



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

## BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



www.bbdas.com.tr



/bbdas.com.tr



/bogazici\_bbdas



info@bbdas.com.tr



/bogazicibbdas



/company/bogazici-bagimsiz

**Hamza ERTEKİN**

**SMMM / Denetim ve İdare Müdürü**

**Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.**

[hamzaertekin@bbdas.com.tr](mailto:hamzaertekin@bbdas.com.tr)

**İstanbul, 10 Kasım 2023**

### 7471 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN ÖZETİ

9 Kasım 2023 tarih 32364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “7471 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile önemli düzenlemeler yapıldı.

Yapılan düzenlemelerin amacının; deprem kuşağında yer alan ülkemizdeki yapı stokunun taranarak, riskli yapıların tespit edilmesi, tespit edilen riskli yapıların tahliye edilerek yıkılmasının sağlanması ve güvenli yapıların inşa edilmesine yönelik süreçlerin hızlandırılmasına yönelik olduğu görülmektedir.

Yapılan önemli düzenlemelere aşağıda yer verilmiş olup, ayrıca başlıklar halinde özetlenmiştir:

- 1- Kahramanmaraş ve çevresinde meydana gelen depremler nedeniyle oluşan hasarlarla bağlantılı olan ve hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davaları ile ilgili süreci kısaltmaya yönelik yasal düzenlemeler yapıldı,
- 2- “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” kurularak 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi Ve Kontrol Kanununda ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununda değişiklikler yapılmıştır
- 3- Riskli yapıların tespitinin yapılmasına ilişkin usul ve esaslar belirlendi,

**Merkez** : Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL Tel: 0 212 433 83 00 Fax: 0 212 433 83 03  
**Antalya İrtibat** : Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA Tel: 0 242 248 26 06 Fax: 0 242 248 66 03  
**Kayseri İrtibat** : Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ Tel: 0 352 220 50 30 Fax: 0 352 220 50 40  
**Bursa İrtibat** : İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA Tel: 0 224 240 09 07 Fax: 0 224 240 09 07  
**Bolu İrtibat** : Kıraca Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU Tel: 0 374 210 10 28 Fax: 0 374 210 10 29  
**Fethiye İrtibat** : Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye /MUĞLA Tel: 0 507 182 76 79  
Ticaret Sicil No : 700923 Mersis No : 0470058081600010 Web : [www.bbdas.com.tr](http://www.bbdas.com.tr) E-mail : [info@bbdas.com.tr](mailto:info@bbdas.com.tr)

- 4- Riskli yapıların tespitine engel olunamayacağı, engel olunması halinde kolluk kuvveti nezaretinde tespitin resen yapılacağı düzenlendi
- 5- Riskli olduğu tespit edilen yapıların tapu kütüğüne şerh edilmesi ve maliklere tebliği ve ilan esasları belirlendi
- 6- Uygulama alanları veya tescil dışı alanların hazine adına tescil yapılacağı belirlendi
- 7- Yeni kentsel dönüşüm düzenlemesinde rezerv yapı talebi için ön şart getirildi
- 8- Kanun kapsamındaki alanlarda imar ve yapılaşma haklarının kısıtlanmasına yönelik kapsam genişletildi
- 9- Tahliye edilen yapılar için kira yardımına ilave olarak yapım için yardım yapılabilmesi yönünde düzenleme yapıldı
- 10- Riskli yapıların yıktırılması için maliklere 90 gün süre verilip, bu sürede yıktırılmayan riskli yapıların idari makamlarca cebren yıktırılmasına yönelik düzenleme yapıldı
- 11- Tahliye ve yıkım kararlarının hak sahiplerine tebliğ usulleri belirlendi
- 12- Kentsel dönüşümlere ilişkin işlemlerin "salt çoğunluk kararı (%51)" ile yapılabilmesine imkan sağlandı,
- 13- Salt çoğunluk ile alınan kararlara katılmayanların arsa payları rayiç değerinden az olmamak üzere belirlenecek değer üzerinden satılabilmesine imkan sağlandı
- 14- Salt çoğunluk ile alınan kararın, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere tebliğ usulü belirlendi,
- 15- Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptali durumunda yargı kararının dikkate alınması yönünde düzenleme yapıldı,
- 16- Yoksul ve dar gelirli hak sahiplerine ve eşine oturma hakkı tanındı,
- 17- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilecek hazine taşınmazlarının, bazı kurum ve kuruluşlar ile yapı sahipleri ve kanuni mirasçılara doğrudan satış veya kiralama yapılabilmesine imkan sağlandı,
- 18- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na ön alım hakkı tanındı,
- 19- Kentsel dönüşüm kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin onaylanan imar ve parselasyon planları ilan edilecek, ilanlara itiraz edilebilecek,
- 20- Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamaların yürütülmesi Bakanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar tarafından yapılabilecek
- 21- Arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için dava açılabilir
- 22- Riskli yapıların tespitine yönelik çalışmalar hak sahiplerinin rızası aranmaksızın Başkanlık tarafından resen yapılabilecek
- 23- Verilen süre içinde tahliye kararına uyulmaması halinde gerekli izinler alınarak yapıların tahliye ve yıkım işlemleri Başkanlık tarafından cebren yaptırılabilir
- 24- Hak sahipliği çalışmaları ve hak sahibinin borçlanması ve tapu devri
- 25- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından inşa edilecek yapılara "yapı ruhsatı" ve "yapı kullanma izin belgesi" verilmesi süreci hızlandırılıyor,
- 26- Kahramanmaraş ili ve çevresinde meydana gelen deprem nedeniyle afet bölgesi ilan edilen yerlerde depremle bağlantılı davalarda bilirkişi görevlendirilecek

**1- Kahramanmaraş Ve Çevresinde Meydana Gelen Depremler Nedeniyle Oluşan Hasarlarla Bağlantılı Olması Kaydıyla, Hasar Tespit Raporlarına Dayalı Olarak Tesis Edilen İdari İşlemlere Karşı Açılan İptal Davaları İle İlgili 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler:**

Kanun'un 2'inci maddesinde, 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'na eklenen Geçici 11'inci maddede yapılan düzenlemeler ile, deprem bölgesinde yıkım kararlarının iptalinin talep edilmesi nedeniyle yıkılamayan binalarla ilgili yargı süreçlerinin hızlandırılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davalarında aşağıdaki hükümler uygulanır:

- a) 10 gün içinde ilk inceleme yapılarak, dava dilekçesi ile ekleri tebliğe çıkarılacak,
- b) Savunma verme süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren 15 gün olup, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere en fazla 10 gün uzatılabilecek. Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya tekemmül etmiş sayılır. Savunma dilekçesinde bina askı koduna yer verilir.
- c) Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilen kararlara itiraz yolu kapatılmıştır,
- ç) Keşif ve bilirkişi incelemesi yapılması gereken hâllerde, dosyanın tekemmülünden itibaren 15 gün içinde keşif yapılır. Tarafların hak ve menfaatlerinin korunması bakımından zorunluluk bulunan hâllerde keşif ve bilirkişi incelemesi, ilk incelemeyi müteakiben de yapılabilir. Bilirkişi raporları 15 gün içinde mahkemeye teslim edilir. Bilirkişilere ve bilirkişi raporlarına, raporun tebliğinden itibaren 7 gün içinde itiraz edilebilir.
- d) Duruşma yapılması, tarafların istemine ve mahkemenin kararına bağlıdır. Duruşma davetiyeleri, duruşma gününden en az 15 gün önce taraflara gönderilir.
- e) Bu davalar dosyanın tekemmülünden veya ara karar, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gereken hâllerde bunların tamamlanmasından itibaren en geç 15 gün içinde karara bağlanır.
- f) Elektronik tebligat adresi bulunmayan taraflara keşif ve duruşma günü, öncelikle 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 7 nci maddesine göre yapılır.
- g) Verilen nihai kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde istinaf yoluna başvurulabilir.
- h) İstinaf dilekçeleri 10 gün içinde incelenir ve tebliğe çıkarılır.
- ı) İstinaf dilekçelerine cevap verme süresi 15 gündür.
- i) İstinaf istemi en geç 2 ay içinde karara bağlanır. İstinaf incelemesi aşamasında, istinabe olunan mahkeme gerekli işlemleri on 5 gün içinde yerine getirir.
- j) Tam yargı davalarıyla bu madde kapsamındaki iptal davaları birlikte görülemez. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birlikte açılmış olan iptal ve tam yargı davaları ayrılır ve bu davalar bulunduğu aşamadan itibaren görülmeye devam olunur.

k) Bu maddede süre öngörülmeven hâllerde her türlü iş ve işlemler ivedilikle sonuçlandırılır.

Bu düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da bu madde hükümleri bulunduğu aşamadan itibaren uygulanır. Ancak, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce işlemeye başlamış olan savunma, bilirkişi raporuna itiraz, istinaf kanun yoluna başvuru ve istinaf dilekçesine cevap verme süreleri bakımından genel hükümler uygulanır.

**2- “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” Kurularak 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununda Değişiklikler Yapılmıştır:**

**Kanunun 5'inci maddesi ile;** 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (II) sayılı Cetvelin “B) Özel Bütçeli Diğer İdareler” bölümüne **“45) Kentsel Dönüşüm Başkanlığı”** eklenmiştir.

**Kanunun 6'ıncı maddesi ile;** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanlığını” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını” şeklinde değiştirilmiş, (c) bendinde yer alan “yeni yerleşim alanı olarak” ibaresi madde metninden çıkarılmış ve fıkraya **“f) Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,”** bendi eklenmiştir.

Kanun'un birçok maddesinde, 6306 sayılı Kanun'un ilgili maddelerinde yetkili kurumun “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” olduğu, riskli yapı tespiti ve Hazine taşınmazlarının değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsisine ilişkin görev, hak ve yetkilerin bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere değişiklik yapıldı.

Rezerv yapı alanı tanımında yer alan **“yeni yerleşim alanı olarak”** ibaresi metinden çıkarılırken bu düzenlemenin gerekçesinde, uygulamada açılan davalarda, herhangi bir taşınmazın rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için meskun alanlar dışında olması gerektiği yönünde değerlendirme yapılarak hüküm kurulduğu, yerleşim yerlerinde yer alan parsellerin de rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinin mümkün olmasının amaçlandığı belirtilmiştir.

Rezerv yapı alanı tanımı ve kapsamı genişletilerek yeni yerleşim alanı ifadesi kaldırılmıştır.

### **3- Riskli Yapıların Tespitinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Belirlendi:**

**Kanun'un 7'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde yapılan düzenlemeler ile;**

Başkanlık/İdare riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi, süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilecek.

Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere riskli yapı tespitinin, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Başkanlığa veya İdareye bildirileceği düzenlenmiştir.

### **4- Riskli Yapıların Tespitine Engel Olunamayacağı, Engel Olunması Halinde Kolluk Kuvveti Nezaretinde Tespitin Yapılacağı Düzenlendi:**

**Kanun'un 7'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde yapılan düzenlemeler ile;**

Yapı maliklerinden veya kanuni temsilcilerden verilen süre içinde tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilmesine yönelik düzenleme yapıldı.

Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yaptırılabilir.

Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince 15 gün içinde itiraz edilebilecek. Bu itirazlar, Başkanlığın talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek 4 ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli 3 kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanacak.

### **5- Riskli Olduğu Tespit Edilen Yapıların Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi ve Maliklere Tebliği ve İlan Esasları:**

**Kanun'un 7'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde yapılan düzenlemeler ile;**

Kanunundaki yeni düzenlemeye göre riskli yapıların tespiti sürecinde, maliklere tek tek tebligat yapılması uygulamasına son verilerek, aşağıdaki şekilde tebligat yapılması yönünde düzenleme yapıldı.

Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç 10 iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan edilecek.

Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacak. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında 15 gün süre ile ilan edilecek.

#### **6- Uygulama Alanları Veya Tescil Dışı Alanların Hazine Adına Tescili:**

Kanun'un 7'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde yapılan düzenlemeler ile;

Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilmesi yönünde düzenleme yapıldı.

#### **7- Yeni Kentsel Dönüşüm Düzenlemesinde Rezerv Yapı Talebi İçin Ön Şart Getirildi:**

Kanunun 7'inci maddesi ile: daha önce Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 6306 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(7) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.”

Bu kapsamda gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin % 30'unun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi adına Başkanlığa verilmesi gerekeceği ifade edilmektedir.

**8- Kanun Kapsamındaki Alanlarda İmar ve Yapılaşma Haklarının Kısıtlanmasına Yönelik Kapsam Genişletildi:**

Kanun'un 8'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un üçüncü fıkrasında yer alan "riskli alanlardaki" ibaresi madde metninden çıkarılarak "bu Kanun kapsamında bulunan alanlardaki" şeklinde değiştirilerek, uygulamanın kapsamı genişletilmiştir.

Kanun kapsamındaki alanlarda uygulama süresince imar ve yapılaşma haklarının kısıtlanması ve alandaki yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerin durdurulması konularında Bakanlığa verilen görev ve yetkiler Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılacak.

**9- Tahliye Edilen Yapılar İçin Kira Yardımına İlave Olarak Yapım İçin Yardım Yapılabilmesi Yönünde Düzenleme Yapıldı:**

Kanun'un 9'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 5'inci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesine "yapım için yardım" ibaresi eklenmiştir.

Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilecek.

Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanı tarafından ayrıca belirlenecek.

**10- Riskli Yapıların Yıkılması İçin Maliklere 90 Gün Süre Verilecek, Bu Sürede Yıkılmayan Riskli Yapılar İdari Makamlarca Cebren Yıkılabilir:**

Kanun'un 9'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 5'inci maddesinin üçüncü fıkrasında yapılan değişikliğe göre;

Riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılması için, bu yapıların maliklerine 90 günden fazla olmamak üzere süre verilecek. Bu süre içinde riskli yapı, malikler tarafından yıkılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca cebren yıkılacağı hususu kendilerine bildirilecek.

Kanun'un 9'uncu maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasında yapılan düzenlemeye göre;

Riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılmasına yönelik verilen sürede yıkılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıkılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilecek ve bu yapılar, İdarece cebren yıkılabilmesine yönelik düzenleme yapıldı.

Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, riskli yapılara ilişkin tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat kendisi de yapabilecek.

Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi hâlinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye ettirilebilecek.

Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsili yoluna gidilebilecek.

Riskli yapıların yıktırılması konusunda Bakanlığa verilen görev ve yetkiler de bundan böyle "Kentsel Dönüşüm Başkanlığı" tarafından kullanılacak.

### **11- Tahliye ve Yıkım Kararlarının Hak Sahiplerine Tebliğ Usulleri Belirlendi:**

**Kanun'un 9'uncu maddesi ile, Anayasa Mahkemesince iptal edilen 6306 sayılı Kanun'un 5'inci maddesin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:**

*"(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir."*

Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta 15 gün süreyle ilan edilmesi suretiyle yapılacak.

Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacak.

### **12- Kentsel Dönüşümlerde İşlemler Salt Çoğunluk Kararı (%51) İle Yapılabilecek:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ıncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Kentsel dönüşümlerde, yapı ruhsatı alınması da dahil olmak üzere tüm iş ve işlemler, hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu (%51) ile aldığı karara istinaden yapılabilecek. (Düzenleme öncesinde bu kararlarda, üçte iki çoğunluk aranmaktaydı.)



Anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan edilmek suretiyle “salt çoğunluk kararı” bildirilecek.

Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil gibi işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler / kurum ve kuruluşlar nezdinde maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılabilecek.

**13-Salt Çoğunluk İle Alınan Kararlara Katılmayanların Arsa Payları Rayiç Değerinden Az Olmamak Üzere Belirlenecek Değer Üzerinden Satılacak:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılabilecek.

Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınabilecek.

**14- Salt Çoğunluk İle Alınan Kararın, Salt Çoğunlukla Alınan Karara Katılmayan Maliklere Tebliğ Usulü Belirlendi:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilecek.

İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilan son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilecek.

Arsa payı satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatlar, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır ve muhtarlıkta yapılan ilan son günü tebligat yapılmış sayılır. Tapuya elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere elektronik tebligat adresi üzerinden tebligat yapılabilecek.

**15-Satış İşleminin, Satış Bedelinin Eksik Hesaplandığı Gerekçesi İle İptali Durumunda Yargı Kararı Dikkate Alınacak:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda; yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanacak.

**16-Yoksul ve Dar Gelirli Hak Sahiplerine ve Eşine Oturma Hakkı Tanınacak:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulu yok ise, hak sahibine, hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınacak.

**17-Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na Devredilecek Hazine Taşınmazları, Bazı Kurum ve Kuruluşlar ile Yapı Sahipleri ve Kanuni Mirasçılarına Doğrudan Satış Veya Kiralama Yapılabilecek:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce

üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (c), (d) ve (e) bentlerinde sayılanlara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise, rayiç bedelin yüzde ellisinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilecek veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilecek.

**18-Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na Ön Alım Hakkı Tanınıyor:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın ön alım hakkı, Başkanlığın veya Hazinesinin kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılabilir. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Başkanlıkça ayrıca belirlenecek.

**19-Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Alanlar Ve Parsellere İlişkin Onaylanan İmar Ve Parselasyon Planları İlan Edilecek, İlanlara İtiraz Edilebilecek:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin olarak onaylanan imar ve parselasyon planları, ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde 15 gün süreyle ilan edilecek. Bu planlara itiraz, ilan süresi içinde ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılacak ve itirazlar bakanlıkça 5 gün içinde değerlendirilecek. İtirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın ret kararı tarihinde kesinleşecek.

Düzenleme kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyet gösterebilecek.

**20-Kanun Kapsamındaki Uygulamalar İle Bu Uygulamaların Yürütülmesi Bakanlıkça Lisanslandırılacak Kuruluşlar Tarafından Yapılabilecek:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin onbeşinci fıkrasında yapılan düzenleme ile;**

Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyet gösterebilir. Lisanslandırılacak kuruluşlarda, inşaat mühendisi, harita mühendisi, mimar, şehir plancısı, değerlendirme uzmanı ve hukukçu istihdam edilmesi mecburidir. Lisanslandırılacak kuruluşların haiz olması gereken şartlar, bu kuruluşlarda görev alacak personelin sayısı, niteliği, çalışma usul ve esasları ve diğer hususlar Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelik ile belirlenir. Başkanlık bu kuruluşların faaliyetlerini denetlemeye yetkilidir.

Kanun'un 10 uncu maddesi ile 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesine eklenen yukarıdaki düzenleme (onbeşinci fıkra hükmü) yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra uygulamaya geçecektir.

**21-Arsa Haline Gelen Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesi İçin Dava Açılabilir:**

**Kanun'un 10'uncu maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Düzenleme kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre dava açılabilir, ancak ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, bu düzenleme kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmeyecek.

**22-Riskli Yapıların Tespitine Yönelik Çalışmalar Hak Sahiplerinin Rızası Aranmaksızın Başkanlık Tarafından Resen Yapılabilecek:**

**Kanun'un 11'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Kanun kapsamındaki riskli yapı tespiti çalışmaları, masrafları "Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından" karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılabilecek.

**23-Verilen Süre İçinde Tahliye Kararına Uyulmaması Halinde Gerekli İzinler Alınarak Yapıların Tahliye ve Yıkım İşlemleri Başkanlık Tarafından Cebren Yaptırılacaktır:**

**Kanun'un 11'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Yapıların tahliye kararına istinaden verilen süre içinde tahliye edilmemesi durumunda, Başkanlığın talebi ile mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, Başkanlıkça yapılabilir veya yaptırılacaktır.

**24-Hak Sahipliği Çalışmaları ve Hak Sahibinin Borçlanması ve Tapu Devri:**

**Kanun'un 11'inci maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde yapılan düzenleme ile;**

Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya iş yerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülecek.

Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılacak ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda devir işlemi yapılamayacaktır.

**25- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Tarafından İnşa Edilecek Yapılara Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilmesi Süreci Hızlandırılıyor:**

**Kanun'un 14'üncü maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'a eklenen Ek 2'inci madde ile;**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından inşa edilecek yapılara imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyetin başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren 30 gün içinde avan projeye göre "yapı ruhsatı" ve bu yapıların tamamlanmasının akabinde de 30 gün içinde "yapı kullanma izni" verilebilir.

**26-Kahramanmaraş İli Ve Çevresinde Meydana Gelen Deprem Nedeniyle Afet Bölgesi İlan Edilen Yerlerde Depremle Bağlantılı Davalarda Bilirkişi Görevlendirilecek:**

**Kanun'un 18'inci maddesi ile, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununa eklenen Geçici 2'inci madde ile;**

Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi kabul edilen yerlerde, 1 Ocak 2028'e kadar, adli ve idari yargı mercilerinde depremlerle bağlantılı olarak görülmekte olan iş, dava, soruşturma ve kovuşturmalarda bilirkişi görevlendirmesi yapılabilecek.

Asgari şartları taşıyan ancak ilgili bilirkişilik bölge listesinde veya listelerinde yer almayan bilirkişilerin, ilgili kanunlardaki usule tabi olmadan görevlendirilmesine imkan tanınacak.

**27-Yapılan Düzenlemelerin Yürürlük Tarihi:**

**Kanun'un 20'inci maddesinde yapılan belirlemeye göre;**

- a) 10 uncu maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine eklenen onbeşinci fıkra hükmü yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra,
- b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girecektir.

**KAYNAKÇA :**

- 7471 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun