

Ağır Hasarlı Yapılar ve Kültür Varlıklarında Kentsel Dönüşüm

Afet hasar tespiti, olağan riskli yapı tespiti, 6306 m.6/A acil uygulaması ve tescilli kültür varlığı rejimi birbirinden ayrılmaktadır. İki günlük itiraz gibi istisnai sürelerin yalnız özel koşullarda uygulanabileceği açıklanmaktadır.

Olağan tahliye ve yıkım süreci 15 günlük ilan ve 90 günü aşmayan süre üzerinden işler. Ne var ki ağır hasarlı, kendiliğinden çöken veya tescilli kültür varlığı olan bir yapı aynı kalıba yerleştirilemez.

Kısa cevap

"Ağır hasarlı" ifadesi üç ayrı dosyayı çağırıştırabilir: afet sonrası hasar tespiti, 6306'ya göre olağan riskli yapı tespiti veya 6306 m.6/A kapsamındaki acil resen uygulama. Bir rapordaki kelime diğer rejimin bütün sonuçlarını otomatik doğurmaz.

6306 m.6/A uygulanıyorsa iki günlük ilan ve itiraz, üç günlük teknik heyet incelemesi gibi olağanüstü kısa süreler söz konusudur. Bu süreler her riskli yapıya uygulanamaz. Yapı 2863 sayılı Kanun kapsamındaki kültür varlığıysa riskli tespit yalnız malik talebiyle yapılır; kesinleşmeden sonra koruma bölge kuruluna bildirim yapılır ve uygulama kurul kararına göre yürür.

1. Afet hasar tespiti ile riskli yapı tespiti aynı değildir

Afet sonrası "az, orta, ağır hasarlı" sınıflandırması can güvenliği, tahliye, yıkım ve 7269 sayılı Kanun kapsamındaki hak sahipliği süreçlerinde kullanılan idari bir hasar tespitidir. 6306'daki riskli yapı ise ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılma/ağır hasar görme riski ilmî ve teknik verilerle saptanan yapı olarak tanımlanır.

İki inceleme farklı zamanda, farklı amaçla ve farklı teknik-idari usulle yapılır. Ağır hasar kaydı 6306 sürecinde güçlü bir maddi olgu olabilir; fakat hangi işlemin dava konusu edileceği, itiraz mercii ve süre başlangıcı işlem belgesinden belirlenir.

2. 6306 m.6/A hangi alanlarda uygulanabilir?

Madde 6/A şu alanlarda Başkanlığın maliklerin ve ilgililerin muvafakatini aramadan resen uygulama yapabilmesini düzenler:

- yıkılacak derecede riskli yapıların bulunduğu alanlar,
- kendiliğinden çöken yapıların bulunduğu alanlar,
- zemin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın veya patlama gibi nedenlerle ağır hasar gören yapıların bulunduğu alanlar,
- aynı nedenlerle ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlar.

Alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir. Bu hüküm tek bir olağan riskli yapı dosyasının kısa yoldan yürütülmesi için genel bir alternatif değildir. m.6/A'nın maddi şartları ve Başkanlığın resen uygulama iradesi dosyada gösterilmelidir.

3. Acil kabul ve iki günlük itiraz

Başkanlık veya İdare, arsanın tehlikeli durumu ya da binadaki hasar ve tahribat nedeniyle yapının acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiğini belirlerse bina m.6/A bakımından riskli kabul edilebilir.

Bu kapsamdaki riskli yapı listesi kapıya asılır ve muhtarlıkta **iki gün** ilan edilir. İlan kişisel tebliğ yerine geçer. Malik veya kanuni temsilci iki gün içinde itiraz edebilir; teknik heyet itirazı üç gün içinde karara bağlar.

Olağan rejimdeki 15 günlük itirazın bu dosyaya taşınması da, iki günlük m.6/A süresinin bütün riskli yapılara uygulanması da yanlıştır. İlk inceleme, işleme dayanak olarak m.3 mü yoksa m.6/A mı gösterildiğidir.

4. Resen tahliye ve mülkiyet işlemleri

m.6/A kapsamında yapılar Başkanlığın verdiği sürede tahliye edilmek zorundadır. Uygulamanın ayrıntısına göre resen tespit, tahliye, yıkım, taşınmazların Hazine adına tescili ve hak sahipliği çalışmaları gündeme gelebilir. Malik muvafakati aranmaması, bedel ve yargısal denetim güvencelerinin yok olduğu anlamına gelmez.

İşlemler birbirinden ayrılmalıdır: alan sınırı, riskli kabulü, tahliye emri, yıkım, değerlendirme, tescil ve hak sahipliği aynı anda tek dava konusu sayılabılır. Her birinin tebliğ/ilanı ve kesin-etkili niteliği ayrıca değerlendirilir.

