

Afet Bölgesinde Dönüşüm: 7452, 7269 ve 7471 Sayılı Kanunların Farklı İşlevleri

7269 genel afet yardımı ve hak sahipliği, 7452 6 Şubat 2023 depremlerine özgü yerleşme-yapılaşma tedbirleri, 7471 ise 6306 sistemini ülke çapında değiştiren kanundur. Kapsam ve işlem farkları güncel metinlerle açıklanmaktadır.

6306, 5366 ve Belediye Kanunu m.73 farklı dönüşüm araçlarıdır. Afet bölgesinde ise buna 7269 ve 7452 eklenir. 7471'in adı afet riskini taşısa da onu yalnız 6 Şubat deprem illerine özgü bir kanun sanmak önemli bir hatadır.

Kısa cevap

- 7269**, genel hayata etkili afetlerde tedbir, yasak bölge, hak sahipliği, borçlandırma ve afet konutu gibi genel sistemi kurar.
- 7452**, 6 Şubat 2023 depremleri nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi kabul edilen yerlerde iskân alanı, planlama, acele kamulaştırma, yapım ve desteklere ilişkin özel/olağanüstü hükümler getirir.
- 7471**, 9 Kasım 2023'te 6306'yı ülke çapında değiştiren bir değişiklik kanunudur: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, salt çoğunluk, ilan usulleri, rezerv yapı alanı tanımı ve başka birçok kural buradan gelir.

Bir taşınmaz deprem ilinde diye her işlem 7452'ye; 7471 ile değişmiş diye her 6306 işlemi afet hak sahipliğine tabi değildir.

1. 7269'un işlevi: afet yönetimi ve hak sahipliği

7269 sayılı Kanun deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerin genel hayata etkili olduğu yerlerde alınacak tedbirlerin temel kanunudur. Hasar tespiti, afete maruz bölge, yapı yasakları, hak sahipliği ve afet konutu/işyeri için borçlandırma gibi kurumlar bu çerçevede yürür.

"Hak sahibi" olmak tapu maliki olmakla her zaman eş anlamlı değildir. Afetin türü, yapının kullanımı, mülkiyet ve ikamet durumu, hasar derecesi, başvuru ve komisyon kararları kendi mevzuatına göre incelenir.

7269 kapsamında ağır hasar kaydı bulunması ile 6306'da riskli yapı raporu düzenlenmesi de farklı işlemlerdir. Ağır hasar ve m.6/A bölümünde bu ayrım açıklanmıştır.

2. 6306 ile 7269 birlikte uygulanabilir mi?

6306 m.9 açıkça, riskli yapı/riskli alan/rezerv yapı alanı hakkında 7269'un uygulanıyor olmasının 6306'nın uygulanmasına engel olmadığını söyler. Dolayısıyla aynı taşınmazda afet hak sahipliği dosyası ile 6306 dönüşüm dosyası eş zamanlı bulunabilir.

Ancak bir kanundaki karar diğer kanunun bütün şartlarını yerine getirmez. Örneğin 7269 hak sahipliği kararı, özel müteahhit sözleşmesinde 6306 salt çoğunluk toplantısının yerine geçmez; 6306 riskli yapı belirtmesi de afet konutu hak sahipliğini tek başına kanıtlamaz.

3. 7452'nin coğrafi ve olay bakımından sınırı

7452'nin amacı, 8 Şubat 2023 tarihli 6785 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hâl kapsamındaki illerde, 6 Şubat 2023 depremleri sonrasında yerleşme ve yapılaşma tedbirleridir. Kanunun güncel hükümleri, bu depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi sayılan yerlerde uygulanır.

Bu nedenle 7452, Türkiye'deki bütün gelecekteki afetler için genel kanun değildir. Uygulama alanı, madde ve sonraki değişikliklerin özel kapsamı tek tek kontrol edilir.

4. 7452 kapsamında iskân alanı ve planlama

Geçici veya kesin iskân alanlarını Bakanlık; fay hattına uzaklık, zemin elverişliliği ve yerleşim merkezine yakınlık gibi ölçütlerle, AFAD'ın yeni yerleşim yeri tespitindeki görevleri saklı kalmak üzere resen belirleyebilir.

Bu alanlarda vasıf değişikliği ve Hazine tescili, Bakanlık veya TOKİ aracılığıyla acele kamulaştırma, altyapı-üstyapı yapımı ve özel planlama hükümleri uygulanabilir. Orman, mera ve zeytinlik gibi alanlar hakkında kanunda sayılan istisnalar geniş müdahaleler içerdiğinden zorunluluk, sınır ve kamu yararı somut dosyada sıkı denetlenmelidir.

5. Acele kamulaştırma ve bedel süreci

7452, özel mülkiyet taşınmazları için Bakanlıkça devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilmesini düzenler. Taşınmaz Hazine adına tescil edildikten sonra SPK yetkili değerlendirme kuruluşunca kıymet takdiri yapılır; bedel asliye hukuk mahkemesine sunulur ve hak sahipleri için bankaya yatırılır.

Tapudaki ipotek, haciz, tedbir ve intifa gibi haklar bedel üzerinde devam eder. Bu mekanizma 6306 m.15/A'daki azınlık payı açık artırması değildir. Birinde kamulaştırma ve bedel yargısı; diğerinde paydaş kararına dayalı idari satış bulunur.

6. 7452'de malik çoğunluğu ve idari fesih

7452'nin güncel metni de belirli hibe/kredi destekli yapım ve 7269 kapsamında hak sahiplerine teslim edilecek tesisler bakımından hisseler oranında salt çoğunlukla yürütülebilecek izin, ruhsat ve taşınmaz işlemleri düzenler. Ayrıca yapı ruhsatından sonra yüklenicinin bir yıl başlamaması veya işi en az altı ay etkili biçimde durdurması hâlinde özel idari fesih hükmü içerir.

Bu kuralların kapsamı ilgili 7452 maddesindeki afet ve destek koşullarıyla sınırlıdır. 6306 m.6/14 ve Yönetmelik m.13/11'deki genel dönüşüm idari feshiyle benzerlik bulunsa da başvuru makamı ve kapsam aynı kabul edilmemelidir.

7. 7471 neyi değiştirdi?

7471 bağımsız bir "afet bölgesi dönüşüm modeli" kurmaktan çok, başta 6306 olmak üzere çeşitli kanunları değiştirdi. 6306 bakımından öne çıkanlar şunlardır:

- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kavramı ve görev aktarımı,
- riskli yapı tespit, ilan, tahliye ve yıkım hükümlerinin yenilenmesi,
- üçte iki yerine hisseler oranında **salt çoğunluk**,
- rezerv yapı alanı tanımından "yeni yerleşim alanı olarak" ibaresinin çıkarılması,
- özel kişi rezerv yapı alanı talebinde yüzde 30 devir veya bedel,
- planlar için 15 günlük ilan ve beş günlük itiraz değerlendirmesi,
- pay satışının iptalinden sonraki tescil ve eksik bedel sonuçları,
- ortaklığın giderilmesi davasının çoğunluk sürecine engel olmaması.

Bu hükümler, yalnız deprem illerinde değil 6306'nın uygulandığı bütün Türkiye'de geçerlidir.

8. Hangi dosyada hangi dava?

Afet dosyasında tek bir "kentsel dönüşüm davası" kurulmaz:

- hasar tespiti ve hak sahipliği kararları idari yargıda kendi özel süre ve usulleriyle,
- 6306 riskli yapı/alan/pay satışı işlemleri 30 günlük özel süreyle,
- kamulaştırma kararının iptali idari yargıda,
- kamulaştırma bedeli ve tescil adli yargıda,
- yüklenici sözleşmesinden doğan alacak/fesih/tazminat genel olarak adli yargıda

ele alınır. Aynı taşınmaza ilişkin olmaları davaların görev alanını birleştirmez.

9. Dosya matrisi

Afet bölgesindeki taşınmaz için şu tablo çıkarılmalıdır:

Soru	Belge
Hasar derecesi nedir?	Hasar tespit raporu ve itiraz kararı
7269 hak sahipliği var mı?	Komisyon/AFAD kararı ve borçlandırma
7452 alanında mı?	İskân alanı sınırı ve dayanak karar
6306 statüsü var mı?	Riskli yapı/alan/rezerv kararı
Mülkiyet nasıl değişti?	Kamulaştırma/tescil/tapu belgeleri
Proje hangi destek kapsamında?	Hibe, kredi, yapım protokolü
Hangi yüklenici rejimi uygulanıyor?	Ruhsat, sözleşme ve idari fesih dayanağı

Sonuç

7269 genel afet ve hak sahipliği kanunu; 7452, 6 Şubat 2023 depremlerine özgü yerleşme-yapılaşma rejimi; 7471 ise 6306'yı ülke çapında değiştiren kanundur. Doğru hak ve dava yolu, taşınmazın bulunduğu ilin adından değil, somut işlemin dayanak maddesinden belirlenir.

Alan bazlı dönüşüm alt kitabı burada tamamlanmaktadır. Maliklerin özel karar düzeni 2026 sonrası toplantı ve Ek-12 çağrısı ile devam eder.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/A, m.9 ve 7471 ile değiştirilen hükümler.
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun.
- 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun; 2026 değişiklikleri işlenmiş metin.
- 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı KHK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.
- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, afet riski ve kentsel dönüşümün idare hukuku boyutuna ilişkin çalışma.