

RİSKLİ ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN KENTSEL DÖNÜŞÜM YOL HARİTASI

1. Riskli alandaki kentsel dönüşüm ile görevli kamu kurumlarıyla, kat malikleri veya arsa payı sahiplerinin kendi arasındaki görüşmelerde hukuki bilgiler vererek yönlendirmesi; sonrasında müteahhit / inşaat şirketi ile sözleşme görüşmelerinde, alınacak teminatlarda, inşaat yapım aşamasında hukuki destek vermesi; yahut Belediye, TOKİ tarafından yeniden yapım süreçlerinde, Bakanlık ve il müdürlüğünde risk raporu sürecinde ve itirazında yardımcı olması için bir avukat veya hukuk bürosu ile anlaşılır.
2. Belediyeler, il özel idareleri, malikler veya TOKİ tarafından talep edilen alanlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının uygun bulması ve teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan ilan edilir.
3. Riskli alanda bulunan riskli yapılar “Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre tespit edilir.

RİSKLİ YAPILAR İÇİN KENTSEL DÖNÜŞÜM YOL HARİTASI

1. Riskli yapı tespiti;
 - Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından (masrafları kendilerine ait olacak şekilde), tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yaptırılır.
 - Bakanlıkça süre verilerek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde riskli yapı tespiti yapılmazsa, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca veya idarece (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) yapılır veya yaptırılır.
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek belediye ve il özel idaresinden de isteyebilir.
2. Riskli yapı tespitine ilişkin rapor örneği, risk tespitini yapan kuruluş tarafından tespit tarihinden itibaren en geç 7 gün içinde tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne gönderilir.
3. Risk tespit raporunda herhangi bir eksiklik yoksa rapor en geç 10 iş günü içinde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bilgi verilir.
4. Tapu kütüğüne işlenen belgelerin, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilir. (Tebliğde, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde itiraz edilebileceği aksi takdirde tebliğ tarihinden itibaren 60 günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması/tahliye edilmesi gerektiği belirtilir.)
5. Aynı ve şahsi hak sahipleri kendilerine tebliğ edilen risk tespit raporuna karşı yukarıda da belirtildiği gibi 15 gün içerisinde itiraz edebilirler.
6. Rapora ve itiraz kararına karşı diğer malikler, idare mahkemesinde kararın veya Raporun iptali davası açabilir. İptal kararı verilirse durum tapuya bildirilir ve işlenir.
7. Riskli yapı verilen süre içinde maliklerce yıktırılmaz/tahliye edilmez ise, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından yerinde tespit edilir ve idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek, 30 günden az olmamak üzere ek süre verilir.
8. Ek süre içinde de yıktırılmayan yapılar, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yakılır veya yıktırılır. Bakanlık, gerektiren hallerde, tahliye ve yıktırma işlemlerini bizzat kendi de yapabilir.
9. Kentsel dönüşüm uygulama alanında; ya Belediyeler, il özel idaresi veya TOKİ tarafından yeniden yapım çalışmaları yapılır veya maliklerce binanın yerinde yeniden yapım süreci uygulanır.
 - a) Belediyeler, il özel idaresi veya TOKİ tarafından yeniden yapım çalışmaları:

- İlgili kurum (belediye, il özel idaresi, TOKİ) riskli alanda bulunan taşınmazların maliklerini, özelliklerini, taşınmazın değerini ve gerekiyorsa kamulaştırma haritalarını yapar.
- **Taşınmaz malikleri ve binalardaki hak sahipleri ile yeniden yapım anlaşmaları doğrultusunda paylaşım anlaşmaları yapar.** İlgili kurum gerekli olması halinde maliklerle paylaşım anlaşması yapmak yerine taşınmazları satın alabilir veya kamulaştırabilir.
- İlgili kurum, riskli alanda yapılacak proje için inşaat ve yatırım şirketleri ile kat veya hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri yapar.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan veya bir kısmına yönelik proje alanındaki taşınmazların arazi düzenlemelerini, satın alma anlaşmalarını, imar haklarını başka alanlara aktarmayı, menkul değerlere dönüştürme işlemlerini, arsa paylarını belirlemeyi, maliklerce yapılan anlaşmalar kapsamında kat mülkiyetine göre paylaşımı yapar.
- Maliklerle yapılan anlaşmalar doğrultusunda ortaya çıkarılan yeni taşınmazlara ilişkin tapular maliklere dağıtılır.
- Maliklere dağıtım sonrası ilgili kurumun elinde konut ve işyeri kalırsa, uygulama alanındaki kiracılara, taşınmazları kamulaştırılanlara ve diğer hak sahiplerine konut ve işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

b) Maliklerce binanın yerinde yeniden yapım süreci: Riskli alanlarda ve riskli yapılarda öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır.

- Risk tespit raporunun aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğinden sonra verilen 60 günlük süre içerisinde kat malikleri kurulu toplanarak, daha önce görüşmeleri yapılan müteahhit(yüklenici) ile yapılan ön anlaşma var ise bunun doğrultusunda bina maliklerinin (olabiliyorsa) oybirliği veya en az 2/3 çoğunluğu ile Bina Ortak Kararı / Anlaşması imzalanır. Ortak Karar / Anlaşmasında binanın yıkılmasının nasıl olacağı, arsa paylarına karşılık yeni inşaatta nasıl paylaşım yapılacağı, inşaatın nasıl yapılacağı, yüklenici ile paylaşımının nasıl yapılacağı gibi ilke kararları ve konular da yer alır.
- Bina Ortak Kararı / Anlaşması karara katılmayanlara ve toplantıda olmayanlara tebliğ edilir ve bu karara/anlaşmaya katılmaları için 15 gün süre verilir.
- Bina Ortak Kararı / Anlaşması bağlı bulunulan il, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne sunulur.
- Riskli binanın yanındaki komşu arsa ve parsellerle birleştirilerek veya imar adası bazında bir uygulama yapılacaksa yan parsellerde de benzer bir süreç uygulanmaya başlanır.
- Bina yıkıldıktan sonra maliklerin veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti kaldırılır, arsa payları malikleri adına kaydedilir. Yapılan anlaşma doğrultusunda ifraz, tevhit ve arazi düzenlemesi yapılır.
- Ortak Karar / Anlaşmasına katılmayanlar varsa onların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere her bir ilgili parsel bazında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığa, TOKİ'ye veya idareye devredilir.
- Ortak Karar / Anlaşması doğrultusunda müteahhitlik lisansına sahip Yüklenici ile Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi noterde yapılır.

10. Üzerinde bina yıkılmış olan arsa hakkında malikleri bu konuda bilgilendirmek için yapılan tebligatı takip eden 30 gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaz ise, gerçek kişilerin veya özel hukuk kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlarda, Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yapılabilir.

11. Binanın yeniden veya projeye uygun yeni inşaatlarının yapılması için Yüklenici tarafından tüm projeler hazırlatılır ve ilgili belediyeden veya Bakanlıktan ruhsat alınır.

12. Eğer riskli alanda risksiz yapı bulunuyor ise bu yapı uygulama dışı bırakılabilir veya anlaşma, satın alma veya kamulaştırma yoluyla projenin içine alınabilir.

13. İnşaat süreci başlar...