

# KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI OLARAK DA BİLİMEN 6306 SAYILI KANUN'DA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERLE İLGİLİ BİLGİ NOTU

**OCAK 2024**

[bilgi@toplumcummsp.org](mailto:bilgi@toplumcummsp.org)  
[www.toplumcummsp.org](http://www.toplumcummsp.org)





## KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI BİLGİ NOTU

### **Sevgili yoldaşlar,**

9 Kasım'da Resmi Gazetede yayımlanan, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmündeki Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a" dair bilgi notumuz ve mücadele çağrımızdır.

Öncelikle bu yasa söylendiği kadar tehlikeli mi; **Evet.**

Bizleri evimizden polis zoruyla çıkarabilecekler mi; **Evet.**

Evden çıkarma kararı elden bir tebligat bile ulaşmadan yapılabilecek mi; **Evet.**

Çaresiz miyiz; **HAYIR.**

Aksine yıllardır mücadele ettiğimiz ve yapmak istedikleri bazı uygulamalara ket vurduğumuz için sürekli yasayı değiştirmek zorunda kaldılar.

Nasıl ki yasayı her değiştirdiklerinde mücadelemizde kullanabileceğimiz bir dayanak bulduysak bugünkü yasa için de tespit ettiğimiz çeşitli mücadele alanları var.

Metnin devamında süreci oluş sırasına göre takip ederek açıklarken çözüm önerilerimizden de bahsedeceğiz. Ancak başından söylemek gerekirse; kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşacağınız tüm problemlerin çözümünün tek bir püf noktası var: **ÖRGÜTLENMEK.**

Rezerv alan ilanından, tebligatın gelmesine, %51 çoğunluğun toplanmasından evden çıkarılmanıza kadar her aşamada karşı çözümler üretilmesi de dahil olmak üzere her sorunun cevabı, bu işgal yasasına karşı halk olarak, Toplumcu Mühendis Mimar Şehir Plancıları (Toplumcu MMŞP), TMMOB ve bağlı Odaları, Barolar, Kiracılar Kooperatifi, Kent Dayanışmaları vb ile birlikte mücadele edip etmeyeceğimize bağlıdır.

Bu birleşik mücadele hattını kurmak için örgütlenirken kullanabileceğimiz en önemli kaynaklarımızdan biri bilgidir. Öncelikle bu yasada da mücadele edeceğimiz dayanak noktaları olduğunun ve mücadele edebileceğimizin bilgisi, sonrasında da bu mücadelenin yol haritasını çizecek olan yasaya dair bilgidir. Çünkü yasa, kentsel dönüşümün niteliğinden çok süreci üzerine şekillenmiş. Dolayısıyla süreci bilmek süreçteki/yasadaki dayanak noktalarını bilmemizi sağlar. Biz de metnin devamında süreci kronolojik olarak takip ederek sunacağımız çözümlerle mücadele için bir yol haritası çizmeye çalışacağız.





## **Yasa değişikliği ne getiriyor?**

### **1- Hak arama hakkımız engellenecek**

- 6 Şubat depremlerinin etkisiyle oluşan hasarlı binaları yıkmak için yargı süreçlerini "hızlandıracak" hükümler belirlenmiş durumda.
- İlk inceleme 10 gün içinde yapılıp, dava dilekçesi verildikten sonra savunma verme işlemi ise 15 gün sonunda tamamlanarak dava dosyasının nihai halini alacağı ifade ediliyor. Davaların karara bağlanma süresi ise 15 gün. Kararın ardından 15 günlük bir itiraz süresi bulunuyor.
- Yargı aşamasındaki tüm süreçlerin çok kısa sürelerle sıkıştırılması ve idari yargılama sürecinde yürütmeyi durdurma kararına itiraz edilememesi açıkça hak ihlalidir.

### **2- Büyük yetkilerle donatılmış bir Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve altında üç ayrı yeni genel müdürlük kuruluyor;**

- Başkanlığa bağlı "Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü", kaynak oluşturmak için taşınmazların tarama, planlama, değerlendirme, geliştirme ve arsa üretim çalışmalarını sürdürecektir. Ülke genelinde tescil dışı alanları tarayıp tespit edecek ve hazine adına tescilini sağlayacak. Tescil dışı alanlar ile hazine taşınmazlarını planlayarak satılması ile kentsel dönüşüm sürecine finans katkısı sunacak.
- Başkanlık, mali açıdan özerk olarak tarif edilmiş. Başkanlığın, hazineye ait hangi taşınmazları elden çıkaracağı, bu taşınmazların mülkiyetlerinin kimlere satılacağı önemli bir konu...
- Riskli yapı tespiti, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca resen (kimseden onay almadan ve başvuru olmaksızın) yapılabilir. Başkanlık bu tespiti, sizden onay almadan kapalı kapıları açtırarak ve kolluk desteğiyle yapabilir.
- Bakanlığın tespiti, binanın yıkılacak derecede riskli olduğu yönündeysse tebligat gelir. Tebligatı muhtarlıktan ve e-Devlet'ten de takip edebilirsiniz. Peşi sıra yapıyı tahliye etmeniz istenir, siz yapıyı tahliye etmezseniz başkanlık, kolluk kuvvetiyle tahliye işlemini gerçekleştirir. Ardından, oturduğunuz binanın yer aldığı parsel Hazine adına tescil edilir.
- Yapının yeniden inşası için yetki hazinededir. Bakanlık tarafından, yapının yıkılmadan önceki ve dönüşüm sonrası değeri belirlenir. Dönüşüm sonrası maliyet artacaktır. Sizden bu parayı ödemeniz istenir, borçlanma yoluyla bu parayı ödeyebilirsiniz ya da ödeyemediğiniz takdirde bakanlık size dönüşüm öncesi yapının belirlemiş olduğu maliyetini öder ve yapı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilebilir. Hak sahipliğiniz ortadan kalkabilir, yerinizden edilebilirsiniz, barınma hakkınızın ihlal edilebilir.



### **3- Konutunuzun bulunduğu yerleşim alanı, rezerv yapı alanı, riskli alan olarak ve konutunuz riskli yapı olarak belirlenebilir.**

Kanun değişikliği ile “**rezerv yapı alanları**”; “yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” olarak tanımlanmış. “**Riskli alanlar**”; “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan”, “**riskli yapı**” ise; kısaca “yıkılma ve ağır hasar görme riski taşıyan yapılar” olarak tanımlanmış.

Kanun değişikliğinde, rezerv alan ilan etmenin koşulları belirtilmiyor. Kentin her yerinde, yapılan alanlar rezerv alan ilan edilebilir. Yıllarca emek sarf ettiğiniz, temel ihtiyaçlarınızdan kısap, zor bela birikim yapıp satın aldığınız konutun bulunduğu alanı her an rezerv yapı alanı olarak bulabilirsiniz. Aslında önceden de yapılan çevrede rezerv alan kararı veriliyordu. Fikirtepe, Tokatköy, Şahintepe gibi örnekler vardı. Ancak yeni değişiklikle, bu alanlardaki tüm özel mülkiyetler hazine yolu ile Başkanlık ve TOKİ gibi olağanüstü yetkilerle donatılan kurumlara aktarılarak dönüşümün önündeki mülkiyet engeli kaldırılıyor.

“Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen **tescil dışı alanlar**, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.” **Tescil dışı alanlar ne demektir?** Halkın ortak kullanımında olan yeşil alanlar, açık spor alanları, yollar, otoparklar vb sosyal donatı alanları gibi mülkiyet tescili olmayan alanlardır. Bu alanların hazine aracılığı ile devri; Başkanlığı, TOKİ’yi, İdareyi bu alanların en önemli hissedarı haline getirir. Halkın ortak mülklerinin halka sormadan elinden alındığı pek çok örneğin yaşandığı bu ülkede, bu kanun maddesine dayanarak dönüşümün bedelini ödeyemeyenlerin yerinden edildiği, mülklerinin ödeyebilenlere satıldığı, tescil dışı donatı alanlarının özelleşebileceği bir başka mülksüzleştirme süreci yaşanabilecektir.

**4-Kanun uygulamasına ilişkin 6. Madde 4. Fıkrasında; “Riskli ve rezerv yapı alanlarında yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir”** denmekte.



Birincisi, **bu çok önemli konu tek adamın karar vereceği bir keyfiyete bağlanmış**. İkincisi ise **sosyal donatı ve altyapı harcamaları zaten maliyete dahil edilmemelidir**. Çünkü bugüne kadar çıkarılan imar ve deprem kanunlarının, yönetmeliklerinin, inşaat ruhsat ve denetim eksikliklerinin, imar aflarıyla ve hatta doğrudan imar planları ile yasallaştırılan güvensiz yapılara kullanma izni verilmiş olmasının **sorumlusu halk değil, "yasama ve yürütme yetkisini" elinde bulunduranlardır**.

