

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE İLİŞKİN SIKÇA SORULAN SORULAR (S.S.S)

SORU: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki kanunun temel çıkarılma nedeni nedir?

CEVAP: Afetler sonucu bir daha can kaybı yaşanmaması için, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıları, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürmektir.!

SORU: Türkiye’de yaklaşık kaç konut bulunuyor ve bunun ne kadarı kentsel dönüşüm kapsamında yıkılması gerekiyor?

CEVAP:Türkiye’de yaklaşık 19 milyon konut bulunuyor. Bu konutlardan 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut haricindeki 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerekiyor. Deprem tasarımının yetersiz olduğu binalar ,malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil yapı stoğunun yaklaşık %40’ ının (6-7 milyon konut) yenilenmesi yada güçlendirilmesi gerektiği tahmin ediliyor.

SORU: Kentsel dönüşüm ne zaman başlayacak? Bu kapsamda ilk çalışmanın ne zaman yapılmasını öngörüyorsunuz?

Riskli alan ve riskli yapı tespit çalışmalarının başlatılması yönünde, 19.06.2012 tarihli Bakanlık yazısı ile 81 il Valiliği ve Belediyelerimize talimat verilmiş ve Kentsel Dönüşüm çalışmalarına Start verilmiştir.

6306 sayılı yasa ile, Afete Riski Altındaki Alanlar ve bu alanların dışındaki riskli binaların dönüştürülmesi söz konusu olup, ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi uyarınca Belediyelerin uhdesinde de Kentsel Dönüşüm çalışmaları devam etmektedir.

SORU: Kentsel dönüşüm ilk hangi bölgelerden başlayacak?

CEVAP: Kentsel dönüşüm öncelikle 1. Derece deprem kuşağında yer alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan illerden Başlayacaktır.**Bu kapsamda, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi illerimiz 1inci derece deprem kuşağında bulunmaları nedeni ile öncelikli iller olup, fay hatları, sel ve heyelana maruz bölgeler gibi afet risklerinin fazla olduğu alanlar tespit edilecek ve uygulamalara tespitler doğrultusunda başlanacak ve uygulama aşama aşama ülke sathına yayılacaktır.**

SORU: İstanbul’da ilk adım nerede atılacak?

CEVAP: Gerek İstanbul gerekse Kocaeli, Adapazarı,Bursa İzmir gibi illerimizin de öncelikle 1inci derece deprem kuşağında bulunan ilçeleri ile, afet riski açısından acil önem arz eden ilçeleri öncelikli olacaktır.

SORU: Bu iş için ne kadar bütçe ayrılacak?

CEVAP: Kanunda 2B gelirlerinin %90 ına kadar dönüşüm hesabına aktarılabileceği öngörülmektedir. Bütün ülkedeki dönüşümün sadece bu kaynaktan finansmanı mümkün olmayıp, Çevre cezalarının %50 si, Uygulamada bulunacak Belediye yatırım bütçelerinin %5'i ve harç gelirlerinin %50 si, İller Bankasının bazı faaliyetlerden elde edeceği karın %50si ve Maliye Bakanlığınca aktarılacak ödenekler kullanılacaktır

SORU: Özellikle hak sahiplerinin durumu merak konusu. Konutları yıkılan hak sahiplerini neler bekliyor? Başka semtlere geçici olarak mı taşınılacak, yoksa herkes kendi konutuna geri dönebilecek mi?

CEVAP:Dönüşümde en önemli önceliğimiz 'Yerinde Dönüşüm' ü sağlamak olacaktır. Zemin problemleri nedeni ile yerinde dönüşümün imkansız olduğu alanlar için en yakında bulunan rezerv alanlar değerlendirilebilecektir. Yasa uyarınca anlaşma ile tahliye edilenler kira yardımı yada konut tahsisi imkanı getiriliyor.

SORU: Kentsel dönüşümde model alınan bir ülkesi var mı. Varsa bu ülkeler hangiler?

CEVAP: Kentsel dönüşümde bir model ülke değil dünyadaki tüm başarılı uygulamalar incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bunlara İspanya, Kore, Japonya ve Güney Amerika da dahildir.

SORU: Örneğin 10 dairesel bir apartmanda daire sahiplerinden sadece birinin isteği üzerine depreme karşı binanın dayanıklı olup olmayacağını testi yapılabilir mi?

CEVAP: Kanunda riskli yapıların tespitleri Bakanlıkça hazırlanacak yönetmeliğe göre, yapı maliklerince yaptırılır, bunlar yapmaz ise idare veya Bakanlıkça yaptırılır deniyor. Buna göre, Herhangi bir malik test yaptırabileceği gibi, birlikte bir anlaşma ile de test yapılabilecektir. Diğer taraftan kanunun 8. Maddesinde tespitleri engelleyenler hakkında müeyyideler öngörülmektedir.

SORU: Eğer yapılabiliyorsa, hangi kurumlardan alınacak raporlar yasal olarak geçerli kabul edilecek? Belediye ve üniversite raporları yeterli olabilecek mi?

CEVAP: Riskli yapı tespitleri öncelikle malikler tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır. Lisanslandırılacak kurum ve kuruluşlara ait kriter belirleme çalışmaları devam etmekte olup, bu kapsamda Yapı Denetim Kuruluşları, Üniversiteler, Belediye şirketleri, İlgili Meslek Odaları gibi kuruluşlardan belirlenecek kriterleri sağlayacakların lisanslandırılması düşünülmektedir.

Ayrıca bu tespitlerin maliklerce yapılmaması durumunda Kanunun 3 üncü maddesine göre, Belediye Mücavir Alanı içinde Belediyeler diğer alanlarda ise İl

Özel idareleri tarafından yapılabilecek, imkanları yetersiz olan idarelerde Valilik koordinasyonunda da yapılabilecektir.

SORU: Yapılan tespitler neticesinde bina riskli çıktı. Ancak binadaki 9 hak sahibi binanın yıkılmasına karşı çıktı. Bir hak sahibi ise rapora göre hareket ediyor ve risk taşıdığını iddia ederek yıkılmasını talep ediyor. Bu noktada yeni yasaya göre uygulama nasıl olacak?

CEVAP: Yapılan tespitlere itiraz hakkı bulunuyor. İtirazları 4 ü üniversitelerin ilgili dallarında öğretim üyesi 3 ü de Bakanlık görevlisi olmak üzere 7 kişilik teknik heyetler inceliyor. İnceleme sonunda Riskli olduğu kesinleşen bir bina, Bakanlar Kurulunca kararlaştırılacak riskli alan içinde kalıyorsa bina yıkılıyor. Engelleyenler hakkında gereken işlem yapılıyor.

Riskli alan dışındaki bir bina ise bunlara yıkılıp yeniden yapımı için ya da güçlendirilmesi için kredi verilebiliyor.

SORU: Rapor sonunca, binanın depreme dayanıklı olmadığı ortaya çıktı. Bu rapora göre binanın 2 ay içinde yıkılması mı gerekiyor?

CEVAP: Eğer riskli olduğu tespit edilen bina, Bakanlar Kurulunca kararlaştırılacak riskli alan içinde kalıyorsa yıkılma esası getiriliyor. Ancak 60 günde yıkmaz ise 2 inci defa süre veriliyor ve mülki amirlerden yıkması isteniyor. Bu durumda süre 4-5 aya kadar uzayabiliyor. Riskli Bina "Riskli Alan" dışında ise bu durumda maliklerin isteğine göre yıkıp yeniden yapma veya güçlendirme kredisi veriliyor.

