

KANUNA İLİŞKİN GENEL SORU VE CEVAPLAR:

SORU: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un çıkarılmasının temel amacı nedir?

CEVAP: Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi ve böylece, sözkonusu alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat kurallarına ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması amacıyla çıkarılmış olup, neticede nihai hedef, herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve kentlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir.

SORU: Kentsel dönüşümde model alınan bir ülke var mı, var ise bu ülkeler hangileri?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşümde sadece bir ülke uygulamaları model olarak alınmamış, dünyadaki bütün başarılı uygulamaların incelenmesi ve değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Ülkemizdeki yapılaşmaya benzer şekilde yapılaşması olan, özellikle de gecekondulaşma problemi olan bütün ülkeler öncelikle incelenmektedir. Meselâ, İspanya, Kore, Japonya ve Güney Amerika Ülkeleri gibi.

SORU: Kentsel dönüşüm ne zaman başlayacak? Bu kapsamda ilk çalışmanın ne zaman yapılması öngörülmüyor?

CEVAP:16/05/2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun'un yayımlanıp yürürlüğe girmesinden sonra, 19/06/2012 tarihli Bakanlık yazısı ile 81 il Valiliği ile belediyelerden "riskli alan" ve "riskli yapı" tespit çalışmalarının başlatılması istenilmiştir. Bu kapsamda, 04/08/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Kentsel Dönüşüm çalışmalarına başlanılmıştır. 6306 sayılı Kanun uyarınca, afete riski altındaki alanlar ve bu alanların dışındaki riskli yapıların dönüştürülmesi söz konusu olup, ayrıca, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi uyarınca da belediyeler Kentsel Dönüşüm çalışmalarını yürütmektedir.

SORU: Kentsel dönüşüm ilk olarak hangi bölgelerden başlayacak? CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm, öncelikle birinci derece deprem kuşağında yer alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan illerden başlayacaktır. Bu kapsamda, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi illerimiz birinci derece deprem kuşağında bulunmaları sebebiyle dönüşümün yapılacağı öncelikli iller olup, fay hatları, sel ve heyelana maruz bölgeler gibi afet risklerinin fazla olduğu alanlar tespit edilecek ve uygulamalara tespitler doğrultusunda başlanacaktır. Bu süreçte çalışmalarını tamamlayan ve uygulamaya hazır olan bütün belediyeler ve valilikler dönüşüm uygulamalarını yürütebilecektir.

SORU: Kanun kapsamında 7 milyon evin yıkılmasından bahsediliyor. Bu süreçte vatandaş ne yapacak?

CEVAP: Riskli yapı olarak tespit edilen ve yıkılması gereken konut sayısı henüz kesinleşmemekle birlikte, 6,5 milyon konutun afet riski altında olduğu tahmin edilmektedir. Ancak, bu 6,5 milyon konutun hepsinin bir anda yıkılması sözkonusu değildir. 6,5 milyon konutun yenilenmesi işi aşama aşama yürütülecektir. Konutu yıkılan vatandaşa mümkün olması hâlinde geçici konut tahsisi yapılacak, bunun mümkün olmaması hâlinde ise kira yardımı yapılacaktır.

SORU: Dönüşümün gerçekleştirilmesi hâlinde belli bir bina stoku doygunluğu olabilir diye kuşkular vardır. Bakanlık böyle bir senaryoyu göz önüne aldı mı?

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

SORU: Bu Kanun ile birlikte Bakanlık ve belediyeler arasında yetki karmaşası yaşanacak mı? idarî kurumların yetki alanları belli mi, belediyelerin yetkileri Bakanlığa mı geçiyor, neden?

CEVAP: Kanun'da belediyeler "İdare" tanımı altında yer almakta olup, gerek riskli alan, gerek riskli yapı tespitlerinin yapılmasında ve gerekse Kanun uyarınca yapılacak diğer uygulamalarda Bakanlık ile birlikte İdare de yetkilidir. Ancak, Kanun'un etkin bir şekilde uygulanması bakımından, bazı iş ve işlemlerde yetki öncelikli olarak Bakanlığa verilmiş ve Bakanlıkça belediyelere yetki devri yapılabileceği öngörülmüştür. Yani, 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm yapmak isteyen belediyelerin önünde yetki bakımından herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmeye yetecek ekip, ekipman ve malî gücü bulunmayan belediyelerin yetki alanında Bakanlık dönüşüm uygulamaları yürütebilecektir.

SORU: Afet riskinin, kentsel dönüşümün önünün açılması için şart koşulduğu ve bir nevi bahane olarak kullanıldığı iddiası doğrumu?

CEVAP: Ülkemiz, Dünya'nın en aktif deprem bölgelerinden birisinde yer almaktadır. Ülkemizde depreme yol açan yaklaşık 15.000 km'si ana aks olmak üzere, toplam 24500 km. uzunluğunda canlı fay hattı bulunmaktadır. Nüfusumuzun % 98'i deprem açısından tehlikeli bölgede yaşamaktadır. 1903 yılından günümüze, topraklarımızda hasar doğuran 130 depremde 100 bin can kaybı ve yaklaşık 2 milyon ev kaybedilmiştir. Son yaşanan Van depremlerinde yıkılan veya ağır hasar gören konut sayısı yaklaşık 30.000'dir. Bütün bu veriler karşısında, Ülkemizde "afet riski"nin olmadığını, kentsel dönüşüm için bahane olarak kullanıldığını söylemek mümkün değildir. Kaldı ki, 6306 sayılı Kanun kapsamında ilmi ve teknik verilere göre riskli olarak tespit edilen yapıların yıkılmasından sonra bu alanlarda öncelikle maliklerce uygulama yapılması esas alınmış olup, zorla ve vatandaşa rağmen kentsel dönüşüm yapılması gibi bir durum söz konusu değildir.

SORU: Bu Kanun'un "afet" değil "rant" adına hazırlandığı yönündeki iddialar doğrumu?

CEVAP: Bu Kanun kapsamında Devletin de yardımı ile afet riski altındaki alanların ve binaların dönüşümü söz konusudur. Bakanlık, afet riski altındaki binaların dönüştürülmesi için karşılıksız olarak "faiz desteği" ve "kira yardımı"nda bulunacaktır. Ayrıca, afet riski altındaki alanlarda ve binalarda uygulama yapma hakkı öncelikle vatandaşa aittir. Yani, şayet bir rant var ise bu rant yapısı riskli olarak tespit edilen vatandaşa aittir.

SORU: Bu Kanun'a "Afet dönüşüm yasası" deniyor ama akla sadece deprem afeti geliyor. Bakanlık olarak diğer afetler içinde hazırlanmış olduğunuz eylem planları var mı?

CEVAP: Ülkemizde en çok can ve mal kaybına yol açan afet "deprem" olduğundan, 6306 sayılı Kanun sanki sadece deprem afetini kapsıyor gibi anlaşılıyor. Ancak, 6306 sayılı Kanun, sadece deprem afetine maruz alanlarla sınırlı olmayıp, deprem, sel, heyelan ve hatta yangın afeti riski altındaki alanları ve yapıları kapsamaktadır.

SORU: Yara sarma anlayışı yerine yara almama anlayışının kazandırılması deniyor. Bununla ne kastediliyor.

CEVAP: Afetlerle ilgili olarak, şimdiye kadar hep afetler meydana geldikten sonra bir takım tedbirler alınması ve afetzedelere çeşitli yardımlar yapılması söz konusu olmuştur. İlk kez bir mevzuat, yani, 6306 sayılı Kanun, afet meydana gelmeden önce, "afet riski" gözetilerek bir takım tedbirlerin alınmasını öngörmüş ve böylece alınacak tedbirler sayesinde meydana gelebilecek bir afette can ve mal kaybının yaşanmaması veya can ve mal kaybının en aza indirilmesi hedeflenmiştir.

SORU: Mera alanlarının bu Kanun kapsamında zarar göreceği iddiası doğrumu?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamında mera alanlarının kullanılması sadece Bakanlıkça ihtiyaç duyulması hâlinde ve riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi amacıyla mümkün olacaktır. Özellikle zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilen alanlarda yaşayanların tamamının veya bir kısmının başka alanları nakledilmesi gerekeceğinden, ihtiyaç duyulması hâlinde mera alanlarından bu amaçla faydalanılması gerekecektir. Ancak, riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için mera alanlarının öncelikle kullanılması gibi bir durum söz konusu değildir.

SORU: İllere Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü kurulacak mı?

CEVAP: Bursa, İstanbul ve İzmir İllerinde doğrudan Bakanlık merkez teşkilâtına bağlı olmak üzere, "Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri" kurulması Bakanlar Kurulunca kararlaştırılmış ve 10.09.2012 tarihli ve 28407 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır. Diğer taraftan, bütün çevre ve şehircilik il müdürlüklerinde altyapı ve kentsel dönüşüm hizmetlerinden sorumlu "şube müdürlüğü" kurulmuştur.

KANUNUN UYGULASINA İLİŞKİN GENEL HUSUSLAR:

SORU: Kanun uyarınca yapılacak ilk iş ne olacaktır?

CEVAP: Kanun uyarınca ilk iş olarak riskli alanların ve riskli yapıların tespit edilmesi gerekmektedir.

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

CEVAP: Türkiye’de yaklaşık 19 milyon konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 1999 depreminden sonra yapılan yaklaşık 5 milyon konutun iyi durumda olduğu değerlendirilmekte olup, bu değerlendirmeye göre, 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerekmektedir. Deprem tasarımı ve malzeme dayanımı yetersiz olan yapılar ile mühendislik hizmeti almadan kaçak olarak inşa edilen yapılar gözetildiğinde Ülkemizdeki toplam yapı stokunun yaklaşık % 40’ının (6-7 milyon konut) yenilenmesinin veya güçlendirilmesinin gerektiği tahmin edilmektedir.

SORU: Konutları yıkılan hak sahiplerini neler bekliyor? Başka semtlere geçici olarak mı taşınılacaklar, herkes kendi konutuna geri dönebilecek mi?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak dönüşümde öncelikli hedef “yerinde dönüşüm”ü sağlamaktır. Ancak, zemin yapısı sebebiyle yerinde dönüşümün imkânsız olduğu alanlar için en yakında bulunan rezerv yapı alanları değerlendirilebilecektir. Diğer taraftan, dönüşüm uygulamaları safhasında anlaşma ile tahliye edilen yapı maliklerine kira yardımı veya geçici konut tahsisi yapılması sözkonusu olabilecektir.

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

CEVAP: Dönüşüm alanlarındaki planlamalarda öncelikle üst ölçekli planlar gözetilerek proje ve uygulama bütünlüğü kapsamında alanın ihtiyaçları gözetilerek uygulama yapılacaktır.

SORU: Okul, hastane, spor tesisi gibi kamu binaları da dönüştürmeye tabi mi?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun özel veya kamu binası ayrımı yapılmadan, “riskli” olarak tespit edilen bütün binaları kapsamaktadır.

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

CEVAP: Dönüşüm uygulamalarında, çalışma yapılan alanın durumu ile diğer sosyal ve ekonomik etkenler göz önüne alınarak, konut alanları, yeşil alanlar, sosyal donatı alanları, altyapı ve ulaşım sistemleri planlanacaktır.

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 teslimi aşamasına geldiğinde alt yapıda bitmiş olacaktır. Yani, üst yapının dönüşümü ile birlikte alt yapıda dönüştürülecektir.