6306 sayılı yasanın 6/A maddesine göre ise, ağır hasar riski olan yapıların bulunduğu afet riski altında bulunan alanlarda, dönüşüm uygulamaları maliklerin muvafakatlerine bakılmaksızın, Başkanlıkça resen yapılabilir ya da yaptırılır. Yani bu alanlardaki imar uygulamaları pek çok davaya konu olmuş olan "kamulaştırmaz el atma" yöntemi ile gerçekleşir.

Tüm dönüşümler sadece bu kanun çerçevesinde gerçekleşmeyebilir. Kimi durumlarda kat karşılığı binalarını yenilemek isteyen malikler, süreci, kanundan bağımsız bir müteahhit anlaşması ile başlatarak sahte evraklarla yapıyı riskli bina ilan ettirip, rezerv alan kararı çıkarttırılmasını sağlayabilir. Bazı alanlar için firmalar davet yöntemi ile devlet tarafından seçilirken, bazı alanlarda firmayı bir malik seçebilir.

Özetle; bu alanların dönüşümüne dair uygulanan yöntemler, hak sahiplerinin çeşitliliği ve mülkiyet oranları, yapıların durumu, bölgenin rant üretme kapasitesi gibi farklı nedenler, yerinden etme, mülksüzleştirme, soylulaştırma vb. farklı sonuçlar ortaya çıkaracaktır.

### **Kanun değişikliğiyle birlikte tekrardan gündeme gelen kavramları tanımlamakta fayda var:**

**Mülksüzleştirme**; Halkın ortak/müşterek/kamusal alanlarının mülkiyetinin halka bilgi verilmeden, görüşü ve onayı alınmadan devlet otoritesi tarafından el konması, satılması, farklı işlevlerle, yöntemlerle özelleştirilmesidir. (*David Harvey, "toplumsal müştereklerin çitlenmesi", yani kimsenin mülkiyetinde olmamakla birlikte, herkesin olanın sermaye sınıfına tahsis edilmesi durumunu, kapitalizmin sadece ortaya çıkış dönemine ait arazi bir özellik değil, "mülksüzleştirme" yoluyla sermaye birikimi olarak açıklar.*) Halkın ortak/müşterek mülkleri nelerdir? Başta ormanlar, meralar, sahiller, su kaynakları vb. doğal alanların yanı sıra, kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar (parklar, rekreatif alanlar), spor alanları, meydanlar, yollar vb. kentsel donatı alanlarıdır.



**Soylulaştırma:** Bir mahallede yaşayan halk, kentsel dönüşümden sonra artan konut bedelleri ve kiralar nedeniyle o semtte yaşayamaz hale gelebilir. Yıllardır yaşadığı semti terk etmek, daha uzak olduğu için daha ucuz olan semtlere taşınmak zorunda kalırlar. Artan kiralar sonrası semte yüksek kiralara karşılayabilen orta-üst ve üst sınıf yerleşir. Soylulaştırma böylece gerçekleşmiş olur.

**Kamulaştırmaz el atma;** İdareler, kamu hizmeti ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacıyla gerektiğinde gerçek veya tüzel kişi mülkiyetindeki taşınmazları kamulaştırma yoluyla alabilir. Ancak idarenin özel mülkiyete tabi bir taşınmaza kamulaştırmazsız olarak fiili el koyması hukuka aykırıdır. Bu Kanun değişikliği ile rezerv ve riskli alan ilan edilen alanlardaki parsellerin hazine adına tescili ve yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının bedelini ödeyemeyen hak sahiplerine yıkımdan öncesi için değerlendirilen bedelin ödenerek el konması, barınma hakkının ihlalinin yanı sıra "kamulaştırmazsız el atma" anlamına gelebilecektir.

Kanuna ve mevcut dönüşüm pratiklerine dair incelemeler politik açıdan, ekonomik açıdan, afet riski açısından ya da uygulama örnekleri açısından incelenebileceği gibi ölçek olarak da mahalle, ilçe, il bazında da incelenebilir. Her bakış açısının odağı ve çerçevesi farklı olacağı için çıkaracağı sorunlar ve üretilebilecek çözümler de farklılık göstermektedir.

