değildir.

Şu An Geçerli İmar Planları,
Dönemimizden Önce Anıtlar Kurulu Tarafından 2004 Yılında Onaylanmış Planların Aynısıdır
ve Herhangi Bir Değişiklik Yapılmamıştır.



Mustafa DEMİR
Fatih Belediye Başkanı

TEŞEKKÜRLER