SORU: Köyler bu Kanun kapsamında mı? Uygulama yapılırken 5543 sayılı İskân Kanunu ile bağlantı kurulacak mı?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun köyde bulunan yapı ve alanları da kapsamakta olup, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılan alanlarda aynı zamanda 5543 sayılı İskân Kanunu uyarınca yapılan uygulamalar sözkonusu ise ve bu uygulamalar 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalara engel teşkil edici nitelikte ise, 6306 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Yani, 5543 sayılı Kanun’un 6306 sayılı Kanun’a aykırı olan hükümleri uygulanmaz.

SORU: Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planların 3194 sayılı İmar Kanunu ile İmara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlarda belirtilen kısıtlamalara tabi olmaması, özellikle idarece yapılacak plan değişikliklerinin, mevcut onaylı planların bütünlüğünü, sürekliliğini, sosyo-kültürel teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olmasına yolaçmaz mı? Plan bütününde yapılacak bu parçacı değişiklikler plan revizyonlarını beraberinde getirmez mi?

CEVAP: 6036 sayılı Kanun’un bahsedilen hükmü, bu Kanun uyarınca yapılacak uygulamaların aciliyetine binaen, yani, yapılaşmadan kaynaklanan sebeplerden dolayı herhangi bir afette can ve mal kaybı yaşanmaması ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması için, Kanun uyarınca yapılacak uygulamaların bir an evvel gerçekleştirilmesi maksadıyla öngörülmüştür. Kanun uyarınca yapılacak planlar çerçevesinde plan bütünlüğü ve sosyo-kültürel-teknik altyapı dengesini kurmak bakımından plan revizyonuna gidilmesi gerekebilir.

SORU: İmar Planı olan bir alanda yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Kuzey Anadolu Fay hattından dolayı yapılaşmaya kapatılması gerektiği belirtilen ve imar planında da bu yönde belirtme bulunan alan üzerindeki yapılar için şahsî başvuruların nasıl değerlendirileceği konusunda izlenecek yöntem ne olmalıdır?

CEVAP: Bu hususta şahsî başvuruların belediyeye veya valiliklere yapılması uygun olur. Sözkonusu alanın "riskli alan" olarak tespit edilmesi ve buna göre uygulama yapılması öncelikle ilgili idarelerce değerlendirilmelidir.

SORU: Daha evvel meydana gelen bir afet sebebiyle "afete maruz bölge" ilan edilmiş ve imar planlarında yapılaşma yasağı getirilmiş olan yerlerdeki yapılardan 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre başka bir yere nakledilmesi gerekirken nakil kararına uymayanlar ile afete maruz bölge kararına rağmen bu bölgede yeni yapılan yapılar hakkında ne yapılabilir?

CEVAP: Herhangi bir alanda 7269 sayılı Kanun'a göre başlatılmış uygulamalara yine bu Kanun çerçevesinde devam edilebilir. Özellikle, 7269 sayılı Kanun'a göre "afete maruz bölge" kararı var ise, bu karara göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ancak, 6306 sayılı Kanun'a tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

SORU: İstanbul'da kentsel dönüşüm ilk olarak nereden başlatılacak?

CEVAP: Gerek İstanbul İli'nde ve gerekse Kocaeli, Adapazarı, Bursa ve İzmir gibi illerde birinci derece deprem kuşağında bulunan ilçeler ile afet riski açısından acil olarak tedbir alınmasını gerektiren yapılaşmaya sahip olan ilçeler öncelikli olacaktır. İstanbul İli'nde, Esenler ve Beyoğlu ilçelerinde riskli alanlar belirlenmiş ve Bakanlar Kurulu Kararları Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Bununla birlikte Gaziosmanpaşa, Sarıyer Zeytinburnu, Bağcılar, Küçükçekmece, Sultangazi İlçelerinde de riskli alan çalışmaları devam etmektedir.

SORU: Afet riski taşıyan alanlar konusunda Ankara'nın durumu nedir?

CEVAP: Ankara'da veya başka herhangi bir ilde zeminden kaynaklanan sebeplerle veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle "riskli alan"lar var ise, Kanun kapsamında bu alanlarda uygulama yapılması sözkonusu olacaktır. Ancak, öncelikle vatandaşların riskli yapılarını ve belediyelerin de görev ve yetki alanlarında riskli alan var ise bu alanları tespit etmeleri ve Bakanlığa bildirmeleri gerekmektedir.

HUKUKİ DURUM VE SÜREÇ:

SORU: Vatandaşların evlerini "zorla yıkmak" insan haklarına aykırı değil mi?

CEVAP: Öncelikle belirtilmelidir ki; 6306 sayılı Kanun kapsamında vatandaşın evinin zorla yıkılması gibi bir durum sözkonusu olmayıp, can güvenliği bakımından riskli olduğu ilmi verilere göre tespit edilen yapıların yıkılarak yerlerine sağlıklı ve güvenli konutların yapılması sözkonusudur. 6306 sayılı Kanun'un özünde, en önemli insan hakkı olan "yaşama hakkı"nı güvence altına almak vardır. Kanun kapsamında "yaşama hakkını" temin için "mülkiyet hakkına" müdahale edilmesi gerekmekte ise de, "yaşama hakkı"nın "mülkiyet hakkı"ndan önce geldiği tartışmasızdır.

SORU: 6306 sayılı Kanun'a göre, riskli olan binanın yıktırılmasından sonra yapılacak işlemlere karar verme oranı "üçte iki (2/3)" olarak belirlenmiş olup, bu üçte iki (2/3) çoğunluğun esası nedir ve bu oran insan haklarına ve anayasaya aykırı değil midir?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun hazırlanırken riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılmasından sonra arsa hâline gelen parsellerin, bütün hisse sahiplerinin oybirliği ile verilecekleri karara göre değerlendirilmesinin öngörülmesi hâlinde, bir hisse sahibinin itirazı üzerine uygulama yapılmasının mümkün olmayacağı ve böylece riskli yapıların yenilenmesinin ve bu yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin oluşturulmasının mümkün olamayacağı değerlendirilmiştir.

