

Sn. Vedad GÜRGEN
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü
Ankara

01.02.2019

Kurumunuz tarafından hazırlanan "**Kentsel Dönüşüm Rehberi**" ve "**Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönerge**" hakkında GYODER görüşlerimizi bilgilerinize sunarız.

Kuramsal ve Teorik Değerlendirmemiz:

Yasalarımızda üç yasal düzenlemeye dayanan kentsel dönüşüm bulunmaktadır. 5393 sayılı Yasa ve 5366 sayılı Yasa 2005 yılında çıkarılmış olmakla birlikte içindeki teşvik araçlarının ve zorlama yöntemlerinin eksikliği sebebiyle uygulanamamaktadır. 6306 sayılı Yasa ise zaman içinde uygulamadaki aksaklıklar doğrultusunda değişiklik yapılarak etkin bir uygulamaya olanak sağlamaktadır. Afet riski sebebiyle dönüşüm kadar; 5393 sayılı Yasa kapsamında kenti güzelleştirme, çöküntü alanlarını yenileme ve sosyal donatı alanı yaratma amaçlı kentsel dönüşüm çalışmalarına gereksinim bulunmaktadır. Yine 5366 sayılı Yasa kapsamında tarih ve kültür varlıklarının bulunduğu alanların acilen dönüşüme ve yenilemeye tabi tutulması gerekmektedir. Bu alanlar belirli bölgelerde çöküntü alanları haline gelmiş ve çevre sakinleri için güvenlik sorunları oluşturmaktadır.

Bu sebeplerle ya tek bir kentsel dönüşüm yasası yapılarak bu üç kanun zorlama araçları ve teşvik yöntemleri ile bu yeni yasanın içinde yeniden düzenlenmelidir. Veya 6306 sayılı Yasa kapsamındaki zorlama ve teşvik yöntemlerinin 5393 ve 5366 sayılı yasalara da dahil edilerek, bu üç yasal düzenleme aynı etkinliğe getirilmeli kanaati taşımaktayız.

5366 ve 5393 sayılı yasalardaki eksiklik ve yetersizlik zaten tarafınızca hazırlanan Rehber ve Yönerge çalışmasında ilk bakışta fark edilmektedir. Yönergede birinci maddede kapsam her üç kanuna ilişkin stratejilerin hazırlanması iken, Rehberde 6306 sayılı Yasaya dayanan stratejiler mükemmel biçimde hazırlanmış, 5366 ve 5393 sayılı yasalara dayanan kentsel dönüşüm maalesef s.16 daki "uygulama safhası" ve s.20'deki "yapım işi yönetim modeli" kısmında hiç yer almamıştır. Yönerge çalışmasında da aynı eksiklik göze çarpmaktadır.

Bu nedenle, kısa vadede bu çalışma yapılmak isteniyorsa sadece 6306 sayılı Yasa kapsamında riskli alandaki çalışmaları kapsanmalı, ancak uzun vadeli bir çalışma yapılacaksa önce 5366 ve 5393 sayılı yasalarda gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra Rehber ve Yönerge çalışması yapılmalı kanaatini taşıyoruz. Bu doğrultuda 6306 sayılı Yasada olduğu gibi 5366 ve 5393 sayılı yasalarda da kamu arazilerinin dönüşüm kapsamına bedelsiz katılımı sağlanması, harç ve vergi muafiyetleri verilmesi, alan ve etaplarda maliklerin arsa paylarının 2/3 çoğunluğu ile karar alınması yararlı olacaktır.

Sayın Cumhurbaşkanımızın mahalli seçimler vesilesi ile sık sık vurguladığı "şehirlerin planlarının acilen "3 Boyut" gibi yeni teknikler kullanılarak yenilenmesi ve sonrasında bu planların parçacıl olarak değiştirilememesi" konusunun da Rehber ve Yönergede esas alınması yararlı olacaktır. Bu doğrultuda öncelikle kentsel dönüşüm alanları da belirlenerek il ve ilçelerin imar planları yenilenmeli, bu planların yenilenmesinden sonra kentsel dönüşüm, planlara uygun olarak bütüncül ve programlı şekilde yürütülmelidir. Şu an itibarıyla Rehber ve Yönergenin devreye girmesi halinde ise, tam tersi bir yaklaşım olacak, önce kentsel dönüşüm alanları parçacıl olarak planlanacak ve sonrasında buna bağlı il ve ilçe planları var olana uydurularak revize edilecektir. Bu sebeple hali hazır yaklaşımın değiştirilmesinde yarar görüyoruz.

Yine 6306 sayılı Yasada "Ada Bazlı Dönüşüm"e ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Ya riskli yapıda ya da mahalle düzeyinde riskli alanda dönüşüm söz konusudur. Riskli yapı düzenlemesi yerine parsel birleşmesine dayalı 7-10 dönümlük alanların dönüştürülmesi daha yararlı olacaktır. Ada bazlı dönüşümün de yenilenen imar planları doğrultusunda belli bir program dahilinde yapılması gereklidir. Şu an farklı yerlerdeki riskli yapı dönüştürme inşaatları dolayısıyla tüm bir semt veya ilçe şantiyeye dönüşmüş durumda olup, o alanda yaşayan kişilerin "yaşam kaliteleri" kentsel dönüşüm bitinceye kadar dibe vurmuş durumdadır. İstanbul Kadıköy buna örnektir. Bu sebeple ada bazlı dönüşüm ya riskli alan kapsamına alınarak 8-10 dönümlük alanlar Bakanlık/Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edilmeli ya da yeni bir dönüşüm alanı olarak ilgili araçlarıyla birlikte Yasaya eklenmelidir.

Rehber ve Yönergeye belediyelerin yaptığı dönüşüm uygulamaları için özellikle inşaatların özel sektöre yaptırılması ihale yöntem ve süreçleri dahil edilmelidir. Belediyelerin ihale aşamasını nasıl yapacağı ve yöntemi çok tartışılan ve ileride cezai ve mali yaptırımlara yol açacak sakıncalar yaratacak bir konudur. Bu nedenle ihale yasaları çerçevesinde Kamu İhale Kurumu'nun da görüşleri alınarak özel sektör inşaat firmalarının katılımına yönelik adil ve şeffaf bir ihale düzenlemesinin rehber ve Yönergede bulunmasını hayati görüyoruz.

Uygulamada pek çok belediye; belediye şirketlerini dönüşüm organizasyonunda kullanmaktadır. Bu uygulama bakanlık tarafından irdelenerek ya yaygınlaştırılmalı veya kaldırılmalıdır. Eğer belediye şirketleri kullanılmaya devam edecekse buna ilişkin Rehberde ve Yönergede düzenlemeler yapılması çok yararlı olacaktır.

Teknik ve İçerik Değerlendirmemiz:

- İlk kademe belediyeleri kaldırılmış olmasına rağmen ilk kademe belediyeleri ibaresi kullanılmaktadır.
- İl Özel İdareleri büyükşehirlerde kaldırılmış, diğer şehirlerde de kaldırılması gündeme alınmış durumdadır. Bu sebeple il özel idarelerine yönelik atıfların ve görevlerin geleceği düşünerek Rehber ve Yönergeden çıkarılması yararlı olacaktır.
- Mania planları olan yerlerin de, mania planları göz önüne alınmak kaydıyla dönüşüm alanlarına katılması yararlıdır.
- Riskli alanlarda %65 ve üstü oranında riskli yapı tespiti, riskli alan ilanı için bir sebep haline getirilmelidir. Şu anki "%65 oranında imara aykırı olma" kavramı ve riskli alan ilanı sebebi bu ifadeyi kapsamamaktadır. Yine Yönetmelik Ek-2 deki lisanslı kuruluş riskli yapı tespiti yöntemi dışında, (kamu idarelerine Yönetmeliğe koyulmuş yeni Bir Ek Tespit Kriterleri kapsamında) topluca ve daha kolayca riskli yapı tespiti yapabilme olanağı verilmesi yararlı olacaktır.
- İlgili belgelerin arasına, riskli alandaki yapılaşma riskini gösteren %65 oranında imara mevzuatına aykırılık tespiti veya riskli yapı tespiti belgeleri de dahil edilmelidir.
- Rehberin 16. sayfasındaki Uygulama Safhası ve 20. sayfasındaki Yapım İşi Modeli kısmında 5366 ve 5393 sayılı yasalara dayanan dönüşüm eksik bulunmaktadır.
- Finansal Model Belirlenmesi kısımlarına "gelir ve gidere ilişkin mali tabloları içeren fizibilite raporu" dahil edilmelidir.
- Kat (bağımsız bölüm) karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri oluşturulurken; TOKİ ile aynı görevi yapmak üzere özel sektör inşaat ve gayrimenkul yatırım şirketlerinin -haksız rekabeti önleyecek şekilde- ayırım yapılmadan düzenlemeye dahil edilmesi adil olacaktır.
- Adımları gösteren sürecin sonuna; gelir ve gideri, karlılığı gösteren raporların ve memnuniyeti ölçen anketlerin "SONUÇ RAPORLAMASI" başlığı ile koyulması yararlı olacaktır.
- Yatırımcılar tarafından imar planlaması aşamasında Bakanlığın onaylayacağı planlarda ilgili belediyelerin görüşlerinin de alınması yararlı olacaktır.

- Hak sahipleri ile uzlaşma Adımında riskli alan veya etap bazında 2/3 pay sahiplerinin onay belgelerinin de bulunması yararlı olacaktır.
- Yönerge 3. maddede "tarihi ve kültür varlığının korunması" hedefinin dahili yararlı olacaktır.
- Yönergede pek çok maddede "*dönüşüm alanları*" ifadesi bulunmaktadır. Anlaşıyor ki bu ifade 6306, 5393 ve 5366 sayılı yasalardaki alanları ifade etmektedir. Bu yüzden dönüşüm alanı ibaresinin, yenileme alanlarını, kentsel gelişim ve dönüşüm alanını ve riskli alanı kapsayacak biçimde tanımlanmasında yarar bulunmaktadır.
- Yönergede tasarım ilkelerinin belirlenmesi bölümünde yenileme alanına ilişkin bir açıklama paragrafı bulunması yararlı olacaktır.
- Yönergede Finansman Yönetimi bölümünde TOKİ ve İLBANK ibarelerinin yanına özel sektör kuruluşları ibaresinin eklenmesi yararlı olacaktır.
- EK 3 de yenileme ile koruma bölge kurulları süreçlerinin dahil edilmesi yararlı olacaktır.
- Ek 5 deki finansman modeline 1.1 ve 1.2 kısmında özellikle 4. Adımda bağımsız bölüm paylaşımlı (kat karşılığı) modelinin ve sonuna da ilgili tablonun dahil edilmesi yararlı olacaktır.

Kentsel Dönüşümde, 6306 sayılı Yasanın çıkmasından sonraki en önemli adım olan Rehber ve Yönergenin hazırlığından dolayı sizleri kutlar, yukarıdaki görüşlerimizin de bu kapsamda değerlendirilmesini dileriz.

Saygılarımızla arz ederiz.

Doç. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı