

I – GİRİŞ

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak; Uygulama Yönetmeliği ise 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanun; “... afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme ...” amacını taşımaktadır.

Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan, uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Yasa hükümlerine tabi olur. (md:3/7son)

Bu Yasanın Tapu ve Kadastro İdaresini ilgilendiren yönü ise; Tapu Dairesi Başkanlığının 2013/8 sayılı genelgesi ile düzenlenmiştir.

6306 sayılı Yasa gereğince tapu kütüğünde yapılacak ilk işlemler;

- 1) Bakanlık ya da yetkili İdare tarafından Tapu Müdürlüğüne yapılacak bildirim üzerine; riskli alanlar ile rezerv yapı alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütük sayfasının “Beyanlar” hanesine belirtim yapmak.
- 2) Yine varsa bu alanlara rastlayan Hazine mülkiyetindeki taşınmazların Bakanlığa tahsisi tapu kütüğüne işlemektir. Bu şekilde Bakanlığa tahsisi gerçekleşen taşınmazlar Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye bedelsiz olarak devrediliyor ise, devir işlemi tapuya tescil edilir.

II – “İDARE”, “RİSKLİ ALAN” VE “REZERV ALANI”

Kanunda geçen; İdare, riskli alan ve rezerv yapı alanı neyi ifade eder?

A – Yetkili İdare

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerdir.
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerdir.
- Büyükşehirlerde, Büyükşehir belediyeleridir.
- Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleridir.

B – Riskli Alan

1 – T a n ı m

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 alandır.

2 – Yetki, Talep ve Tespit

Riskli alanları belirleme yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına aittir. Bakanlık riskli alanı; doğrudan belirleyebileceği gibi; TOKİ ya da İdarenin talebi üzerine veya o alanda taşınmazı bulunan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin talebi üzerine de belirleyebilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin talebi idareye yapılmışsa, İdare tarafından Bakanlığa iletilir.

Riskli alanın büyüklüğü asgari 15.000 m²'dir. Ancak uygulama bütünlüğü açısından gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça 15.000 m² koşulu aranmaksızın da riskli alan belirlenebilir.

- Kentsel dönüşümle ilgili birinci derecede yetki sahibi Bakanlıktır. Riskli alan ile ilgili asgari bir büyüklük belirlenmiş ama gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça bu koşul aranmayabileceği yetkisi de verilmiştir... Asgari büyüklük olarak bir kıstas konmuş ise bu koşula Bakanlığın da uyması gerekirdi. Birinci derecede yetkili olan Makam bu koşula uymayabileceğine göre böyle bir koşula neden gerek duyuldu.

Riski alan, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenir. Görüş alınırken dosyada, aşağıda sıralandırılan belgelerin yer alması gerekir.

- a) Alanın zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor,
- b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgiler,
- c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritası, varsa uygulama imar plânı,
- ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi,
- d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası,
- e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenmesi halinde yerbilimsel etüd raporu,
- f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeler.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınırken bu belgeler de dosyada yer alır. Talep TOKİ veya İdareden gelmiş ise bu belgeler TOKİ ya da İdare tarafından; talep malikler tarafından gelmişse bu belgeler o malikler tarafından düzenlenir.

– Maliklere böyle bir alan belirleme yetkisi verilmesi göstermelik bir şey olmaktan öteye geçemeyecektir. Çünkü dönüşüm işleminde riskli alan için 15.000 m² gibi asgari bir birim söz konusudur. Bu büyüklükteki bir saha içerisinde bulunan bina maliklerinin bir araya gelip birlikte hareket edecek şekilde organize olup, gerekli rapor, bilgi ve belgeleri hazırlaması uygulamada pek işlemeyecek bir şeydir. O nedenle de bu belgeleri maliklere verilen bu yetki göstermelik olmaktan öteye geçemeyecektir.

