

RİSKLİ ALAN İLANI VE HUKUKİ SONUÇLARI

Yasin SEZER*

GİRİŞ

Kentsel dönüşümün temel amacı, *yeterli alt yapı ve üst yapı imkânları bulunmayan, gecekondular alanları gibi, çarpık kentleşmenin olduğu alanların şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun, kişilerin insan onuruna yaraşır bir şekilde yaşayabildiği kentlerin oluşturulmasıdır.*

Ülkemizde kentsel dönüşümle ilgili birçok düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeler arasında, tarih sıralamasına göre, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 sayılı **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu** sayılabilir.

6306 sayılı Kanun'da başlıca, rezerv yapı alanlarının belirlenmesi, riskli alan ilan edilmesi ve riskli yapıların tespiti konuları düzenlenmiştir. Söz konusu mevzuatta düzenlenen her bir konunun detaylı olarak incelenmesi bu çalışmanın amaç ve kapsamını aşar niteliktedir¹. Bu nedenle çalışmada yalnızca, 6306 sayılı Kanun'da düzenlenen riskli alanların ilanı ve hukuki sonuçları üzerinde durulacaktır.

Riskli alanlar, Kanun'un 2. maddesinde "*Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan*" şeklinde tanımlanmıştır.

* Prof. Dr., Serbest Avukat

¹ Kentsel dönüşüm konusunda daha geniş ve detaylı inceleme için bkz: Yasin Sezer-Hüseyin Bilgin, Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.

1. Riskli Alan İlan Etme Yetkisi

Riskli alan ilan etme yetkisi Bakanlar Kurulu'na aittir. Riskli alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenir. Riskli alanların tespiti talebi, Bakanlık tarafından re'sen yapılabileceği gibi TOKİ veya ilgili kamu idaresi başvurusu üzerine de yapılabilir. Ayrıca özel hukuk (gerçek/tüzel kişi) kişileri de riskli alan tespiti talebiyle ilgili idareye veya bakanlığa müracaat edebilir.

Riskli alan ilan edilmesi için özel hukuk kişilerince yapılacak talebi hususunda belirli bir çoğunluk aranmamıştır. Riskli alanlarda yapılacak uygulamalarda etap ya da ada bazında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir. Ancak, birden fazla kişinin birlikte malik ya da tek başına malik olduğu taşınmazları kapsayan alanların riskli alan ilan edilmesine ilişkin talepler için belirli bir oy çokluğu öngörülmemiştir.

2. Riskli Alanın Büyüklüğü

Uygulama yönetmeliğinde² bir yerin riskli alan olarak ilan edilebilmesi için, alanın büyüklüğünün asgari 15.000 metrekare olması gerektiği; ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 metrekare şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabileceği belirtilmişti (m.5/4). Danıştay, Yönetmeliğin bu hükmünün yürütmesini durdurmuştur³. Danıştay'ın kararından sonra Bakanlık yönetmelik değişikliği⁴ yaparak, alan büyüklüğüne ilişkin şartı kaldırmıştır.

3. Riskli Alan İlan Edebilme Sebepleri

6306 sayılı Kanun'un ilk halinde, riskli alana ilişkin sadece tanım yapılmış; riskli alan ilan etme şartları ayrıca düzenlenmemiştir. 14.4.2016 tarih ve 6704 sayılı Kanun'un 25. maddesiyle düzenlenen Ek 1. maddesinde riskli alan ilanına ilişkin bazı sebepler düzenlenmiştir. Kanunda yapılan bu düzenlemelere paralel olarak Uygulama Yönet-

² 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, Resmi Gazete, 15.12.2012, S. 28498.

³ Danıştay 14. D., 20.04.2015, E. 2013/983 YD.

⁴ Resmi Gazete, 27.10.2016, S.29870.

meliğinde de değişiklik yapılarak, riskli alan ilanını gerektiren sebepler biraz daha somutlaştırmaya çalışılmıştır.

Bu düzenlemelerin yapılmasında yargı mercilerinin kararlarının etkili söylenebilir. Riskli alan ilan işlemine karşı açılan birçok davada Danıştay, bir yerin riskli alan olarak ilan edilmesi için gerekli koşulların oluşmadığını belirterek yürütmenin durdurulması ve iptal kararı vermiştir. Danıştay'a göre, *"bir alanın riskli alan ilan edilmesi için bu alanın can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına, Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslara uygun olarak, hukuken hiçbir kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde ortaya konulması"* gerekir.⁵

Yeni düzenlemeyle birlikte riskli alan ilan edilme sebepleri iki grupta toplanmıştır. Buna göre,

Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde;

- Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,
- İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,
- Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya Yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

Bakanlık uygulama bütünlüğünü gözeterek belirlenen alanlarda, riskli alan olarak belirlenmek üzere Bakanlar Kuruluna teklifte bulunabilir (madde EK-1).

Görüldüğü üzere, riskli alan ilan edilmesinde idareye geniş takdir yetkisi verilmiştir. Bakanlar Kurulu kamu düzeninin olağanüstü biçimde bozulduğu yerlerde veya üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'nin mevzuata aykırı olan yerlerde riskli alan kararı alabilir.

Düzenleme bu haliyle birçok hukuki uyuşmazlığın doğmasına neden olabilir. Bilindiği üzere, terör nedeniyle, şu an itibarıyla ülke

⁵ Danıştay 14.D., 13/11/2014, E. 2013/11002 sayılı YD Kararı; D.14.D., 25/02/2015, E. 2014/11167 sayılı YD Kararı; Danıştay 14.D., E.2014/308, K.2016/1135.

genelinde kamu düzeni olağan hayatı kesintiye uğratacak şekilde bozulmuştur.

Diğer taraftan, ülke genelinde çok fazla imar mevzuatına aykırı yapılaşma söz konusudur. Bu durumda, mevzuata göre, Bakanlar Kurulu planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olduğu veya imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunduğu her yeri riskli alan ilan edebilir.

Yine “üzerindeki toplam yapının %65’nin mevzuata aykırı” olma kriteri de keyfi uygulamaya müsait bir düzenlemedir. Çünkü mevzuata aykırı olan her yapı riskli yapı değildir. Uygulamadan biliyoruz ki, birçok yapı mevzuata aykırı olmasına rağmen can ve mal güvenliği açısından son derece sağlam yapılardır. Elbette mevzuata aykırı yapılara kanunda öngörülen yaptırımlar uygulanmalıdır. Ancak, bu yaptırımlar riskli oldukları için değil, mevzuata aykırı oldukları için uygulanır. Örneğin, ruhsat alınmadan yapılmış bir bina mühendislik olarak pek ala sağlam olabilir. İmar hukukunda kaçak yapı olarak tanımlanan bu yapılar, mevzuata aykırı olduğu için idari para cezası ve/veya yıkım yaptırımı tabi olabilir; failleri hürriyeti bağlayıcı ceza ile cezalandırılabilir. Fakat bu yapıya 6306 sayılı Kanun’un riskli yapı hükümleri uygulanamaz. Uygulanırsa hukuka aykırı olur. Bu tür hukuka aykırılığa İdare Hukukunda usul saptırması denir.

Sonuç olarak, yapılan yeni düzenlemeyle riskli alan ilan etme konusunda Bakanlar Kuruluna geniş takdir yetkisi verilmiştir. Bir yerin riskli alan ilan edilmesinde genel kamu düzeni kriteri veya mevzuata aykırılık kriterinin tek başına yeterli görülmesi mülkiyet hakkının ölçüsüz biçimde kısıtlanmasına neden olur. Bu kriterlerin riskli yapı kriteri ile birlikte değerlendirilmesinde yarar vardır.