SORU: Bina yıkıldıktan sonra, yeni binanın yapılmasında hak sahiplerinin üçte 2'lik çoğunluğunun karar vermesi gerekiyor. Bu sağlanamayıp, yüzde 50 durum olduğunda hangi çözüm yöntemi uygulanacak.

CEVAP: Anlaşmayı özendirmek için anlaşma yapanlara kira ya da konut tahsis sağlanıyor. Yine de anlaşma olmazsa üzerindeki bina yıkılan arsa hisseleri oranında maliklere pay ediliyor.

SORU: Riskli yapıların yıkımı konusunda 3/2 çoğunluğun karar alması yeterli olacak. Çoğunluk kararına katılmayan vatandaşlar mağdur olacak mı? Mağduriyetlerinin giderilmesi için ne gibi alternatifler sunulacak?

CEVAP: Çoğunluk kararına katılmayan vatandaşların hisseleri, değeri üzerinden açık artırma ile 2/3 çoğunluğa satılacak. Bu şekilde satılmayan hisseler Devlet tarafından değeri üzerinden kamulaştırılacak.

SORU: Vatandaşların evlerini 'zorla yıkmak' insan haklarına aykırı değil midir?

CEVAP: Yasanın özü, en önemli insan hakkı olan 'yaşama hakkı' nı güvence altına almak olduğundan, insan haklarına aykırılık söz konusu olmadığını gibi, yasa ile yaşama hakkının teminine katkı sağlamaktadır. Yasa insanın 'can' hakkını 'mal' hakkından üstte tutmaktadır.

SORU: Ev sahipleri ne durumda bakanlığın aldığı yıkma kararına karşı çıkıp mahkemeye başvurabilecektir? Başvuramaması durumunda anayasaya aykırı bir durum söz konusu mudur?

CEVAP: Bakanlık sadece Riskli Alanlarda kalan Riskli Binalar için yıkılma talebinde bulunabilecek olup, buna karşı yapılacak itirazlar sadece bedele yönelik olabilecektir.

SORU: Yıkılacak binalara Çevre ve şehircilik Bakanlığı mı karar verecek. Bunu gerçekleştirmek için Odalar veya belediyeler de görevlendiriliyor mu?

CEVAP: Riskli alanlarda kalan riskli binaların yıkılmasında vatandaşlarla anlaşmaya gidilmesi esas olmakla birlikte, yapılacak tüm uygulamalar yerel yönetimlerle işbirliği halinde yürütülecektir. Ayrıca yeterli kriterleri sağlamaları halinde odalarda tespitlerde görev alabilecektir.

SORU: Riskli alanlardaki yapılara verilen kamusal hizmetlerin durdurulması söz konusu olacağı doğrumudur? Evet ise, insan haklarına aykırı değil midir böyle bir uygulama?

CEVAP: Riskli alanlardaki yapılarda sadece maliklerini karara katılması halinde kamu hizmetleri durdurulabilecek olup, maliklerin istememesi halinde kamu hizmeti durdurulamayacaktır.

SORU: Yasanın getirdiği “üçte iki” kuralın da insan haklarına ve anayasaya aykırı olduğundan şüphe var. Bu konuda bir değerlendirme Yapabilmisiniz?

CEVAP: Üçte iki ‘ ye katılmayanların mülkleri deperi üzerinden Bakanlıkça satın alınabileceğinden mağuriyetleri söz konusu olmayacak ve dolayısı ile anayasaya aykırılık olmayacaktır.

SORU: Riskli alan olarak ilan edilen bölgenin içindeki sağlam binalar da mı yıkıma dahil edilecek. Bu tür sorunları nasıl idare etmeyi planlıyorsunuz?

CEVAP: Riskli alan içerisinde kalan binalardan riski olmayanların yıkılma esası bulunmamakla birlikte, tüm proje alanının bütünlüğü açısından gerekmesi halinde bu maliklerle yapılacak anlaşma doğrultusunda binaları yıkılıp yerlerine yeni binalar yapılabilecektir.

SORU:Bazı çevreler, bu yasa ile birlikte bakanlık ve belediyeler arasında tam bir yetki karmaşası Yaşanacak mı? Kentsel Dönüşüm Yasası'nda idari kurumların yetki alanları belli mi? Belediyelerin yetkileri bakanlığa mı geçiyor, neden?

CEVAP: Kanunda Belediyeler "İdare " tanımını altında yer almakta olup, gerek riskli alan tespitlerinin gerekse riskli yapı tespitlerinin yapılmasında Bakanlık veya İdare yetkilidir. Dönüşüm hazırlığı olan Belediyelerden başlayacak olup, Bakanlık dönüşümü yürütmeye yetecek ekip, Ekipman, ve kapasitesi olmayan belediyelerde yetki kullanabilecektir.

SORU: Bankalar açısından da bakıldığı zaman özel bir kredi sistemine gidilecek mi?

CEVAP: Bu kanun uyarınca verilecek krediler uzun vadeli ve düşük maliyetli krediler olup, bu krediler ile ilgili olarak faiz desteği sağlanması da Dahil olmak üzere çalışmalar devam etmektedir.

SORU: 2B Yasası sayesinde elde edilecek kaynağın kentsel dönüşüm projesine aktarılması bekleniyor. Öncelikle bu doğru mu? 2B'den elde edilecek kaynak kentsel dönüşümü finanse etmek için yeterli mi?

CEVAP: Kanunda 2B gelirlerinin %90 ına kadar dönüşüm hesabına aktarılabileceği öngörülmektedir. Bütün ülkedeki dönüşümün sadece bu kaynaktan finansmanı mümkün olmayıp, Çevre cezalarının %50 si, Uygulamada bulunacak Belediye yatırım bütçelerinin %5'i ve harç gelirlerinin %50 si, İller Bankasının bazı faaliyetlerden elde edeceği karın %50si ve Maliye Bakanlığınca aktarılacak ödenekler kullanılacaktır.

SORU: Yeni kanunla birlikte 500 milyar dolarlık bir rant Oluşacağı söyleniyor. Bu konu hakkında ne düşünüyorsunuz? İnşaat firmaları ile ev sahipleri arasında ne gibi sorunlar yaşanabilir? Çünkü müteahhitlerin İstanbul'da şimdiden yıkılması muhtemel apartman seçtikleri söyleniyor...

CEVAP: Afetlerde bir daha can ve mal kaybı yaşanmaması adına yapılan bu düzenlemelerde rant hesabına hiç girilmemiştir. Yasaya göre inşaat firmaları ile konut sahipleri hiçbir yerde karşı karşıya gelmemektedir. Vatandaşlarla Bakanlık yada idare arasındaki anlaşmaların tamamlanmasına müteakip yıkım ve inşa faaliyetleri başlatılacaktır. İdarelerce işlem başlatılmadan vatandaşların herhangi müteahhitle anlaşma yapmaması gerekir.

SORU: Afet riskinin, kentsel dönüşümün önünün açılması için şart koşulduğu ve bir nevi bahane olarak kullanıldığı söyleniyor. Bu iddialar hakkında ne düşünüyorsunuz?