Yasanın tasarı olarak ilk tartışılmaya başlanmasından itibaren ve yürürlüğe girip uygulamaların ortaya çıkmasına kadar olan süreçte pek çok soru ortaya çıkmıştır.

**Sorulara cevap verip çözüm önerileri üretmeye çalıştık;**

**SORU: Yasa afet risklerini azaltma üzerine değil mi? Biz binaların dönüşmesini istemiyor muyuz?**

**CEVAP:** Yasa o kadar afet odaklı değil ki.. Yasaya dair senelerdir yapılan tüm değişiklikler, müteahhitlerin çektikleri zorluklar üzerinden şekillendi. Bina güvenliği yapılan yeni alanların afet anında erişilebilir olup olmayacağı, toplanma alanı ve altyapıları için hiçbir düzenleme yok. Özetle bu kanun güvenli binalar yapmak için değil. Hatta 6 Şubat'ta da ne yazık ki tecrübe ettiğimiz üzere kentsel dönüşümle yapılan binaların deprem anında insanlara mezar olup olmayacağı belli değil. Kanun eski halindeki, ilgili kurumlara ve müteahhitlere engel oluşturan bütün hak arama yolları ve mülkiyet hakları kısıtlanarak, süreci istedikleri gibi yürütebilmek için yollarını açacak değişiklikler getirilmiş.

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Binbir emekle var ettiğimiz, yaşamımızı kurduğumuz kentlerimiz, dayanışma ölümlerinin hakim olduğu mahallelerimiz, emeğimizle var ettiğimiz evlerimizi sağlıklı bir hale getirmek, yerinden edilmemek ve barınma hakkını gözetken bir süreç işletilmesi, hiçbir yurttaşın mağdur olmayacağı yerinde bir dönüşüm istiyoruz.



Kentlerin, doğanın deprem bahanesiyle araçsallaştırılıp, yaşam alanlarımızı müdahale edilmesine karşı örgütleneceğiz barınma hakkımıza sahip çıkacağız, rantsal değil yerinde dönüşüm öneriyoruz.

### **SORU: Yasa sadece ev sahiplerini mi ilgilendiriyor, kiracılar için ne diyor?**

**CEVAP:** En düşünülmeyen kesim kiracılar. Bakanlıktan alacakları yardım sadece tek seferlik 7000 TL. İşinizden, komşularınızdan, semtinizden ayrılmak istemediğinizde yeni konutların kiralari yeni daire bedelleri üzerinden belirleniyor olacak. Eski kiracılara yeni konutlardan daire alabilmeleri için kolaylık sağlanacağı söylene de mevcut örneklerde mülk sahipleri borçlansalar bile yeni yapılacak konutlara biçilen fiyatları karşılayamıyorken kiracıların bu kadar yüksek ücretleri ödeyebileceklerini iddia etmek çok zor.

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Öncelikle, mülk sahiplerinin, kiracılarla birlikte örgütlenecekleri ölçüde taleplerinin dikkate alınmasında sayıları, güçleri ve etkilerinin artacağı göz önünde bulundurulmalı. Son zamanlarda sürekli artan kira kıskacında ezilen kiracılar aslında senelerdir barınamıyor, senelerdir gayri resmi bir sistemle fiilen semtlerinden sürülüyorlar. Rezerv Alan tehdidine karşı birlikte mücadele edebilmek için mülk sahiplerinin şimdiden kiracılarla ortak zeminlerde buluşması gerekiyor. Örneğin; 13 Kasım tarihli Antakya Defne kararındaki gibi; "Bakanlığın salt çoğunluğu değil, burada yapılacak yeni uygulama için arsa payı ya da kiracılık üzerinden hak sahiplerinin tümünün onayının alınması gerekiyor."

Mülk sahiplerine yeterli ve güvenli bir konut barınma hakkı çerçevesinde hiçbir borçlandırma söz konusu olmaksızın yapılıp verilmeli, hiçbir el koyma söz konusu olmamalı. (Birden fazla mülkiyeti olanlar için vatandaşın talebine göre borçlandırma veya kamulaştırma yapılabilir) Kiracılar için de en az 2 yıl ödemesiz mülkiyeti kamu kurumlarında olan kiralık sosyal konutlar yapılmalı, sonrasında kira bedelleri asgari ücretin 1/3'ünü geçmemeli. Odalar, Barolar ve Dayanışma Örgütleri tarafından bu ve benzeri talepler yapılıp, arkasında durulmalı.

