

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Temel Sorular ve Yanıtları



1

Kentsel dönüşüm nedir?

Zemin yapısı nedeniyle olası bir afet durumunda can ve mal kaybı riski taşıyan yapılarla, nerede olursa olsun eskiyen, yıkılma veya ağır hasar riski taşıyan yapıların belli bir proje kapsamında yıkılarak yeniden yapılmasıdır. Yeni yerleşim alanlarının açılması sırasında da kentsel dönüşüme ilişkin kurallar uygulanabilir.

2

Riskli alan nedir?

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alandır.



3

Riskli alan nasıl ve kim tarafından tespit edilir?

Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporla tespit edilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü ile Cumhurbaşkanlığı'nca belirlenir. TOKİ, idare veya taşınmaz malikleri de Bakanlıktan riskli alan tespiti talep edebilir.

4

Riskli yapı nedir?

Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan yapılardır.



Riskli yapı nasıl ve kim tarafından tespit edilir? Tespit masrafları kim tarafından karşılanır?

Bir yapının riskli yapı olup olmadığı bilimsel ve teknik verilere dayanmalıdır. Bu konudaki rapor Bakanlık tarafından lisans verilen kurum ve kuruluşlarca hazırlanır. Raporun masrafları yapı sahipleri tarafından karşılanır. Bakanlık yapı sahiplerine süre vererek riskli yapı için rapor aldırmasını isteyebilir.

Verilen sürede tespit yaptırılmazsa, tespitler Bakanlıkça veya idarece yaptırılır. İdare, bu durumda, rapor masraflarını yapı sahiplerinden hisseleri oranında isteyebilir.



Yaşadığım ev deprem/heyelan ve bunun gibi bir afet riski altında, kentsel dönüşüm için nereye başvurabilirim?

Kentsel dönüşüme girmesi istenen taşınmaz için öncelikle riskli yapı raporu alınması gerekiyor. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca lisans verilerek yetkilendirilen kurumlara başvuruda bulunarak rapor aldırabilmek mümkün. İkamet ettiğiniz şehirde bulunan söz konusu kurumları internet üzerinden kısa bir araştırmayla bulabileceğiniz gibi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı üzerinden de bilgi edinebilirsiniz.

Apartmanda yaşıyorsanız, riskli yapı raporu almak için tek bir kat sahibinin başvuruda bulunması yeterli olacaktır.

Riskli yapı kararına itiraz edebilir miyim?

Riskli yapı raporu sonrasında bakanlık veya belediye riskli yapı tespiti yapar ve tapu kütüğüne işler. Tespit işlemi yapı sahiplerine ve kiracılara yazılı olarak bildirilir. Tespit işlemine karşı on beş gün içinde itiraz edilebilir. İtirazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne yapılır.



Riskli yapı tespitine itiraz etmemenin veya itirazın sonuçları neler olabilir?

Riskli yapı tespitine karşı itiraz edilmediği durumda bakanlık ya da belediye 60 gün içinde yapının yıkılmasını yapı sahiplerinden isteyebilir. Aksi halde kendisi yıktırabilir. Yıkım masrafları yapı sahiplerince ödenir. Yapının elektrik, su, doğalgaz vs. hizmet alımları iptal edilir.

İtiraz edilmesi halinde; itirazlar, bakanlık tarafından oluşturulan teknik heyet tarafından ikinci kez incelenip karara bağlanır.



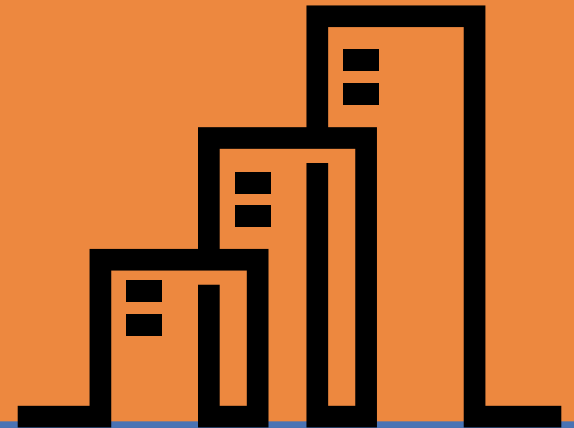
Kentsel dönüşüm süreci halkın katılım göstermesine uygun mudur?

Dönüştürülecek alanlara veya yapılara dair projelerin oluşturulmasında, alanda yaşayanların ihtiyaç ve beklentilerini yansıtmalarını sağlayan yasal düzenlemeler ne yazık ki mevcut değil. Ancak, riskli binanın yıkımından sonra arsa haline gelen taşınmazların akıbeti ve yıkım sonrası yapılacak işlemlere, yapı malikleri, sahip oldukları hisse oranında, en az üçte iki çoğunluğunun sağlanması koşuluyla karar verebilir.

Dönüştürülecek alanlarda yaşayanların sosyal alan, yeşil alan, kamu hizmeti sağlayacak mekânlarla ilgili taleplerinin dönüşüm projesine yansımalarını sağlamak için bakanlık veya belediye ile ilişkiler kurması, katılımcılığı sağlayacak dayanışma ağları örmesi önemlidir.

Yıkım sonrası süreç nasıl işler?

Binanın yıkımı sonrası arsa haline gelen taşınmazların üzerindeki kat irtifakı veya kat mülkiyeti, Bakanlığın talebi üzerine, tapu müdürlüğünce kendiliğinden silinir. Bundan sonra, örneğin; kat mülkiyetine sahipseniz, yıkımdan önce sahibi olduğunuz yapının niteliğine göre değerlendirme yapılarak, sizin adınıza arsa payınız oranında tekrar tescil edilir. Üçte iki çoğunlukla alınan kararlar da tapu kütüğüne işlenir.



Üçte iki çoğunluğa katılmadığım takdirde bunun sonuçları ne olur?

Üçte iki çoğunlukla alınan karar, karara katılmayanlara tebliğ edilerek, on beş gün içerisinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde, arsa payları, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç bedelden az olmamak üzere, anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Satış gerçekleşmediği takdirde; riskli alanlar ve rezerv yapı alanları için rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek koşuluyla hazineye devredilir. Riskli yapılar açısından satış gerçekleşmezse; karara katılmayanların payları, yapılan anlaşmanın koşullarını kabul eden üçüncü şahıslara satılır.

