Kentsel Dönüşümde Kurallar Yeniden Değişti.

6306 Sayılı yasanın uygulama yönetmeliği 27.10.2016 tarihinde değişti. 27.10.2016 tarihinde yayımlanan Resmi Gazete ile; Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan sıkıntıların büyüklüğü nedeniyle neredeyse yönetmelikte çok ciddi ve süreci hızlandıran değişikliklerin yapıldığını ve artık neredeyse jet hızında bir kentsel dönüşüm süreci yaşayacağımızı görebiliriz. Buna göre;

1) Riskli alanlarda Danıştay’ın iptallerinin önüne geçebilmek için planlama ve alt yapı hizmetleri yetersiz, imar mevzuatına aykırı, alt yapı ve üst yapıda hasar meydana gelmiş bölgelerde bu kriterlerden biri veya birkaçının %65’ı oranında bir bozulma meydana gelmiş ise artık bu bölgeler Riskli Alan olarak ilan edilebilecekler.
2) Riskli alan ilanlarında en az 15.000 m2 olması gerektiğine ilişkin hüküm değiştirilmiş olup bu zorunluluk kaldırılmıştır. Böylece m2 sınırı olmaksızın her bölgede riskli alan ilanı diğer kriterleri taşıması şartıyla ilan edilebilecektir.
3) Riskli yapı tespiti yapacak olan kuruluşlarda çalışacak olan personele Çevre ve Şehircilik Bakanlığından sertifika alınması zorunluluğuna Bakanlık tarafından belirlenecek kurum ve kuruluşlarca da sertifika düzenleme hakkı getirilmiştir. Yine üniversitelere tanınan sertifika muafiyeti sadece akademik personelle sınırlandırılmıştır. Riskli yapı tespiti yapacak olan lisanslı tüm kuruluşlar en az 1 inşaat mühendisi çalıştıracaklardır.
4) Riskli yapı tespitine ilişkin esaslar netleştirilmiş olup kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar girecektir. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar, metruk veya statik bakımından yapı bütünlüğü bozulmuş yapılar riskli yapı tespitine konu edilemeyecektir.
5) Riskli yapı tespiti başvurusunda bulunmak için dilekçe, kimlik fotokopisi ve güncel tapu durum belgesi istenecektir. Eski hali ile tapu kaydı yeterli değildir. Tapudan giderek güncel tapu durum belgesi istenip ilgili lisanslı firmaya ibraz edilmelidir. Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli olmayan yapılarda yani arsa paylı binalarda riskli yapı tespiti arsa payı sahibince yaptırılacaktır. Yine arsa başkasına yapı başkasına ait ise bu durumda tapuda yapı sahibi lehine şerh olması şartı ile yapı sahibi riskli yapı tespiti yaptıracaktır.
6) Riskli yapılarda tapuda kayıtlı malik ölmüşse mirasçılık belgesi çıkarmaya, KAYYUM ATAMAYA veya yine tapuda son kayıtlı malik adına işlem yapmaya Bakanlık yetkilidir. Maliki ölmüş taşınmazlarda mahkemelerde yaşanan büyük sorun çözülmüştür. Müdahale talepleri ile yol almaya çalışan apartmanlarda artık KAYYUM ATAMA yetkisi Bakanlığa verilerek çok büyük bir sorun çözülmüştür.
7) Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamına giren taşınmazlarda da artık kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecektir. Burada yapının sahibi veya sahiplerinden birisi talepte bulunacak riskli yapı tespiti edildikten sonra uygulama da kuruldan alınacak kararla yapılacaktır.
8) KİRACILARA ve SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİNE YAPILMAYAN TAHLİYE BİLDİRİMLERİ ARTIK GEÇERSİZDİR. Kiracısı olan veya sınırlı ayni hak sahibi olan (intifa, oturma hakkı, üst hakkı vb) mal sahipleri belediyelerden gelen tahliye sürelerini Kiracılarına ve Sınırlı ayni hak sahiplerine bildirmek zorundadır. Bir önceki yönetmelikte yaptırımı olmayan bu durum artık yapılamadığı takdirde süreleri başlatmayacaktır. Yani kiracınız var ve ona elden, noter vb. yollar ile tahliye bildirim yazısını göndermemişseniz süre belediye tarafından yeniden başlatılacaktır.
9) Tahliye süreleri sonunda elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin durdurulması zorunlu hale getirilmiştir. Hiçbir belediye bu yazıyı yazmaktan imtina edemeyecek yine hiçbir elektrik, su veya doğalgaz idaresi işlemi yapmıyorum diyemeyecektir.
