

Ülkemizin Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde yer alması ve yaşanan acı tecrübeler karşısında eski ve riskli yapıların dönüşümüne dair kentsel dönüşüm en çok konuşulan konulardan olmaya başladı. Peki nedir kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm süreci nasıl işler?

Kentsel dönüşüm, riskli alan ve riskli yapıların sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerinin yapılmasıdır. Bu durum ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir.

Riskli yapılar nasıl tespit edilecektir? Bu tespit öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılabilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli yapıların tespitini süre vererek yapı malikleri ya da kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Yine Bakanlık yahut Belediye tarafından da riskli yapı tespiti yaptırılabilir. Yapının riskli yapı olarak tespiti halinde bu husus ilgili Tapu müdürlüğüne bildirilerek tapu kütüğüne işlenecek ve Tapu Müdürlüğünce taşınmaz ayni ve şahsi hak sahipleri bilgilendirilecektir. Riskli yapı tespitine karşı maliklerin itiraz hakkı bulunmaktadır.

Riskli yapıların yıktırılmasında öncelikli olarak maliklerle anlaşma yoluna gidilecektir. Aksi takdirde riskli yapıların yıktırılması için riskli yapı maliklerine süre 60 günden az olmamak üzere süre tanınacaktır. Bu süre içinde yapı maliki tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıkımı yaptırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içerisinde de maliklerce yıktırma yoluna gidilmemesi halinde idari makamlarca yıkım yapılır veya yaptırılır. Uygulamanın gerektirmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemleri bizzat da yapılabilir.

Yıkılarak arsa haline gelen taşınmazın da yine malikler tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, taşınmazın yeniden değerlendirilmesine **paydaşların sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir**. Bu karara katılmayanların arsa payları, rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık arttırma usulü ile satılır. Bu satışın gerçekleşmemesi halinde, bu paylar, Bakanlıkça rayiç bedel ödenerek, yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerince anlaşma sağlanamaması halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.

Önemle belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlerle karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde idari yargıda dava açılabilir.