5. 7269 ve 7452 ile ilişki

6306 m.9, bir yerde 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olmasının 6306'nın uygulanmasına engel olmadığını belirtir. Bu, iki kanunun bütün işlemlerinin özdeş olduğu anlamına gelmez; aynı olayda farklı amaçlı süreçler yan yana bulunabilir.

7452 sayılı Kanun ise özellikle 6 Şubat 2023 depremlerinden etkilenen ve genel hayata etkili afet bölgesi sayılan yerlerde iskân alanı, planlama, acele kamulaştırma, yapım ve hak sahiplerine yönelik özel hükümler taşır. Hangi taşınmaz için hangi geçici/özel hükmün uygulandığı karar ve ilan belgelerinden belirlenmelidir. Konu afet bölgesindeki dönüşüm rejimleri bölümünde karşılaştırılmıştır.

6. Tescilli kültür varlığında riskli yapı tespiti

Uygulama Yönetmeliği m.7/8 açık bir istisna kurar: 2863 sayılı Kanun kapsamındaki yapının riskli yapı tespiti **yapı malikinın talebi üzerine** yapılır. Olağan riskli yapılardaki resen tespit yetkisi bu özel hüküm dikkate alınmadan uygulanamaz.

Tespit kesinleşince dosya ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir. Uygulama kurulun alacağı karara göre yürütülür. Bu nedenle kesinleşmiş riskli yapı tespiti tescilli yapının hemen yıkılmasına tek başına yetmez.

Kurul; koruma, güçlendirme, söküm, yeniden yapım veya projelendirme bakımından 2863 rejiminin gereklerini değerlendirir. 6306'nın can güvenliği amacı ile kültür varlığını koruma yükümlülüğü aynı dosyada bağdaştırılmalıdır.

7. Sit alanı ve alan bazlı uygulamalar

Riskli veya rezerv yapı alanı içinde 2863 ya da 5366 kapsamındaki bir alan varsa 6306 m.9/3 gereğince sit statüsü gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. Yönetmelik m.18/5 görüşün 30 gün içinde bildirilmesini öngörür.

Tekil tescilli yapıdaki koruma kurulu kararı ile alan planlamasındaki Bakanlık görüşü aynı işlem değildir. Parseldeki yapının tescili, alanın sit statüsü, yenileme alanı kararı ve 6306 alan kararı ayrı katmanlar hlinde haritalanmalıdır.

8. Yargısal denetimde hangi belgeye bakılır?

Dosyanın hukuki niteliğini şu belgeler belirler:

- afet hasar tespit raporu ve itiraz kararı,
- 6306 riskli yapı raporu veya m.6/A acil kabul tutanağı,
- alan sınırını gösteren karar ve kroki,
- kapı/muhtarlık ilan tutanakları,
- tahliye-yıkım kararı,
- kültür varlığı tescil fişi ve koruma kurulu kararı,
- varsa plan, askı ve kamulaştırma evrakı.

Bir işlemdeki "ağır hasarlı" ibaresi üzerinden diğer bütün belgelerin varlığı varsayılmaz. Mahkeme, dava konusu edilen somut idari işlemin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat unsurlarını denetler.

9. Uygulama rneği

Depremden sonra ağır hasarlı kaydı bulunan, aynı zamanda tescilli bir yapı düşünelim. Afet hasar tespitine karşı başvuru süresi kendi mevzuatından; m.6/A kararı varsa iki günlük özel itiraz o işlemden; kültür varlığına yapılacak müdahale ise koruma kurulu kararından doğar. Malik yalnız

“6306'ya itiraz ettim” diyerek diğer süreçleri durmuş sayamaz; idare de ağır hasar kaydına dayanıp kurul aşamasını yok sayamaz.

Sonuç

Ağır hasar, riskli yapı ve kültür varlığı statüleri birbirinin yerine geçen etiketler değildir. m.6/A'nın iki günlük istisnai süresi yalnız özel şartlı acil uygulamaya aittir. Kültür varlığında ise malik talebi, riskli tespitin kesinleşmesi ve koruma kurulunun kararı birbirini izler. Doğru hukuki yol, önce statülerin ayrı ayrı tespit edilmesiyle bulunur.

Bir sonraki bölüm, tek parsel üzerindeki farklı binaların statüsünü inceler: Aynı parselde birden fazla bina veya site bloğu varsa hangi malik karar verir?

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/A ve m.9.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.7/8 ve m.18/5.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun.
- 7452 sayılı Kanun; 6 Şubat 2023 depremleri sonrası yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin özel rejim.
- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, kentsel dönüşümün idare hukuku boyutuna ilişkin çalışma.