CEVAP: Türkiyede yüksek bir afet riski olduğu, yüzyıllardır yaşanan büyük depremler ve binlerce can ve mal kaybı ile sabit olup, bunun en son örneği 1999 İzmit, düzce ve 2011 Van depremleridir.

SORU: İnşaat sektörünün kentsel dönüşümle patlama yapması bekleniyor. Sektörün geleceği için ne düşünüyorsunuz?

CEVAP:Yaklaşık 7 milyon konutun yıkılıp yeniden yapılacağı tahmin edilmekte olup, bu büyük projenin gerçekleştirilmesi elbette Türk İnşaat Sektörünü canlandıracaktır.

SORU: Kentsel dönüşüm ile kentin varlıklarının ticarete açılması sağlanarak, değerli yerler AVM, Rezidans gibi yapılarla dolacak mantığı ne derece doğru?

CEVAP: Kanunun özünde can güvenliği için riskli binaların yıkılarak yerine güvenli binalar yapılmasıdır. Yoksa avm, rezidans v.b. gibi düzenlemeler Ön görülmemektedir.

SORU: Afet riski taşıyan alanlar konusunda özellikle Ankara ile ilgili ne öngörüyor?

CEVAP: Ankara'da yada başka bir yerde zemin problemleri nedeni ile yada üzerinde tekniğe uygun olmayan yapı Stoğu nedeni ile risk taşıyan alanlar var ise bu alanlarda dönüşüm planlanacak ve zemin problemleri nedeni ile yerinde dönüşümün imkansız olduğu alanlar için en yakında bulunan rezerv alanlar değerlendirilebilecektir.

SORU:Afet dönüşüm yasası deniyor ama akla sadece deprem afeti geliyor. Bakanlık olarak diğer afetler içinde hazırlamış olduğunuz eylem planları var mı?

CEVAP: Yasa sadece deprem afetine maruz alanlarla sınır olmayıp, yasada deprem tanımı bile geçmemektedir. Yasa Mal ve Can kaybına yol açma riski yüksek olan, deprem , sel ve heyelana maruz kalma ihtimali olan tüm alanları kapsamaktadır.

SORU: Mera alanlarının bu kanun kapsamında zarar göreceği iddialarına karşılık neler söyleyebilirsiniz?

CEVAP: Kanunda mera alanlarının her halükarda kullanılması yönünde bir husus bulunmama ile birlikte, yapılan düzenlemeler sadece riskli alan içerisinde yapılaşma imkanı bulunmaması halinde, ilgili kamu idaresi ve Maliye Bakanlığının

görüŖü alınarak mera alanlarından Rezerv alan olarak faydalanılabilecek olması Ŗeklinindedir.

SORU: Hacizli dairelerin durumu, kaçak yapıların konumu ve sit alanlarının durumu ne olacak?

CEVAP: Yapılar hacizli olması veya kaçak yapı olması yönünden deñil Afet Riskli olup olmadıkları yönünden incelenerek riskli olmaları halinde yıkılacak yada güçlendirilecektir. Hacizli olan binalar ile kaçak binalar dönüşüme tabii olmak kaydıyla kanunun getirdiği haklardan yararlanacaktır. Bunlara ait mevzuat düzenleme çalışmaları devam etmekte olup, maliklerin üzerindeki borçların devam ettirilerek yeni binalarına kavuşmaları sağlanacaktır.

SORU: Kentsel dönüşüm projelerinde iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulacak mı?

CEVAP: Kentsel dönüşümde çalışmalarında halkın katılımı çok önemli olup, kesinlikle bilgilendirme ve görüş alış veriş toplantıları düzenlenecek, kurulacak birliklerle iştişare içerisinde olunacaktır. Yasanın özünde halkın rızası ile dönüşüm yapılması vardır.

SORU: Kentsel dönüşümde kamu binalarının durumu ne olacak?

CEVAP: Kamu binaları da riskli olma durumuna göre değerlendirilecek ve yasa hükümlerine göre gereği yapılacaktır.

SORU: Ŗehir plancıları ve mimarların kentsel dönüşümdeki yerleri ne olacak? Bakanlık olarak sizin duruşunuz ne olacak?

CEVAP: Tabi ki Kentsel Tasarım projeleri, gerek Bakanlıkta, Gerek TOKİ de ve gerekse Belediyelerde istihdam edilen ve ilgili meslek odalarına kayıtlı olan mimar ve Ŗehir plancıları eliyle yürütülecek.

SORU: Kentsel Dönüşüm Yasası sizce gerçekten siyasi bir risk taşıyor mu? Bir sonraki seğımlere oy açısından nasıl bir yansıma bekliyorsunuz?

CEVAP: Vatandaşımızın afet zararları karşısında oldukça bilinçlenmeye Başıladığı bu dönemde bu konunun siyasi riski günden güne azalmaktadır.

SORU: Yara sarma anlayışı yerine yara almama anlayışının kazandırılması deniyor. Bu konuyu biraz açar mısınız?

CEVAP: Deprem ya da büyük afetler olup, birçok can ve mal kaybı yaşandıktan sonra yaraların sarılması vatandaşın giden can kayıplarını geri getirmediğinden, en önemli önceliğimiz can kayıpları yaşanmadan tedbir alınması noktasında olacaktır.

SORU: Devlet vatandaşı pazarlık edecek deniyor? Bu büyük kitleye ulaşmada yardımcı kaynaklarınız neler olacak. Ya da bunu nasıl sağlayacaksınız?

CEVAP: Bu konuda yerel yönetimler ve il özel idareleri Bakanlık ile birlikte çalışmaları yürütecektir. Gerekmesi halinde müşavirlik hizmetlerinden de faydalanılacaktır.

SORU: Dönüşümün gerçekleştirilmesi halinde belli bir bina stoğu doygunluğu olabilir diye kuşku vardır. Bakanlık böyle bir senaryoyu gözönünde aldı mı?

CEVAP: Dönüşümde esas olan yıkılan konutların adedi kadar yerlerine yeni konutların yapılması olup, herhangi bir konut stok artışı planlanmamaktadır.

SORU: Bu yasanın "afet değil rant adına" hazırlandığına dair suçlamalarla ilgili bir yorum yapabilir misiniz?

CEVAP: Afetlerde bir daha can ve mal kaybı yaşanmaması adına yapılan bu düzenlemelerde rant hesabına hiç girilmemiştir. Kaldı ki bırakın rantı bu proje kapsamında devletin kasasından çok büyük meblalar çıkacaktır.

SORU: Kira yardımı dahil her türlü yardım yapılacak deniliyor. Hangi kriterlere göre? Binasını yıkmak isteyen herkes kira ve başka türlü yardım alabilecek mi?

CEVAP: Riskli alanda olup binası riskli olduğu tespit edilenlere Bakanlık yada idare ile yapacakları anlaşma hükümleri doğrultusunda, buldukları bölgenin Sosyo ekonomik durumları da dikkate alınarak kira yardımı yapılacaktır.

SORU: Binamızın riskli olduğunu düşünüyoruz ama 3'te 2 çoğunluğu yakalayamıyoruz. Ne yapılması gerekiyor?

CEVAP: Üçte iki oranına bakılmaksızın herhangi bir malik tarafından tespitler yaptırılabilir.

SORU: Dönüşüme sıcak bakıyorum. Benim cebimden hiç para çıkacak mı? Çıkacaksa ne tür masraflar olacak?