Bu yüzden, riskli binanın yıkılmasından sonra arsa hâline gelen parsellerin değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki (2/3) çoğunluğu ile karar verileceği öngörülmüştür. Üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, rayiç değeri üzerinden diğer paydaşlarca veya Bakanlıkça satın alınacağından bunların mağduriyetleri söz konusu olmayacaktır.

Anayasa ile güvence altına alınmış olan "yaşama hakkı"nın yine Anayasa ile güvence altına alınan "mülkiyet hakkı"ndan önce gelmesi gerektiği tartışmasız olduğundan, bu hükmün insan haklarına veya Anayasa'ya aykırılığından bahsedilmesi doğru değildir.

SORU: Dönüşüme katılmak istemeyenlerin dava açma hakkı yok mu?

CEVAP: Kanun uyarınca tesis edilen idarî işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Ancak, bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

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

CEVAP: Yapıların hacizli olması veya kaçak yapı olması, 6306 sayılı Kanun kapsamında bu yapıların risklilik yönünden incelenmesine ve yapılacak uygulamalara engel teşkil etmemektedir. Hacizli ve kaçak binaların malikleri, ilgili mevzuat hükümleri de gözetilerek, 6306 sayılı Kanun'un getirdiği haklardan yararlanacaktır. Yine, Kanun kapsamında sit alanlarında uygulama yapılması gerekmesi hâlinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak uygulama yapılabilecektir.

BİLGİLENDİRME SÜREÇLERİ VE VATANDAŞLAR:

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 dönüşüm çalışmalarında halkın katılımı çok önemli olup, kesinlikle bilgilendirme ve görüş alış veriş toplantıları düzenlenecek, kurulacak birliklerle istişare içerisinde olunacaktır. Yine, Bakanlığımızca, afet riski sebebiyle yapılacak kentsel dönüşümde yerel kurum ve kuruluşların katılımı ile "Kentsel Dönüşümde Sektörler Buluşuyor" adı altında paneller gerçekleştirilmektedir. Bakanlığımız, Kanun kapsamında gerçekleştirilecek dönüşümün başarılı olabilmesi için, dönüşüm işinde yer alabilecek bütün aktörlerin işbirliği içinde çalışmasına önem vermektedir.

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

CEVAP: Devletin herhangi bir konuda vatandaş ile pazarlık etmesi gibi bir durum sözkonusu değildir. Ancak, Kanun kapsamındaki uygulamaların etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi ve vatandaşın mağdur edilmemesi için, Bakanlık, belediyeler ve il özel idareleri vatandaşın katılımı ile işbirliği içinde çalışmalarda bulunacaktır. Vatandaşa ulaşılması konusunda gerekmesi hâlinde müşavirlik hizmetlerinden de faydalanılacaktır.

SORU: Bakanlık, bu Kanun'u vatandaşa anlatmaya ne zaman başlayacak, kentsel dönüşüm ofisleri ne zaman kurulacak?

CEVAP: Hâlihazırda Kanun yazılı ve görsel medya kanalları ile halka anlatılmakta olup, reklam ve spotlar yayınlanmaya başlanmış bulunmaktadır. Diğer taraftan, Sn. Bakanımız başta olmak üzere, Bakanlığımızın yetkili bürokratları tarafında çeşitli konferans, panel ve toplantılarda Kanun ve ilgili diğer mevzuat anlatılmakta olup, önümüzdeki süreçte bu bilgilendirme çalışmaları daha da hız kazanacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başlamasına paralel olarak da "kentsel dönüşüm ofisleri" hizmet vermeye başlayacaktır.

SORU: Vatandaş Kanun'un uygulanması ile ilgili olarak en doğru bilgiyi nereden alabilir?

CEVAP: Kanun'un uygulanması ile ilgili en doğru bilgi Bakanlıktan alınabilir. Özellikle Bakanlık merkez teşkilâtında Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ile İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüklerinden bilgi alınabilir.

SORU: Arsamın veya konutunun bulunduğu mahallede nasıl bir dönüşüm planlandığını hangi kurumdan öğrenebilirim?

CEVAP: Arsamın veya konutun bulunduğu alanda Kanun kapsamında proje yürütme yetkisi olan ilgili idarelerden öğrenilebilir.

KANUNUN UYGULANMASINDA ÇOĞUNLUK ESASI

SORU: Riskli yapıların yıktırılmasından sonra yapılacak işlemler konusunda maliklerin hisseleri oranında en az üçte iki (2/3) çoğunluk ile karar alması yeterli olacak. Ancak, 2/3 çoğunluk kararına katılmayan vatandaşlar mağdur olacak mı? Mağduriyetlerinin giderilmesi için ne gibi alternatifler sunulacak?

CEVAP: Riskli binanın yıkılmasından sonra, yapılacak işlemler konusunda maliklerin hisseleri oranında en az üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşmaları gerekmektedir. En az üçte iki (2/3) çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

SORU: Riskli bina yıkıldıktan sonra, yeni binanın yapılmasında maliklerin hisseleri oranında üçte ikisinin (2/3) çoğunluğunun karar vermesi gerekiyor. Bu oran sağlanamazsa meselâ, maliklerin % 50'sinin ortak bir kararda birleşmesi halinde hangi çözüm yöntemi uygulanacaktır.

CEVAP: Üzerindeki riskli bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, bu arsalar için Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilmektedir.

SORU: Oturduğumuz apartmanda (mahallede) 2/3 çoğunluğa ulaştık. Şimdi ne yapmamız gerekiyor? Dönüşümü yapacak firma ile biz mi irtibata geçeceğiz?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamında öncelikle yapınızın riskli olduğunun tespit edilmiş olması gerekmektedir. Bu tespitten sonra, yapılacak işlemler konusunda maliklerin hisseleri oranında en az 2/3 çoğunluk ile anlaşmaları hâlinde istenilen firma seçilebilir.

SORU: Riskli yapı olarak tespit edilen bir binanın maliklerinden biri veya bir kaç güçlendirme yapılmasını talep ederse, güçlendirmeye üçte iki (2/3) çoğunluk ile mi karar verilecek?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun'da güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapıların güçlendirilebileceğinden bahsedilmesine rağmen, güçlendirme kararının kat maliklerinin ne kadarının oyu ile alınması gerektiği hususunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yüzden, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan bir binada güçlendirme konusunda bu Kanun'a göre hareket edilmesi gerekmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesine göre, bir binada güçlendirme yapılabilmesi için ya "bütün kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızasının olması" yada "yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması" gerekmektedir.

RİSKLİ BİNALAR VE RİSKLİ ALANLARIN BELİRLENMESİ:

SORU: Yıkılacak binalara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mı karar verecek. Bu konuda meslek odaları veya belediyeler de görevlendiriliyor mu?

CEVAP: Riskli yapıların, yani yıkılması gereken yapıların tespiti öncelikle yapı maliklerince, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır.

Kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler; sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler; depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları; 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri veren ve 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar, müracaatları hâlinde Bakanlığımızca lisanslandırılmaktadır.

Ayrıca, verilen süre içerisinde maliklerce riskli yapı tespiti yaptırılmadığı takdirde Bakanlık, belediye ve il özel idarelerince de riskli yapı tespiti yapılabilecektir.

SORU: Binamızın riskli olduğunu düşünüyoruz ama üçte iki (2/3) çoğunluğu yakalayamıyoruz. Maliklerden sadece birinin isteği üzerine binamızın depreme karşı dayanıklı olup olmayacağını testi yapılabilir mi?

CEVAP: Binalarının riskli olduğunu düşünen vatandaşların, masraflarını karşılamak suretiyle, Bakanlığımız resmî internet sayfasında ilan edilen lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara veya belediyelere, il özel idarelerine, çevre ve şehircilik il müdürlüklerine müracaat ederek, binalarının riskli olup olmadığını tespit ettirmeleri gerekmektedir. Binanın riskli olup olmadığını tespit için üçte iki (2/3) çoğunluk ile karar alınmasına gerek yoktur. Maliklerden herhangi birinin talebi üzerine bu tespit yapılabilir.

SORU: Riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları nasıl belirlenecek?

CEVAP: Riskli yapılar, Bakanlıkça, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca, belediyelerce ve il özel idarelerince belirlenebilir. Riskli alan, Bakanlık veya İdare tarafından tespit edilecek ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılacaktır. Rezerv yapı alanları ise Bakanlıkça belirlenecektir.

SORU: Belediyenin bütçe veya teknik eleman yetersizliğinden dolayı “riskli alan” tespiti yapamadığı durumlarda çevre ve şehircilik il müdürlüğü neler yapabilir?

CEVAP: Belediyenin bütçe veya teknik eleman yetersizliği sebebiyle riskli alan tespitini yapamaması durumunda, riskli alan tespitinin valilikçe yapılması istenebilir. Böyle bir durumda valilik bu tespitini yapılması konusunda çevre ve şehircilik il müdürlüğüne görev verebilir.

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

CEVAP: Yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince onbeş gün içinde, binanın bulunduğu ildeki çevre ve şehircilik il müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Bu itirazları dördü üniversitelerin ilgili bölümlerinden öğretim üyesi ve üçü de Bakanlık personeli olmak üzere, yedi kişiden teşkil olunan teknik heyetler inceleyecektir. İnceleme neticesinde riskli bina raporu kesinleşir ise, bu binanın yıkılması gerekmekte olup, yıkım konusunda maliklerce herhangi bir karar alınmasına veya anlaşma sağlanmasına gerek yoktur.

SORU: Riskli yapı tespiti masrafları ile yıkım masraflarını kim ödeyecek?

CEVAP: Riskli yapı tespitleri ve yıkım işlerinin masraflarını malikler karşılayacaktır. Riskli yapı tespiti ile yıktırma işlemlerinin Bakanlık veya İdare tarafından yapılması hâlinde, tespit işleminin masrafı ile yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu müdürlüğüne, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacaktır.

SORU: Oturduğum bina riskli ise, dönüşüm süreci başlayana kadar bu binada oturmak istemiyorum. Ne yapmalıyım?

CEVAP: Riskli olarak tespit edilen binaların bir an evvel tahliyesi gerekmektedir. 6306 sayılı Kanun uyarınca, anlaşma ile tahliye edilen riskli yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, kira yardımı yapılabilmektedir.

SORU: Kanun’da, “Bakanlık riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden isteyebilir.” hükmü yer almakta olup, Bakanlık, hangi alanlardaki yapı maliklerine süre vererek riskli yapı tespiti talebinde bulunacaktır? Bu alanlar ve malikler nasıl belirlenecek?

CEVAP: Kanun’da “riskli yapı” kavramı ile “ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan yapılar” anlatılmaktadır. Bu tür yapıların yoğun olarak bulunduğu alanların öncelikli olarak ele alınması gerekmektedir. Ancak, Bakanlıkça herhangi bir süre verilmesi beklenilmeksizin yapı maliklerince yapılarının risklilik durumunun bir an evvel tespit edilmesi can güvenliği bakımından önem arz etmektedir.

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

CEVAP: Kanun’da riskli yapı tespitinin yapılması gereken kesin bir süreye yer verilmiyor. Riskli yapı tespitinde süre, Bakanlıkça, riskli yapı tespitinin süre vererek maliklerden istenilmesi hâlinde sözkonusu olacaktır. Böyle bir durumda da süreyi Bakanlık belirleyecektir. Ancak, can güvenliği sözkonusu olduğundan, riskli yapı tespitlerinin yapı maliklerince bir an evvel yaptırılması gerekmektedir.

SORU: Herhangi bir binanın riskli olduğu tespit edildikten sonra binanın iki ay içinde yıkılması mı gerekiyor?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun'a göre riskli yapının yıktırılması süreci şu şekilde olacaktır:

- Riskli yapı tespitinden sonra maliklere, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

- Bu süre içerisinde bina maliklerince yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek, otuz günden az olmak üzere ek süre verilir.

- Bu ek süre içinde de riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, tahliye ve yıktırma işlemleri, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

- Yıktırma işi mülki amirler tarafından da yapılmaz ise, riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye (belediyelere veya il özel idarelerine) bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.

SORU: 30-40 yıllık eski bir binada oturuyorum. Şehir merkezinde, güzel bir bina. 6306 sayılı Kanun ile burayı yıkıp beni şehir dışına gitmeye mecbur mu edecekler?

CEVAP: Öncelikle sözkonusu binanın zemin yapısı sebebiyle mi, yoksa binaya ilişkin sebepler ile mi riskli yapı olarak tespit edildiği önemlidir. Zemin yapısı sebebiyle "riskli yapı" veya binanın bulunduğu alanın zemin özellikleri sebebiyle "riskli alan" tespiti yapılmış ise, bu alanlarda yapılaşma imkânı kısıtlı olacağından, bu binanın yerine rezerv alanda yapılacak başka bir binanın verilmesi sözkonusu olabilir. Ancak, sözkonusu bina, binaya ilişkin sebeplerle "riskli yapı" olarak tespit edilmiş ise, yerinde dönüşüm yapılması mümkün olacaktır.

RİSKLİ ALANLARDA UYGULAMA ESASLARI:

SORU: Riskli alanlardaki yapılara verilen kamu hizmetlerinin durdurulmasının sözkonusu olacağı doğru mudur? Evet, ise, bu durum insan haklarına aykırı değil mi?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun'da, "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 verilmeyeceği ve verilen hizmetlerin kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulacağı" hükme bağlanmıştır. Kanunun bu hükmü ile vatandaşın, can güvenliği bakımından riskli olan bir binada oturmaya devam etmesine engel olunması amaçlanmış olup, vatandaşın yaşama hakkının gözetilmesi sözkonusudur. Bu da insan haklarına aykırı değil tam aksine insan haklarının bir gereğidir.

SORU: Riskli alan olarak ilan edilen bölgenin içindeki sağlam binalar da yıkıma dâhil edilecek mi?

CEVAP: Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde sağlam yapı bulunması hâlinde, bu sağlam yapı uygulama dışı tutulabilecektir. Böyle bir durumda bu sağlam binanın bulunduğu alan ifraz edilebilecek, ifraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması hâlinde binanın hâlihazır durumu korunabilecektir. Ancak, uygulama bütünlüğü açısından gerekmesi hâlinde, riskli alan içerisinde kalan sağlam binalar, malikleri ile yapılacak anlaşmalar çerçevesinde yıkılıp yerlerine yeni binalar yapılabilecektir.

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

CEVAP: Riskli alan içerisindeki uygulamalarda hak sahipliği çalışmalarının nasıl olacağı proje bazında belirlenecektir. Ancak, hak sahipliği çalışmaları safhasında binaların değerlendirilmesinde binanın ve arsanın bütün nitelikleri (kaçak olup olmadığı, riskli olup olmadığı, işyeri veya konut olarak kullanılması gibi) göz önünde bulundurularak bir değerlendirme yapılacağından, çok ciddi hak mahrumiyetlerinin yaşanmayacağı değerlendirilmektedir.

SORU: Mevcut imar planı sınırları içerisinde iskân edilmiş alanlarda ve imar planına esas jeolojik etüd raporu olmayan yerleşim alanlarında riskli alan olup olmadığı konusunda yapılacak tespitler hangi kapsamda yapılacak?

CEVAP: Mevcut imar planı sınırları içerisinde iskân edilmiş alanların ve imar planına esas jeolojik etüd raporu olmayan yerleşim yerlerinin “riskli alan” olup olmadığı, diğer alanlarda olduğu gibi, ancak yapılacak bir tespit neticesinde anlaşılabilir. Yani, meselâ, imar planına esas jeolojik etüd raporu olmayan bir yerleşim yeri otomatik olarak “riskli alan” olarak kabul edilmeyecektir. Ayrıca, “riskli alan” sadece zeminden kaynaklanan sebeplerden dolayı belirlenmiyor, üzerindeki yapılaşma sebebiyle de herhangi bir alan “riskli alan” olarak tespit edilebilir.

SORU: 6306 sayılı Kanun’un “Tanımlar” kısmında “riskli alan” tanımlanırken, “Uygulama” kısmında sadece “riskli yapıların tespiti”nin nasıl olacağı belirtilmektedir. Dolayısıyla, öncelikle “riskli alan”lar belirlenip sonra “riskli yapı”ların tespiti mi yapılacak, yoksa yapı maliklerinin yapılarının riskli olup olmadığını tespit edecekleri dönemde çevre ve şehircilik il müdürlükleri alan tespitlerini mi yapacak?

CEVAP: Öncelik sonralık kıstasına tabi olmaksızın 6306 sayılı Kanun uyarınca “riskli alan” ve “riskli yapı” tespit çalışmaları ayrı ayrı yürütülebilir. Daha geniş bir alanda uygulama yapılmak isteniliyor ise “riskli alan” tespit çalışması yapılabileceği gibi, bir binanın malikleri de binalarının risklilik durumunu tespit ettirerek sadece kendi binalarına yönelik uygulama yapabilirler.

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

CEVAP: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan herhangi bir alan “riskli alan” olarak tespit edilmiş ise, bu alanda yeralan yapıları tek tek riskli olup olmadığını ayrıca tespitine gerek bulunmamaktadır.

SORU: 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” olarak tespit edilen bir bölgede yeralan “tescilli yapılar” hakkında nasıl bir uygulama yapılması düşünülüyor?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” olarak tespit edilen bir bölgede “tescilli yapılar”ın bulunması hâlinde, 2863 sayılı Kanun uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

SORU: Riskli alanda fay zonu var ise buradaki yapılar ile heyelan olabilecek bölgelerdeki yapıların durumu ne olacak?

CEVAP: Riskli alan olarak tespit edilen alanlarda yapılacak uygulamalarda, çeşitli sebeplerle riskli alan tespiti öncesinde aynı alanda mevcut olan konut sayısı kadar yeni konut yapılması mümkün olmaz ise, alan içerisindeki bazı hak sahiplerinin rezerv yapı alanlarında yapılan konutlardan hak sahibi olmaları sözkonusu olabilecektir. Özellikle zeminden kaynaklanan sebeplerle, meselâ, fay hattı üzerinde bulunan yerleşim yerlerinde “riskli alan” olarak tespit edilen alanın tamamen yapılaşmaya kapatılması da sözkonusu olabilecektir. Böyle bir durumda da, bu alandaki yapı maliklerine rezerv yapı alanlarındaki konut veya işyerinden verilebilecektir.

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

CEVAP: 6306 sayılı Kanun’da, “Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdarenin, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince, her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabileceği” hükme bağlanmış olup, imar ve yapılaşma iş ve işlemlerinin geçici olarak durdurulması yönünde bir karar verilmemiş ise mevcut yapılmakta olan iş ve işlemlere devam edilecektir.

SORU: Riskli alan belirlenirken İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün koordinasyonu, görüşü veya bir komisyon oluşturulması suretiyle bir inceleme olacak mı?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun’a göre, “Riskli alan” belirlenirken Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı’nın görüşünün alınması gerekmektedir.

SORU: Belediyelerin meclis kararı ile “riskli alan” teklifine müdahalesi mümkün mü?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun’a göre, belediyeler “riskli alan” belirleyip, Bakanlar Kurulu’nca karar alınmak üzere, Bakanlığımıza sunabilirler. Böyle bir durumda belediye meclislerinin riskli alan teklifine müdahalesi sözkonusu olabilecektir.

SORU: Çevre ve şehircilik il müdürlükleri, belediyelerin riskli alan teklifinde Bakanlığın sekretaryaya görevini mi yürütecek?

CEVAP: Bakanlık taşrada yapmak istediği işleri taşra teşkilâtı olan çevre ve şehircilik il müdürlükleri vasıtasıyla yapmaktadır. Dolayısıyla, il müdürlükleri Bakanlıkça yapılacak riskli alan tespitlerinde ve belediyelerce yapılan riskli alan tespitlerinin incelenmesi ve değerlendirilmesi safhalarında görev alabilecektir.

SORU: Riskli alan kapsamında değerlendirilebilecek bir mahalle, belediyenin siyasî kaygılarıyla riskli alan için meclis kararı alınmasından kaçınılması durumunda çevre ve şehircilik il müdürlüğünün yetkisi nedir?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun'a göre, Bakanlık veya idare, yani belediyeler veyahutta il özel idareleri "riskli alan" belirleyebilirler. Belediyelerin siyasî kaygılarla riskli alan belirlemekten kaçınması halinde, il özel idareleri veya Bakanlık merkez veya taşra teşkilâtı vasıtasıyla riskli alan belirlemede bulunabilir.

KANUNUN GETİRDİĞİ HAKLAR VE FİNANSAL DESTEK:

SORU: Riskli yapı tespiti ücretsiz mi yapılacak, bu tespitler için kredi yardımı yapılacak mı?

CEVAP: Kamu binalarında yapılacak tespit masrafı ilgili kamu idaresince karşılanacaktır. Özel mülkiyete tabi binaların tespit masraflarından ise bu binaların malikleri sorumlu olacaktır. Kanun kapsamında Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'nın finans durumunun yeterli olması hâlinde riskli yapıları tespiti için kredi verilebilecektir.

SORU: Kanun kapsamında kira yardımı hangi şartlarda yapılacak?

CEVAP: Anlaşma ile tahliye edilen Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine kira yardımı yapılabilir.

- Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

- Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

- Kanun kapsamındaki yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak oturanlara veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.

- Kira yardımı başvuruları; riskli alan ve rezerv yapı alanlarında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesi ile birlikte uygulamayı yapan idareye, riskli alan ve rezerv yapı alanı dışındaki riskli yapılarda ise, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesi ile birlikte çevre ve şehircilik il müdürlüğüne yapılır.

SORU: Riskli yapı tespitini yaptırmak için Bakanlıktan kredi kullanılabilir mi?

CEVAP: Riskli yapı tespitleri için, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan tespit kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde riskli yapı tespitinin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.

SORU: Riskli yapı tespiti kredisi başvuruları nasıl ve nereye yapılır?

CEVAP: Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan tespit kredisi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları ildeki çevre ve şehircilik il müdürlüğüne başvurulması gerekmektedir.

SORU: Riskli yapı tespiti kredisi geri ödeme süresi ne kadardır?

CEVAP: Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.

SORU: Riskli binanın yıkımı için Bakanlıktan kredi kullanılabilir mi?

CEVAP: Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.

SORU: Yıkım kredisi başvuruları nasıl ve nereye yapılır?

CEVAP: Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları ildeki çevre ve şehircilik il müdürlüğüne başvurulması gerekir.

SORU: Yıkım kredisinin geri ödemesi süresi ne kadardır ve ne zaman başlar?

CEVAP: Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.

SORU: Bakanlıkça verilecek yapım kredisi için nereye başvurulur?

CEVAP: Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları ildeki çevre ve şehircilik il müdürlüğüne başvurulur.

SORU: Bakanlıktan yapım kredisi kullanıldığı durumda işlemler nasıl yürütülür?

CEVAP: Kredi kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır. Kullanılan kredi Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan hak sahibinin hesabına aktarılır.

SORU: Bakanlıktan kullanılan yapım kredisinin ödemesi nasıl yapılır?

CEVAP: Konutunu veya işyerini kendi imkânları ile yapmak isteyenlere açılan kredinin yüzde yirmi beşi peşin olarak, geri kalanı da üç eşit taksitte inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan hak sahibinin hesabına aktarılır.

SORU: Kanun'da, riskli konutunu yıktıktan sonra yeni konutunu kendi imkânları ile yapmak isteyenler için kredi dışında başka kolaylıklar var mı?

CEVAP: 6306 sayılı Kanun uyarınca, yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli konutunu yıkarak yenisini yapmak isteyenlere, sayılan bu harç, vergi ve ücretlerin ödenmemesi sebebiyle de ekonomik olarak bir fayda sağlanmış olacaktır.

SORU: Bakanlıkça verilecek yapım kredisinin metrekare bazında sınırlaması var mıdır? Var ise kullanacak kredi neye göre değişir?

CEVAP:

	100 m ² ye kadar	101-150 m ²	150 m ² den büyük
KONUT	120 ay	84 ay	60 ay
Güncelleme Oranı	Aynen uygulanır	% 10 artırımlı uygulanır	% 20 artırımlı uygulanır
Verilebilecek Kredi Tavanı	60.000 TL	90.000 TL	100.000 TL

	50 m ² ye kadar	50 m ² den büyük
İŞYERLERİ	48 ay	36 ay
Güncelleme Oranı	% 10 artırımlı uygulanır	% 20 artırımlı uygulanır
Verilebilecek Kredi Tavanı	50.000 TL	100.000 TL

SORU: Anlaşmalı Bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteğinin limitleri nasıldır?
CEVAP:

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Üst Limiti
Güçlendirme Kredisi	% 4	2	10	50.000 TL
Konut Yapım Kredisi	% 4	2	10	100.000 TL
İşyeri Yapım Kredisi	% 3	2	7	100.000 TL

SORU: Birden fazla konutu veya işyeri bulunan maliklerin anlaşmalı bankadan kullanacağı kredinin üst limiti nedir?

CEVAP: Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

SORU: Faiz desteği kredi bitimine kadar devam edecek mi?

CEVAP: Faiz desteği, kredi süresince devam edecek olup, hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur. Taksit ödemeleri gerçekleştirildiği takdirde faiz desteğine devam edilir ve gecikmeden kaynaklı her türlü sorumluluk ve faizlerden hak sahibi sorumlu olur.

SORU: Daha evvel konut kredisi kullanarak alınmış bir konutun 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi hâlinde, yeniden kredi almak bakımından nasıl bir yol izlenebilir?

CEVAP: Daha evvel konut kredisi kullanılarak alınmış bir konut üzerine krediyi kullandıran Banka tarafından, birinci sıradan ipotek koydurulmuş olduğundan, böyle bir binan riskli yapı olarak tespit edilmesi hâlinde, riskli yapı tespit raporu ile birlikte konut kredisi alınan bankaya başvurularak, konut kredisinin yenilenmesinin istenilmesi gerekmektedir. Bu müracaat üzerine, konut kredisi kullanılan banka, 6306 sayılı Kanun kapsamında yeni konut yapılması veya edinilmesi için yeni bir kredi kullanabilir. Bankanın vereceği bu krediye, Bakanlığımızca, 13.10.2012 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar" gereğince yıllık % 4 faiz desteği verilecektir.

Daha evvel konut kredisi kullanılan Banka riskli yapı tespiti üzerine yeni kredi açmaz ise, başka bir bankaya da başvurulabilir. Başvuru yapılan en az üç bankadan kredi kullanılmadığına dair yazı alınması ve bu yazılar ile birlikte Bakanlığımıza başvuru yapılması hâlinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan kredi kullanılabilir. 6306 sayılı Kanun kapsamında Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan kredi kullanılması durumunda, daha evvel konut kredisi kullandırmış olan bankanın taşınmaz üzerine koymuş olduğu ipoteye rağmen, Bakanlığımız taşınmaz üzerine birinci derece ve sırada ipotek tesis edecektir.

SORU: Bakanlıktan veya anlaşmalı bankalardan kullanılacak kredilere hak sahipleri nasıl başvurur?

CEVAP: Bakanlıktan kullanılacak yapım kredileri başvurular, riskli yapı tespit raporu ve dilekçe ile birlikte çevre ve şehircilik il müdürlüğüne yapılır. İl Müdürlüklerince incelenen kredi başvurularından uygun görülenler onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilir.

Bakanlık ile anlaşması bulunan bankalardan kullanılacak krediler için ise, riskli yapı tespit raporu ile birlikte bankaya kredi başvurusunda bulunulur. Banka, bankacılık mevzuatına göre inceleme yapar ve 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanacağı krediyi onaylanmak üzere Bakanlığa gönderir. Bakanlığın onay vermesi durumunda kullanılan krediye faiz desteği sağlanır.

SORU: Hak sahibinin ödemelerini yapmaması durumunda Bankalar Bakanlıktan bir talepte bulunabilecek mi?

CEVAP: Hak sahiplerinin bankalardan kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir.