

'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi' Hakkındaki Kanun Yasalaştı...

Gayrimenkul İçin Strateji Platformu, 'kentsel dönüşümü' bir fırsat olarak görüyor.

Kentsel Dönüşüm, kamu otoritesinin mutlaka düzenlemesi gereken bir alandır. Bu yasa ile birlikte, kamunun ilk adımı atmış olması sevindiricidir. Ancak, kamuoyunda çokça tartışılan ve büyük beklentiler yaratan 2/3 uygulaması, özel sektörün rolü, 'menkulleştirme', 'imar hakları transferi', vb. gibi pek çok konu ve uygulama hakkında önemli soru işaretleri bulunmaktadır. Bu durum da, sektör temsilcilerinin kanunu yorumlarken farklı anlamlar çıkarmalarına, yöntem ve uygulama konularında değişik sonuçlara varmalarına sebep olmaktadır. Önümüzdeki dönemde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yerel yönetimler, özel sektör ve sivil toplum örgütlerinin bir araya gelmeleri ve yönetmeliklerin şekillendirilmesi ve uygulanacak stratejilerin geliştirilmesi konusunda ortak çalışma yapmaları yerinde olacaktır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, dönüşüm probleminin sadece 'afet tehdidi' altındaki alanları kapsayan bir düzenleme getirmektedir. Potansiyel içeren veya değer üretmeyen alanlar, bu yasa kapsamında değerlendirilmemiştir (örneğin; işlevini kaybetmiş sanayi alanları, mülk sahiplerinin terk ettiği kiracılık oranı yüksek ve boşalmakta olan çöküntü bölgeleri, tarihi çevrede sit alanlarındaki yapı stoğu vb.). Dönüşümü yönetmek için farklı senaryoları içeren, yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç olacağı öngörülmektedir. Dolayısıyla, mevcut yasayı dönüşüm için ana yol haritası ve tek rehber olarak görmemek sağlıklı bir yaklaşım olacaktır.

KANUN İÇERİĞİ İLE İLGİLİ NOTLAR VE ÖNERİLER

1. 'Riskli Alan', 'Rezerv Alan' ve 'Riskli Yapı' tanımları hakkında;

Kanunda belirtilen rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapı gibi tanımlamaların yer alacağı yönetmeliklerin, detaylı ve şeffaf bir şekilde, uzman görüşleri alınarak hazırlanmasının ve kamuoyunda paylaşarak netleştirilmesinin, büyük önem taşıdığını düşünmekteyiz.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ 'ye önemli görevler yükleyen kanun ile riskli yapı ve alanların tespiti genel hatları ile Bakanlığın sorumluluğunda olacaktır. Kanunda riskli yapıların tespitinin, hazırlanacak olan yönetmelikte yer alacak usul ve esaslar doğrultusunda yapılacağı ifade edilmektedir. Riskli yapıların tespiti, Bakanlığın tespit edeceği, yetkilendireceği ve lisanslandıracağı kurumlarca yapılacaktır. **Görev alacak kurumların kriterleri henüz belli olmadığından, riskli yapı ilanına esas kriterlerin neler olacağı konusunda oluşturulacak yönetmeliğin önemi oldukça artmaktadır.**

Kanunun ilgili maddesinde, tespit edilen riskli yapının, hiçbir mutabakat aranmadan yıkılacağı yer almaktadır. Mutabakat, yıkılan yapı yerine geliştirilecek yeni binada, malikler arasında 2/3 çoğunluk olarak aranmaktadır. Ancak hemen bir sonraki bent de 2/3 çoğunluk sağlanmadığı takdirde Bakanlık, TOKİ ve İdare (yerel belediye) tarafından acele kamulaştırma yoluna gidileceği belirtilmektedir. **Bu tarz bir kamulaştırmanın tartışmalı olabileceği düşünülmektedir. Zira. Riskli yapı zaten yıkılmıştır. Geliştirme sürecindeki uzlaşma için verilen süre, mülk sahiplerinin geliştiriciler ile sağlıklı anlaşmalar yapabilmeleri için yetersiz görünmektedir.**

Diğer bir önemli husus ise, riskli yapı ilanına karşı İdare Mahkemelerinde itirazın önüne geçilerek, 'yürütmeyi durdurma' kararının mahkemelerce alınamayacağı, yapılacak itirazların ancak bedele ilişkin olabileceğinin belirtilmesidir. Mevcut yasal çerçeve içinde bu maddenin uygulanması hukuk teamüllerine aykırı bir yaklaşım olacaktır. Bu sebeple, farklı yasal düzenlemelerle bu hüküm desteklenmelidir.