SORU: Yapının riskli alan içerisinde kalması halinde yapınız ve hak sahipliğiniz proje bazında değerlendirilmesi sonucu alacaklı veya borçluluk durumu belirlenecektir. Yapınızın Riskli Alan dışında Riskli Yapı olması halinde dönüşüm malikler tarafından yapılacağından masraf mülkiyet sahipleri tarafından karşılanacaktır.

SORU: Riskli yapılar nasıl belirlenecek? Riskli alan ve rezerv alanlar nasıl belirlenecek?

CEVAP: Riskli yapılar Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca belirlenecek,

Riskli alan Bakanlar Kurulu Kararı ile, rezerv alanlar ise Bakanlıkça belirlenecek.

SORU: Riskli yapının tespit masrafları ve yıkım masraflarını kim ödeyecek?

CEVAP: Riskli Yapı Tespit ve yıkım işleri mülkiyet sahipleri tarafından masrafları kendilerine ait olmak üzere gerçekleştireceklerdir.

SORU: Binalar yeşil bina olarak mı dönüştürülecek? Yeşil binaya teşvik mi gelecek?

CEVAP: Halk arasında yeşil bina olarak da bilinen Akıllı binalar çok önemli olup Türkiye ülke olarak enerjiye çok para harcamaktadır. Enerjiye harcanan paranın neredeyse yarısı konutlarımızı ısıtmakta kullanıyoruz ve mevcut binalarımıza bakıldığında da enerjinin yarısı boşa gidiyor bu enerjinin tasarruf edilmesi lazım, bu durum ısı yalıtımlı binalarla mümkün, Ayrıca inşaat malzemeleri konusunda da doğal, çevre dostu, fazla atık bırakmayan ve geri dönüşümü olan malzeme üretilmesine ve kullanılmasına ağırlık verilmelidir. Ayrıca yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanarak kendi elektriğini kendi üreten, kullanılmış atık suyu tekrar değerlendirerek geri dönüşüm sağlayan sistemlerin geliştirilmesi çok önemli. Bu binaların çoğalması her alanda tasarrufun sağlanması ve kalkınmamıza da yardımcı olacaktır. Bunlar da akıllı binalarla mümkün olacak.

SORU: Bakanlık, yasayı vatandaşa anlatmaya ne zaman başlayacak, kentsel dönüşüm ofisleri ne zaman kurulacak?

CEVAP: Halihazırda yasa yazılı ve görsel medya kanalları ile halka anlatılmakta olup, reklam ve spotlar yayınlanmaya başlanmış bulunmaktadır. Diğer taraftan Sn. Bakanımız en başta olmak üzere Bakanlığımızın yetkili bürokratları tarafında konferans, panel ve toplantılarla anlatılmakta olup, önümüzdeki süreçte bilgilendirmeler daha da hız kazanacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başlamasına paralel ofisler de hizmet vermeye başlayacaktır.

SORU: 7 milyon ev yıkılacak vatandaş ne yapacak?

CEVAP: Riskli yapı olarak yıkılacak konut sayısı henüz kesinleşmemekle birlikte, yıkılacak konutların bir anda yıkılması söz konusu değildir. Bu süreç aşama aşama yürütülecektir. Evi yıkılan vatandaşa kira yardımı yada konut tahsisi yapılacaktır.

SORU: Kanun çıktı şimdi ilk adım olarak ne yapılacak?

CEVAP: İlk adım riskli alanların ve riskli yapıların tespiti çalışmaları olacaktır.

SORU: Bu konuda hangi kurumlar görevli ve yetkili?

CEVAP: Bu konuda yetkili Bakanlığımız olup, kanunun yürütülmesinde Bakanlığımızla beraber TOKİ, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri, İl ve İlçe Belediyeleri de çalışmaları yürütecektir.

SORU: Vatandaş olarak en doğru bilgiyi nereden alabiliriz?

CEVAP: Bakanlığımızdan ve Bakanlığımıza bünyesinde çalışmalarını sürdüren Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri ve Mekansal Planlama Genel Müdürlükleri ile, İl Müdürlüklerinden vatandaşlarımız bilgi alabilirler.

SORU: Ben bu dönüşüme katılmak istemiyorum. Dava açma hakkım yok mu?

CEVAP: Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

SORU: ÜÇTE İKİ ÇOĞUNLUK ESASI NEDİR?

CEVAP: Süreçte tıkanıklık yaşanmaması için bu oran getirilmiştir.

SORU: Arsamın (binamın, konutunun) bulunduğu mahallede nasıl bir dönüşüm planlandığını hangi kurumdan öğreneceğim?

CEVAP: Projeyi yürütecek idareden öğrenilebilecektir.

SORU: Kentsel dönüşüme katılmak istiyorum ama hiç param yok. Zaten güçlükle geçiniyoruz. Evimi yıkacaklarsa ben nerede hangi şartlarla oturacağım?

CEVAP: Konut ve arsamın tapu kayıt durumu tespit edilerek hak sahipliği konumuna ve ekonomik durumuna göre uygulama yapılacaktır. Evi yıkılan hak sahiplerine kira yardımı veya konut tahsisi yapılacaktır.

SORU: Son zamanlarda bazı müteahhitler gelip “Kentsel dönüşüm olmayacak, sizi kandırıyorlar. Arsanıza kat karşılığını bina yapabiliriz” diyorlar. Arsamı bu şekilde değerlendirsem sonra bir sorun çıkar mı?

CEVAP: Vatandaşların Resmi Makamlar haricindeki açıklamalara itibar etmemesi gerekir.

SORU: Oturduğumuz apartmanda (mahallede) 3'te 2 çoğunluğa ulaştık. Şimdi ne yapmamız gerekiyor? Dönüşüme başlayacak firmayla biz mi irtibata geçeceğiz?

CEVAP: Bahse konu yapının bulunduğu alanın riskli alan olarak ilan edilmesi halinde işi idare (belediyeler) yürütecek ve duyurular yapacaktır. Riskli alan dışındaki bir bina ise ve yapılan tespitlerde riskli olduğu belirlenmiş ise bu takdirde dönüşüme bina sahipleri 2/3 oranı ile karar verecek.

SORU: Özel sektördeki firmalara biz mi ulaşacağız, belediye bir firma seçip bizimle anlaşmasını mı isteyecek?

CEVAP: Bahse konu yapının bulunduğu alanın riskli alan olarak ilan edilmesi halinde işi idare (belediyeler) yürütecek ve duyurular yapacaktır. Riskli alan dışındaki bir bina ise ve yapılan tespitlerde riskli olduğu belirlenmiş ise bu takdirde dönüşüme bina sahipleri 2/3 oranı ile karar verecek.

SORU: Dönüşüm kapsamında yeşil alanlar da yapılacak deniliyor. Bu planlamalar ne zaman yapılacak?

CEVAP: Dönüşüm alanlarında alanın durumu, diğer sosyal ve ekonomik etkenler göz önüne alınarak konut alanları, yeşil alan, sosyal donatı alanları planlanacaktır.

SORU: Dönüşüm yapılırken bizim cebimizden para çıkacak mı?

CEVAP: Konutunuzun, arsanızın tapu durumu ve hak sahipliğinize göre planlama aşamasında belli olacak, bu sizin talebinize göre yetkili idare ile görüşmeniz sonucunda ortaya çıkacak.

SORU: Dönüştürülen bir yerde daha yüksek maliyetle ev almak istersem kredi imkanı sağlanacak mı, kolaylık sağlanacak mı?

CEVAP: 6306 sayılı kanun kapsamındaki hak sahipleri bu kanun kapsamındaki kredilerden faydalanabilir. Dönüşüm alanlarında hak sahiplerinden arta kalan konutların satış şartları ve kriterleri ilan edilecektir.

SORU: Şehirler dönüşürken, hazırlanacak planlarda altyapı ne kadar önem taşıyor?

CEVAP: Dönüşüm Alanlarında Altyapı kentsel planlama aşamasında planlanacak ve üst yapı ile birlikte inşaat çalışmaları başlayacaktır. Konutların hak sahiplerine teslim aşamasına geldiğinde alt yapıda bitmiş olacaktır.

SORU: Dönüşüm planlanırken, bir şehir bütünüyle ele alınıp planlar çizilecek mi?

CEVAP: Dönüşüm alanlarındaki planlamalarda proje ve uygulama bütünlüğü açısından dönüşüm yapılan alan içindeki bölgelerin durumları planlama yapılırken mutlaka göz önünde bulundurulacaktır

SORU: Eğer oturduğum bina riskliyse, dönüşüm süreci başlayana kadar bu binada oturmak istemiyorum. Ne yapmalıyım?

CEVAP: Binanın riskli olup olmadığı yetki kurum ve kuruluşlarca belirlenmesi halinde kanunda ifade edilen şekilde değerlendirme yapılacaktır.

SORU: Yapılan yeni binalarda ortak bir mimari tarzı mı belirlenecek, yoksa her firma istediği mimaride, istediği projeyi yapabilecek mi?

CEVAP: Dönüşüm alanlarında planlama Bakanlıkça yapılacak olup Bölgenin sosyo ekonomik durumu, arazi yapısı, tarihsel dokusu... vs gibi hususlar göz önüne alınarak mimari tarz mekansal planlama sırasında belirlenecektir.

SORU: Üçte iki çoğunluk esası nedir?

CEVAP: Binalar yıkıldıktan sonra uygulamayı vatandaşımız kendisi yapacak. Kendisi satmak mı istiyor, satsın. Yapmak istiyorsa, yapsın. Kat karşılığını vermek istiyorsa versin. Her türlü tasarruf hakkı oradaki parsel sahiplerinin. Burada ikinci önemli husus, binada hissedarların tamamının muvafakatini aramıyoruz. Burada nitelikli çoğunluk yani üçte iki çoğunluk karar verdiğimiz zaman diğer üçte bire diyoruz ki, siz de bu karara uymak zorundasınız. Buradaki çoğunluğun menfaati ne ise sen de uyacaksınız ama senin mülkiyetine biz dokunmuyoruz. Anlaşanlar değerlendirsinler yerinizi, yapsınlar, satsınlar siz de paranızı alın. Ama yok ona da katılmıyorsa o kabul etmeyen kişinin hissesinin SPK'ya kayıtlı ekspertiz kuruluşları tarafından değerini tespit edeceğiz ve açık artırma ile anlaşma sağlayan diğer hissedarlara satışa çıkaracağız. Eğer üçte ikilik çoğunluk, bu üçte biri almazsa veya alamazsa o zaman biz devlet olarak, onun ekspertiz değeri üzerinden parasını yatırıp, resen hazine adına tescil edileceğiz. Üçte iki çoğunluğun yapmış olduğu anlaşmaya uyacağız. Diyeceğiz ki 'biz aldık ama sahibi sizsiniz. Bizim yerimizi de satın, bizim yerimizi de yapın, değerlendirin, biz de paramızı alalım.' Orada razı olmayan vatandaşın parasını da vereceğiz. Burada önemli olan toplumun menfaatidir, her ne gerekçe ile olursa olsun projenin yürütülmesine engel olmak isteyenlere izin vermeyeceğiz.

· Binamızın riskli olduğunu düşünüyoruz ama 3'te 2 çoğunluğu yakalayamıyoruz.

SORU: Ne yapılması gerekiyor?

CEVAP: Yapısının riskli olduğunu düşünen vatandaşlarımız vakit geçirmeden yaşadıkları yeri de dikkate alarak belediyelere, il özel idarelerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerimize müracaat ederek yapılarının riskli olup olmadığını tespit ettirsinler. Maliklerden herhangi birisi bu tespiti yaptırabilir. Üçte iki oranına bakılmaksızın herhangi bir malik tarafından tespitler yaptırılabilir.

SORU: Eğer oturdum bina riskliyse, dönüşüm süreci başlayana kadar bu binada oturmak istemiyorum. Ne yapmalıyım?

CEVAP: Binanın bir an evvel tahliyesi gerekir. Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına, bu yapılarda ikamet edenlere, bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut, işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

SORU: Dönüşüme katılmayacağım. Dava açma hakkım yok mu?

CEVAP: Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez. Ancak vatandaşlarımızın dava açmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

SORU: Oturdumuz apartmanda (mahallede) 3'te 2 çoğunluğa ulaştık. Ne yapmamız gerekiyor?

CEVAP: Yapınızın riskli alan içerisinde olduğu veya yapınızın riskli olduğunu tespit ettirdiniz ve yapılacak uygulamalar konusunda da 3'te 2 çoğunlukla karar aldınız. Diyelim ki, binanın yeniden yapılmasına karar verdiniz. Birinci aşamada 3'te 2 çoğunluğun dışında kalan paydaşların hisselerinin değerini SPK'ya kayıtlı ekspertiz kuruluşlara tespit ettireceğiz ve açık artırma ile anlaşma sağlayan diğer hissedarlara açık artırmaya satışa çıkaracağız. Anlaşma sağlayanların bu payları almaması durumunda bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilecek ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza tahsis edilecek. Paydaşların kararı ile anlaşmaya uyularak işlem yapılacak. Bu andan itibaren hak sahipleri nasıl uygulama yapmak isterlerse ona göre uygulama yapılacak.

SORU: Özel sektördeki firmalara biz mi ulaşacağız, belediye bir firma seçip bizimle anlaşmasını mı isteyecek?

CEVAP: 3'te 2 çoğunlukla anlaşma sağlandıktan sonra, söz hakkı hak sahiplerinin olacak, istedikleri firmalarla anlaşabilecekler.

SORU: 30-40 yıllık eski bir binada oturuyorum. Şehir merkezinde, güzel bir bina. Dönüşüm yasasıyla burayı yıkıp beni şehir dışına gitmeye mecbur mu edecekler?

CEVAP: Kanunun uygulamasında birinci önceliğimiz vatandaşın can güvenliğini temin etmek. Can güvenliğini teminat altına almak için ne gerekiyorsa yapacağız.

Dönüşümde en önemli önceliğimiz 'yerinde dönüşüm'ü sağlamak. Bunu başarabilmek için de teknik koşulların elverişli olması gerekiyor. Kanunun ana eksenini can güvenliği, kullandığımız argüman ise anlaşma ve gönüllülük. Siz bahsi geçen yapınızdan emin değilseniz önce yetki verdiğimiz idarelere müracaat ederek yapınızın riskli olup olmadığını tespit ettirin. Binanızın riskli olması halinde ne yapacaksınız bile bile burada oturmaya devam edecek misiniz? Bu binanızı yıkıp, mevcut yapılaşma şartları altında yeniden inşa edip huzur içerisinde yeni evinizde oturmanıza hiç bir engel yoktur, teknik zorunluluklar söz konusu olmadan kimseyi yerinden, yurdundan etmek gibi bir düşüncemiz olamaz, siz kat malikleri olarak 3'te 2 çoğunlukla anlaşarak taşınmazınız üzerinde istediğiniz gibi tasarruf edebilirsiniz.

6306 SAYILI AFET RISKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNU VE UYGULAMALARI EĞİTİMİNDE SORULAN SORULAR VE CEVAPLARI

SORU: Yaşanan Depremlerden sonra (1999) orta hasarlı olarak tespit edilmiş olup, bu güne kadar "güçlendirilmeyen" konutlar (7269 sayılı yasaya göre ağır hasarlı konumlarda olup yıkımı gereken konutlar) 6306 sayılı Yasa kapsamına alınabilir mi?

CEVAP: 1999 depreminde ağır hasar görüp, 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilerek hak sahibi kabul edilip konutları teslim edilen kişiler için yeni bir konut yaptırılmadan bu konutların yıktırılması gerekir. Hak sahibi olup, konut almamışsa bunlarla anlaşma yapılarak 6306 sayılı kanun uygulanabilir.

SORU: Riskli alan tespitini, belediyenin bütçe veya teknik eleman yetersizliğinden yapamadığı durumlarda İl Müdürlüğü neler yapabilir?

CEVAP: Belediyenin bütçe veya teknik eleman yetersizliği nedeniyle riskli alan tespitini yapamaması durumunda Valiliğe başvurarak tespitin Valilikçe yapılmasını isteyebilir. Bu durumda Valilik İl Müdürlüğüne görev verebilir.

SORU: Köyler bu kanun kapsamında mı? 5543 Sayılı İskan Kanunu ile bağlantı kurulacak mı?

CEVAP: Bu kanun köyleri kapsamakta olup, 5543 Sayılı Kanunun 6306 Sayılı Kanuna aykırı olan kısımları uygulanmaz.

SORU: Derece sit alanı içerisinde geçmişte yapılan kaçak yapılarda Kanun kapsamı içerisinde midir? (Özellikle tescilli yapıların üzerine yapılan katlar)

CEVAP: 6306 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilemez. 5366 Sayılı Kanun kapsamında olup kaçak yapılaşmanın tespiti ve yıkımı valilikçe yapılır.

SORU: Riskli alan içerisindeki sağlam yapılar planın bütünlüğü için gerekirse yıkılacaktır, ancak bu sağlam yapı hak sahipliği çalışmalarında çürük yapıyla aynı şekilde değerlendirildiği takdirde gerçek anlamda hak mahrumiyetleri yaşanacak; evini ya da iş yerini plana ve ruhsata göre yapmış vatandaşın (kanuna uymuş ve kaçak yapı yapmamış) devlete olan güvenini dahi sarsacaktır. Hatta bazı alanlarda üzerindeki ev ya da dükkanın değerleri araziden çok daha kıymetli olan yerlerin durumu ise daha vahim olacaktır. Hak sahipliği çalışmalarının taşınmazın değerlendirilmesi sonrasında (ev+arsa+dükkan tüm gayrimenkullerin değerlendirilmesi sonrasında) arsası üzerinden değil, arsası üzerindeki tüm gayrimenkulün değerlendirilmesi sonrasında hak sahibi yapılması (gayrimenkul üzerinden değil) daha adil bir yaklaşım olmaz mı?

CEVAP: Riskli alan içerisindeki binalar için riskli bina tanımı değil riskli alan tanımı geçerli olduğundan şu anda sağlam görünen binanın o alandaki afet nedeniyle etkilenmesi göze alınarak 6306 Sayılı kanun kapsamında değerlendirilir.

SORU: 19.06.2012 tarih ve 580 sayılı yazıda "Riskli alanların belirlenmesi" ile ilgili bölüm var iken Kanunda neden riskli yapıların belirlenmesi üzerinde duruluyor. Öncelik Alan Tespiti değımlidir? Alan tespiti yapılmadan başvurular nasıl değerlendirilecek?

CEVAP: Riskli Alan ve Riskli Yapı farklı tanımlardır. Riskli alanlar içindeki binaların yıkılması gerekirken, riskli alan dışında olup da herhangi bir nedenle riskli yapı tanımına giren binaların yıkılması gerekecektir.

SORU: Uygulama işlemleri sırasında sayılan 2/3 çoğunluk kararı alınacak işlemler, dönüşüm projeleri hazırlandıktan sonra mı yoksa öncesinde mi belirlenecek?

CEVAP: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Madde 6'da geçen "Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." denilmektedir. Buna göre, bireysel olarak yapılan riskli yapı başvurularında, 2/3 çoğunluğun sağlanması esastır.

Riskli alan ile ilgili Madde 4'de "tasarrufların kısıtlanması" kısmında "Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare 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." denmektedir. Herhangi bir çoğunluk kararından bahsedilmemektedir. Sonuç olarak, riskli alan ile ilgili başvurularda 2/3 çoğunluk aranmaz.

SORU: Mevcut İmar Planı sınırları içerisinde iskan edilmiş alanlarda ve imar planına esas jeolojik etüt raporu olmayan yerleşim alanlarında riskli alan olup olmadığı konusunda yapılacak tespitler hangi kapsamda yapılacak?

CEVAP: Mevcut İmar Planı sınırları içerisinde iskân edilmiş alanların riskli alan durumuna dönüşmeyeceğine ilgili bir garanti yoktur. Herhangi bir zaman içerisinde meydana gelebilecek bir doğal afet durumunda bu alan riskli alan kapsamına girebilir. Riskli alan olup olmadığı konusu Bakanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlarca belirlenecektir.

SORU: Kanun'da "Tanımlar" kısmında "Riskli Alan" tanımlanırken, "Uygulama" kısmında sadece "Riskli yapıların tespiti" nin nasıl olacağı belirtilmekte. Dolayısı ile öncelikle "Riskli Alan" ların belirlenip sonrasında "Riskli yapı" ların tespiti mi yapılacak? Ya da yapı maliklerinin yapılarının riskli olup olmadığını tespit edecekleri dönemde İl Müdürlükleri alan tespitlerini mi yapacak?

CEVAP: Kanun'da "Riskli alan: 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 alanı",

"Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" ifade eder, denilmektedir.

Dolayısıyla, kanuna göre afet riski altındaki alanların dönüşümü öncelikli olmakla beraber; "Uygulama" kısmında 3 ncü madde de "Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek

maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.” denilerek; Bakanlığın belirlediği alanlardaki riskli yapılardan bahsedilmektedir. Aynı zamanda bu madde de, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte riskli yapıların tespitinin nasıl yapılacağıının belirleneceği ifade edilmektedir.

SORU: “Bakanlık riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden isteyebilir.” hükmüne göre hangi yapı malikinden (hangi alandaki), Bakanlık süre vererek talepte bulunacak? Bu alanlar ve malikler nasıl belirlenecek?

CEVAP: Madde 3’de bu konuda “...Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.” denilmektedir. Burada belirtilen riskli yapılar Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.”, yapı maliki ise Bakanlığın belirlediği alanlardaki riskli yapıların maliklerini ifade etmektedir.

Riskli alan belirlenmesi; kanun’un Madde 2 Tanımlar kısmında şu şekilde ifade edilmektedir:

“Riskli alan: 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 alanı” Riskli alanın nasıl belirleneceği burada açıklanmıştır.

SORU: Bakanlık “belirlediği alanlardaki” riskli yapıların tespitini “İlgili İdare’den de isteyebilir” hükmünde belirtilen “belirlenen alan” neyi kast etmektedir. Nasıl ve hangi kriterler gözetilerek bu alanlar belirlenecek?

CEVAP: Belirlenen alan “dönüşüme tabi tutulacak alanları” ifade etmektedir. Bu alanların nasıl belirleneceği “Tanımlar” kısmında şöyle ifade edilmektedir:

“Riskli alan: 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 alanı”,

Aynı zamanda riskli alanlar ve riskli yapılar ile ilgili tespitlerin nasıl yapılacağını, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirleneceği Madde 3’de ifade edilmektedir.

SORU: Riskli alan olarak belirlenen bölgede ayrıca riskli yapı tespiti yapılacaktır mı?

CEVAP: Madde 3 "Tespit, taşınmaz devri ve tescil" kısmı, yedinci fıkrada; "Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli Dolayısıyla riskli alan olarak belirlenen bölgede bulunan yapılar dönüşüme tabi olacaktır. Riskli alanda ayrıca riskli yapı tespiti yapılmayacaktır.

SORU: "... sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az 2/3'ü çoğunluğu ile karar verilir." Hükmünde kast edilen 2/3 çoğunluk bireysel çoğunluk mudur? Yoksa payları toplamının 2/3'ü müdür?

CEVAP: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Madde 6'da geçen "Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." denilmektedir. Buna göre, 2/3 çoğunluk payları toplamının 2/3'üdür.

SORU: Kanun ile afet riskli alanlar ve mevzuata aykırı olarak yapılmış binaların iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesi amaçlanırken; neden Kanun'un 23 ncü maddesinin yürürlüğe giriş tarihi 3 yıl sonra olarak belirlendi?

CEVAP: Kanunun 23 ncü maddesi ile, 24/02/1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu mevzuatına Aykırı Bazı Yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanun'un yürürlükten kaldırıldığı belirtilmektedir.

Madde 24 de ise bunların yürürlükten kaldırılma tarihinin 3 yıl sonra olacağı belirtilmektedir. Burada amaçlanan; devam eden iş ve işlemlerin tamamlanmasının sağlanmasıdır.

SORU: Bu kanun uyarınca yapılacak olan planların 3194 sayılı Kanun ile İmara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlarda belirtilen kısıtlamalara tabi olmaması özellikle idare'nin yapacak olduğu plan değişikliklerinde mevcut onaylı planların bütünlüğünü, sürekliliğini, sosyo-kültürel teknik altyapı dengesini bozacak değişikliklere sebep olmayacak mı? Plan bütününde yapılacak bu parçacı değişiklikler plan revizyonlarını beraberinde getirmeyecek mi?

CEVAP: 6036 sayılı kanunun Uygulanmayacak Mevzuat Madde 9. (1) "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez." ve Uygulama İşlemleri Madde 6 (6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir." hükümlerine dayanarak, Kanunun acileyetine binaen (can ve mal kaybı yaşanmaması, sağlıklı yaşam çevreleri oluşturulması açısından) ve bu kanun uyarınca yapılacak planlar çerçevesinde plan bütünlüğü ve sosyo-kültürel-teknik altyapı dengesini kurmak için plan revizyonuna gidilebilir.

SORU: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu kapsamında "Riskli Alan" olarak tespit edilen bir bölgede yer alan "tescilli yapılar" hakkında nasıl bir uygulama yapılması düşünülmüyor?

CEVAP: 6306 sayılı kanun kapsamında "Riskli Alan" olarak tespit edilen bir bölgede yer alan "Tescilli Yapılar" 2863 sayılı kanun uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

SORU: İlimiz, Mudurnu İlçesinde 1972 yılında meydana gelen kaya düşmesi olayından dolayı afete maruz alan ilan edilmiş ve 1990 yılında imar planlarında yapılaşma yasağı getirilmiş bulunmaktadır. Bu alandaki yapıların bir kısmı 7269 sayılı yasaya göre taşınmış bir kısmı taşınmamış ve bu bölgede yeni yapılaşmalar olmuştur. Bu bölgede Mudurnu Belediyesinin 6306 Kanun kapsamında talebi olmamasına rağmen ne yapılabilir?

CEVAP: 7269 sayılı kanuna göre böyle bir alan boşaltılmış sayılır, alanda bulunan ve nakil edilen konutların sahiplerine yeni konutlar teslim edildiği andan itibaren eski konutların yıkılması gerekmektedir. Yıkılmamış ise 7269 sayılı kanuna göre 6306 sayılı kanun kapsamında Valiliklerce yıktırılmalıdır.

SORU: İlimiz, Gerede İlçesinde İmar Planı olan bir alanda 2001 yılında yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Kuzey Anadolu Fay hattından dolayı yapılaşmaya kapatılan ve imar planına işlenen alan üzerindeki yapılar için kişisel başvuruların nasıl değerlendirileceği konusunda izlenecek yöntem nedir?

CEVAP: Bu hususta kişisel başvurular belediye ve valiliklere yapılır.

SORU: Riskli alan belirlenmesi yapıldıktan sonra alan içindeki tüm yapıların durumu ne olacak? Bütün hepsi riskli yapı sınıfına mı girmiş olacak?

CEVAP: 6306 sayılı kanunun madde 3 (7)" Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur." hükmü gereği riskli alan içerisinde kalan yapılar yıkılır.

SORU: Riskli alanda fay zonu var ise buradaki yapıların durumu ne olacak? Ya da heyelan olan/olabilecek bölgede ise yapıların durumu ne olacak?

CEVAP: 6306 sayılı kanunun madde 3 (7)" Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur." hükmü gereği riskli alan içerisinde kalan yapılar yıkılır.

SORU: Riskli alanda yeni verilmiş ruhsatlar, devam eden inşaatlar, yeni verilecek ruhsatların durumu ne olacak?

CEVAP: 6306 sayılı kanunun Tasarrufların kısıtlanması Madde 4- (1) "Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir."

6306 sayılı kanunun Madde 3 (7)" Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur."

6306 sayılı kanunun Madde 14 Geçici Madde 14-" Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyelere imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmelikler, ek 5 inci maddedeki esaslar çerçevesinde bu maddenin yayımı tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde hazırlanarak anılan maddedeki usule göre yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle değiştirilir. Aksi takdirde, anılan yönetmelikler bir yıllık sürenin bittiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkar"

Hükümleri uyarınca riskli alan olması ve can ve mal güvenliği açısından kanun hükümlerine uyulur.

SORU: Alan belirlemede İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü koordinasyonu, görüşü veya komisyon oluşturulması şeklinde mi olacak?

CEVAP: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünün alınması gerekmektedir. Komisyon oluşturulması istenmemektedir.

SORU: Riskli Alanlarda yapılacak olan planlar Madde 9 da belirtildiği üzere 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümleri göz ardı mı edilecek? (Örnek; yapılaşma koşulları, parsel koşulları gibi)

CEVAP: İmar Kanunu hükümleri göz ardı edilmeyecektir. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi için yeni bir kanuna ihtiyaç duyulmuştur ve tabii ki bu kanun kendi uygulama yönetmeliklerini içerecektir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulamada karşılaşılabilecek çelişkilerini giderebilmek için ; “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabii değildir.” hükmüne ihtiyaç duyulmuştur.

SORU: Madde 3'te Bakanlık belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idareden de isteyebilir denmektedir. İdare bu sürede riskli yapıyı tespit etmez ise (siyasi kaygıdan dolayı) ne olur?

CEVAP: Kanunda Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlıkça veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Riskli yapıların tespiti hususunda Sn. Başbakanımızın talimatı olduğundan siyasi bir kaygı olmayacaktır. İdare tespit etmediği takdirde bakanlıkça tespit yapılacaktır.

SORU: İllere Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü kurulacak mı?

CEVAP: Mevcutta 3 ilimizde Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü kurulmuştur. Diğer illerimizde de kurulması hususunda çalışmalarımız ve ihtiyaç analizlerimiz devam etmektedir.

SORU: Belediyelerin meclis kararıyla riskli alan teklifine müdahalesi mümkün mü?

CEVAP: Bakanlıkça riskli alan talebinde bulunacak idarelerden birside belediyelerdir. Dolayısıyla kendi imkânları ile riskli alan tespitinde bulunabilecek belediyeler bakanlıkça yetkilendirilmiştir.

SORU: İl Müdürlükleri, Belediyelerin riskli alan teklifinde Bakanlığın sekretarya görevini mi yürütecek?

CEVAP: İl müdürlükleri riskli alan tespitlerinde birinci kontrol mekanizmalarıdır. Ayrıca riskli alan tespitinde yeterli elemanı olmayan idarelerin talebi halinde il müdürlüklerimizde sürece müdahil olacaktır.

SORU: Riskli alan kapsamında değerlendirilecek bir mahalle, Belediyenin siyasi oy kaygılarıyla riskli alan olarak meclis kararı alınmasından kaçınması durumunda İl Müdürlüğünün yetkisi nedir?

CEVAP: 6306 sayılı Kanunda belirtilen şekliyle “Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı’nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlık’ın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” kapsamaktadır.

Dolayısıyla Bakanlık tarafından da riskli alan tespiti yapılabilmektedir. İl müdürlüğü Bakanlığın taşra teşkilatı olduğundan yetki verildiği takdirde bakanlık adına işlem yapabilecektir.

SORU: Riskli yapının tespiti mal sahiplerince hangi süreye kadar yapılmak zorundadır? Nihai süre ne zamana kadardır?

CEVAP: Kanunun 3. Maddesinde ‘Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir’ hükmü bulunmaktadır. Burada süre sınırlaması bulunmuyor. İl Müdürlükleri makul bir süre verebilirler veya uygulama bütünlüğü olması için konu yönetmelikle düzenlenebilir.

SORU: Müdürlüğümüzce mal sahiplerine tespit yapmalarını sağlayacak tebligat yapılacak mı? yoksa mal sahiplerinin tespit yapmalarını veya bize taleplerini bekleyecek miyiz?

CEVAP: Alan ölçeğinde öncelikle maliklere tebligat yapıp süre verilerek tespit yaptırılması istenmeli yapılmadığı takdirde bakanlık veya idarece yapılmalı ,bina ölçeğinde malikler tespitlerini lisanslı kuruluşlara kendileri yaptırmalı, aciliyet arzeden binalar 19/06/2012 tarih ve 580 sayılı yazımıza göre İl Müdürlüklerimiz veya belediyelerce yapılmalı.

SORU: Taşrada küçük illerde belediye ve il özel idareleri bu iş ve işlemler için mümkün olduğunca İl Müdürlüklerine iş devretme yoluna gidecektir. Bu anlamda Bakanlık taşrada ki teknik kadro durumundan haberdar mıdır?

CEVAP: 6306 sayılı kanunun uygulamalarında ilgili idarelerin Valilik öncülüğünde koordineli çalışması hızlı ve sağlıklı sonuç elde edilmesini sağlar.

SORU: Kamu binaları, Resmi Binalar, Okul, Hastane, Spor tesisleri vs. yapıların hasar tespitlerinden bahsedilmiştir. Bunlarda dönüştürmeye tabi mi?

CEVAP:Kamu binalarının da risk tespiti yapılmalı riskli olanlar dönüştürülmeli.

SORU: Bu tespitler ücretsiz mi yapılacak, bunlara kredi yardımı yapılacak mı?

CEVAP:Kamu binalarında yapılacak tespitin masrafı ilgili idaresince karşılanmalı.bunun için bütçesinde ödenek ayrılmalı.Tespitlerde idarelerin teknik imkanı kısıtlıysa valilik koordinasyonunda da yapılamıyorsa hizmet alımıyla yaptırmak için İl Müdürlüklerince ödenek talep edilebilir.

SORU: Riskli yapının tespitinde yapıyı kullananlar müracaat etmez ise, yapıların riskli olabileceği duyumu alınmaz ise bu binaların tespiti nasıl yapılacak?

CEVAP:Alan içindeyse önce malik yaptıracak yapılmadıysa bakanlık veya idare yapacak .Alan dışındaysa vatandaş kendi yaptırmalı yaptıramıyorsa idareye müracaat edilmeli.aksi taktirde bütün binaları tarama imkanı bulunmamaktadır.(vatandaşımızda bilinç oluşturulması için kanun gereği radyo ve tv den yayın yapılmakta buna ilaveten ilgili idarelerce çeşitli duyuru faaliyetlerinin yapılmasında fayda bulunmaktadır.)

SORU: Resen tespit ettirme durumunda yetkilendirilmiş kuruluşu (üniversite, meslek odası vb.) ücreti kim ödeyecek?

CEVAP:Tespiti yaptıran idare ödeyecek tapuya bildirecek.

SORU: Riskli yapının yıkımında yıkım nasıl yapılacak, kim yaptıracak, nasıl yapılacak, ihaleyle yıkılacaksa ihaleyi kim yapacak, hangi usule göre ihale edilecek, ücreti kim karşılayacak?

CEVAP:Yıkımı 60 gün süre verilerek malik'in yapması istenecek yapılmadıysa mülki idare amiri yapacak olmadıysa bakanlık idareden isteyebilir olmadıysa bakanlık bizzat yıkabilir .yıkım ihaleyle olabilir gideri özel hesaptan karşılanabilir.İhale 4734 sayılı kanununun 21-b maddesine göre yapılır.

SORU: Kamu binaları için risk tespitini kim yapacak, nasıl yaptırılacak ödenmeyi kim yapacak, yerine ne yapılacak?

CEVAP:Kamu binalarında risk tespitini İl Müdürlüklerimiz veya Valilikce oluşturulan komisyon yapmalı imkan yoksa hizmet alımıyla lisanslı kuruluşa yaptırılabilir.Parası özel hesaptan karşılanabilir.

SORU: Bina yapılıncaya kadar ödenecek kira yardımı karşılıksız mı olacak?

CEVAP: Kira yardımı karşılıksız olacak.

SORU: Kalkınmada öncelikli illerde süspansiyon uygulanacak mı % kaç?

CEVAP:Bakanlar kurulu kararıyla olabilir.Konut bedelleri yapım maliyetlerinin altında belirlenebilir ,altyapı maliyetleri bedele dahil edilmeyebilir.