Belediyeler denetiminde veya ortaklığında kurulacak Kiracılar Kooperatifi gibi çözümlere gidilebilir. Ancak kurumlarla rayiç bedeller üzerine çalışılmalı. Kooperatifler ve Barolar bugünden rayiç bedellerin dönüşüm sonrası 3 yıl boyunca sabit kalmasını sağlayacak davalar açmalılar.

### **SORU: Rezerv alan, riskli alan, 6A nedir nelere göre ilan edilir? Beni etkiliyor mu?**

**CEVAP:** 6A ilanında hak sahipliği önce Hazineye aktarılır. Böylece siz birdenbire hazine arazisinde oturuyormuşsunuz gibi olur. Riskli Alan ve Rezerv Alan nispeten daha farklı tanımlar olsa da, binanızın bulunduğu alan bugün riskli alan ilan edilmiş olsa da, yarın üzerinde yapı olsun olmasın, aynı zamanda rezerv alan ilan edilebilir.





Hak sahibinin borçlanması gerekmektedir durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve **borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez**. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmülerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, **hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmüler üzerindeki hakkı sona erer**.

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Rezerv alan ilanlarının takip edilmesi; tebligatların nereden nasıl takip edilebileceğinin anlatılması, TMMOB, Barolar ve ilgili Dayanışma Örgütlerinin bunu düzenli takip edecek yapılanmalar oluşturması...

**SORU: Evimin bulunduğu alan Riskli Alan veya Rezerv Alan ilan edildi ne yapmalıyım? İtiraz edebilir miyim?**

**CEVAP:** Kanunda riskli ve rezerv alan ilanının nerede nasıl yapılacağına dair bir hüküm yok. Riskli yapılara (riskli olmadığı yönünde kanıt varsa) itiraz edilebilir ama "riskli alan" ve "rezerv alan" ilanına itiraz şansı yok. Sadece imar planına itiraz şansı var. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nde, onaylanan imar planları 15 gün boyunca askıda kalacak. Bu süre içinde hızlıca itiraz edilmeli. 15 gün planın incelenip itirazın oluşturulması için yetersiz bir süre. Bu itirazları yapacak uzmanlara ulaşmak bile zaman alacak.

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Her şekilde başta hukuki yollara başvurma olmak üzere tüm hak arama mekanizmaları kullanılmalıdır. Burada dayanışma en önemli güç olacaktır. Rezerv Alan ilan edildiğinde bu süreçte destek alabileceğiniz bir dayanışmada örgütlü olmanız, süreci takip etmenizi sağlar. İtirazların hızlıca yapılması için zaman kaybını önlemek üzere, "Afet toplanma alanı, afet anında müdahalenin mümkün olup olmaması, yeterli alt yapının sağlanmaması" gibi standart, mümkün olduğunca çok bölgeye uyarlanabilecek itiraz örnekleri hazırlanabilir. Bu vb ön hazırlıkların Baro ve Odalar tarafından yapılması, dayanışmalarca takip edilmesi süreci hızlandırır.

**SORU: İmar planı onaylanırsa ve itirazım varsa ne yapmalıyım?**

**CEVAP:** İtirazlarla süreç yavaşlansa bile planları revize edip geçirebilirler. Planların askı süresince yapılan itirazlar sonucu yürütmeyi durdurma kararı çıkmazsa ya da planlı bir şekilde plan değişikliği yapılarak tekrar askıya çıkarılıp onaylanırsa müteahhitler hak sahiplerinin salt çoğunluğunu kendi sözleşmelerini imzalamaya ikna etmeye çalışacaktır.

**SORU: Salt çoğunluk sadece riskli alan için mi geçerli, rezerv alan için geçerli değil mi?**

**CEVAP:** Bir alan "riskli alan" veya "rezerv alan" ilan edildikten sonra alandaki yapıların "riskli yapı" olup olmamasının önemi kalmıyor.



O alan, onaylanan ve meriyet kazanan (yürürlüğe giren) imar planına göre dönüştürülüyor.