10) Mevcut tahliye süreleri sonunda yıktırılmayan binalar ile ilgili artık maliklerin anlaşmalarının beklenmesi insiyatifi tamamen kaldırılmıştır. 2 aylık denetimler yapılacak ve yıktırılmayan binalar Afet Riski sebebiyle kolluk kuvveti desteği ile mülki amirlikçe yıktırılacaktır. Bir önceki yönetmelikte var olan durum apartman veya sitelerde 2/3 ile anlaşma sağlanamaması sebebiyle aylar ve yıllara varan uzamalara sebebiyet veriyordu. Artık bina veya bloklarda yapılan denetim ile yıkılamayan bina idare tarafından derhâl yıktırılacaktır.
11) Riskli alan veya riskli yapılarda artık YAPI YIKILMADAN 2/3 İLE KARAR ALINABİLECEKTİR. Yine 2/3 kararı ile yapı yıkılmadan önce imar adası bazında uygulama yapılmasına, tevhid, terk, ifraz, taksim, ihdas ve tapuya tescil işlemlerini yürütebilecektir. Yargıtay’ın bize göre yanlış olarak yorumlayarak Kat Mülkiyeti kapsamına sokarak toplantıları iptal kararı vermesi artık geçersiz hale gelmiştir. Özle bir kanun olan 6306 sayılı yasa ile riskli yapı tespiti kesinleşmiş olmakla artık yapılan toplantılar taşınmaz yıkılmadan yapılabilecek ve bunun haricinde yine yukarıda belirtilen kararlar alınabilecektir.
12) Bir parselde mevcut Bloklu yapılarda riskli yapı tespiti yapılmamış yapılar ayrılarak riskli yapı tespit edilmiş yapılar üzerine şerh işlenecek olup yine uygulamada da parsel tamamı üzerinden değil riskli yapı tespit edilen yapı maliklerinin toplamının 2/3 çoğunluğu ile karar verilecektir.
13) Arsa sahipleri ile yükleniciler arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde kurulacak kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisleri hak sahipleri adına talep edilirse Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından yaptırılabilecektir. Bu durumda hak sahibine özgülenmiş bağımsız bölümün mutlaka projede gösterilmiş olması gerekmektedir.
14) 2/3 ile alınan karara iştirak etmeyen 1/3 arsa payının açık arttırma sureti ile satılması için ARTIK BİNANIN YIKILMIŞ OLMASI ŞARTI KALDIRILMIŞTIR. Böylece 2/3 ile karar alınması ve toplantı sonrasında karara katılmayanlara 15 günlük uyarı ihtarnamesinin gönderilmiş olması yeterli hale getirilmiştir. Kentsel dönüşümde yaşanan en büyük problemlerden bir tanesi böylece çözüme kavuşmuştur. Maliklerin tahliye sıkıntısı ve müteahhitlerin kira ödeme zorunlulukları nedeniyle yıkımı geciktirme isteklerine bir çözüm bulunmuş olup yıkım yapılmadan açık arttırma satışı yapılabilecektir.
15) Yine çok önemli bir düzenleme yapılmış olup açık arttırma ile satış yapıldıktan sonra sözleşme veya sözleşme eki belgeleri iptal ederek yeniden satışa çıkılması yani satışın tekrar edilerek sürecin uzatılması yolu tamamen kapatılmıştır. Buna göre ihaleye katılarak sözleşmeyi imzalayacağını beyan eden arsa sahibi sözleşmeyi imzaladıktan sonra sözleşme veya eklerinden herhangi birisini iptal ederse 90 günlük süre içerisinde en yüksek bedeli teklif etmiş olana ve o kabul etmezse sırayla diğerlerine satış yapılacaktır. Bu durumda artık satış tek işlem haline getirilmiş olup 2.veya 3.satışların yapılması ihtimali ortadan kalkmıştır.
16) Riskli yapılarda kira yardımı 18 ay riskli alanlarda ise 36 ay olarak belirlenmiştir. Daha önce kısıtlama getirilen durum değiştirilerek maliklere, kiracılara veya sınırlı ayni hak sahiplerine sahip oldukları veya kullandıkları kanun kapsamına giren bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilecektir. Kira yardımı tahliye tarihinden itibaren 1 yıl içinde talep edilirse geçerli olarak kabul edilecektir.
17) Harç muafiyetine yönelik olarak belediyelerin almış oldukları harç ve ücret muafiyeti kaldırılmış olup belediyeler harç almaya devam edeceklerdir.

Çok önemli değişiklikler içeren bu yönetmelik değişikliği ile birçok soruna çözüm bulunduğu görülmüştür. Ancak tapu, belediyeler ve Bakanlık tarafından yapılan tebligatlar ve yine sorunlu taşınmazlarda yaşanan süreci tıkayan düzenlemeler konusunda ve nihayet değerleme kriterlerinin uygulanması konusundaki zorunluluğun uygulanamıyor olması eksiklikler olarak görülebilir.