

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM (RİSKLİ YAPI) UYGULAMALARI

1. GİRİŞ

Türkiye’de kentsel dönüşüm (riskli yapı) uygulamaları, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (“**Kanun**”) ve 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği (“**Yönetmelik**”) çerçevesinde yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm (riskli yapı) süreci başlatılmadan önce, tüm yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin konu hakkında uzlaşma sağlamanın ve süreç içinde teknik ve hukuki konularda danışmak üzere kendilerine destek verecek profesyonellerden oluşan bir ekip kurmasının, yapı maliklerinin rahat bir kentsel dönüşüm (riskli yapı) süreci geçirmeleri ve ileride doğabilecek anlaşmazlıkları önleyebilmeleri açısından ilk ve en önemli adım olduğunu belirtmek isteriz. Bu ilk adım sorunsuz şekilde tamamlandıktan sonra, oluşturulan profesyonel ekiple birlikte yeni binanın projesi, projeye uygun teknik şartname ve ilgili inşaat sözleşmesi hazırlanması ve bu belgeler ile müteahhit arayışına çıkılması faydalı olacaktır. Anılan şekilde bir yol izlenmesi, her ne kadar yapı malikleri için en ideal olan seçenek olsa da, kentsel dönüşüm (riskli yapı) sürecini yürütecek potansiyel müteahhit(ler) tarafından sunulan belgelerin, oluşturulan profesyonel ekiple birlikte değerlendirilmesi ve çalışılacak müteahhite ve sürece bu suretle karar verilmesinin de mümkün olduğunun altını çizmek isteriz. Söz konusu usuller ile belirlenen müteahhit, kentsel dönüşüm (riskli yapı) sürecinde yapı malikleri tarafından gerçekleştirilmesi gereken işlemleri, yapı malikleri adına vekaleten yürütebilecektir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM (RİSKLİ YAPI) SÜREÇLERİ

Kanun ve Yönetmelik uyarınca kentsel dönüşüm (riskli yapı) süreci; tespit süreci, yıkım süreci ve uygulama (yeniden yapım) süreci olmak üzere üçe ayrılmaktadır:

(i) Riskli Yapılarda Tespit Süreci

Riskli yapıların tespiti, yapı malikleri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (“**Bakanlık**”) tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara düzenledikleri rapor çerçevesinde yaptırılmaktadır. Tespite konu yapının bulunduğu ildeki Bakanlık’a bağlı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne (“**Müdürlük**”) veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi veya ilçe belediyesine (“**İdare**”) gönderilen ve Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenerek uygun bulunan raporlara konu yapılara ilişkin riskli yapı tespiti, ilgili tapu müdürlüğüne ve ilgili tapu müdürlüğünce de aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilir. Yapı maliklerinin, riskli yapı tespitine karşı, kendilerine anılan şekilde yapılan bildirimden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlük’e verecekleri bir dilekçeyle itiraz etme hakkı bulursa da, uygulamada itirazların, çok istisnai durumlar (raporun gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi, yargı kararı üzerine yeniden rapor düzenlenmesinin gerekmesi gibi) dışında çoğu zaman kabul edilmediği görülmektedir. Riskli yapı tespiti ise, riskli yapı tespitine karşı anılan şekilde yapılan itiraz(lar)ın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle kesinleşecektir.

Belirtmek isteriz ki, riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra, kentsel dönüşüm sürecinden (riskli yapı) dönülmesi, İdare tarafından yıkım için verilecek süre içinde, Kanun ve Yönetmelik kapsamında yer alan şartların sağlanması koşuluyla yıkım yerine güçlendirilmenin seçilmesi hali dışında mümkün değildir.

(ii) Riskli Yapılarda Yıkım Süreci

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra, İdare tarafından, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek, riskli

yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir. Yapı malikleri, bu süre içinde, riskli yapıyı tahliye ederek, yıkım işlemlerini başlatabilmek için bina yıkım ruhsatı başvurusu ve yıkım ruhsatının alınmasını müteakiben riskli olduğu tespit edilen yapıyı yıktırmalıdır.

İdare, verilen süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığını mahallinde kontrol eder ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idari makamlarca yıktırılacağını belirterek, otuz günden az olmak üzere ek süre vererek yeniden tebligatta bulunulur. İdare tarafından verilen süreler (60 + 30; en az 90 gün) içinde riskli yapıların yapı maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Verilen bu süreler (60 + 30; en az 90 gün) içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar, aynı zamanda mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülki amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile - masraflar maliklerden hisseleri oranında tahsil edilmek üzere- İdare veya Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Belirtmek isteriz ki, yapı malikleri, dilerlerse, İdare tarafından verilen süreleri (60 + 30; en az 90 gün) beklemeden yıkım ruhsatını alabilecek ve yeniden yapım sürecini hızlı bir şekilde gerçekleştirebileceklerdir.

(iii) Riskli Yapılarda Uygulama (Yeniden Yapım) Süreci

Riskli olduğu tespit edilen yapının yıkılması sonrasında arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlık'ın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek; taşınmazların önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya yapı malikleri ile yapılan anlaşma dahilinde, taşınmaz mülkiyeti yapı malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde belirtilen taşınmaz niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, yapı maliklerinin payları üzerinde devam eder.

Riskli olduğu tespit edilen yapının yıkılması sonrasında arsa hâline gelen taşınmazların, yapı malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, yapı malikleri, sahip oldukları payları oranında ve en az üçte iki çoğunluğun sağlanması koşuluyla, Kanun ve Yönetmelik'de sayılan diğer kararların yanı sıra, arsa haline gelen taşınmazda yeniden bina yaptırılmasına da karar verebilirler. Bu durumda, yapı malikleri, kentsel dönüşüm (riskli yapı) süreci başlatılmadan önce belirledikleri müteahhit ile yeniden yapım sürecini başlatırlar. Bu noktada, Kanun ve Yönetmelik'de sayılan ve yapı maliklerinin alabileceği diğer kararlara (ifraz, terk, taksim kararları gibi) ve yapı maliklerinin anlaşamaması durumunda uygulanacak usule, kapsamı gereği bu makede yer vermediğimizi belirtmek isteriz.

3. SONUÇ

Son olarak, anlaşma yolu ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilmektedir. Ayrıca, Kanun ve Yönetmelik kapsamında yer alan konularda vergi, resim ve harç muafiyetleri de uygulanmaktadır. Durum böyle olunca, kentsel dönüşüm (riskli yapı) uygulamaları, son yıllarda, yalnızca Devlet tarafından değil; anılan imkân ve muafiyetlerden faydalanmak ve yeni bir yapıya sahip olmak isteyen yapı malikleri tarafından da tercih edilir hale gelmiş ve bu şekilde daha da yaygınlaşmıştır.

Konuyla ilgili detaylı bilgi için, bizi her zaman danışabilirsiniz.
