

6306 Sayılı
“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu”

TEMEL BİLGİLER KİTAPÇIĞI



*Depreme dayanıklı yapılarda oturmak
sizin de hakkınız.*

Çalışınca
oluyor.



KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



Büyükşehir
Çağrı Merkezi
444 11 41

www.kocaeli.bel.tr

Sevgili hemşehrilerim,

Türkiye'miz deprem kuşağında kurulan ve çeşitli afetlerin özellikle de son yıllarda sıkça yaşandığı bir ülke...

Kocaeli'miz ise 1'inci derece deprem bölgesi üzerinde kurulu olmasına rağmen; uzun yıllar boyunca ülkemiz sanayinin kalbini teşkil edecek şekilde konumlandırılmış. Elbette bu durum pek çok riski de beraberinde getirmiştir.

Başta deprem olmak üzere, sel, yangın ve diğer afetlere karşı alınacak tedbirler ve bu konudaki yasal düzenlemeler ile ilgili olarak akıllara takılan sorulara verilecek cevapları içeren bu kitapçık; temel bilgileri içeriyor.

Büyükşehir Belediyesi olarak olası doğal afetlere karşı tedbir alırken aynı zamanda hemşehrilerimizi de bilgilendirmeyi ve afete hazırlamayı bir görev addediyoruz.

Bugün Kocaeli olarak amacımız, çağdaş dünya kentlerinin yaşam kalitesine ulaşmaktır. Hepimiz Kocaeli'nin bu gayesini paylaşıyor, bunun için çalışıyoruz.

Kentlerimizde cıvıl cıvıl çocukların seslerinin yükseldiği, insanların mutluluk içerisinde gülümsediği bir Kocaeli için gayret ediyoruz.

Ama bunun sağlanması ve sürdürülebilmesi için de, meydana gelebilecek olumsuzluklara ve sorunlara karşı hazırlıklı olmamız; daha önce yaşadığımız sıkıntılardan ders çıkararak, tedbirler almamız gerekir.

Amacımız büyük, potansiyelimiz de en az, amacımız kadar güçlü. Bu ortak amaç çerçevesinde, büyük bir dönüşümün, çoğulcu ve katılımcı bir yapıyla mümkün olduğunu biliyoruz.

17 Ağustos 1999'da yaşadığımız o felâketi böylesi büyük bir yıkımla bir daha yaşamamak için bir takım tedbirler almamız ve bu amaçla da, başta kentsel dönüşüm çalışmaları olmak üzere, riskli yapılardan hızla kurtulmamız ve hemşehrilerimizin can ve mal güvenliğini sağlamamız gerekiyor.

Bu yüzden Kocaeli'nde, insanı merkeze alan bir hizmet anlayışını hayata geçirdik. Elinizde tuttuğunuz bu kitapçıkla da 6306 Sayılı İmar Kanununda sıkça karşılaşılan soruları ve cevapları bulacak; şehrimizi olası bir afet durumuna hazırlıklı hale getirme konusunda yapacakları göreceksiniz.

Türkiye'mizden ve Kocaeli'mizden çocukların o cıvıl cıvıl seslerinin hiç kesilmemesi dileklerimizle...



İbrahim KARAOSMANOĞLU
Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanı





Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu 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 çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerin yapılmasını kapsar.



Bu kanun kapsamında riskli alanlar belirlenecektir. Bu alanlar içindeki yapılar ve bu alanlar dışında bulunan riskli yapılar kat malikleri tarafından bu kanun kapsamında incelenecektir.



Riskli yapılar, kat maliklerinin anlaştığı, Bakanlıkça lisanslandırılmış üniversiteler, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odaları, yapı denetim firmaları, büro tescilini yaptırmış olan kurum, kuruluş ve şirketlerden her hangi biri tarafından tespit edilir.

