

# “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı” Üzerine İMO Görüşü

Son günlerde basında sıklıkla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Kentsel Dönüşüme ilişkin bir yasa tasarısı hazırlandığı haberleri yer almakta, Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar tarafından da anılan yasa tasarısının kısa süre içerisinde meclis gündemine getirileceği ifade edilmektedir. Basında kısaca Kentsel Dönüşüm Yasası olarak ifade edilen yasa, aslında Başbakan Tayyip Erdoğan’ın Van depremleri sonrasında bir an evvel hazırlayacağımız dediği “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı”dır. Bu kavram karışıklığının altında yatan neden siyasi iktidarın bir süredir yapmakta olduğu ancak zaman zaman hukuki süreçlerle karşı karşıya kaldığı “kentsel dönüşüm uygulamalarını” afet riskini bahane ederek yasal bir çerçeveye oturtma arzusudur.

Geçtiğimiz gün basında “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı”nın Bakanlar Kurulunda imzaya açıldığı haberi yer almıştır.

Öncelikle ifade etmeliyiz ki tüm ülkenin imar ve yapılaşma faaliyetlerini baştan aşağı değiştirecek böylesine önemli bir yasa tasarısı hazırlanırken, konunun birinci dereceden muhatabı olan yerel yönetimlerin, meslek odalarının ve üniversitelerin görüşünün alınmamasını, siyasi iktidarın artık gelenekselleşen “kimsenin aklına ihtiyacım yok, her şeyi en iyi ben bilirim” mantığına yakışır buluyoruz.

Yasa Tasarısına ilişkin değerlendirmelerimize gelince;

## a. Riskli Alanlar

Yasa tasarısında “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar” riskli alanlar olarak tanımlanmıştır. Topraklarımızın yüzde 66’sı, nüfusumuzun yüzde 71’i, toplam belediyelerin yüzde 68’inin 1. ve 2. derece deprem bölgesi içinde yer aldığı bilinmektedir. 3. ve 4. derece deprem bölgeleri de dikkate alındığında ülkemiz topraklarının yaklaşık yüzde 92’sinin deprem tehlikesi altında bulunduğu göz önüne alındığında, riskli alan belirlemesinde öne çıkan unsurun zemin yapısı değil üzerindeki yapılaşma olacağı açıktır. Madde bu çerçevede yorumlandığında, kent merkezinde ranta açık alanların, üzerindeki “sağlıksız” yapılar nedeniyle riskli alan ilan edilebileceği, aynı alanlara üzerindeki mevcut yapılar yıkılarak yeni yapılar yapılabileceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Yaşanan depremler göstermiştir ki aynı alan içerisinde yan yana iki yapıdan birisi yıkılırken diğeri depremi hasarsız olarak atlatabilmektedir.

Odamızın her fırsatta dile getirdiği üzere deprem bir doğa olayıdır. Depremi afete dönüştüren, hiç mühendislik hizmeti almamış veya yeterli mühendislik hizmeti almamış yapılardır. Bu bağlamda afet riski altındaki alanlarda öncelikli olarak yapılması gereken bilimsel çalışma yöntemleri ve değerlendirme kriterleri kullanılarak riskli yapıların belirlenmesidir.

## **b. Riskli Yapılar**

Yasa tasarısı riskli yapıların tespitini büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince bizzat veya ilçe belediyeleri aracılığıyla yapılmasını veya yaptırılmasını öngörmekle birlikte "belirlediği alanlardaki riskli yapıların" tespitini "süre vererek" TOKİ'den ve idareden isteyebilmektedir.

Burada iki temel sorun göze çarpmaktadır. Birincisi riskli yapıları belirleme konusunda yeterli olmayan idarelerin bu işi kimlere taşere edeceği ve yapılan çalışmaların bilimsel kriterlere ne denli uygun olacağı hususundaki belirsizliktir. İkinci husus ise Bakanlığın belirleyeceği alanlar konusudur. Bu hüküm, ülkenin her kentinde rant elde edilebilecek alanlarda keyfi uygulamalar yapılabilmesinin önünü açmaktadır.

## **c. Kapsam**

Yasa tasarısında, "3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşlattırılması Hakkında Kanun'un, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun, 5366 sayılı Kanun'un, 7269 sayılı Kanun'un, Turizmi Teşvik Kanunu'nun, Boğaziçi Kanunu'nun, 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun ve 189 sayılı Kanun 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun bu Kanun'un arazi kullanımı bakımından uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanun'a aykırı hükümleri uygulanmaz..." demek suretiyle her türlü alan yapılaşmaya açılmakta, "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan plânlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dahil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara ve aski ilân sürelerine tâbi değildir." demek suretiyle ise keyfi imar uygulamaları yapmanın önü açılmaktadır.

Neoliberal politikalara hizmet eden siyasi iktidarların her dönemde sermaye sınıfının çıkarları doğrultusunda yasalar çıkardığı bilinir. Ancak hiç bir siyasi iktidar bunu AKP iktidarı kadar pervasızca yapmamıştır, yapamamıştır.

Yasa tasarısında dikkat çeken en önemli tasarruflardan biri de sistemin güvencesi altında olan mülkiyet hakkının zedelenmesidir. Yasa tasarısının bütününde oluşturulmaya çalışılan anlayışa bakıldığında Bakanlığın, TOKİ'nin ve İdarelerin gayrimenkuller üzerinde her türlü tasarruf hakkına sahip olacakları görülecektir. Bu demektir ki yasa tasarısı mevcut haliyle yasalaştığı takdirde gayri menkullere dair her türlü tasarruf, yürütme erkinin insafına kalacaktır. Siyasi iktidar vatandaşına ucuz, güvenli, sağlam konut edinme hakkını temin etmek bir yana, vatandaşın dışından tırnağından artırdığı paralarla edindiği mülkünü dahi elinden almayı planlamaktadır. Üstelik de uygulamaları kuruluş amacı dar gelirli vatandaşlara konut üretmek olan TOKİ üzerinden yapacaktır. Bu türden örnekler ancak yetkinin tek elde toplandığı monarşi rejimlerinde ya da faşist diktatörlüklerde rastlanabilir.

## **d. TOKİ'nin Yasa tasarısındaki yeri**

Yasa tasarısında TOKİ, riskli yapıların belirlenmesi, riskli alanların ve rezerv yapı alanlarının belirlenmesi ve devri, cins değişikliği, tevhit ve ifraz, kamulaştırma işlemleri vb. konularda Bakanlıkla birlikte yetkili kılınmıştır. Geçtiğimiz dönemde birbirleriyle çelişkili pek çok yetkiyle giderek sınırsız faaliyet alanına sahip hale getirilen TOKİ, yasadan aldığı yetkilerle sermayenin kentlerdeki rant arayışına öncülük edecektir.

Türkiye'nin farklı kentlerinde aynı tip sosyal konutlar üreten, yarattığı toplu konut alanları, sosyal donatıları, bina kalitesi açısından tartışmalı olan, kurumsal altyapısı yetersiz TOKİ ülkemizin kentsel dönüşümünün mimarı olmaya soyunmaktadır.

## e. Gönüllülük Esası

Basında yer alan haberlerde sıklıkla Yasa tasarısının "gönüllülük ilkesine" vurgu yapılmaktadır. Ancak;

- Yasa tasarısının 5. Maddesinin 1. Fıkrasında Tahliye ve yıktırma işlemlerine ilişkin olarak, "Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır." denilmekte iken aynı maddenin 3. Fıkrasında "...verilen süre içerisinde yıktırılmayan yapılar idari makamlarca yıktırılır..." hükmünün yer aldığı,
- Tasarının 6. Maddesinin 1. fıkrasında "Yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." denilmekte iken aynı maddenin 2. fıkrasında "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." hükmünün yer aldığı,
- Yine Tasarının 6. Maddesinin 9. Fıkrasında ise "Bu maddeye göre yapılan devir işlemleri ile kamulaştırmaya dair ihtilâflar hakkındaki dava ve takipler sadece bedele ilişkin olarak, riskli alan ve riskli yapı tesbitleri ile yıktırma iş ve işlemleri hakkındakiler ise sadece bina ve enkaz bedeline ilişkin olarak yürütülür ve sonuçlandırılır." hükmünün yer aldığı görülmektedir.

Bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde yasa tasarısının kamuoyuna yansıtıldığı gibi gönüllülük ve anlaşma esasına dayanmadığı görülmektedir. Bu durum idarenin denetim yollarından biri olan yargısal denetimin önünü kapatmakta ve dolayısıyla Anayasanın 2. Maddesi ile belirlenen "Hukuk Devleti" ilkesine aykırılık yaratmaktadır. Zira hukuk devleti, kendi yarattığı hukuk değerleriyle kendini sınırlandıran ve kişilere hukuk güvenliği sağlayan devlettir.

Dolayısıyla bu tasarı kişilere hukuk güvenliği sağlamamaktadır.

## f. Gelirler

Yasa tasarısında bazı gelir kalemlerinden elde edilen gelirlerin belli bir miktarının yasa uyarınca yapılacak iş ve işlemlerde kullanılması öngörülmüştür. Bunlar arasında en çok dikkat çeken, Orman Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerdir.

Kamuoyunda 2B arazileri olarak bilinen alanların afet riski bahane edilerek satışa, dolayısıyla yapılaşmaya açılmasını kabul etmemiz mümkün değildir.

## Sonuç olarak;

Yürürlükteki tüm yasal mevzuatı devre dışı bırakacak şekilde tasarlanan " Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı" ile öngörülen kentsel dönüşüm uygulamaları, sağlıklı bir kentsel yenilenmeyi sağlayamayacağı gibi başta metropol kentlerimiz olmak üzere tüm ülkemizi bir rant alanı haline dönüştürecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken afet riskinin yanı sıra bölge halkının ve kamu yararının korunması gerekmekte iken tasarıda bu durum göz ardı edilmiştir.

Siyasi iktidara sesleniyoruz.

Bir an önce yanlıştan dönünüz. Yoksa bu sorumluluğun altında kalırsınız.