4. Riskli Alanlarda Tasarrufların Kısıtlanması

Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya idare, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

Kanunun ilk halinde geçici durdurmadan söz edilmiş olmasına karşın, bunun süresi konusunda bir düzenleme yoktu. Dolayısıyla

bu durdurma uzun yıllar alması ve kişilerin bundan zarar görmesi mümkündür. Anayasa Mahkemesi bu durumun mülkiyet hakkının süresiz olarak kısıtlanması anlamına geldiğini belirterek iptal etmiştir.⁶ Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra (düzenleme 14/4/2016 tarih ve 6704/22 m.) süre sınırı getirilmiştir. Buna göre, uygulamayı yapan idare riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.

Yine Kanun'un 3. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur (m.4).

5. Riskli Alanların Planlanması ve Düzenlenmesi

İmar Kanunu, mekânsal planlamada plan yapma yetki/görevi konusunda planlanacak alana göre farklı düzenlemiştir. İmar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşur. Belediye sınırları içindeki alanların imar planları belediyelerce; belediye sınırları dışındaki alanların imar planları ise il özel idaresi tarafından yapılır. Büyükşehir belediyesi olan illerin nazım imar planları, büyükşehir belediyesi tarafından; uygulama imar planları ve imar programları ilçe belediyeleri tarafından yapılır (m.8).

İmar Kanunu'na göre, parselasyon planları, düzenlenen alana göre, belediye ya da valilik tarafından yapılır (İmar Kanunu, m.18). Ancak, kentsel dönüşüm alanlarının planlanması konusunda özel düzenleme yapılmıştır. Buna göre, kentsel dönüşüm alanlarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (m.6/5) ve uygulamayı yapmaları halinde TOKİ ve belediyeler her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkilidir (m.8/2).

⁶ Anayasa Mahkemesi, 27.2.2014, E. 2012/87, K. 2014/41.

6. Riskli Alanlarda Yapılacak Uygulamalar

Riskli alanlarda yapılacak uygulamaların öncelikle malikler tarafından yapılması gerekir. Uygulama yapılan etapta veya adada, yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır.

Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanun'a göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır (Yönetmelik m. 15/2).

7. Risk Alan İlan Kararına Karşı Yargısal Başvuru

Yukarıda açıklandığı üzere, riskli alan ilanı Bakanlar Kurulunun bir kararıdır. Bu karardan menfaati etkilenen kişiler işlemin iptali için dava açabilirler.

a) Görevli Yargı Mercii

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan idari işlemlere karşı açılacak idari davalarda genel görevli mahkeme idare mahkemeleridir. Ancak, riskli alan ilanı Bakanlar Kurulunca alınan bir karar olduğu için, bu işleme karşı açılacak davalar Danıştay'da açılmalıdır. Danıştay Kanununun 24. maddesindeki göreve ilişkin özel hüküm gereğince Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılacak davalar Danıştay'ın ilk derece mahkemesi olarak görevli olduğu davalardan biridir (Danıştay K., m.24).

Bakanlar Kurulunun riskli alan ilan kararından sonra, diğer idari makamlarca tesis edilen idari işlemlere karşı açılacak davaların yetkili idare mahkemelerinde açılması gerekir. Bireysel işlemlere karşı açılan davalarda İYUK'un genel yetki kuralları geçerlidir.

b) Dava Açma Süresi

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesi gereğince idari yargı dava açma süresi, özel kanunlarda ayrı süre öngörül-meyen hallerde Danıştay'da ve idare mahkemelerinde altmış gündür. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde, bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Dolayısıyla, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak idari işlemlere karşı açılacak davaların 30 gün içinde açılması gerekir.

İdari yargılama hukukunda dava açma süresi yazılı bildirimle başlar. Danıştay Dava Daireleri Kurulu, Kanununun 6. maddesinin 9. fıkrasındaki "bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir" hükmünü yazılı bildirim olarak yorumlayarak, Resmi Gazete yayımlanmayı dava açma süresinin başlaması için yeterli görmemiştir.

Danıştay Dava Daireleri Kuruluna göre,

"Anayasa ve Yasa hükümleri karşısında; özel kanunlarında aksine bir hüküm bulunmadıkça, idari işlemlerde dava açma süresinin başlamasında yazılı bildirim esas olduğu, dava açma süresi hesabında ilân tarihinin, ancak "ilanı

gereken" düzenleyici nitelikteki işlemler açısından dikkate alınacağı, bireysel nitelikteki işlemlere karşı ilgililerin, bu işlemlerin kendilerine yazılı olarak bildirildiği tarihten itibaren dava açabilecekleri kuşkusuzdur.

İdari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin, yazılı bildirim tarihinden başlayacağı kuralı, idari işlemlerin idare tarafından ilgililere açık ve anlaşılır bir biçimde duyurulması ve bu işlemlere karşı idari yollara veya dava yoluna başvurmalarına olanak sağlama amacını taşımaktadır. Bununla birlikte, idari işlemin niteliğinin ve hukuki sonuçlarının davacı tarafından bütünüyle öğrenildiği kimi davalarda, bilgi edinmenin (ittilainin) yazılı bildirim sonucunu doğuracağı ve dava açma süresine başlangıç alınacağı Danıştay içtihatlarıyla kabul edilmiştir. Ancak bu istisnai durumun kabulü, bilgi edinmenin dava açma süresine başlangıç alınması da, idari işlemin niteliği ve doğurduğu hukuki sonuç itibarıyla davacılar tarafından öğrenildiğinin kanıtlanması koşuluna bağlı olup; bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmediği açılan idari davada ancak idari yargı merciince karara bağlanabilir. Bir başka deyişle, her tür bilgi edinmenin (ittilainin) idari dava açma süresine başlangıç alınacağı şeklindeki genel bir kabul, Anayasa'nın 125. maddesi ve 2577 sayılı Yasayla bağdaştırılacaktır.

Nitekim, 6306 sayılı Yasa'da, ayırım gözetilmeksizin, bu Kanun uyarınca tesis edilmiş tüm işlemlere karşı dava açma süresinin hesabında "tebliğ" tarihinin esas alınacağına dair 6/9. maddesindeki hüküm ile anılan Yasa'da, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanların "Riskli Alan" olarak belirlenmesine ilişkin Bakanlar Kurulu kararlarının Resmi Gazetede yayımlanmasının zorunlu olduğuna veya Resmî Gazetede yayımlanmış olmasının ilgililere tebliğ hükmünde olduğuna dair bir kurala yer verilmemiş olması da bunu doğrulamaktadır. Ayrıca, riskli alan belirlenmesi ve sonrasında tesis edilen işlemlerin Anayasa'da yer alan bir temel hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte sonuçlar doğuracak olması itibarıyla, yazılı bildirim yapılması, Anayasa'da güvence altına alınmış olan hak arama özgürlüğünün de gereğidir.

Bu çerçevede, içeriği itibarıyla muhataplara tebliği zorunlu olan riskli alan ilan edilmesine ilişkin Bakanlar Kurulu kararlarının, yazılı bildirim veya öğrenme üzerine yasal dava açma süresi içinde dava konusu edilebileceği açıktır"⁷.

7

DİDDK, 04.03.2015, E.2015/433, K.2015/638.

Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı açılacak davalar açısından kanunda önemli değişiklik yapılmıştır. 14/4/2016 tarih ve 6704 sayılı Kanunun 25.maddesi ile eklenen EK 1 maddesinde “riskli alan kararına karşı Resmî Gazetede yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir.” denilerek, dava açma süresinin kişilere yazılı tebliğden itibaren değil, Resmi Gazetede yayım tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılması yasaklanmıştır. Bilindiği üzere, İYUK m.7/4 hükmü gereğince, düzenleyici işleme karşı dava açma süresi geçmiş olsa dahi, ilgililer uygulama işlemi ile birlikte dayanağı olan düzenleyici işlemin iptalini de talep edebilirler. EK 1. maddesinin 2. fıkrası hükmü gereğince, bundan böyle riskli alan ilan kararlarına karşı süresi içinde iptal davası açılabilir. Bu sürenin dolmasından sonra uygulama işlemleriyle birlikte riskli alan kararlarına karşı dava açılmaz.

c) İvedi Yargılama Usulünün Uygulanması

18.6.2014 tarih ve 6545 sayılı Kanun’un 18.maddesi ile 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’na eklenen 20/A maddesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca alınan Bakanlar Kurulu kararları ivedi yargılama usulüne tabi konular arasında sayılmıştır.

Diğer bir ifade ile, 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda ivedi yargılama usulü hükümleri uygulanır. İvedi yargılama usulü, Türk İdari Yargılama Hukukunda Haziran 2014 yılında getirilen yeni bir müessesedir.

İvedi yargılama usulünün uygulanacağı uyuşmazlıklar 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 20/A maddesinin 1.fıkrasında 6 bent halinde sayılmıştır. Buna göre;

- İhaleden yasaklama hariç, ihale işlemleri,
- Acele kamulaştırma işlemleri,
- Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK) tarafından alınan kararlar
- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca yapılan satış, tahsis ve kiralama işlemleri,

- 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca verilen idari yaptırım kararları (idari para cezaları ve faaliyetten men kararları gibi) hariç olmak üzere çevresel etki değerlendirilmesi sonucunda alınan kararlar,
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca alınan Bakanlar Kurulu kararlarına, karşı açılacak davalarda ivedi yargılama usulü uygulanır.

Birinci bölümde açıklandığı üzere, ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları, 6306 sayılı Kanunun dışında, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi çerçevesinde de yapılabilmektedir. Bu uygulamalar da geniş anlamda kentsel dönüşüm/kentsel yenileme faaliyetidir. Gerek Belediye Kanunu ve gerekse İmar Kanunu hükümleri kapsamındaki uygulamalardan kaynaklanan uyuşmazlıklar ivedi yargılama usulüne tabi değildir.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşümle ilgili olarak birçok idari işlem yapılmaktadır. Bu idari işlemlerden yalnızca Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda ivedi yargılama usulü uygulanır. Bakanlar Kurulunun dışındaki makamlarca tesis edilen idari işlemlere karşı açılacak davalarda İYUK'un genel hükümleri uygulanır.

İvedi yargılama usulünde dava açma süresi genel dava açma süresinden⁸ farklı olarak 30 gün olarak düzenlenmiştir. Bu işlemlere karşı 2577 sayılı Kanunun 11. maddesi⁹ uyarınca idari başvuru yapılamaz (m.20/A). Bir başka ifadeyle, ivedi yargılama usulüne tabi olan işlemin geri alınması kaldırılması, değiştirilmesi istemiyle idareye başvurulamaz. Bu amaçla yapılan idari başvurular işlemeye başlayan 30 günlük dava açma süresini durdurmaz.

⁸ Genel dava açma süresi Danıştay ve idare mahkemelerinde 60 gündür.

⁹ 2577 sayılı Kanunu m.11: Üst Makamlara Başvurma: 1. İlgililer tarafından idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebilir. Bu başvurma, işlemeye başlamış olan idari dava açma süresini durdurur. 2. Altmış gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. 3. İsteğin reddedilmesi veya reddedilmiş sayılması halinde dava açma süresi yeniden işlemeye başlar ve başvurma tarihine kadar geçmiş süre de hesaba katılır. Daha geniş bilgi için Yasin Sezer- Hüseyin Bilgin, "Danıştay Kararlarında İdari Başvurular", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.57, S.4, 2008.

Mahkemeye dava dilekçesinin gelmesi üzerine, mahkemece 7 gün içinde dosya üzerinde ilk incelemenin yapılması ve dava dilekçesiyle eklerinin davalı idare/idarelere tebliğ edilmesi gerekir (m.20-A/2-c).

Yeni düzenlemeyle davalı idarelerin savunma süresi de kısaltılmıştır. Davalı idarelerin savunma süresi 15 gündür. Mahkeme bir defaya mahsus 15 güne kadar ek süre verebilir. Davada replik ve düplik safhaları olan, davacının idarenin cevabına cevap hakkı ve davacının bu cevabına idarenin son cevap hakkı bulunmamaktadır. Bir başka ifadeyle idarenin savunma dilekçesini vermesi ya da idareye tanınan savunma süresinin dolması üzerine dava dosyası tekemmül etmiş olacaktır (m.20-A/2-d). İdarenin cevap dilekçesinde yeni iddialar ortaya atmasına rağmen davacının bu iddialardan haberdar olmaması ya da bu iddialara cevap verememesi nedeniyle bu davalarda davacıların adil yargılanma hakkının ihlal edilmemesine de dikkat edilmesi gerekmektedir. İdarenin yeni iddialar ortaya koyması halinde davacıya 7 günlük bir süre verilerek davacının bu iddialara karşı cevapları alınması yerinde olacaktır.

İlk derece mahkemesi olarak görev yapan Danıştay dava dairesinin yürütmenin durdurulması talebine ilişkin verdiği kararlara karşı Danıştay İdari Dava Daireleri Kuruluna itiraz edilemez (m.20-A/2-e). Mahkemece dava dilekçesi üzerine idarenin savunması alınana kadar yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilebilir. Tekemmül eden dava dosyası hakkında en geç bir ay içerisinde karar verilmesi gerekmektedir. Esas hakkında (davanın reddi veya dava konusu işlemin iptali) kararlar verilmemişse ara kararı verilmesi, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gibi işlemler ivedilikle sonuçlandırılması gerekir (m.20-A/2-f).

Kararların yazım süresi konusunda kanunda açık bir hüküm bulunmasa da bir an evvel bu kararlar yazılmalıdır. Aslında Kanunda yürütmeyi durdurma kararlarında belirtildiği gibi 15 günlük bir karar yazım süresi getirilmesi bu konudaki tereddütleri de giderebilirdi.

d) Temyiz Yoluna Başvurma Hakkı

Riskli alan ilan etme işlemine karşı açılan davalarda, Danıştay dava dairelerinin nihai kararlarına karşı temyiz başvurusu yapılabilir. Bu davada ivedi yargılama usulü uygulandığı için, genel temyiz süresinden farklı olarak, temyiz süresi 15 gündür.

Temyiz başvurusunu alan Danıştay dairesi, temyiz dilekçesini 3 gün içinde inceler ve dilekçe usulüne uygun ise bu dilekçeyi karşı tarafa tebliğ eder. Temyiz dilekçesine cevap verme süresi 15 gündür. 2577 sayılı Kanunun "Temyiz Dilekçesi" başlıklı 48. madde hükümleri kıyasen uygulanır (m.20-A/2-h). Örneğin, temyiz dilekçesi usulüne uygun değilse temyiz dilekçe ret kararı verilebilir.

İvedi yargılama usulünde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun temyiz incelemesi sonucunda verdiği kararlar kesindir (m.20-A/2-j). İlgili Danıştay dairesi temyiz üzerine verilen karara karşı ısrar kararı veremez. Ayrıca 6545 sayılı Kanunla karar düzeltme yolu kaldırıldığı için bu kararlara karşı karar düzeltme başvurusu da yapılamaz.

Danıştay ivedi yargılama usulü uygulanan davalarda temyiz istemini en geç iki ay içerisinde karara bağlamak durumundadır. İki ay içinde verilen bu kararda en geç bir ay içinde yazılarak tebligata çıkartılmalıdır (m.20A/2-k).

SONUÇ

Kentsel dönüşümle ilgili günümüze kadar birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerin en sonuncusu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dur.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının iki temel yaklaşıma dayandığı söylenebilir. Birincisi, yerinde dönüşüm, ikincisi ise aktarmalı dönüşümdür. Yerinde dönüşüm usulünde, dönüştürülen alan ihya edilerek ya da yıkılıp yeniden yapılarak modern kent haline getirilirken, aktarmalı dönüşüm yönteminde ise, dönüştürülmek istenilen yerdeki insanlar başka bir yere nakledilerek, o yer yeniden inşa edilir

6306 sayılı Kanun'un, birçok yönden tartışmaya açık olmasına rağmen, bu iki yaklaşımı da benimsediği söylenebilir. Kanunda aktarmalı kentsel dönüşüm uygulaması örneği olarak rezerv yapı alanlarının belirlenmesi; yerinde dönüşüm uygulaması olarak ta riskli alan ilanı ve riskli yapıları tespiti konusunun düzenlendiği söylenebilir.

Bu çalışmada, riskli alan ilanı konusu ele alınmıştır. Önceki bölümlerde detaylı olarak açıklandığı üzere, kanun koyucu riskli alanı "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakan-

lıgın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan” olarak tanımlamıştır.

Risk alanı belirleme yetkisi Bakanlar Kurulundur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili belediyeler veya özel hukuk kişileri de bu konuda talepte bulunabilirler. Kanunun ilk halinde riskli alan belirlemede somut kriterler düzenlenmemiş, bu konuda idare geniş takdir yetkisi tanınmıştır. Bu dönemde açılan iptal davalarında Danıştay, bir alanın riskli alan ilan edilmesi için bu alanın can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığıнын, Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslara uygun olarak, hukuken hiçbir kuşkuya yer bırakmayacak şekilde ortaya konulması gerekir diyerek birçok riskli alan kararını ya iptal etmiştir.

Bunun üzerine, 2016 yılında yapılan kanun değişikliği ve akabindeki yönetmelik değişikliği ile bu konuda kamu düzeninin bozulması veya söz konusu alanın %65’inin kaçak yapı olması kriteri getirilmiştir. Bu kriterlerin daha somut, ölçülü ve kabul edilebilir ölçütler olarak yeniden düzenlenmesinde yarar vardır.

Riskli alanlarla ilgili bir diğer önemli düzenleme dava hakkı ile ilgilidir. Kanununa eklenen EK 1 maddesine göre, riskli alan ilan kararına karşı dava açma süresi Resmi Gazete yayımlanma tarihinden itibaren işlemeye başlar. Ayrıca, riskli alan ilan kararına karşı uygulama işlemine bağlı olarak dava açılmaz.

Bu düzenlenin hak arama hürriyetini kısıtladığını düşünüyoruz. Çünkü Resmi Gazete yayımlanma biçimi dikkate alındığında maliklerin söz konusu karardan haberdar olması oldukça zordur. Özellikle, riskli alan ilan edilen alanın çok geniş olduğu uygulamalarda belki de yüzlerce kişi bu karardan etkilenecektir. Bu nedenle, riskli alan ilan kararlarının maliklerin her birine tebliğ zorunluluğu getirilmelidir. Burada tebliğde yaşanan zorluklar nedeniyle kentsel dönüşümün yavaşladığı veya yapılamadığı iddia edilebilir. Böyle bir iddianın haklılık payı yüksektir. Ancak, maliklere tebliğ konusunda Tebligat Kanununda öngörülen usullerin hepsi kullanılarak işlerin gecikmesi/aksaması önlenebilir. Yeter ki istensin.

Hem dava açma süresinin Resmi Gazete yayım tarihinden başlatılması, hem de sonraki uygulama işlemi ile birlikte düzenleyici işleme karşı dava açma yolunun kapatılması KISACA DAVA AÇMAYIN ANLAMINA GELİR.

Şayet maliklerin her birine tebliğ edilirse, sonradan bireysel işlemlerle birlikte düzenleyici işleme karşı dava açmanın yasaklanması kabul edilebilir. Fakat hem dava açma süresinin Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten başlatılması, hem de sonradan dava açılmasının yasaklanması hak arama hürriyetinin ölçüsüz biçimde kısıtlanması anlamına gelir.

EK: Riskli Alan İlan Edilmesine İlişkin Örnek Yargı Kararları

1- Danıştay 14.D., 13/11/2014, E. 2013/11002 sayılı YD kararı

Özet: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesi uyarınca "Riskli Alan" olarak ilan edilmesi için gerekli koşulların oluşmadığı hakkında

Dava; Ankara İli, Çankaya İlçesi, ... Mahallesi sınırları içinde bulunan, sınır ve koordinatları Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile listede gösterilen alanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2. maddesi uyarınca "Riskli Alan" olarak ilan edilmesine ilişkin 18.11.2013 günlü, 2013/5594 sayılı Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle açılmıştır.

.....

Uyuşmazlığa konu alanda, 1944 yılında yapılaşma başlamış olup, .. Lojmanları da bu alanda bulunmaktadır. Söz konusu yapılar kendi alanında bir ilki temsil ettiği gibi, Türkiye'nin devlet eliyle yapılmış ilk toplu konut uygulamalarından biridir. Alman mimar PB tarafından mimari projesi hazırlanan yapıların; geleneksel Türk Konut mimarlığının önemli öğelerinden olan geniş saçaklar, cumbaya öykünen destek üzerindeki cephe çıkmaları, pencere modülasyonları, sacdan yapıma kafes biçimli balkon korkulukları dış cepheleri Türkiye ve teması dikkate alınarak yapılması nedeniyle .. Mahallesi 2. Ulusal Mimarlık akımının başkentteki önemli bir örneğini oluşturmaktadır. Bu nedenle de dava konusu alan içerisinde yer alan ve alanın büyük bir kısmını kapsayan .. Mahallesi ve diğer eklentileri, Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 14.04.1979 günlü, A-1610 sayılı kararı ile 1. Derece Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07.11.2013 günlü, 7090 sayılı yazısıyla, daha önce aynı alana ilişkin

olarak Bakanlar Kurulunca alınan 28.01.2013 günlü, 2013/4248 sayılı “Riskli Alan” kararının; Danıştay 14. Dairesinin 10.09.2013 günlü, E:2013/1494, K:2013/5674 sayılı iptal kararı doğrultusunda eksiklikleri giderilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşünün alındığı, alandaki yapıların durumuna ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.10.2013 günlü teknik rapor hazırlanarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi, .. Mahallesi sınırları içinde bulunan yaklaşık 12,03 ha alanda, 1940’lı yıllarda yapılaşmanın başladığı ve yapıların ekonomik ömürlerini tamamladığı, alanın köhnemeye yüz tuttuğu, çöküntü alanlarının oluşmaya başladığı belirtilerek alanın üzerindeki yapılaşmanın can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı gerekçesiyle riskli alan olarak ilan edilmesi talebine ilişkin olarak hazırlanan dosyanın Başbakanlığa sunulduğu, dava konusu alandaki münferit yapılara ilişkin olarak 13.07.1992, 02.09.1994, 28.03.2006 tarihli raporların bulunduğu, son olarak da Riskli Alan teklifi aşamasında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca alana ilişkin olarak Bakanlar Kurulu kararı ile alınmış bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığının belirtilmesi üzerine dava konusu Bakanlar Kurulu kararının alındığı anlaşılmıştır.