Riskli yapılar, şiddetli depremlerde can güvenliğinin sağlanıp sağlanamayacağını tespit etmek üzere, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin Mevcut Binaların Değerlendirilmesi ve Güçlendirilmesi başlıklı Yedinci Bölümünde belirtilen hükümlere göre yapılır.



Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç iki gün içinde, tespiti yapan kuruluş tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Müdürlük, tapu kütüğüne işlenmek üzere tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirir.



Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve bölgedeki emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, Kamulaştırma Kanununun esaslarına göre tespit edilir.





Taşınmazın tespit edilen bedeli, kat malikine verilecek olan konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülecektir. Ayrıca;

a) Kat maliki alacaklı olur ise bedeli, nakit olarak veya taşınmazlardan verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle,

b) Malikin borçlu olması halinde, taksit ile ödenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

d) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilecektir.

Maliklere konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması hâlinde, kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi ya da taşınmazları kamulaştırılanlar konut veya işyeri talebinde bulunabilirler. Başvuruda bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.



Anlaşma ile tahliye edilen maliklere tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya idarece belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, idarece kararlaştırılacak aylık kira bedeli yardımı yapılabilir. Ayrıca bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, idarece belirlenecek oranda bir sefere mahsus kira yardımı yapılabilir.



Taşınmaz malikleri, idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak idareye teslim edeceklerdir.



14 SORUDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

SORU: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki kanunun temel çıkarılma nedeni nedir?

CEVAP: Afetler sonucu bir daha can kaybı yaşanmaması için, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıları, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürmektir.

SORU: Afet dönüşüm yasası deniyor ama akla sadece deprem afeti geliyor. Diğer afetler içinde hazırlamış olduğunuz eylem planları var mı?

CEVAP: Yasa sadece deprem afetine maruz alanlarla sınır olmayıp, yasa deprem tanımı bile geçmemektedir. Yasa mal ve can kaybına yol açma riski yüksek olan, deprem, sel ve heyelana maruz kalma ihtimali olan tüm alanları kapsamaktadır.

SORU: Kentsel dönüşüm ilk hangi bölgelerden başlayacak?

CEVAP: Kentsel dönüşüm öncelikle 1. Derece deprem kuşağında yer alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan illerden başlayacaktır. Bu kapsamda, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi illerimiz 1. derece deprem kuşağında bulunmaları nedeni ile öncelikli iller olup, fay hatları, sel ve heyelana maruz bölgeler gibi afet risklerinin fazla olduğu alanlar tespit edilecek ve uygulamalara tespitler doğrultusunda başlanacak ve uygulama aşamasında ülke geneline yayılacaktır.



SORU: Özellikle hak sahiplerinin durumu merak konusu. Konutları yıkılan hak sahiplerini neler bekliyor? Başka semtlere geçici olarak mı taşınılacak, yoksa herkes kendi konutuna geri dönebilecek mi?



CEVAP: Dönüşümde en önemli önceliğimiz 'Yerinde Dönüşüm'ü sağlamak olacaktır. Zemin problemleri nedeni ile yerinde dönüşümün imkansız olduğu alanlar için en yakında bulunan rezerv alanlar değerlendirilebilecektir. Yasa uyarınca anlaşma ile tahliye edilenlere kira yardımı ya da konut tahsisi imkânı getiriliyor.



SORU: Örneğin 10 daireli bir apartmanda daire sahiplerinden sadece birinin isteği üzerine depreme karşı binanın dayanıklı olup olmayacağına testi yapılabilir mi?

CEVAP: Herhangi bir malik test yaptırabileceği gibi, birlikte bir anlaşma ile de test yapılabilir. Diğer taraftan kanunun 8. Maddesinde tespitleri engelleyenler hakkında müeyyideler öngörülmektedir.



SORU: Eğer yapılabiliyorsa, hangi kurumlardan alınacak raporlar yasal olarak geçerli kabul edilecek? Belediye ve üniversite raporları yeterli olabilecek mi?

CEVAP: Riskli yapı tespitleri öncelikle malikler tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır. Lisanslandırılacak kurum ve kuruluşlara ait kriter belirleme çalışmaları devam etmekte olup, bu kapsamda Yapı Denetim Kuruluşları, Üniversiteler, Belediye şirketleri, İlgili Meslek Odaları gibi kuruluşlardan belirlenecek kriterleri sağlayacakların lisanslandırılması düşünülmektedir.

SORU: Yapılan tespitler neticesinde bina riskli çıktı. Ancak bina-daki dokuz hak sahibi binanın yıkılmasına karşı çıktı. Bir hak sahibi ise rapora göre hareket ediyor ve risk taşıdığını iddia ederek yıkılmasını talep ediyor. Bu noktada yeni yasaya göre uygulama nasıl olacak?



CEVAP: Yapılan tespitlere itiraz hakkı bulunuyor. İtirazları 4'ü üniversitelerin ilgili dallarında öğretim üyesi 3'ü de Bakanlık görevlisi olmak üzere 7 kişilik teknik heyetler inceliyor. İnceleme sonunda Riskli olduğu kesinleşen bir bina, Bakanlar Kurulunca kararlaştırılacak riskli alan içinde kalıyorsa bina yıkılıyor. Engelleyenler hakkında gereken işlem yapılıyor. Riskli alan dışındaki bir bina ise bunlara yıkılıp yeniden yapımı için ya da güçlendirilmesi için kredi verilebiliyor.

SORU: Rapor sonucunda, binanın depreme dayanıklı olmadığı ortaya çıktı. Bu rapora göre binanın 2 ay içinde yıkılması mı gerekiyor?

CEVAP: Eğer riskli olduğu tespit edilen bina, Bakanlar Kurulunca kararlaştırılacak riskli alan içinde kalıyorsa yıkılma esası getiriliyor. Ancak 60 günde yıkılmaz ise ikinci defa süre veriliyor ve mülki amirlerden yıkılması isteniyor. Bu durumda süre 4-5 aya kadar uzayabiliyor. Riskli bina “Riskli Alan” dışında ise bu durumda maliklerin isteğine göre yıkıp yeniden yapma veya güçlendirme kredisi veriliyor.

SORU: Bina yıkıldıktan sonra, yeni binanın yapılmasında hak sahiplerinin üçte ikilik çoğunluğunun karar vermesi gerekiyor. Bu sağlanamayıp, %50 durum olduğunda hangi çözüm yöntemi uygulanacak.

CEVAP: Anlaşmayı özendirmek için anlaşma yapanlara kira ya da konut tahsisi sağlanıyor. Yine de anlaşma olmazsa yıkılan binanın üzerindeki arsa hisseleri oranında maliklere pay ediliyor.





SORU: Riskli yapıların yıkımı konusunda üçte iki çoğunluğun karar alması yeterli olacak. Çoğunluk kararına katılmayan vatandaşlar mağdur olacak mı?

Mağduriyetlerinin giderilmesi için ne gibi alternatifler sunulacak?

CEVAP: Çoğunluk kararına katılmayan vatandaşların hisseleri, değeri üzerinden açık artırma ile üçte iki çoğunluğa satılacak. Bu şekilde satılmayan hisseler Devlet tarafından değeri üzerinden kamulaştırılacak.

SORU: Ev sahipleri ne durumda Bakanlığın aldığı yıkma kararına karşı çıkıp mahkemeye başvurabilecektir? Başvuramaması durumunda anayasaya aykırı bir durum söz konusu mudur?

CEVAP: Bakanlık sadece Riskli Alanlarda kalan Riskli Binalar için yıkılma talebinde bulunabilecek olup, buna karşı yapılacak itirazlar sadece bedele yönelik olabilecektir.

SORU: Yıkılacak binalara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mı karar verecek? Bunu gerçekleştirmek için mühendis odaları veya belediyeler de görevlendiriliyor mu?



CEVAP: Riskli alanlarda kalan riskli binaların yıkılmasında vatandaşlarla anlaşmaya gidilmesi esas olmakla birlikte, yapılacak tüm uygulamalar yerel yönetimlerle işbirliği halinde yürütülmektedir. Ayrıca yeterli kriterleri sağlamaları halinde mühendis odaları da tespitlerde görev alabilecektir.

SORU: Riskli alanlardaki yapılara verilen kamusal hizmetlerin durdurulması söz konusu olacağı doğru mudur? Evet ise, böyle bir uygulama insan haklarına aykırı değil midir ?

CEVAP: Riskli alanlardaki yapılarda sadece maliklerini karara katılması halinde kamu hizmetleri durdurulabilecek olup, maliklerin istememesi halinde kamu hizmeti durdurulamayacaktır.



SORU: Riskli alan olarak ilan edilen bölgenin içinde kalan sağlam binalar da yıkıma dahil edilecek mi?

CEVAP: Riskli alan içerisinde kalan binalardan riski olmayanların yıkılma esası bulunmamakla birlikte, gerektiği takdirde tüm proje alanının bütünlüğü açısından, bu maliklerle yapılacak anlaşma doğrultusunda binalar yıkılıp yerlerine yenileri yapılabilecektir.



ORTA HASARLI BİNALAR İLE İLGİLİ SIKÇA SORULAN SORULAR

SORU: Yıkılacak binalar listesinde olan orta hasarlı binam ne zaman yıkılacak?

CEVAP: Bu binaların maliklerine tebligat yapılacak olup tebligatta yapılması gerekenler bildirilecektir.

SORU: Benim binam orta hasarlıydı ve 31.12.2009 tarihinden önce onarım güçlendirme ruhsatı ve onarım güçlendirme yapı kullanma izin belgesi aldığım halde orta hasarlı yıkılacak binalar listesinde bulunmaktadır. Ne yapmalıyım?

CEVAP: İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne yapılan bu yanışlığın giderilmesi için dilekçe vermeniz gerekmektedir.

SORU: Benim binam orta hasarlı onarım güçlendirme ruhsatı aldım onarım güçlendirme ruhsatına uygun şekilde onarımımı yaptırdım ancak inşaat yapım işini gerçekleştiren firmaların SSK borcundan dolayı onarım güçlendirme yapı kullanma izin belgesini alamadım. Ne yapacağım?

CEVAP: 1- 31.12.2009 tarihinden önce onarım ve güçlendirme ruhsatı almış,
2- Bu ruhsata uygun onarım ve güçlendirme çalışmalarını 31.12.2009 tarihinden önce tamamlamış,
3-Onarım ve güçlendirme işlemlerini projelerine uygun olarak tamamladığını ilgili PM Bürosu ya da TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Kocaeli Şubesinden alınacak teknik rapor ile belgelendirecek yapı sahiplerinin ya da yapı sahiplerinden herhangi birisinin 31.12.2012 tarihine kadar ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarına başvurusu durumunda yukarıda ifade edilen belge dışında başka bir belge, imza aranmaksızın ve herhangi bir isim ile harç / ücret alınmaksızın onarım güçlendirme yapı kullanım izin belgesi düzenlenmesinin uygun olacağı karara bağlanmıştır.

SORU: Ben binamın onarım güçlendirmesini ruhsat almadan yaptırdım, binama güveniyorum. Benim binam yıkılacak mı?

CEVAP: 6306 sayılı kanun kapsamında binanız incelenip risk taşıyıp taşımadığı tespit edilmesi gerekmektedir.

SORU: Benim binam orta hasarlı ve hiçbir onarım yaptırmadım ve şu anda kötü durumda ne yapılacak?

CEVAP: Binanızın 31.12.2009 tarihinden önce onarım güçlendirmesinin yapılması gerekiyordu. Bu tarihten sonra bu binalar yıkılacaktır.