







KENTSEL DÖNÜŞÜM PLANLAMAVE UYGULAMA STRATEJİLERİNDE 5393 VE 6306 SAYILI KANUNLARIN KARŞILAŞTIRILMASI

¹Sıtkı Alper ÖZDEMİR , ²Mustafa Tolga ÇÖĞÜRCÜ , ³Mehmet Akif ARSLAN 
, ⁴Mehmet UZUN 

¹İskenderun Teknik Üniversitesi, İskenderun Meslek Yüksekokulu, İnşaat Bölümü, Hatay, TÜRKİYE

^{2,3}Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Konya,
TÜRKİYE

⁴Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Karaman,
TÜRKİYE

¹salper.ozdemir@iste.edu.tr, ²mtcogurcu@ktun.edu.tr, ³maarslan@ktun.edu.tr, ⁴mehmetuzun@kmu.edu.tr

(Geliş/Received: 02.06.2022; Kabul/Accepted in Revised Form: 11.10.2022)

ÖZ: Kentsel dönüşüm, kentlerin sosyal, mekânsal ve ekonomik yönden sorunlu bölgelerini insanların sağlıklı ve güvenli şekilde yaşamlarına devam edebileceği hale getirmek amacıyla yapılan canlandırma, iyileştirme veya yeniden inşa gibi çalışmaların bütünü olarak tanımlanabilir. Eskiyen, köhneleşen, günlük yaşantıda aksamalara neden olan şehir yerleşim alanları ve deprem, sel ve heyelan gibi doğa olayları neticesinde afet durumlarının yaşanmasına neden olacak yapı stoku kentsel dönüşüm yasaları ile bertaraf edilmelidir. Bu sebeplerle ülkemizde geçmişten günümüze kentsel dönüşümün önünü açan ve avantajlı hale getiren birçok yasa hazırlanmıştır. Hazırlanan ve uygulamaya yön veren yasalar içerisinde 5393 Sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi ve ilgili maddeleri ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun en önemli, güncel uygulamada olan ve avantajlı yasalardır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm konusunda rol oynayan ve afetlere önlem olacak bu kanunlar arasındaki farklar karşılaştırma yolu ile incelenmiştir. Kentsel dönüşüm veya riskli alanın ilan edilmesi, revizyon plan hazırlama ve onaylama aşamaları, parselasyon düzenlemesi ve onaylama aşamaları, konu ile ilgili belirlemeler, yıkım ve mülkiyetin kamuya aktarılması faaliyetleri, kira destekleri, uygulamadaki sorumluluklar, proje denetimi ve kabulü, ruhsat alınması ve muafiyetler konuları bu karşılaştırmalı incelemede ele alınan kriterlerdir.

Anahtar Kelimeler: Afet, Deprem, Kentsel Dönüşüm, Kanun

Comparison of Laws No. 5393 and 6306 in Urban Renewal Planning and Implementation Strategies

ABSTRACT: Urban renewal is defined as the production and implementation of projects for demolishing, rebuilding, revitalizing, rehabilitating or restructuring in order to reconsider the urban development socially, economically and spatially and to make the problematic areas in the city healthy and livable. Urban settlements that become old, outdated and cause disruptions in daily life, and the building stock that will cause disasters as a result of natural events such as earthquakes, floods and landslides should be disposed of with urban renewal laws. For these reasons, many laws have been prepared in Turkey from past to present that pave the way for urban renewal and make it advantageous. Among the laws prepared and guiding the implementation, the 73rd article of the Municipal Law No. 5393 and its related articles and the Law No. 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk are the most important, currently in practice and advantageous laws. In this study, the differences between these laws, which play a role in urban renewal and will be a measure against disasters, are examined by way of comparison. Publicity of urban renewal or risky area, plan making and approval processes, parceling, construction and approval processes, determinations, demolition and expropriation procedures, rental aids, authorizations

in implementation, project approval and license procedures and exemptions are the criteria discussed in this comparative study.

Keywords: Disaster, Earthquake, Urban Renewal, Law.

GİRİŞ (INTRODUCTION)

Afet, bir bölgede yaşayan insan popülasyonunun yaşamlarını etkileyen, maddi ve sosyal yönden hasar vererek yaşantının sona ermesine veya aksamasına sebep olan, doğal veya insan kaynaklı olaylara denilmektedir (Varol, 2019). Ülkemiz, büyük bölümü Asya kıtasında bulunan, 780 kilometrekare alana sahip, Asya kıtası ile Avrupa kıtasını birbirine bağlayan bir coğrafi konuma sahiptir. Türkiye'nin topoğrafik, jeolojik ve meteorolojik özellikleri sürekli olarak doğal afetlere maruz kalmasına neden olmaktadır (Özel ve Yalçiner Ercoşkun, 2019). Bu durum ülkemizi deprem, sel, heyelan gibi yıkıcı etkileri yüksek olan afetler ile karşı karşıya getirmekte ve can ve mal kayıplarına sebep olmaktadır. 1980 – 2017 yılları arasında gerçekleşen afetler baz alındığında, milyonda 6-25 oranında insanın bu afetler sebebiyle yaşamlarının son bulduğu görülmektedir (AFAD, 2018). Dünya çapında 191 ülkenin doğal afet ve insan kaynaklı krizlerinin risk analizini yapan ve risk düzeylerini raporlayan kurum Avrupa Komisyonu'na bağlı INFORM Risk Yönetimi Endeksi'dir. Bu endekse göre INFORM riskleri aşağıdaki çizelge 1.'de gösterildiği gibi sınıflandırmaktadır.

Çizelge 1. INFORM Risk Yönetim Endeks Puanları ve Risk Sınıfları (Inter-Agency Standing Committee and the European Commission, 2020)

Table 1. INFORM Risk Management Index Scores and Risk Classes (Inter-Agency Standing Committee and the European Commission, 2020)

Endeks Puan Aralığı	Risk Düzeyi
0 – 2	Çok Düşük
2 – 3,5	Düşük
3,5 – 5	Orta
5 – 6,5	Yüksek
6,5 – 10	Çok Yüksek

2020 yılında INFORM tarafından yayınlanan rapora göre INFORM endeks puanı Türkiye için 5,0 olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu değere göre Türkiye yüksek risk sınıfında yer almaktadır. Ayrıca, son üç yıla ait verilere göre riskin düzeyinde artış görülmektedir (Inter-Agency Standing Committee and the European Commission, 2020). Ülkemizde doğal afetler sonucunda can ve mal kayıplarının %60'ı gibi yüksek bir orana deprem afeti neden olmaktadır (AFAD, 2018). Oluşan bu depremler neticesinde gerçekleşen bazı önemli durumlar aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır (Tan ve diğ., 2008);

- Türkiye coğrafyasının %90'ı deprem tehdidi altındadır. Yıllık millî gelirimizin ortalama %1'i son asırda gerçekleşen depremler nedeniyle kaybedilmiştir.
- 1939 senesinde gerçekleşen Erzincan Depremi'nde bir dakika içerisinde 33.000 insanımız hayatını kaybetmiştir.
- 1999 senesinde gerçekleşen Marmara Depremi'nde, 18 bin insanımız hayatını kaybetmiştir, ayrıca millî gelirimizin %10'u kaybedilmiştir.
- 2011 senesinde gerçekleşen Van Depremi'nde yaklaşık 30.000 konut kullanılamaz hale gelmiştir.

Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu Fay Hattı kesişiminde yer alan ve özellikle 1999 Marmara Depremi ile ciddi şekilde hasar gören İstanbul yapı stoku, önümüzdeki süreçte de 7 büyüklüğü üzerinde bir deprem ile karşı karşıya bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı (KENTSEV)'in yapmış olduğu raporlamada İstanbul'da 7,5 büyüklüğünde bir deprem beklendiği belirtilmektedir. Ayrıca bu raporda olası İstanbul Depremi ile bölgede düşük hasar alacak bina sayısı 301 bin, orta hasar alacak bina

sayısı 137 bin, ağır hasar alacak bina sayısı 39,5 bin ve çok ağır hasar alacak bina sayısı 13,5 bin olarak öngörülmektedir (KENTSEV, 2021). Tüm bu veriler ışığında ülkemizin afetlere hazırlık sağlaması özellikle yıkıcı etkisi en yüksek olan deprem afeti karşısında ülkemizin yapı stokunun tespit edilip, risklerin en aza indirilmesi amacıyla kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi önem arz etmektedir.