Dairemizin 13.04.2014 tarihli keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması yönündeki kararı doğrultusunda naip üye tarafından re’sen seçilen, Prof. Dr. .., Doç. Dr. .. ve Yrd.Doç. Dr. ..’den oluşan bilirkişi kurulu ile birlikte yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup bilirkişilerden; kentsel sit kimliği taşıyan uyumsuzluğa konu alanın çevre, sağlık, güvenlik (yıkılacak derecede can ve mal güvenliği açısından tehlike arz edip etmediği) açısından risk taşıdığı iddia edilerek Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. maddesi uyarınca “Riskli Alan” olarak ilan edilmesi için gerekli olan koşulların oluşup oluşmadığının ilgili Kanun ve 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin belirlediği kriterler çerçevesinde değerlendirilmesi hususlarının incelenmesinin istenilmesi üzerine düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; dava konusu alandaki yapıların; bodrum+zemin+1 normal kattan, bodrum+zemin+2 normal kattan ve bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan yığma tipi yapılar olduğu, içerisine girilme olanağı bulunan yapıların incelenmesi neticesinde, bodrum kat dış duvarlarının taş duvar, bodrum iç mahal duvarlarının ve yapılara ait diğer duvarların dolu blok tuğladan (harman tuğla) imal edildiği; taşıyıcı niteliği olan duvarlar üzerinde yatay hatılların ve bu

hatılların üzerine oturan betonarme döşemelerin olduğu, dava konusu alan üzerindeki bu yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarları ile taşıyıcı duvarlarında çatlakların oluştuğu; bazı yapıların çevresindeki tretuvar betonlarının yer yer çatladığı ve deformasyona uğradığı, dava konusu alanda; 80'li yıllarda, kanalizasyon sisteminden kaynaklanan sorundan dolayı su baskını yaşandığı, su baskınından dolayı zeminde bazı oturmaların oluştuğu, bu oturmalar nedeniyle bazı yapılarda çatlamların meydana geldiği, bu olayı takiben ...Teknik Araştırma Ticaret Limited Şirketi tarafından söz konusu alanda zemin etüt çalışmasının yapıldığı, söz konusu zemin etüt çalışmasında, çatlak görülen binalardan ikisinde sadece temel derinliğine kadar çukur açılarak inceleme yapıldığı ve zemin emniyet gerilmesinin $2,5 \text{ kg/cm}^2$ (25 t/m^2) olarak saptandığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından rastgele seçildiği belirtilen 3 (üç) ayrı tip yapı üzerinde statik analiz çalışması yapılırken, dava konusu alan için zemin etüt raporuna yönelik yeni bir çalışma yapılmadığı; daha önceki yıllarda çeşitli kurum ve kuruluş tarafından hazırlanan zemin etüt raporlarının dikkate alındığı, dava dosyasında, Tekar Teknik Araştırma Ticaret Limited Şirketi tarafından yapılan zemin etüt çalışmasından farklı olarak; dava konusu alana ait zeminin karakteristik yapısını ve özelliklerini ortaya koyan; yeraltı su seviyesinin varlığı ve derinliği hakkında bilgi veren; alanda sıvılaşma ve oturma riskinin olup olmadığı konusunda yönlendirici niteliği olan; güncel, detaylı ve gerekli zemin etüt raporunun bulunmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından, rastgele seçildiği raporlarda belirtilen 3 (üç) ayrı tip yapının, 2007 yılında yürürlüğe giren Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY-2007) esaslarına göre, 03.10.2013 tarihinde ve StatiCAD-V: 3.2.1.5 Professional hazır paket programı kullanılarak performans tahkikinin yapıldığı, bu tahkikler yapılırken, yaklaşık 50-60 cm'lik kısmı dışında, tamamen toprağa gömülü olan bodrum katların, analiz esnasında hatalı bir şekilde kritik kat olarak kabul edildiği ve analize dahil edildiği, bu şekilde yapılan performans tahkikleri sonucunda seçilen 3 (üç) yapının deprem performans düzeyinin "Göçme Durumu" olarak saptandığı ve bu 3(üç) yapının analiz sonucuna bağlı kalarak, dava konusu alanda bulunan bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışıldığı, yapılan bu

analiz hatasının yapı ağırlığını, dolayısıyla yapıya gelen deprem kuvvetini etkilediği, bu analiz hatasının, yapının performans seviyesini etkileyecek mahiyette olduğu, ayrıca; performans analizinin yapıldığı tarih dikkate alındığında, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin geçici 2.inci maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1.inci fıkrasında belirtildiği gibi, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre riskli yapı tespiti yapılabileceği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesinde; "Yığma binaların performans düzeyine, 7.2'ye göre yapılan inceleme ve Bölüm 5'e göre yapılan hesap sonucunda karar verileceği, eğer yığma binanın her iki doğrultudaki tüm duvarlarının kesme dayanımı uygulanan deprem etkileri altında oluşan kesme kuvvetlerini karşılamaya yeterli ise, binanın Hemen Kullanım Performans Düzeyini sağladığı sonucuna varıldığı, herhangi bir katta uygulanan deprem doğrultusunda bu koşulu sağlamayan duvarların kat kesme kuvvetine katkısı %20'nin altında ise binanın Can Güvenliği Performans Düzeyini sağladığının kabul edileceği, sadece yetersiz olan duvarların en az 7F.2'de belirtildiği düzeyde güçlendirilmesi gerektiği, bu durumların dışında binanın göçme durumunda olduğu kabul edilir" hükmünün yazılı olduğu, buna göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan söz konusu performans analizi incelendiğinde, analizi yapılan yapıların, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesindeki hükmüne uygun olarak değerlendirildiği, ancak; söz konusu performans analizlerinde, yaklaşık 50-60 cm'lik kısmı dışında, tamamen toprağa gömülü olan bodrum katların, hatalı bir şekilde kritik kat olarak kabul edildiği ve analize dahil edildiği, konuyla ilgili olarak; dava dosyasında, İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi tarafından hazırlanmış, İnş. Yük. Müh. NB ve Dr. Müh. DU imzalı ve 19.02.2014 tarihli inceleme raporu bulunduğu, söz konusu inceleme raporunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizi hakkında değerlendirmelerde bulunduğu, bu değerlendirmeler yapılırken; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesi yerine, 6306 sayılı

Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında yer alan, 3.7. maddesindeki; "Riskli Yığma Binanın Belirlenmesi" hükmünün dikkate alındığı, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında yer alan, 3.7.maddesinde; "Yığma binalarda kritik kattaki taşıyıcı duvarların kesme dayanımı, deprem etkileri altında oluşan kesme kuvvetleri ile karşılaştırılır. Karşılaştırma binanın her iki doğrultusu için ayrı ayrı yapılacaktır. Dayanımı yeterli olmayan duvarların kat kesme kuvvetine katkısı herhangi bir doğrultuda % 50'nin üstünde ise, bina Riskli Bina olarak kabul edilir" hükmünün yazılı olduğu, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin bu hükmü dikkate alınarak, 03.10.2013 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizi incelendiğinde, söz konusu yapıların riskli olmadığı sonucuna ulaşılabilebile; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizlerinin, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesi dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği, zira; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin konuyla ilgili hükümleri, değerlendirme kriterleri ve olaya bakış açıları birbirinden farklı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün analiz ve değerlendirmeler için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in ilgili hükümlerini dikkate alması, analiz tarihi gözetildiğinde, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin geçici 2.inci maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1.inci fıkrasına uygun olduğu, ancak; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin geçici 2.inci maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1.inci fıkrasına göre, halihazırda yasal sürenin dolmuş olması nedeniyle, bu tür yapıların analizleri yapılırken ve bu analizler değerlendirilirken, artık 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında belirtilen hükümlerin dikkate alınması gerektiği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY-2007) esaslarına göre performans tahkiki yapılan yapıların; .. ada .. parsel üzerinde bulunan .. numaralı, .. ada .. parsel üzerinde bulunan .. numaralı ve .. ada .. par-

sel üzerinde bulunan .. numaralı bloklar olduğu; söz konusu bu bloklardan farkı olarak, dava konusu alan üzerindeki diğer bloklarda, özellikle .. ada .. parsel; .. ada .. parsel; .. ada .. parsel; .. ada .. parsel; .. ada .. parseller üzerindeki bulunan yapılarda performans tahkikinin yapılmadığı; performans tahkiki yapılmayan bu yapılar üzerinde sadece gözlemsel tespitlerin ve incelemelerin yapıldığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından seçilen 3 (üç) ayrı tip yapının analizi sonucunda elde edilen performans düzeyini temel alarak, dava konusu alan üzerindeki bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışılmasından ve seçilen 3 (üç) ayrı tip yapı dışındaki diğer yapılarda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği kapsamında belirtilen hususlar çerçevesinde, detaylı bir şekilde performans ve riskli bina analizi yapılmayıp, bu yapılar için sadece gözlemsel tespit ve incelemelerin dikkate alındığı, riskli alan olarak ilan edilen; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesiindeki dava konusu alan üzerindeki bütün yapıların; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2/ç maddesinde belirtilen can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı konusunda kesin bir hükme varılmayacağı, ancak dava konusu alan üzerindeki yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarlarında, yapının taşıyıcı duvarlarında belirgin çatlakların ve ayrılmaların oluştuğu; bazı yapıların çevresindeki tretuvar betonlarının yer yer deformasyona uğradığı, söz konusu bu hasarların varlığı; dava dosyasında bulunan, eski tarihli teknik inceleme raporlarında da ifade edildiğinden; bu çatlakların yakın zamanda oluşmadığı, bilirkişilerce incelenen yapılarda kullanılan taşıyıcı tuğla ve bağlayıcı harcın oldukça iyi durumda olduğu, söz konusu yapılar üzerindeki performans ve riskli bina analizi yapılmadan önce, tuğla ve harçlardan yeterli örnek alınarak gerçek malzeme dayanımının belirlenmesi ve analizlerde bu dayanımın kullanılması gerektiği ve yapılarda bulunan bodrum katların, tekniğine ve yapıma amacına uygun olarak analizlerde dikkate alınması gerektiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan analiz hatasının, yapının performans düzeyini değiştirecek mahiyette olduğu, dava konusu alan üzerindeki yapılardan seçilen 3 (üç) ayrı tip yapının analizi sonucunda elde edilen performans düzeyini temel alarak, dava konusu alan üzerindeki

bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışıldığından bahisle; dava konusu alan üzerindeki yapıların tamamı için; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2/ç maddesinde belirtilen can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı hükmüne varılamayacağı, 18.11.2013 gün ve 2013/5594 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen ve kentsel sit kimliği taşıyan Ankara İli, Çankaya İlçesi, ... Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanın; çevre, sağlık, güvenlik (yıkılacak derecede can ve mal güvenliği açısından tehlike arz edip etmediği) açısından risk taşıdığı iddia edilerek, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesi uyarınca "Riskli Alan" olarak ilan edilmesi için gerekli koşulların oluşmadığı ve dava konusu alan üzerindeki yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarlarında, yapının taşıyıcı duvarlarında çatlakların ve ayrılmaların olduğu ancak bu çatlakların yeni tarihli olmadığı, bu çatlakların tekniğine uygun olarak ve çimento veya epoksi enjeksiyon ile onarılabileceği, bazı yapıların çevresindeki tretuar betonlarının deformasyona uğradığı, yapıların genel bir bakıma ihtiyaç duyduğu, bir çok yapı da ise çatlak vb. hiçbir hasar bulunmadığı görüşüne yer verilmiştir.

Anılan bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, taraflarca bilirkişi raporuna yapılan itirazlar bilirkişi raporunu kusurlandıracak nitelikte görülmemiştir.

Bu durumda; bilirkişi raporu ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda, 18.11.2013 günlü, 2013/5594 sayılı dava konusu Bakanlar Kurulu kararında kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmamıştır.

2- Danıştay 14.D., 25/02/2015, E. 2014/11167 sayılı YD kararı

Özet: *Uyuşmazlığa konu alanın "riskli alan" ilan edilmesine ilişkin 24.12.2012 günlü, 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu kararının davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uyarlık görülmediği hakkında*

Dava; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, .. Mahallesi, .. ada, .. sayılı parsellerde bulunan davacıya ait taşınmazların da içinde yer aldığı sınır ve koordinatları Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile listede gösterilen alanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesi uyarınca "Riskli Alan" olarak

ilan edilmesine ilişkin 24.12.2012 günlü, 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının davacının parsellerine ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmıştır.

.....

Gerek Anayasa gerek de AİHS düzenlemeleriyle kişilerin mülkiyet hakları güvence altına alınmıştır. Mülkiyet hakkının yalnızca kamu yararının mevcut olduğu durumlarda kanunla sınırlanabileceği de yine bu düzenlemelerde öngörülmüştür. Kanun koyucu tarafından olağan dışı kanun olarak düzenlenen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında da kanunda sayılan idarelerce mülkiyet hakkına sınırlama getirebilecektir. Ancak, yine burada Kanun bu yetkinin kullanımını oldukça sıkı kurallara bağlamış ve ortada kamu yararını ilgilendiren durumun bulunduğunu hiç bir şüpheye yer vermeyecek şekilde açık ve somut bir şekilde ortaya konulmasını şarta bağlamıştır. Bu bağlamda, bir alanın “Riskli Alan” olarak ilan edilebilmesi için üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıma sebebinin mutlaka yapıların fiili durumları incelendikten sonra hazırlanacak teknik bir rapor ile ortaya konulması gerekecektir.

.....

Diğer taraftan, uyuşmazlık konusu alanın üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair idarelerce hazırlanan raporların gözlemsel genel bilgiler içerdiği, İstanbul’un önceki yıllarda yaşamış olduğu depremler sonucunda söz konusu yapıların olumsuz olarak etkilenip etkilenmediği yolunda belirlemeye yer vermediği, değişik tipteki yapılardan örnekleme suretiyle karot veya numune alınmak suretiyle teknik bir metot üzerinde çalışılmadığı, yapıların hangi yönlerden can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına kanıtlayacak yeterli bilgi içermediği ve bu nedenle alanın riskli alan ilan edilebilmesi için Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü koşulların detaylı bir teknik rapor ile oluşturulamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Bu durumda; uyuşmazlığa konu alanın “riskli alan” ilan edilmesine ilişkin 24.12.2012 günlü, 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu kararının davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uyarlık görülmemiştir.

