

# KENTSEL DÖNÜŞÜMDEKİ YENİ DÜZENLEMELER



**9 KASIM 2023 TARİH VE 32364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 7471 SAYILI KANUN, 6306 SAYILI KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNUNDA GÖZ ARDI EDİLEMeyeCEK DEĞİŞİKLİKLER VE DÜZENLEMELER YAPMIŞTIR.**

Günümüzde kentsel dönüşüm konusu hayatımızın çok önemli bir gündemi haline gelmiştir. Buna göre, değişikliklerin ve düzenlemelerin herkes tarafından çok iyi bir şekilde anlaşılması için detaylı olarak bilginize sunulmuştur. Yeni yapılmış düzenlemeye göre;

## DÜZENLEMELER/DEĞİŞİKLİKLER



### “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” adında yeni bir başkanlık kurulmuştur.

Yeni kurulan Başkanlık 6306 Sayılı Kanunundaki düzenlemelerin yerine getirilmesi için geniş yetkilere sahip olacaktır.

### Riskli yapı tespiti idarece resen veya gerekirse kolluk kuvvetleri tarafından yapılabilecektir.

Malik muvafakatine veya onayına ihtiyaç olmaksızın riskli yapı tespiti Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarece -Belediye veya özel idare- veya gerekirse kolluk kuvveti marifetiyle resen yapılabilecektir.



### Riskli yapı tespitleri 10 gün içinde tapu müdürlüğüne bildirilecektir ve tapu sicil kayıtlarına işlenecektir.

Riskli yapı tespitinden itibaren 10 gün içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir. Bu bildirim kaydının tapuya işlenmesi, riskli yapıyı devralan veya hak tesis edenler açısından hukuki sonuç doğuracaktır.

### Riskli yapı tespitinin tebliği tutanak asılması suretiyle yapılacaktır.

Riskli yapı tebliğ işlemleri genişletilmiştir. Riskli yapının tebliğ taşınmazdaki aynı veya şahsi hak sahiplerine;

- Tutanağın riskli yapıya asılması,
- İlgili muhtarlıktan 15 gün süre ile ilan edilmesi,
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığının internet sitesinde ilanı ile tebliğ edilecektir.



### Tescil dışında kalan alanlar Hazine adına tescil edilir ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilir.

Tescile tabi olmayan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan alanlar- dağlar, tepeler, kayalar, tarıma elverişli olmayan yerler ve benzeri- Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı talebiyle de TOKİ veya ilgili idarelere bedelsiz devredilebilecektir.





### **Rezerv Yapı Alanı olarak tespit edilme şartları değişmiştir.**

Gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere rezerv alanları olarak belirlenebilecektir. Ancak bu belirlenimin şartları vardır:

- i.Söz konusu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin %30'unun mülkiyetinin devrine muvafakat etmesi, veya
- ii.Aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığına kaydedilmesi gerekmektedir.



### **Riskli Yapıların yıkımı idarece gerekirse de kolluk kuvvetleri tarafından yapılabilir.**

Riskli yapıların yıkılmasını malikler süresi içinde yapmalıdır-90 günlük süre-. Malikler belirlenen sürede yıkımı gerçekleştirmezlerse, yıkım kolluk kuvvetiyle de yapılabilir. Yıkım masrafları maliklere ait olacaktır. Maliklerden tahsil edilemeyen masraflar için tapu kaydına kamu haczi konulması muhtemel bir uygulama olabilecektir ve siz konusu hacizler kaldırılmadıkça da taşınmazlar üzerinde tasarruf etme yetkisi olmayacaktır.



### **Riskli yapıların tahliye ve yıktırılmasında yeni tebligat usulleri uygulanacaktır.**

Riskli yapıların tahliye edilmesi ve yıkılmasına ilişkin bildirim, riskli yapıya tutanak asılması suretiyle aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilecektir. Malikler söz konusu bildirim E-devlet üzerinden de tebliğ alabilecekler ve ayrıca ilgili muhtarlıkta da bu bildirim 15 gün süreyle ilan edilecektir. Buna ek olarak yukarıda bahsi geçen bildirim Kentsel Dönüşüm Başkanlığı internet sitesinde de ilan edilecektir.



### **Kentsel dönüşüm uygulamalarında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karar esas alınacaktır ve karar katılmayan paydaşların hisseleri satılacaktır.**

Riskli yapıların tahliye edilmesi ve yıkılmasına ilişkin bildirim, riskli yapıya tutanak asılması suretiyle aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilecektir. Malikler söz konusu bildirim E-devlet üzerinden de tebliğ alabilecekler ve ayrıca ilgili muhtarlıkta da bu bildirim 15 gün süreyle ilan edilecektir. Buna ek olarak yukarıda bahsi geçen bildirim Kentsel Dönüşüm Başkanlığı internet sitesinde de ilan edilecektir.



### **İmar ve parselasyon planları için ilan süresi 15 gündür.**

Kentsel dönüşüm alanlarında imar planlarına ilişkin yapılan düzenlemede askı süresi 15 gün olup, ilgili idare tarafından yapılacak inceleme süresi de 5 günle sınırlandırılmıştır. İtirazların reddi halinde planlar kesinleşecektir.





**Kentsel dönüşüm kapsamındaki uygulamaların yürütülmesini yapacak lisanslı kuruluşlara ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.**

Bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığına lisanslandırılacak kuruluşların özellikleri ile ilgili düzenleme yapılmıştır.



**Riskli yapıların yıkılması sonrası ortaklığın giderilmesi davasına ilişkin düzenleme getirilmiştir.**

Kat mülkiyetli veya kat irtifaklı olan ve riskli yapı sebebiyle binası yıkılan taşınmazlarda arsa payları müşterek mülkiyet payına dönüşecektir. Müşterek mülkiyete konu olan taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi davalarına konu olabilir.

Bu davanın açılmış olması, salt çoğunlukla alınan kararlara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmeyecektir.



**Kentsel Dönüşüm Başkanlığına gerçekleştirilecek projelerde ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin verilmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından gerçekleştirilecek projelerde binalara 30 gün içinde ruhsat verilmesi, binaların tamamlanması halinde de 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesinin verilmesi gerekmektedir.



**Hazırlayanlar**

**Av.Ayşe Kumru ŞEYRANLI**

**Av.Zeynep ÜRKÜN ŞENER**

**Av.Derman Halil İNGİN**

**Stj.Av.Buse BAYSAL**