Afetlerin yanı sıra ülkemizde kırsal alanlardan kentlere de yoğun bir göç görülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) paylaştığı verilere göre 2021 yılı itibarıyla kentsel alanlarda yaşayanlar (il ve ilçe merkezleri) toplam nüfusun %93,2'sini oluşturmaktadır. Ayrıca bu oran bir önceki yıla göre %0,2 artış göstermiştir (TÜİK, 2022). Kentlerde artan nüfus yoğunluğu çarpık kentleşme, artan gecekondular, sosyal uyumsuzluklar, kentlerde tarihi, kültürel ve doğal yapıda bozulmalar oluşmuştur (Tosun, 2019). Tüm bu sebepler sağlıklı, yaşanabilir, gelişmiş şehirler oluşturmak amacıyla kentsel dönüşüm konusunu gündeme getirmiştir.

Kentsel dönüşüm, kentteki sorunlu bölgelerin sağlıklı hale getirilmesi, canlandırılması ve günlük hayata dair sürdürülebilir hale getirilmesi için ilgili alanın toplumsal, mekânsal ve ekonomik açılarından revizyonunu sağlayacak projelerin üretilmesi ve sahada uygulanması işlemlerinin bütünüdür (Ertaş ve Bayındır, 2020). İlk defa İkinci Dünya savaşı sonrası savaşın şehirler üzerinde sebep olduğu tahribatı gidermek için ABD, Almanya, Fransa ve İngiltere'de bozulan kentsel yapıyı sosyal, ekonomik ve mekânsal olarak iyileştirmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2017). Ülkemizde ise 1950-80 yılları arasında gerçekleşen ekonomik büyümenin sonucu olarak kurulan fabrikaların yakınlarına yapılan gecekondular için bu bölgelerin düzenlenme çalışmaları ilk kentsel dönüşüm uygulamaları olarak görülmektedir. Bununla beraber 1980 yılından sonra kamu özel sektör iş birlikleriyle şehirlerde terk edilmiş, köhne alanların ekonomik olarak hayat döndürülmesi amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır (Ertaş ve Bayındır, 2020).

Eskiyen, köhneleşen, günlük yaşantıda aksamalara neden olan şehir yerleşim alanları ve deprem, sel ve heyelan gibi doğa olayları neticesinde afet durumlarının yaşanmasına neden olacak yapı stoku kentsel dönüşüm yasaları ile bertaraf edilmelidir. Bu sebeplerle ülkemizde geçmişten günümüze kentsel dönüşümün önünü açan ve avantajlı hale getiren birçok yasa hazırlanmıştır. Hazırlanan ve uygulamaya yön veren yasalar içerisinde 5393 Sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi ve ilgili maddeleri ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun en önemli, güncel uygulamada olan ve avantajlı yasalardır.

Türkiye'de planlanan ve gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları kimi yerel idareler (belediyeler) tarafından 5393 sayılı yasaya göre uygulanırken, kimi yerel idareler tarafından da 6306 sayılı yasaya göre uygulanmaktadır. Örneğin İzmir ili Karabağlar ilçesine bağlı bazı mahalleler 6306 sayılı kanuna göre kentsel dönüşüm alanı ilan edilirken, Gaziemir ilçesine bağlı bazı mahalleler ise 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi hükümlerince kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmiştir (Tezcan ve Zengin Çelik, 2017). Bu farklı tercihli uygulamaların sebepleri çoğu zaman teknik bilgi eksikliği ve yasalara hâkim olamama, avantaj ve dezavantajlarını bilmeme gibi durumlarla karşımıza çıkmaktadır. Bu gibi durumlarda kentsel dönüşüm uygulamalarında hedeflenen kamu yararına ulaşılamaması ve ekonomik destekler başta olmak üzere birçok avantajdan mahrum kentsel dönüşüm projeleri gerçekleşmektedir. Kamu kaynaklarının etkin ve yetkin bir şekilde kullanılması ve ihtiyaca yönelik yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında yasaların sağladığı avantajların kullanılması en önemli husustur. Bu nedenle 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve ilgili maddeleri ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un avantaj ve dezavantaj değerlendirilmesi ile karşılaştırılması önem arz etmektedir.

Bu çalışmada kentsel dönüşüm konusunda rol oynayan ve afetlere önlem olacak 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun arasındaki farklar karşılaştırma yolu ile incelenmiştir. Kentsel dönüşüm veya riskli alanın ilan edilmesi, revizyon plan hazırlama ve onaylama aşamaları, parselasyon düzenlemesi ve onaylama aşamaları, konu ile ilgili belirlemeler, yıkım ve mülkiyetin kamuya aktarılması faaliyetleri, kira destekleri, uygulamadaki sorumluluklar, proje denetimi ve kabulü, ruhsat alınması ve muafiyetler konuları bu karşılaştırmalı incelemede ele alınan kriterlerdir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YASAL DÜZENLEMELER (URBAN TRANSFORMATION AND LEGAL REGULATIONS)

Türkiye’de yaşanan ve yaşanabilecek olan afet durumlarının başında deprem etkisinden kaynaklı afetler gelmektedir. Bu nedenle de Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin ilgili kamu kurumları zaman zaman yasal düzenlemelerle afetlerin önüne geçmeye çalışmaktadır. Deprem kaynaklı oluşabilecek afet durumlarını önlemenin en etkili yolu da mevcut yapılarımızın yani yapı stokumuzun durum tespitini yapılması ve onarım/güçlendirme ya da kentsel dönüşüm ile bina bazlı, alan bazlı depreme dayanıklı şehirler elde edilmesidir. Bununla beraber kentsel dönüşümün ülkemizde gerekliliğinin diğer sebepleri de dikkate alınmalıdır. Türkiye’de kentsel dönüşüm gerekliliği aşağıdaki maddelerde sıralanmaktadır (Çelik, 2017);

- Yurdumuzun Ana Fay Hatlarının etkisi altında olması ve nüfus yoğunluğu fazla olan, ülke ekonomisinde önemli yere sahip illerimizin deprem kuşağında yer alması,
- Yaşadığımız depremlerin etkisiyle çok fazla can ve mal kaybı görülmüş olması,
- Sağlıklı ve güvenilir yaşam çevrelerine ihtiyaç duyulması,
- Sosyal gelişmişliği az olan alanların güvenlik ve suç unsuru faaliyetlerde büyük tehlike arz etmesi,
- Riskli yapı stokunun fazlalığı (Uslu ve Uzun, 2014),
- Köhnemiş kent parçalarının kentlerin gelişimini olumsuz yönde etkilemesi,
- Kent merkezlerinde kalmış sanayi alanlarının taşınması gerekliliği,
- Geçmişimizi yansıtan tarihi kent alanlarımızın yok olma tehlikesi altında olması.

Kentlerin düzenlenmesi ve alan bazlı kent tasarımları yapılabilmesi için yasal altyapının bulunması gerekmektedir. Deprem kuşağında yer alan Türkiye, tarih boyu büyük depremlere maruz kalmış ve bu depremler neticesinde afet durumlarını yaşamıştır. Zarar gören yapı stokunun hem yapı onarımı ve güçlendirilmesi yapılabilmesi hem de bina ve alan bazlı yenilenme/dönüşüm gerçekleştirilebilmesi için mevzuat düzenlemeleri gerekmiştir. Gereken bu mevzuat düzenlemeleri ilgili kamu kurumları tarafından günün koşulları ve zaruretlerine göre hazırlanmıştır (Akman ve diğ., 2018).

Kentleşme sürecinde geçmişten günümüze Türkiye’ de hazırlanan ve yürürlüğe giren önemli yasalar;

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 5140 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olarak mevzuat uygulamaları ve kentsel dönüşüm uygulamalarında yer almıştır.

Ülkemizde hazırlanan ve yürürlüğe giren bu yasaların kabul tarihleri ve amaçları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Çizelge 2. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm ile Alakalı Yürürlüğe Giren Bazı Kanunlar ve Açıklamaları
Table 2. Some Laws and Explanations Related to Urban Renewal in Turkey

Kanun	Tarih	Açıklama
755 Sayılı Gecekondu Kanunu	20/7/1966	"Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır" (Resmi Gazete, 12362 (Temmuz 1966)).
İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	24/2/1984	"Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir." (Resmi Gazete, 18335 (Mart 1984))
5140 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	4/3/2004	"Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir." (Resmi Gazete, 25400 (Mart 2004))
5393 Sayılı Belediye Kanunu	3/7/2005	"Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir." (Resmi Gazete, 25874 (Temmuz 2005))
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16/5/2012	"Bu 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 teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." (Resmi Gazete, 28309 (Mayıs 2012))

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAĞLAMINDA 5393 SAYILI KANUN İLE 6306 SAYILI KANUN ARASINDAKİ FARKLAR (DIFFERENCES BETWEEN LAW NO. 5393 AND LAW NO. 6306 IN THE CONTEXT OF URBAN TRANSFORMATION)

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında tarihi süreç içerisinde yasal düzenlemeler yapılmış, zaman zaman yürürlükte olan bu mevzuat hükümlerinde düzenlemelere gidilirken zaman zaman da yeni yasalar ile kentsel dönüşüm uygulamaları teşvik edilmeye, kolaylaştırılmaya çalışılmıştır. Deprem etkisinin yapı stoku üzerindeki baskısı şehirlerin süratle yenilenmesi gerektiği gerçeğini daha da ön plana çıkarmaktadır. Bu durum ile yasal düzenlemeler içerisinde avantajlı olanın uygulamadaki önemini de arttırmaktadır (Çelik, 2017). Bu açıdan değerlendirildiğinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında ülke genelinde 5393 Sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi ve bağlı maddeler ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinin çok daha uygulanabilir ve teşvik edici/destekleyici olduğu görülmektedir. Bu sebeple bu çalışmada iki kanun karşılaştırılmalı incelenmiştir. 5393 Sayılı Kanun ile 6306 Sayılı Kanun karşılaştırma kriterleri aşağıda yer almaktadır.

- Kentsel dönüşüm veya riskli alanın ilan edilmesi

- Plan yapım ve onama süreçleri
- Parselasyon yapım ve onama süreçleri
- Tespitler, yıkım ve kamulaştırma işlemleri
- Kira yardımları
- Uygulamadaki yetkiler
- Proje onayı ve ruhsat işlemleri
- Muafiyetler

Kentsel dönüşüm veya riskli alanın ilan edilmesi bakımından kıyaslama (Comparison in terms of urban transformation or declaring a risky area)

6306 sayılı kanunda;

- TOKİ ya da İdare, ilgili Bakanlıktan riskli alan belirlenmesini için istekte bulunabilir. Bakanlık tarafından, olur verilen talepler Cumhurbaşkanına sunulur.
- Hedef alanda bulunan taşınmaz maliki olan gerçek veya tüzel kişiler tarafından Bakanlık ya da İdareden riskli alan tespit isteminden bulunulabilir.
- İdareye iletilecek istekler Bakanlığa bildirilir.
- Bakanlık tarafından olur verilen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.
- Cumhurbaşkanı tarafından riskli alan ilan edilmesinden sonra karar Resmî Gazete de yayımlanır.

5393 sayılı kanunda ise;

- Belediye, belediye meclisi kararıyla;
- Konut, sanayi, ticaret alanları ve teknoloji parkları,
- Kamu hizmetine esas bölgeler, rekreasyon ve her nevi sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Şehirleri eskiyen bölgelerini yeniden inşa ve/veya restore etmek,
- Deprem riskine dair önlemler almak ve kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri oluşturur.

Plan yapım ve onama süreçleri bakımında kıyaslama (Comparison in terms of plan making and approval processes)

6306 sayılı kanunda;

- TOKİ, Riskli alan edildikten sonra planlama aşamasına geçilir.
- Belediyeler, plan yapma ve onama yetkilerini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan talep edebilir.
- Plan yapma yetkisi belediye,
- Onama işlemi Bakanlık tarafından yapılır.

5393 sayılı kanunda ise;

- Kentsel dönüşüm ilan edilen bölgenin İmar plan onama aşamaları şu şekildedir:
- Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ise; ilçe belediyesi meclisinin onayını müteakip Büyükşehir Belediyesi meclisine sunulur. Daha sonra askı işlemleri için ilçe belediyesine gönderilir.
- Büyükşehirlerin dışındaki yerlerde, idarelerin kendi meclislerinden alacakları karara istinaden işlemler yapılır.

Parselasyon yapım ve onama süreçleri bakımından kıyaslama (Comparison in terms of parceling and approval processes)

6306 sayılı kanunda;

- Parselasyon Yapma ve Onama yetkisi Bakanlık tarafından ilgili belediyeye verilmez ise; Planlama işlemlerinde olduğu gibi Bakanlık yolu ile işlemler devam eder.

- İdareye verilmesi durumunda, İdarenin encümen kararından sonra askı süreci ve itiraz olmaması halinde onama işlemleri tamamlanır. Daha sonra onay süreçleri için Kadastro ve Tapu Müdürlüğü'ne iletilir.

5393 sayılı kanunda ise;

- Eğer Büyükşehir Belediyesi sınırlarında ise;
- İlçe belediyesi encümen kararından sonra Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilir.
- Büyükşehir Belediyesi'nin encümen kararını müteakip, askı işlemleri için ilçe belediyesine gönderilir.
- Büyükşehirlerin dışındaki yerlerde ise,
- İdarelerin kendi encümeninden alacakları karara istinaden işlemler yapılır.
- Askı işlemlerinden sonra yine tescil işlemleri için Kadastro ve Tapu Müdürlüklerine gönderilir.

Tespitler, yıkım ve kamulaştırma işlemleri bakımından kıyaslama (Comparison in terms of determinations, demolition and expropriation processes)

6306 sayılı kanunda;

- İlk hedef olarak uzlaşmaya gidilerek yıkılma işlemi sağlanır.
- Riskli yapı var ise, maliklere ilk etapta en az altmış gün vakit verilir ve ilgili idareden yıkım ruhsatı alınarak riskli yapıların boşaltılması ve yıktırılması talep edilir.
- Hak sahiplerine yapılacak bildirimde, riskli yapıda kiracı oturuyorsa, hak sahibi tarafından kiracıya durumun bildirilmesi ve tahliye edilmesi gerektiği belirtilir.
- Hak sahibi aracılığıyla kiracıya tahliye durumunun bildirilmediği anlaşılması durumunda bildirim idare tarafından yapılır.
- İlerleyen süreçte riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığına bakılır. Yıkımı gerçekleşmemiş olan yapılar, ilgili makamlarca yıktırılacağı belirtilerek en az otuz gün daha ek süre hakkı tanınarak durum tebliğ edilir.

5393 sayılı kanunda ise;

- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yer alan yapıların tahliyesi, yıkılması ve mülkiyet hakkının kamuya geçirilmesinde uzlaşma esastır.
- Anlaşma yapılan yapılar yapı sahiplerince veya ilgili idaresince yıkılır, yıktırılır.
- Uygulamada çıkan en büyük sorun, mahkemeye intikal eden yapılarla ilgili, yargı süreçlerinin uzun sürmesidir.
- Taşınmazların kıymet takdiri; gayrimenkul değerlendirme uzmanı, kurum veya kuruluşların vereceği bilgiler doğrultusunda, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesindeki hükümlere istinaden belirlenir.

Kira yardımları bakımından kıyaslama (Comparison in terms of rental benefits)

6306 sayılı kanunda;

- Uzlaşma ile boşaltılan uygulama alanındaki mülklerin hak sahiplerine tahliye ya da yıkım sürecinden başlayacak şekilde Bakanlıkça belirlenecek aylık kira desteğinde bulunulabilir.
- Kira desteği, riskli alan haricindeki riskli yapılar için 18 ay olarak belirlenmiştir.
- Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında kira desteği en fazla 48 ay olacak şekilde ilgili kurum tarafınca belirlenir.

5393 sayılı kanunda;

- Kira yardımı ile ilgili herhangi bir hüküm yoktur.
- Ancak, ilgili idare meclis kararı alarak taşınma veya kira bedeli adı altında yardımda bulunabilir.

Uygulamadaki yetkiler bakımından kıyaslama (Comparison in terms of powers in the application)

Her iki kanun (5393-6306) için de;

- Hem özel sektör aracılığı ile hem de TOKİ ile anlaşma yapıp uygulama yapılabilir.
- TOKİ'nin mevzuatında bulunan muafiyetler nedeniyle, genelde ilgili idareler TOKİ ile iş birliği seçeneğine gitmektedir.

Proje onayı ve ruhsat işlemleri bakımından kıyaslama (Comparison in terms of project approval and license procedures)

Her iki kanun (5393-6306) için de;

- 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine göre yapıldığı için aynıdır.

Muafiyetler bakımından kıyaslama (Comparison in terms of exemptions)

6306 sayılı kanunda;

- Kanununun 7. maddesinin 10. fıkrasında, yeni inşaat alanı için fonksiyon değişikliğine bakılmadan, riskli alan, rezerv alan veya riskli yapının yer aldığı parsellerde dönüşüm işleminin gerçekleşmesi durumunda, ortaya çıkacak yapı inşaat alanı mevcut yapı inşaat alanının bir buçuk katından fazla olana dek harç ve ücret bedelleri alınmaz hükmü yer almaktadır.
- Muafiyet koşulları; konut ve işyerinin yapı alanı metrekaresi oranı kıstaslarıyla gerçekleştirilir.
- Tapu harç ve ücret muafiyetlerinde, riskli yapının yer aldığı parsel ile boş parsellerin tevhit uygulaması halinde, riskli yapının yer aldığı parsel alanı ile tevhit sonucunda ortaya çıkan yeni parselin alanı oranına göre faydalanılır.

Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler;

- Noter harçları,
- Tapu ve kadastro harçları,
- Belediyelerce alınan harçlar,
- Damga vergisi,
- Veraset ve intikal vergisi,
- Banka ve sigorta muameleleri vergisi,
- Döner sermaye ücreti kapsamında bulunan ücretler,
- Belediye meclisi kararı ile zorunlu kılınan tüm ücretler.

Mülkiyetin kamu olması durumunda alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler;

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesi gereğince yapılan yapılarda, 2464 sayılı Kanun'un Ek Madde 2'ye istinaden bina inşaat harcından muafiyet vardır.

5393 sayılı kanunda ise; Mülkiyetin kamu olması durumunda,

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesi gereğince yapılan yapılarda, 2464 sayılı Kanun'un Ek Madde 2'ye istinaden bina inşaat harcından muafiyet vardır.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında dönüşümü gerçekleştirilecek tekil yapılarda alınması gereken vergi, resim ve harç bedellerinin dörtte biri tahsil edilir.
- Eğer TOKİ ise; harçlar minimum değerden ücretler ise muafıdır.

SONUÇLAR (Results)

Kentlerin köhneleşmiş, yıpranmış kesimlerini veya deprem esnasında afetlere sebep olabilecek riskli yapı sayısının fazla olduğu bölgeleri yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli hale getirmek için kentsel dönüşümün gerekliliği tartışılmazdır. Ülkemizin coğrafi şartları gereği başta en fazla nüfusa sahip olan İstanbul ilimiz başta olmak üzere birçok kentimiz deprem ve diğer doğal afet risklerini barındırmaktadır. Bu sebeple doğal afetlerin felakete dönüşmesinin önüne geçmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verilmelidir. Geçmişten günümüze kadar kentsel dönüşüm ile ilgili birçok yasal mevzuat hazırlanmış ve yürürlüğe

girmiştir. Bu çalışmada 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ve bağlı maddeler ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinin daha önce hazırlanmış olan kanunlara göre çok daha uygulanabilir ve teşvik edici/destekleyici olması sebebiyle bu iki kanun karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanunda yer alan rezerv yapı alanı ve riskli alan uygulamaları ile hem yerel idarelerin hem de bakanlığın hareket alanını rahatlatmaktadır. Ayrıca kira yardımları ve harç muafiyetleri ile arsa sahipleri, yatırımcı, müteahhit ve yerel idareler ekonomik açıdan avantajlar yakalamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında Bakanlık ve TOKİ gücü ile yerel idarelere merkezi yönetimin sağlamış olduğu avantajlar yansımaktadır. Bu duruma karşın, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre yapılan/yapılacak olan belediye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları kararlarının ve uygulamalarının önü, Belediye Meclis kararları ile tıkanabilmektedir. Bu nedenlerle, 6306 sayılı Kanun hükümlerinin, 5393 sayılı Kanun hükümlerine göre uygulamada çok daha avantajlı ve sürdürülebilir durumdadır.

KAYNAKLAR (REFERENCES)

- AFAD. (2018). *TÜRKİYE'DE AFET YÖNETİMİ VE DOĞA KAYNAKLI AFET İSTATİSTİKLERİ*. https://www.afad.gov.tr/kurumlar/afad.gov.tr/35429/xfiles/turkiye_de_afetler.pdf
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 S.K.), Resmi Gazete, 28309 (Mayıs 2012), (2012).
- Akman, E., CAN, Y., Yalçın, Ö. (2018). Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm : Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22, 2987–3009.
- Belediye Kanunu (5393 S.K.), Resmi Gazete, 25874 (Temmuz 2005)", (2005).
- Çelik, K. (2017). Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 7(2), 221–235.
- Ertaş, M., Bayındır, Ö. (2020). Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 01–09.
- Gecekondu Kanunu (775 S.K.)", Resmi Gazete, 12362 (Temmuz 1966), Pub. L. No. 775, 2626 (1966).
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2981 S.K.), Resmî Gazete, 18335 (Mart 1984), (1984).
- Inter-Agency Standing Committee and the European Commission. (2020). *Inform Report 2020: Shared evidence for managing crises and disasters*. <https://doi.org/10.2760/87854>
- KENTSEV. (2021). *İstanbul'da 7,5'lik depremde 491 bin bina hasar görecektir*. <https://kentsev.org.tr/istanbulda-75lid-depremde-491-bin-bina-hasar-gorecek/> Ziyaret Tarihi: 18.05.2022
- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (5104 S.K.), Resmi Gazete, 25400 (Mart 2004), (2004).
- Özel, Z., Yalçın Ercoşkun, Ö. (2019). Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinde Sürdürülebilirlik Değerlendirmesi: Kilis Örneği. *Resilience*, 3(2), 183–200. <https://doi.org/10.32569/resilience.598083>
- Tan, O., Tapırdamaz, M. C., Yörük, A. (2008). The earthquake catalogues for Turkey. *Turkish Journal of Earth Sciences*, 17(2), 405–418.
- Tezcan, S., Zengin Çelik, H. (2017). İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerine Bir İnceleme. *Belediyelerin Geleceği ve Yeni Yaklaşımlar*. Cilt 3, Editör: Güler, M. ve Turan, A. M., (1. baskı, ss. 72–95).
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2017). *Kentsel Dönüşüm Dönüşüm Nedir?* (N. Ersan, C. Gökçe, A. Emekli, E. Balcıoğlu, H. Çak, V. Bakar, ve Ş. Altan (ed.); 4. baskı). <https://izmir.imo.org.tr/Eklenti/7387,178775456pdf.pdf?0>
- Tosun, E. (2019). *Türkiye'de Kırdan Kente Göçün Nedenleri ve Sonuçları*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.15505.99688>
- TÜİK. (2022). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2021*. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2021->

45500. Ziyaret Tarihi: 20.05.2022

Uslu, G., Uzun, B. (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6(2), 1–11.

Varol, A. (2019). Afet Yönetimi, Afet Eğitimi Ve Afet Farkındalığı: Amerika Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 193–204. <https://doi.org/10.18069/firatsbed.538678>