C – Rezerv Yapı Alanı

1 – T a n ı m

6306 sayılı Kanun gereğince gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (TOKİ'nin) veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

Rezerv yapı alanlarında, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

- a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikâmet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
- b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

2 – Yetki, Talep ve Tespit

Rezerv yapı alanı, Maliye Bakanlığının uygun görüşü de alınarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resen belirlenir... Bakanlık rezerv yapı alanını; doğrudan belirleyebileceği gibi; TOKİ ya da İdarenin talebi üzerine veya o alanda taşınmazı bulunan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin talebi üzerine de belirleyebilir.

– Bu konuda Yönetmeliğin 4/2/c maddesinde; “... Gerçek veya özel hukuk kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25'inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir. ...” ifadesi yer almaktadır.

- a) Dönüşüm işleminde riskli alan için asgari birim 15.000 m²'dir. Bu büyüklükteki bir saha içerisinde bulunan bina maliklerinin bir araya gelip birlikte hareket edecek şekilde organize olup, ortak bir noktada buluşarak böyle bir talepte nasıl bulunabilecektir. Kanunda kişilere rezerv alan yeri seçme serbestliği tanınmamıştır. Rezerv alan

belirleme yetkisi Bakanlığa aittir. Kişiler Bakanlık tarafından belirlenen rezerv alanını kabul etmek durumunda kalacaktır. ... Ya da, kişiye/kişilere özel yer belirlenmesi gibi şaibelere fırsat verilmiş olacaktır...

Rezerv yapı alan, Maliye Bakanlığının da uygun görüşünü alınarak belirlenir. Görüş alınırken dosyada, aşağıda sıralandırılan belgelerin yer alması gerekir.

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı halihazır haritasını,
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası,
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi.

Bakanlık tarafından Maliye Bakanlığının görüşünü alınırken bu belgeler de dosyada yer alır. Talep TOKİ veya İdareden gelmiş ise bu belgeler TOKİ ya da İdare tarafından; talep malikler tarafından gelmişse bu belgeler o malikler tarafından düzenlenir.

– Dönüşüm işleminde riskli alan asgari birim 15.000 m²'dir. Yine yukarıda bahsedildiği üzere bu büyüklükteki bir saha içerisinde bulunan bina maliklerinin bir araya gelip birlikte hareket edecek şekilde organize olup, gerekli rapor, bilgi ve belgeleri hazırlaması uygulamada pek işlemecek bir şeydir. O nedenle de bu belgeleri maliklere verilen bu yetki göstermelik olmaktan öteye geçemeyecektir.

III – TAPU KÜTÜĞÜNE YAPILACAK İŞLEMLER

A – Riskli Yapı Olduğuna Dair Tapu Kütüğünde Belirtme Yapılması

1 – Riskli Yapıların Tespiti

Yapıların, kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı olup olmadığına dair tespit, öncelikle yapı malikleri ya da kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır. Bakanlıkça, malik veya kanuni temsilcilerinin bu tespiti yaptırmaları için süre verilir. Verilen süre içerisinde ilgilileri bu tespiti yaptıramaz ise Bakanlıkça veya idarece yapılır veya yaptırılır.

Yapılan tespite karşı 15 gün içinde itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlıkça oluşturulacak yedi kişilik heyet tarafından karara bağlanır.

2 – Riskli Yapı Tespit Raporunun Düzenlenmesi

Talep üzerine, lisanslı bürolar, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazım sistemi üzerinden kontrol eder ve düzenlenmemiş olduğunu görmesi üzerine her yapı için sadece bir adet “Riskli Yapı Tespit Raporu” düzenler. Bu raporda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

Lisanslı kurum veya kuruluş tarafından; raporun bir örneği, raporun düzenleniş tarihini takip eden en geç 7 gün içinde; (O ilde kurulmuşsa) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne, bu müdürlüğün kurulmamış olduğu illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Bu müdürlükler tarafından gerekli inceleme yapılır, eksiklik veya yanlışlık varsa lisanslı kuruma iade edilir, iadeyi takip eden 30 gün içerisinde eksiklik ya da yanlışlığın düzeltilmesi gerekir.

“Riskli Yapı Tespit Raporu”nda herhangi bir eksiklik ya da yanlışlığın olmadığını anlaşılmasını (ya da varsa eksiklik ya da yanlışlığın düzeltilmesini) müteakip Müdürlükçe, 10 iş günü içerisinde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

2 – Riskli Yapıların Tespit Masrafının Tapu Kütüğünde Gösterilmesi

a) Tapu Kütüğünde Belirtim Yapılmayacak Durum

Riskli yapıların tespiti malikleri tarafından yaptırılmışsa, tespit masrafına dair Tapu Müdürlüğüne herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek yoktur.

b) Tapu Kütüğünde Belirtim Yapılması

Riskli yapı tespiti Bakanlıkça ya da ilgili idarece yaptırılmışsa, tespit masrafları ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir. Bu bildirim liste halinde ve var ise malik T.C. Kimlik numaralarını da içeren liste halinde olmalıdır.

Yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilip, Tapu Müdürlüklerine bildirilen yapıların bulunduğu parsellerin tapu kütüğünün “Beyanlar” sütununa belirtim konur. Belirtim; “6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır, tarih ve yevmiye” şeklinde yapılır.

Riskli yapıların tespiti işlemine ait masrafların bildirilmesi üzerine tapu müdürlüğü tarafından; bina paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesi yapılır.

Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli olarak tespit edilmiş olması halinde; ilgili tapu müdürlüğüne parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne “riskli yapıdır” belirtmesi yapılır.

Tapu Müdürlüğünde yapılacak bu işlemlerden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaz.

c) Tapu Kütüğüne Yapılan Belirtimin İlgilisine Tebliği

Tapu kütüğüne yapılan belirtimi müteakip tapu müdürlüğüne; 7201 sayılı Tebliğ Kanunu gereğince; aynı ve şahsi hak sahiplerinin (Ulusal Adres Veri Tabanındaki) adreslerine; “yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olduğu, tebliğ tarihini takip eden 15 gün içerisinde ilgili Müdürlüğe itiraz edebileceklerini aksi takdirde Müdürlükçe 60 günden az olmamak üzere verilecek süre sonrasında bu riskli yapının yıktırılacağı tebliğ edilir.

İtiraz halinde ilgili müdürlük, bünyesinde teknik heyet kurulmuşsa bu teknik heyete gerekli değerlendirmeyi yaptırır. Teknik heyet henüz kurulmamışsa o il için de yetkilendirilmiş teknik heyet tarafından bu değerlendirme yapılır. Değerlendirme sonucu öncesinden farklı herhangi bir sonuca varılmış olursa durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

*** Bu Sitenin “MAKALELER” kategorisi “Tapu Sicil” bölümünde; Mehmet SATIR tarafından yazılmış olan “6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE YAPILACAK TEBLİĞLER” başlıklı değerlendirme yer almaktadır. ***

B – Yıkım Masraflarına Dair Tapu Kütüğünde Belirtme Yapılması

Tapu kütüğüne “riskli yapı olduğuna dair belirtim yapıldığına dair yapılan tebliğe karşı itiraz olmaz ise ya da itiraz reddedilirse riskli yapının tespiti kesinleşmiş olur. Bu aşamadan sonra riskli yapının yıkım aşaması başlar.

1 – Riskli Yapıların Yıkımı

Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi esastır.

a) Uygulamaya başlamadan önce, yetkili idare tarafından, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine 60 günden az olmamak üzere süre verilir. Yapı maliklerinin biri ya da birkaçının veya vekillerinin müracaatı üzerine diğer maliklerin muvafakatine gerek duyulmaksızın, yapının tahliye edildiğine dair “Yıkım Ruhsatı” düzenlenir.

Verilen süre sonunda yıkım işleminin gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği idare tarafından mahallinde kontrol edilir. Riskli yapının yıktırılmamış olduğunun görülmesi halinde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek 30 günlük ek süre verilerek tebligatta bulunulur.

(Yıkım işleminde, öncelikli olarak maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı ve sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikâmet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.)

b) Verilen ek süre sonunda da yıkım yapılmamışsa, durum idare tarafından mülki amire bildirilir. Bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafi öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere,

mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirleri tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu kapsamda yıkımı yapılamamış yapılar Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıkımların masrafları, ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir.

2 – Yıkım Masraflarının Tapu Kütüğünde Gösterilmesi

İdarenin yazısı gereğince;

a) Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerinin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili Tapu Müdürlüğüne resen terkin edilerek, önceki vasfı değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek maliklere adına payları oranında tescil edilir.

(Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder.)

b) Tapu Müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müstakilen sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında, ilgili idare lehine müşterek ipotek belirtmesi yapılır. Tapu Müdürlüğüne, bu belirtme hakkında, taşınmazdaki aynı ve şahsi hak sahiplerine ve binayı yıktıran Bakanlığa veya İdareye bilgi verilir.

Tapu Müdürlüğünde yapılacak bu işlemlerden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaz.

3 – Tapu Müdürlüğüne Yapılacak Tebligat

İdarenin bildiri üzerine, Tapu Müdürlüğüne, tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenen belirmeler hakkında, taşınmazdaki aynı ve şahsi hak sahiplerine Medeni Kanunun 1019'uncu maddesi gereğince bilgi verilir.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki tebligatlar; ilgililerin Adrese dayalı Nüfus kayıt Sisteminde belirtilen adreslerine yapılır. Bu sistem üzerinden adresi tespit edilemeyen gerçek kişiler ile Tapu Müdürlüklerinde adres bilgisi bulunmayan tüzel kişiliklerin adres tespitinin yapılabilmesi için yetkili İdareye bilgi verilecek, bu İdare tarafından yapılacak adres tespiti veya adres tespitine esas olabilecek kimlik bilgisi gereğince, Tapu Müdürlüğüne, ilgililere tebligat yapılacaktır.

*** Bu Sitenin “MAKALELER” kategorisi “Tapu Sicil” bölümünde; Mehmet SATIR tarafından yazılmış olan “6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE YAPILACAK TEBLİĞLER” başlıklı değerlendirme yer almaktadır. ***

C – Taşınmaz Değerinin Tespiti

6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlardaki yapılar yıkıldıktan sonra ilgili kurum; uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

Ayrıca kurum kendi bünyesinden en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu marifetiyle veya hizmet satın almak suretiyle taşınmazların değerini tespit ettirir.

Değer tespiti bina yıkılmadan önce, binayı da dikkate alarak mı yapılacak yoksa bina yıkıldıktan sonra mı yapılacak net değil ama Yönetmeliğin 12'nci maddesinden, değer tespitinin, bina yıkıldıktan sonra yapılacağı anlamı çıkarılmaktadır.

D – Uygulamayı İlgililerin Yapması

6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında; cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.

Riskli alan olarak belirlenip, üzerindeki yapılar yıkıldıktan sonra esas olan, bu alanların öncelikle malikleri tarafından değerlendirilmesidir. Bu kapsamda kat malikleri kurulu tarafından;

– Parsellerin tevhit edilmesine,

– Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,

- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hisse paylaşımı,
- Ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine (ilgili idare tarafından uygulanacak projeye)

Bütün malikler tarafından oybirliği ile karar verilmesi gerekir.

6306 sayılı Kanun dikkate alınarak bu oybirliğinin ne anlama geldiği değerlendirilecek olursa; bir ya da birkaç binanın maliklerinin bir araya gelerek bir uygulama alanı belirleyecekler ve bu alan içerisinde bir proje geliştirecekler, kendilerince yeniden bir plânlama yaptırıp yine kendi aralarında, hem de Kanunun öngördüklerini de hayata geçirerek, hisse çözümü yapmak hisse tevhidini yapmak, ... vs. gibi işlemleri yapmak üzere mutabakat sağlayacaklar. Bu durumun uygulamada hayata geçirilmesi mümkün görünmemektedir.

Bu oybirliği ile karar verme konusu maliklere kim tarafından ne zaman tebliğ edilecek kaç gün süre verilecek.

E – Uygulamanın Bakanlık ya da İdare Tarafından Yapması

Malikler tarafından oybirliği ile buna karar verilemez ise; maliklerden birinin başvurusu üzerine, yetkili idare tarafından, riskli yapının/yapıların değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Bu kuruluş tarafından, noter vasıtasıyla yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağırılır ve bütün maliklerle oybirliği ile anlaşılmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, hisseleri oranında 2/3 çoğunlukla karar verilir.

Karara katılmayan hissedarlara noter aracılığıyla karar tebliğ edilir. Tebliği takip eden 15 gün içerisinde karara katılmıyorsa, karara katılmayanların hissesi, diğer paydaşlar arasında açık artırma usulü satılır. Paydaşlara satış yapılamaz ise; karara katılmayanların payları rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek suretiyle tapuda Hazine adına tescil edilir ve karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir.

Riskli bina yıkılıp arsa haline geldikten sonra taşınmazın satışı söz konusu olursa, satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

Kanun kapsamında tapu müdürlüklerinde yapılacak işlemlerin takibi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilir.

Bu şekilde satışın gerçekleşmemesi halinde; Rayiç bedel Bakanlıkça ödenmek kaydı ile Hazine adına resen tescili sağlanır. (Bakanlığın bir yazısı olmalı ve bu yazı ekinde ödeme belgesi de bulunmalı?). Bu tescil, bu yerin 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis işleminin yapıldığı anlamını taşır. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir.

Sözleşme düzenlenmesi;

Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine konut veya işyeri verildikten sonra arta kalanlar varsa bunların; karara katılmadığı için payı Bakanlıkça satın alınan ya da kamulaştırılanlar ile riskli alanda en az bir yıl kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak ikâmet edenler veya işyeri işletenlere verilmek üzere “konut ve işyeri sözleşmesi” düzenlenir.

F – Uygulamayı İlgililerin Yapmaması Halinde Acele Kamulaştırma

Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligat üzerine (Lisanslı değerlendirme kuruluşu tarafından noter vasıtasıyla yapılan tebligat üzerine); gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun kapsamındaki kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü madde, 2'nci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır... Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkarmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kamulaştırma için anlaşma sağlanması halinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazı tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de içeren “sözleşme” ve “uzlaşma tutanağı” tanzim edilir ve ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır. (Aynı şekilde; tescil Hazine adına yapılır ve bu tescil, bu yerin 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis işleminin yapıldığı anlamını taşır. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ’ye veya İdareye devredilir. ?)

G – Rezerv Alanların Tescili

1 – Rezerv Alanlarının Tescili

Rezerv alanı; “6306 sayılı Kanun gereğince gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (TOKİ’nin) veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.” diye tanımlamıştı.

Yani rezerv alanları; riskli alan ve/veya yapıların bulunduğu yerin dışında bir yerdir. Bu yerler; gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olabileceği gibi Maliye Hazinesine de ait olabilir. Ayrıca, tescilsiz yerlerin de rezerv alanı olarak belirlenmesi mümkündür. Öncelikli bu taşınmazların, 6306 sayılı Kanun gereğince dönüşüm işleminin yapılabilmesi için tapu sicilde tescili ve/veya tahsis işleminin yerine getirilmesi gerekir.

Bu Kanun gereğince, kentsel dönüşüm kapsamında uygulama yapılacak olan yerler Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilir. Bakanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

2 – Gerçek Kişi ya da Özel Hukuk Tüzel Kişi Taşınmazları

Rezerv alanı olarak belirlenen yerlerde bulunan gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların, Bakanlığa tahsisi yapılmak üzere Maliye Hazinesi adına tescili ya da yetkili idare adına tescili gerekecektir. Bu işlem; satış yoluyla yapılabileceği gibi kamulaştırma yoluyla da yapılabilir.

Buna göre;

Eğer uygulama Bakanlık tarafından yapılacaksa satış işleminin tarafı Defterdarlık ya da Malmüdürlüğü olacaktır. Kamulaştırma söz konusu ise; kamulaştırma işlemi yine Defterdarlık ya da Malmüdürlüğü tarafından yapılacaktır. Gerçek kişi ya da özel hukuk tüzel kişilerin taşınmazları bu şekilde Maliye Hazinesine geçtikten sonra 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilir.

Eğer, uygulamayı yapmak üzere TOKİ ya da İdare yetkilendirilmişse bu işlemler TOKİ ya da yetkilendirilen idare tarafından yapılır ve de tescil, işlemi yapan idare adına yapılır.

Bu Kanun kapsamında yapılacak satın alma ya da kamulaştırma işlemi ile ilgili masraflar öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır.

H – Hazine Taşınmazlarının Devri

Hazine mülkiyetinde olup da; riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kalan taşınmazlardan;

– Kamu idaresine tahsisli olanlar, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla; Kamu İdaresine tahsisli olmayanlar ise Maliye Bakanlığınca;

– Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, malik olan İdarenin görüşü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilir ve Bakanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

Meralar, 4342 sayılı Mera Kanununun 14’üncü maddesi gereğince tahsis amacı değiştirilerek; tescil dışı alanlar ise yine bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere Hazine adına tescil edilir.

İ – Tapu İşlemlerinin Mali Yönü

6306 sayılı Kanunun 7'nci madde 9'uncu fıkrası; "Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve teslimler ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır" hükmündedir.

Bu hüküm gereğince; 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan işlemlerden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaz.

J – Tasarrufların Kısıtlanması

a) Bakanlık ya da uygulamaya yetkili idare tarafından; riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurulabilir. Bu yönde Tapu Müdürlüklerine Bakanlık ya da yetkili İdare tarafından yazı yazılırsa bu husus tapu kütüğünün "Belanlar" hanesinde belirtilir.

b) Hazine mülkiyetinde olup da; riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kalması nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilen ve/veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilen taşınmazlar; tahsis ve devir işlemleri sonuçlanıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

K – Parselde Birden Fazla Yapı Bulunması

6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecek parseller içerisinde birden fazla yapı bulunması; bu binaların tümünün riskli yapı olacağı gibi de bazılarının riskli olması da mümkündür.

– Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) Tapu kütüğüne yukarıda belirtildiği şekilde belirtim konduktan sonra; riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir.

b) Riskli olarak tespit edilen yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraza, parsel üzerindeki bütün maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir.

– Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhid mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesine, üzerindeki riskli yapıların yıkılmasından sonra, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhiden sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir.

– Riskli alanlarda; malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye, sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir.

– Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde, bu yapı uygulama dışı tutulabilir. Bu durumda risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir. İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde risksiz binanın hâlihazır durumu korunabilir. Ancak, uygulama bütünlüğü bakımından bu risksiz yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler Kanun hükümlerine tabi olur.

IV – KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA İŞLEMLERİ

A – Uygulama Alanlarında Bakanlığın Genel Yetkileri

6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Bakanlık;

- a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her türlü harita, plân, proje, arazi ve arsa düzenlemesine işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
- b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alın hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
- c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlamak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,
- d) 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, ...
Yetkilidir.

Bakanlık ayrıca; riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunları ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil, her tür ve ölçekteki plânlara işlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plân kararları ile tayin etmeye ve özel standart ihtiva eden plânlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

B – Plânlamanın Esasları

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır. (md.18/1)

C – Plânlama Çalışmalarında Yetki

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak plânlama çalışmalarında;

- a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,
- b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki plânlama 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,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir. (Md.18)

– Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili Büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin 15 gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

D – Plân Teklifleri, Kentsel Tasarım Projesi

Öncelikle, bir plân teklifi hazırlanarak Bakanlığa sunulur.

Plân teklifi, plânlama yetkili idarece yapılıyorsa bu idare tarafından; ilgililerce yapılıyorsa ilgililer tarafından, yapılır. Plân teklifi, riskli alanlarda ve ayrılmışsa rezerv alanlarında veya yapıların bulunduğu parsellerde hazırlanacak bir “kentsel tasarım projesi” ile birlikte yapılır.

Bakanlıkça yapılan değerlendirme sonucu uygun görülen plân teklifleri aynen veya değiştirilerek onaylanır.

E – Bakanlığın Plân Uygulama Konusundaki Yetkisi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 6306 sayılı Kanunun 3'üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkilidir.

Bakanlık bu yetkiyi; Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

* İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılat karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir.

V – YAPILARIN YAPILMASI VE DAĞITIMI**A – Plâna Uygun Yapıların Yapılması**

Plân teklifinin Bakanlık tarafından onaylanmasını müteakip, plâna uygun şekilde yapılar yapılır. Yapıların kaç kat, kaç metrekare, arsa payları ne olacağı konusunda mevzuatta herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak 6306 sayılı Kanun ile ilgili uygulamada Bakanlığın geniş yetkileri bulunmaktadır.

Bina yapımında; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması gibi Yönetmeliği 18'inci maddesinde yer alan esasların yanı sıra; yine Yönetmeliğin 19'uncu maddesinde de yer aldığı üzere plânın kent bütünlüğü, çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları da dikkate alınarak hareket edilecektir.

B – Yeni Yapıların Dağıtım ve Bedel Denkliği

Plân gereğince yapılan yapıların tamamlanmasından sonra ilgililerine dağıtımın yapılması gerekecektir. Dağıtımın nasıl yapılacağı mevzuatta net olarak yer almamaktadır. Ancak uygun seçenek kura usulü olacaktır. Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verilecekler müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

Dağıtım yapılırken de, uygulamaya tabi gayrimenkulün, uygulama öncesinde tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür.

1 – Taşınmazın Bedeli

Yukarıda da belirtildiği üzere; 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli alanlardaki yapılar yıkıldıktan sonra ilgili kurum; uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir. Ayrıca Kurum kendi bünyesinden en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu marifetiyle veya hizmet satın almak suretiyle taşınmazların değerini tespit ettirir.

Değer tespiti bina yıkılmadan önce, binayı da dikkate alarak mı yapılacak yoksa bina yıkıldıktan sonra mı yapılacak net değil, ama Yönetmeliğin 12'nci maddesinden, değer tespitinin, bina yıkıldıktan sonra yapılacağı anlamı çıkarılmaktadır.

2 – İnşaat Maliyeti

Uygulama çalışmasını gerçekleştirme yolunda; riskli alan ve gerekiyorsa rezerv alan tespiti, uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ver nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi harcamalar ise inşaat maliyetinin toplamını oluşturur.

3 – Taşınmaz Bedeli ile İnşaat Maliyeti Denkliği

Kanunun uygulaması ile yapıların yapılması sonucu “taşınmazın bedeli” ile “inşaat bedeli” rakamları ortaya konur.

a) Eğer “taşınmaz bedeli” daha fazla “inşaat bedeli” daha düşük olursa, malikin, ilgili kurumdan alacağı olacaktır. Bu alacağa dair meblağ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilecek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenir.

b) Eğer “taşınmaz bedeli” daha düşük “inşaat bedeli” daha fazla olursa, bu defa malikin, ilgili kuruma borçlu olacaktır. Bu borca konu olan meblağ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre peşin olarak yapılır. (Yö.md:13)

C – Tapuya Tescil

6306 sayılı Kanununun 3’üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ’ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir.

Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir. (Yö.md:13)

* * *