

Duyuru

Kasım 2023

Kentsel Dönüşüme İlişkin Yeni Düzenlemeler Yasalaştı

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 9 Kasım 2023 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlandı. Kanun, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Pazarcık ve Elbistan depremleri sebebiyle bölgedeki yıkım ve inşaa sürecinin hızlandırılması için yapılan değişiklikler ile ülke genelindeki kentsel dönüşüm uygulamalarındaki usul değişikliklerini düzenliyor. Kanunda yer alan düzenlemeler, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından kentsel dönüşüm uygulamaları için lisanslandırılacak kuruluşlara ilişkin düzenleme hariç, 9 Kasım 2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdi.

Kanun, riskli yapıların tespiti başta olmak üzere, kentsel dönüşüm ile ilgili uygulamalar için Kentsel Dönüşüm Başkanlığını yetkilendiriyor. Yeni düzenlemeler, rezerv yapı alanlarının tanımını değiştiriyor. Buna göre, artık yerleşim yerinde yer alan parseller de rezerv yapı alanı olarak belirlenebilecek.

Eski uygulamadan farklı olarak, maliklere riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması için tek seferde 90 gün süre tanınıyor. Yapının riskli olup olmadığının tespiti veya riskli yapıların tahliyesinin veya yıkımının engellenmesi durumunda ise bu işlemlerin kolluk kuvvetleri marifetiyle yapılması mümkün olacak.

Kanunun getirdiği en önemli değişikliklerden biri olarak, maliklerin tamamının ve ilgililerinin onayıyla yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemlerin (tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat) hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları kararlar ile yapılması mümkün hale geliyor. Yeni uygulamada riskli yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi davası açılabilir, ancak dava açılmış olması maliklerin salt çoğunluğu ile karar almasına ve bu karara göre işlem yapmasına engel teşkil etmeyecek.

Kanunda, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yapı ruhsatı, yapının tamamlanmasından itibaren 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesinin verilmesi düzenleniyor. Bunun için; imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat ile her türlü fenni mesuliyetin Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi şartları aranıyor.

Konuya ilişkin herhangi bir sorunuz olması halinde her zaman bizlerle iletişime geçebilirsiniz.