3- Danıştay 14.D., E.2014/308, K.2016/1135

Özeti : *“Riskli Alan” olarak ilan edilmesi için gerekli koşulların oluşmadığı hakkında*

Dava; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenişehir Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan, sınır ve koordinatları Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile listede gösterilen alanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. maddesi uyarınca “Riskli Alan” olarak ilan edilmesine ilişkin 18.11.2013 günlü, 2013/5594 sayılı Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle açılmıştır.

.....

Uyuşmazlığa konu alanda, 1944 yılında yapılaşma başlamış olup, Saraçoğlu Lojmanları da bu alanda bulunmaktadır. Söz konusu yapılar kendi alanında bir ilki temsil ettiği gibi, Türkiye’nin devlet eliyle yapılmış ilk toplu konut uygulamalarından biridir. Alman mimar Paul Bonatz tarafından mimari projesi hazırlanan yapıların; geleneksel Türk Konut mimarlığının önemli öğelerinden olan geniş saçaklar, cumbaya öykünen destek üzerindeki cephe çıkmaları, pencere modülasyonları, sacdan yapılma kafes biçimli balkon korkulukları dış cepheleri Türkiye ve teması dikkate alınarak yapılması nedeniyle Saraçoğlu Mahallesi 2. Ulusal Mimarlık akımının başkentteki önemli bir örneğini oluşturmaktadır. Bu nedenle de dava konusu alan içerisinde yer alan ve alanın büyük bir kısmını kapsayan Saraçoğlu Mahallesi ve diğer eklenmeleri, Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 14.04.1979 günlü, A-1610 sayılı kararı ile 1. Derece Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07.11.2013 günlü, 7090 sayılı yazısıyla, daha önce aynı alana ilişkin olarak Bakanlar Kurulunca alınan 28.01.2013 günlü, 2013/4248 sayılı “Riskli Alan” kararının; Danıştay Ondördüncü Dairesinin 10.09.2013 günlü, E:2013/1494, K:2013/5674 sayılı iptal kararı doğrultusunda eksiklikleri giderilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşünün alındığı, alandaki yapıların durumuna ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.10.2013 günlü teknik rapor hazırlanarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi,sınırları içinde bulunan yaklaşık 12,03 ha alanda,

1940'lı yıllarda yapılaşmanın başladığı ve yapıların ekonomik ömürlerini tamamladığı, alanın köhnemeye yüz tuttuğu, çöküntü alanlarının oluşmaya başladığı belirtilerek alanın üzerindeki yapılaşmanın can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı gerekçesiyle riskli alan olarak ilan edilmesi talebine ilişkin olarak hazırlanan dosyanın Başbakanlığa sunulduğu, dava konusu alandaki münferit yapılara ilişkin olarak 13.07.1992, 02.09.1994, 28.03.2006 tarihli raporların bulunduğu, son olarak da Riskli Alan teklifi aşamasında , Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca alana ilişkin olarak Bakanlar Kurulu kararı ile alınmış bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığının belirtilmesi üzerine dava konusu Bakanlar Kurulu kararının alındığı anlaşılmıştır.

Dava konusu Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle açılan bir diğer davada Dairemizin 13.04.2014 günlü, E:2013/11002 sayılı keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması yönündeki kararı doğrultusunda naip üye tarafından re'sen seçilen, ...bilirkişi kurulu ile birlikte yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış olup bilirkişilerden; kentsel sit kimliği taşıyan uyumsuzluğa konu alanın çevre, sağlık, güvenlik (yıkılacak derecede can ve mal güvenliği açısından tehlike arz edip etmediği) açısından risk taşıdığı iddia edilerek Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. maddesi uyarınca "Riskli Alan" olarak ilan edilmesi için gerekli olan koşulların oluşup oluşmadığının, ilgili Kanun ve 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin belirlediği kriterler çerçevesinde değerlendirilmesi hususlarının incelenmesinin istenilmesi üzerine düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; dava konusu alandaki yapıların; bodrum+zemin+1 normal kattan, bodrum+zemin+2 normal kattan ve bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan yığma tipi yapılar olduğu, içerisine girilme olanağı bulunan yapıların incelenmesi neticesinde, bodrum kat dış duvarlarının taş duvar, bodrum iç mahal duvarlarının ve yapılara ait diğer duvarların dolu blok tuğladan (harman tuğla) imal edildiği; taşıyıcı niteliği olan duvarlar üzerinde yatay hatılların ve bu hatılların üzerine oturan betonarme döşemelerin olduğu, dava konusu alan üzerindeki bu yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarları ile taşıyıcı duvarlarında çatlakların oluştuğu; bazı yapıların çevresindeki tretuvar betonlarının yer yer çatladığı ve deformasyona uğradığı, dava konusu alanda; 80'li yıllarda, kanalizasyon sisteminden kaynaklanan sorundan dolayı su baskını yaşandığı, su baskınından dolayı zeminde bazı oturma-

ların oluştuğu, bu oturmalar nedeniyle bazı yapılarda çatlamların meydana geldiği, bu olayı takibenŞirketi tarafından söz konusu alanda zemin etüd çalışmasının yapıldığı, söz konusu zemin etüd çalışmasında, çatlak görülen binalardan ikisinde sadece temel derinliğine kadar çukur açılarak inceleme yapıldığı ve zemin emniyet gerilmesinin 2,5 kg/cm² (25 t/m²) olarak saptandığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından rastgele seçildiği belirtilen 3 (üç) ayrı tip yapı üzerinde statik analiz çalışması yapılırken, dava konusu alan için zemin etüd raporuna yönelik yeni bir çalışma yapılmadığı; daha önceki yıllarda çeşitli kurum ve kuruluş tarafından hazırlanan zemin etüd raporlarının dikkate alındığı, dava dosyasında, Şirketi tarafından yapılan zemin etüd çalışmasından farklı olarak; dava konusu alana ait zeminin karakteristik yapısını ve özelliklerini ortaya koyan; yeraltı su seviyesinin varlığı ve derinliği hakkında bilgi veren; alanda sıvılaşma ve oturma riskinin olup olmadığı konusunda yönlendirici niteliği olan; güncel, detaylı ve gerekli zemin etüd raporunun bulunmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından, rastgele seçildiği raporlarda belirtilen 3 (üç) ayrı tip yapının, 2007 yılında yürürlüğe giren Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY-2007) esaslarına göre, 03.10.2013 tarihinde ve StatiCAD-V:3.2.1.5 Professional hazır paket programı kullanılarak performans tahkikinin yapıldığı, bu tahkikler yapılırken, yaklaşık 50-60 cm'lik kısmı dışında, tamamen toprağa gömülü olan bodrum katların, analiz esnasında hatalı bir şekilde kritik kat olarak kabul edildiği ve analize dahil edildiği, bu şekilde yapılan performans tahkikleri sonucunda seçilen 3 (üç) yapının deprem performans düzeyinin "Göçme Durumu" olarak saptandığı ve bu 3(üç) yapının analiz sonucuna bağlı kalarak, dava konusu alanda bulunan bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışıldığı, yapılan bu analiz hatasının yapı ağırlığını, dolayısıyla yapıya gelen deprem kuvvetini etkilediği, bu analiz hatasının, yapının performans seviyesini etkileyecek mahiyette olduğu, ayrıca; performans analizinin yapıldığı tarih dikkate alındığında, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1. fıkrasında belirtildiği gibi, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yö-

netmelik hükümlerine göre riskli yapı tespiti yapılabileceği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesinde; "Yığma binaların performans düzeyine, 7.2'ye göre yapılan inceleme ve Bölüm 5'e göre yapılan hesap sonucunda karar verileceği, eğer yığma binanın her iki doğrultudaki tüm duvarlarının kesme dayanımı uygulanan deprem etkileri altında oluşan kesme kuvvetlerini karşılamaya yeterli ise, binanın Hemen Kullanım Performans Düzeyini sağladığı sonucuna varıldığı, herhangi bir katta uygulanan deprem doğrultusunda bu koşulu sağlamayan duvarların kat kesme kuvvetine katkısı %20'nin altında ise binanın Can Güvenliği Performans Düzeyini sağladığının kabul edileceği, sadece yetersiz olan duvarların en az 7F.2'de belirtildiği düzeyde güçlendirilmesi gerektiği, bu durumların dışında binanın Göçme Durumunda olduğu kabul edilir" hükmünün yazılı olduğu, buna göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan söz konusu performans analizi incelendiğinde, analizi yapılan yapıların, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesindeki hükmüne uygun olarak değerlendirildiği, ancak; söz konusu performans analizlerinde, yaklaşık 50-60 cm'lik kısmı dışında, tamamen toprağa gömülü olan bodrum katların, hatalı bir şekilde kritik kat olarak kabul edildiği ve analize dahil edildiği, konuyla ilgili olarak; dava dosyasında, İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi tarafından hazırlanmış, İnş.Yük.Müh. imzalı ve 19.02.2014 tarihli inceleme raporu bulunduğu, söz konusu inceleme raporunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizi hakkında değerlendirmelerde bulunulduğu, bu değerlendirmeler yapılırken; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesi yerine, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında yer alan, 3.7. maddesindeki; "Riskli Yığma Binanın Belirlenmesi" hükmünün dikkate alındığı, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında yer alan, 3.7.maddesinde; "Yığma bi-

nalarda kritik kattaki taşıyıcı duvarların kesme dayanımı, deprem etkileri altında oluşan kesme kuvvetleri ile karşılaştırılır. Karşılaştırma binanın her iki doğrultusu için ayrı ayrı yapılacaktır. Dayanımı yeterli olmayan duvarların kat kesme kuvvetine katkısı herhangi bir doğrultuda % 50'nin üstünde ise, bina Riskli Bina olarak kabul edilir" hükmünün yazılı olduğu, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin bu hükmü dikkate alınarak, 03.10.2013 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizi incelendiğinde, söz konusu yapıların riskli olmadığı sonucuna ulaşılabilebile; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan performans analizlerinin, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in yığma yapıların deprem performansını belirlenmesi ile ilgili 7.7.6. maddesi dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği, zira; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin konuyla ilgili hükümleri, değerlendirme kriterleri ve olaya bakış açıları birbirinden farklı olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün analiz ve değerlendirmeler için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in ilgili hükümlerini dikkate alması, analiz tarihi gözetildiğinde, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1. fıkrasına uygun olduğu, ancak; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesinin (Ek: RG-2/7/2013-28695) 1. fıkrasına göre, halihazırda yasal sürenin dolmuş olması nedeniyle, bu tür yapıların analizleri yapılırken ve bu analizler değerlendirilirken, artık 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar kısmında belirtilen hükümlerin dikkate alınması gerektiği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY-2007) esaslarına göre performans tahkiki yapılan yapıların; parsel üzerinde bulunan numaralı, ... parsel üzerinde bulunan ... numaralı ve ... parsel üzerinde bulunan ...numaralı bloklar olduğu; söz konusu bu bloklardan farkı olarak, dava konusu alan üzerindeki diğer bloklarda, özellikle parseller üzerindeki bulunan yapılarda performans tahkiki yapılmadığı; performans tahkiki yapılmayan bu yapılar üzerinde

sadece gözlemsel tespitlerin ve incelemelerin yapıldığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından seçilen 3 (üç) ayrı tip yapının analizi sonucunda elde edilen performans düzeyini temel alarak, dava konusu alan üzerindeki bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışılmasından ve seçilen 3 (üç) ayrı tip yapı dışındaki diğer yapılarda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği kapsamında belirtilen hususlar çerçevesinde, detaylı bir şekilde performans ve riskli bina analizi yapılmayıp, bu yapılar için sadece gözlemsel tespit ve incelemelerin dikkate alındığı, riskli alan olarak ilan edilen; Ankara İli, Çankaya İlçesi, ...Mahallesindeki dava konusu alan üzerindeki bütün yapıların; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2/ç maddesinde belirtilen can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı konusunda kesin bir hükme varılmayacağı, ancak dava konusu alan üzerindeki yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarlarında, yapının taşıyıcı duvarlarında belirgin çatlakların ve ayrılmaların olduğu; bazı yapıların çevresindeki tretuvar betonlarının yer yer deformasyona uğradığı, söz konusu bu hasarların varlığı; dava dosyasında bulunan, eski tarihli teknik inceleme raporlarında da ifade edildiğinden; bu çatlakların yakın zamanda oluşmadığı, bilirkişilerce incelenen yapılarda kullanılan taşıyıcı tuğla ve bağlayıcı harcın oldukça iyi durumda olduğu, söz konusu yapılar üzerindeki performans ve riskli bina analizi yapılmadan önce, tuğla ve harçlardan yeterli örnek alınarak gerçek malzeme dayanımının belirlenmesi ve analizlerde bu dayanımın kullanılması gerektiği ve yapılarda bulunan bodrum katların, tekniğine ve yapılma amacına uygun olarak analizlerde dikkate alınması gerektiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Riskli Yapılar Daire Başkanlığı tarafından yapılan analiz hatasının, yapının performans düzeyini değiştirecek mahiyette olduğu, dava konusu alan üzerindeki yapılardan seçilen 3 (üç) ayrı tip yapının analizi sonucunda elde edilen performans düzeyini temel alarak, dava konusu alan üzerindeki bütün yapılar hakkında genel bir kanaate ulaşılmaya çalışıldığından bahisle; dava konusu alan üzerindeki yapıların tamamı için; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2/ç maddesinde belirtilen can ve mal kaybına yol

açma riski taşıdığı hükmüne varılamayacağı, 18.11.2013 gün ve 2013/5594 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilen ve kentsel sit kimliği taşıyan Ankara İli, Çankaya İlçesi, ... Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanın; çevre, sağlık, güvenlik (yıkılacak derecede can ve mal güvenliği açısından tehlike arz edip etmediği) açısından risk taşıdığı iddia edilerek, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesi uyarınca “Riskli Alan” olarak ilan edilmesi için gerekli koşulların oluşmadığı ve dava konusu alan üzerindeki yapıların bazılarında, bodrum kat dış ve iç duvarlarında, yapının taşıyıcı duvarlarında çatlakların ve ayrılmaların olduğu ancak bu çatlakların yeni tarihli olmadığı, bu çatlakların tekniğine uygun olarak ve çimento veya epoksi enjeksiyon ile onarılabilceği, bazı yapıların çevresindeki tretuvar betonlarının deformasyona uğradığı, yapıların genel bir bakıma ihtiyaç duyduğu, birçok yapıda ise çatlak vb. hiçbir hasar bulunmadığı görüşüne yer verilmiştir.

Bu durumda; bilirkişi raporu ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda, 18.11.2013 günlü, 2013/5594 sayılı dava konusu Bakanlar Kurulu kararında kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmamıştır.