

6306, 5366 ve Belediye Kanunu m.73 Kapsamındaki Dönüşüm Rejimlerinin Karşılaştırılması

Afet riski dönüőümü, tarihî yenileme alanı ve belediye kentsel dönüşüm-gelişim alanı farklı amaç, karar, plan, kamulaştırma ve malik katılımı kurallarına tabidir. Bir alanda birden çok rejimin birlikte bulunması da ele alınmaktadır.

Alan kararlarının yargısal denetimi kadar önemli olan bir önceki soru, kararın hangi kanuna dayandığıdır. "Kentsel dönüşüm alanı" gündelik dilde tek kavram gibi kullanılsa da 6306, 5366 ve 5393 m.73 farklı sistemler kurar.

Kısa cevap

6306'nın çekirdeğı afet riski ve güvenli yaşam çevresidir. 5366, sit alanı olarak tescilli yıpranmış tarihî-kültürel bölgelerin korunarak yenilenmesine yönelir. Belediye Kanunu m.73 ise konut, sanayi, ticaret, sosyal donatı, eskiyen kent parçalarının yenilenmesi, tarihî dokunun korunması veya deprem tedbiri gibi daha geniş belediye amaçları taşır.

Bu nedenle 6306'daki salt çoğunluk ve pay satışı, 5366 veya m.73 alanına sırf "dönüşüm" adı verildiğı için otomatik uygulanmaz.

1. Temel karşılaştırma

Başlık	6306	5366	Belediye Kanunu m.73
Ana amaç	Afet riskini azaltma, güvenli çevre	Tescilli sit ve koruma alanlarını yenileyerek koruma	Kentsel dönüşüm ve gelişim; çok amaçlı belediye projesi
Alan kararı	Riskli alan: Cumhurbaşkanı; rezerv: Bakanlık	Meclis kararları sonrası Cumhurbaşkanı kabulü	Belediye meclisi; kamusal yerlerde ayrıca Cumhurbaşkanı kararı
Temel uygulayıcı	Başkanlık, Bakanlık, TOKİ, İdare	Belediye veya il özel idaresi; koruma kurulu bağlantısı	Belediye/büyükşehir belediyesi
Malik kararı	Hisseler oranında salt çoğunluk + pay satışı	Anlaşma esas; kamulaştırma ve proje araçları	Anlaşma esas; kamulaştırma ve imar uygulaması
Plan/proje odağı	Afet, planlama, hak sahipliği	Rölöve, restitüsyon, restorasyon ve yenileme projesi	Belediye planı, parselasyon ve proje
Özel koruma	Geniş kamu hukuku araçları	Sit statüsü ve koruma kurulu	Belediye sınırı, 5-500 hektar çerçevesi

2. 6306'nın ayırt edici özellikleri

6306 hem tekil riskli yapıyı hem riskli/rezerv alanı kapsar. Teknik tespit, özel ilanlar, 90 günlük yıkım üst sınırı, hisseler oranında salt çoğunluk, azınlık payının açık artırmayla satışı, kamu teminatı, kira/faiz desteği ve 30 günlük dava süresi aynı kanun sisteminin parçalarıdır.

Kanunun amacı geniş yetkiler verse de her araç yalnız kendi şartlarıyla kullanılabilir. Örneğin belediyenin m.73 kararı, 6306 m.15/A pay satışı için tek başına yeterli değildir.

3. 5366 yenileme alanının ayırt edici özelliği

5366'nın alanı, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, koruma kurullarınca sit olarak tescil ve ilan edilmiş bölgeler ile bunların koruma alanlarıdır. Amaç yalnız yeni bina üretmek değil; tarihî ve kültürel taşınmaz varlıkları yenileyerek korumak ve yaşatarak kullanmaktır.

Yenileme alanı; il genel meclisi veya belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluk kararıyla belirlenir. Büyükşehirde ilçe belediye meclisi kararı büyükşehir belediye meclisince onaylanır; dosya Cumhurbaşkanına sunulur ve Cumhurbaşkanı uygulama hakkında karar verir.

Yenileme projeleri koruma bölge kurulunca onaylanır. Rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bu rejimin merkezindedir. Malikçe verilen sürede uygulama yapılmazsa idare işi yapıp masrafı tahsil edebilir; anlaşma olmazsa kamulaştırma uygulanabilir.

4. Belediye Kanunu m.73'ün kapsamı

Belediye; konut, sanayi, ticaret, teknoloji parkı, kamu hizmeti ve sosyal donatı alanı oluşturmak; eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa/restorasyon; tarihî dokuyu koruma veya deprem riskine karşı tedbir amacıyla proje uygulayabilir.

Alan belediye veya mücavir alan içinde olmalıdır. Genel çerçevede 5–500 hektar büyüklük ve etaplandırma belediye meclisinin takdirindedir; ilişkili birden fazla bölüm toplamda en az beş hektarla tek alan olabilir. Büyükşehir sınırında alan ilan yetkisi büyükşehir belediyesindedir; ilçe belediyesi büyükşehir meclisinin uygun görmesiyle uygulama yapabilir.

Kamunun mülkiyetinde veya kullanımındaki yerde belediye talebi yanında Cumhurbaşkanı kararı gerekir. Özel mülkiyet ağırlıklı alanlarda ise m.73'ün belediye meclisi modeli uygulanır.

5. Malik iradesi ve kamulaştırma farkı

Üç kanun da anlaşmayı önemser; fakat anlaşmazlığın çözümü aynı değildir.

6306, geçerli salt çoğunluk kararına katılmayan payın m.15/A usulüyle satışını özel olarak düzenler. 5366 ve m.73'te dönüşüm adı altında bu satış formülü kendiliğinden kullanılamaz; ilgili kanunların kamulaştırma, satın alma, kat karşılığı, sınırlı ayni hak veya imar uygulaması araçları gündeme gelir.

Kamulaştırmanın bulunması, bedelin idarece serbestçe belirlenmesi demek değildir. Kamu yararı, usul, değerlendirme, bedel tespiti-tescil ve yargı güvenceleri kendi kanunlarına göre uygulanır.

6. Plan ve proje onayı farkı

6306'da Bakanlık her tür ve ölçekte plan yapabilir/onaylayabilir; özel 15 günlük ilan ve itiraz sistemi vardır. 5366'da yenileme projesi belediye/il özel idaresince hazırlanır ve kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun onayı belirleyicidir.

m.73'te büyükşehir projelerinin plan, parselasyon, ruhsat ve yapı kullanma izni yetkileri büyükşehir belediyesindedir. Genel imar mevzuatı ve ilgili özel hükümler uygulanır.

Yanlış onay makamı veya eksik kurul aşaması işlemin yetki ve şekil unsurunu sakatlar.

7. Vergi ve harçlar da aynı değildir

6306'nın muafiyetleri m.7/9-10 ve Yönetmelik m.16'da kapsam ve işlem şartlarıyla sayılır. 5366 yenileme alanı uygulamalarını geniş bir muafiyet cümlesiyle düzenler. m.73 ise proje alanında yıkılıp yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte birinin alınacağını öngörür.

Bir projenin kamuoyunda “kentsel dönüşüm” diye tanıtılması hangi mali hükmün uygulanacağını belirlemez. Ruhsat ve sözleşmede dayanak kanun gösterilmelidir.

8. Rejimler aynı alanda çakışabilir mi?

Evet. Bir tarihî sit alanı aynı zamanda riskli alan olabilir; belediyenin m.73 projesi 5366 yenileme alanıyla örtüşebilir. 6306 m.9, 2863 ve 5366 kapsamındaki alanlarda sit statüsü gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşünü arar.

Çakışma bir kanunun diğerini görünmez kıldığı anlamına gelmez. Şu matris kurulmalıdır:

- hangi alan kararları yürürlükte,
- her kararın sınırı ve tarihi,
- hangi plan/proje hangi kanuna göre onaylandı,
- koruma kurulu ve Bakanlık görüşleri,
- taşınmaza uygulanan somut işlem,
- malik iradesi yerine kullanılan kamusal araç.

9. Yargısal denetim

Her alan kararının dava mercii ve süresi kendi dayanağına göre belirlenir. 6306'da 30 günlük özel süre vardır. Cumhurbaşkanı riskli alan kararı Danıştayda; yerel meclis ve belediye uygulamaları çoğunlukla idare mahkemesinde denetlenir. Kamulaştırma bedeli ve tescil davaları ise adli yargıdaki özel usule tabidir; kamulaştırma kararının idari hukuka uygunluğu ayrı olabilir.

Madde 73 zaman içinde Anayasa Mahkemesi kararları ve kanun değişiklikleriyle önemli ölçüde değişmiştir. Bu nedenle eski kitap ve karar özetleri yerine güncel konsolide metin; proje alanı, tasarruf kısıtı ve kamulaştırma hükümleri bakımından yeniden okunmalıdır.

Sonuç

6306 afet odaklı özel rejim; 5366 koruyarak yenileme rejimi; m.73 ise belediye ölçeğinde çok amaçlı dönüşüm-gelişim aracıdır. Yetki, malik katılımı, pay satışı, kamulaştırma, plan onayı ve mali sonuçlar değişir. İlk belge kontrolü "projenin adı ne?" değil, "hangi karar hangi kanuna dayanıyor?" sorusuyla başlamalıdır.

Alt kitabın son bölümünde afet bölgesindeki 7452, 7269 ve 7471 düzenlemelerinin farklı işlevleri ele alınmaktadır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.
- 5393 sayılı Belediye Kanunu; özellikle m.73.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.

- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, kentsel dönüşüm ve idare hukuku çalışması.