2. Değer tespit süreçleri hakkında;

Kamulaştırma dışında kalan uzlaşma süreçlerinde değerlendirme kriterleri net olmadığından, hangi değere göre 'trampa-hak transferi', 'menkul değere dönüştürme-kat karşılığı anlaşma yapma', vs. gibi hususların, hazırlanacak yönetmeliklerle çözüme kavuşturulması büyük öneme sahip olacaktır.

Değer tespiti konusunda Kanun, mahkeme bilirkişilerine ve SPK'ya kayıtlı olarak faaliyet gösteren firmalara atıfta bulunmaktadır. Bu noktada değer tespitine ilişkin metodların tanımlanması, farklı kurum ve kuruluşlar tarafından yapılması muhtemel farklı değer tespitlerinin aynı standarda getirilmesi gereklidir.

Bu gün mahkemelerde kamulaştırmaya esas değer tespiti yöntemleri ile SPK lisanslı firmaların satışa esas değerlendirme yöntemleri farklı kriterlere dayanmaktadır. Bu durum tutarsızlık yaratacağından düzeltilmesi gereklidir.

3. Merkezi idare, yerel idare, özel sektör işbirliği hakkında;

Afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesi sürecinde, yerel yönetimlerin sürecin içinde daha aktif olmaları, özel sektör-kamu işbirliklerinin teşvik edilmesi önerilmektedir.

Bakanlık, yerel yönetim ve özel sektör işbirliğine ilişkin yönlendirmeler, yönetmeliklerde yer alabilir. Sosyoekonomik ve toplumsal koşulların da esas alınmasıyla, tam anlamıyla bir dönüşümden bahsedilmesi için bu işbirliğinin tesis edilmesi son derece önemli olacaktır.

4. Sosyal stratejilerin geliştirilmesi hakkında;

Afete dirençli kentler yaratma hedefi ile yasalaşan hükümler, bu aşamada sadece fiziki binalarla ilgili önermeleri içermektedir. Oysa ki binlerce (uzun dönemde milyonlarca) kişinin yer değiştirmesi oldukça yüksek bir ihtimale sahiptir. Bu kentsel hareketi yönetmek için sosyal politikaları da içeren düzenlemeler yapılması gereklidir.

Bu süreci yönetmek için sosyal politikalar koordinasyonundan sorumlu kurumsal yapıların oluşturulması yerinde olacaktır. İnsanların bir yerden taşınıp, başka bir yerin yaşam koşullarına adapte olmaları, hele ki bir zorunluluk çerçevesinde bu adaptasyon süreci ile karşılaşmaları, travmatik sonuçlar da yaratabilir. Fiziki iyileşmeler elde edilirken, sosyal sorunlar ortaya çıkabilir. Bu olasılığın bertaraf edilmesi için gerekli destekleyici sosyal yapılanmalar oluşturulmalıdır.

Gayrimenkul İçin Strateji Platformu, kentsel mekânın, toplumun tüm katmanlarınca eşit olarak paylaşılmasının önünü açacak, kentsel stratejiler geliştirilerek yapılacak bir 'kentsel dönüşümü' önemli bir fırsat olarak değerlendirmektedir.

Kentsel dönüşüm, tekil ve bağımsız bir uygulama alanı olarak ele alınmamalı, bütüncül bir kentsel stratejinin parçası şeklinde tasarlanmalıdır. **Özellikle İstanbul'da dönüşümün yönetimi için kapsamlı bir 'kentsel stratejinin' oluşturulması gerekmektedir.** Strateji kararları çerçevesinde



belirlenecek dönüşüm alanlarının ve riskli alanların her biri için özgün uygulama senaryoları geliştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm yaklaşık 7 milyon haneyi ve 30 milyon vatandaşımızı direkt ilgilendiren son derece karmaşık bir konudur. Çok farklı dinamikleri bünyesinde barındıran ve hiçbir şekilde 'homojen' olmayan bu sorunun çözümü basit değildir. Gayrimenkul İçin Strateji Platformu'nun önerisi, kentsel dönüşüm problemini 'parçalara ayırarak' çözmektir. Bunun için farklı özellikteki bölge ve alanların senaryo analizleri yapılmalı, farklılıklar ve özel durumlar belirlenmeli ve 'geniş kapsamlı çözümler' bu doğrultuda üretilmelidir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm sadece afet odaklı düşünülmemeli ve kentlerimizin global arenadaki rekabet gücünü arttıracak sosyal, ekonomik ve çevresel unsurlar ile halkımızın yaşam kalitesini yükseltecek düzenlemeler de bu seferberliğin bir parçası olmalıdır.