Ayrıca 6/A maddesine göre zaten hak sahipliği Hazineye aktarılıyor. "Riskli alanlarda", "rezerv alanlarda" ve "riskli yapı" parsellerinde uygulama yapılan etap veya adalarda; yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin birleştirilmesi, parsellere ayrılması, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usullere, yıkım ve yapım ile ilgili işlemleri vb. uygulamalara ilişkin paydaşların hisseleri oranında **salt** çoğunluğu ile karar veriliyor salt çoğunluk ile alınan karara katılmayanların arsa payları, satış prosedürleri işliyor. (M. 6 /1)

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Plan alanında yaşayanların bir kesiminin aleyhine olarak %51 salt çoğunluğun sağlanmaması için mümkünse plan ve sözleşmedeki hak sahipleri aleyhine olan maddeleri tespit edip halkı uyaracak uzmanlardan danışmanlık alınmalıdır. Bu süreci uzatmak ve mümkünse durdurmak için planların ve kararların hak sahiplerine nasıl tebliğ edildiği üzerinden itiraz edilmelidir. (Bu vb. itiraz sebepleri genel bir itiraz olduğu için önceden hazırlığı yapılırsa, zaman kaybetmeden itiraz süreci başlatılabilir.) Bu noktada da en önemli güç bu alanlarda yaratılacak birlik ve dayanışma olacaktır.

#### **SORU: Salt çoğunluk sağlanırsa ne olacak?**

**CEVAP:** Hak sahipliğinin çoğunluğu yandaş kişi ve kurumlarda olabilir. Müteahhit şirketler, GMY şirketleri bu alanda daha önce daire olarak hak sahipliği oranını arttırmış olabilir. Bu gibi durumlarda %51 ilk günden sağlanmış olabilir. Bazı durumlarda davet usulü çalışılıyor, hak sahiplerinin firma seçme şansı olmuyor ve hak sahipleri başka bir çözümleri olmadığı için mecburen kabul etmek durumunda kalabiliyor.

**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Erkan Baş'ın "Hatay'ın inşasında rol alın" önerisi bağlamında bu dönüşüm ve yeniden inşa süreçlerinde inisiyatif alınabilir. Tüm olumsuz süreçlerde (davetsiz ilerleyen süreçlerde vb) mülk sahibi ve kiracı hak sahiplerinin danışabileceği **bir paydaş ağının kurulması** gücünü artıracaktır. Bu ağ TMMOB ilgili Odalarının yanı sıra, Kent Dayanışmaları Kiracılar Kooperatifi, vb. gönüllü temsilcilerin bulunduğu dayanışma platformları da olabilir. Kurumlar ve dayanışma platformları ayrı ayrı kendilerine gelen başvurulara göre dayanışma çerçevesinde destek verebilirler. Çözümler konu ve yerel özelinde biricik olacağı için çözümler de duruma göre çeşitlenecektir.

**SORU:** Hak sahipleri olarak istediğimiz firmayı seçemedik / davet usulü firma atandı vb. haklarımızı nasıl korurum?

**CEVAP:** Dairenizin m<sup>2</sup> olarak karşılığını almanız sağlanmalı. Planların ve sözleşmelerin kurallara uygunluğu, alan paylaşımının hangi kurallara göre yapıldığı takip edilmeli.



**ÇÖZÜM ÖNERİSİ:** Brüt - net alan gibi kavramlar konusunda destek olabilecek bir mimar\mühendis, sözleşmedeki kritik maddeleri tespit edebilecek bir avukat ile sözleşme incelenmeli, çıkabilecek ek masraflar, hukuki zorunluluğu (satış önceliğinin müteahhitlerde olması gibi) olmayan maddeler ve sonuçlarıyla ilgili bilgi sahibi olunmalı.

Tüm bu süreçlerde, Türkiye İşçi Partisi ilgili organları (Toplumcu MMŞP, TİP Bilim Kurulu, TİP Kent Ekoloji Bürosu ve Meclisi, Hukuk Bürosu) ilkesel olarak kendisine görev alarak, teknik ve hukuki alanlarda açık destek verecektir.

Sonuç olarak; bu, zaten sorunlu olan 6306 sayılı Kanuna getirilen değişikliklerle gündeme gelen, önemli hak ihlalleri riskleri ile mücadelede en önemli gücümüz, her zaman olduğu gibi; **ÖRGÜTLENME VE DAYANIŞMA** olacaktır...

**Toplumcu Mühendis, Mimar, Şehir Plancıları**



**OCAK 2024**

[bilgi@toplumcummsp.org](mailto:bilgi@toplumcummsp.org)  
[www.toplumcummsp.org](http://www.toplumcummsp.org)

