

25 Temmuz 2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (“Değişiklik Yönetmeliği”) ile 15 Aralık 2012 tarihinde 28498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin adı “6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği” (“Yönetmelik”) olarak değiştirilmiş ve Yönetmelikte çeşitli değişiklikler yapılmıştır.

Bilindiği gibi 16 Mayıs 2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun (“Kanun”) amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesidir. Kamuoyunda “kentsel dönüşüm” olarak tanımlanan ve fiili ve hukuki uygulaması ülkemizde henüz tam anlamıyla oturmamış olan bu çok boyutlu konu ile ilgili olarak mevzuat çalışmaları devam etmekte ve uygulamaya paralel olarak Değişiklik Yönetmeliği ile olduğu gibi zaman zaman güncellemeler yapılabilmektedir.

Değişiklik Yönetmeliği ile düzenlenen önemli hususlar aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

i. Riskli Yapıların Tespitinde Lisanslandırma: Yönetmelik çerçevesinde riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı veya yapılar olarak tanımlanan riskli yapıların tespiti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (“Bakanlık”), İdare ve Bakanlıkça lisanslandırılan kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler tarafından yapılabildiği gibi Yönetmelik çerçevesinde tarif edilen çeşitli sivil toplum kuruluşları, yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları ve inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar tarafından da yapılabilmektedir. Değişiklik Yönetmeliği ile birlikte anılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak olan mühendislerin sahip olması

The Regulation Changing the Implementation Regulation of the Law of Transformation of Areas Under Disaster Risks (“the New Regulation”) entered into force through its publication in the Official Gazette on 25 July 2014 and changed the name of the Implementation Regulation of the Law of Transformation of Areas Under the Disaster Risks (“Regulation”), which had come into force on 15 December 2012 upon its publication in the Official Gazette numbered 28498, to the “Implementation Regulation of Law No. 6306” and introduced a number of changes to the Regulation.

As is known, the objective of the Law of Transformation of Areas Under Disaster Risks No. 6306 (“the Law”), which was published and came into effect on 16 May 2012, is to determine the principles and procedures concerning improvement, demolition and renewal at areas under disaster risk, as well as any other lands and plots which accommodate risk-bearing buildings, in order to establish suitable, healthy and safe living environments compatible with science and craft norms and standards. The regulatory work on this multi-dimensional issue, which is referred to as “urban transformation” by the public, is still ongoing as it has yet to achieve a well-established practice and legal framework and therefore it is subject to occasional updates in accordance with practice.

Important matters included in the New Regulation are summarised for your information as follows:

i. Licensing in the Determination of Risky Building: The Regulation provides that the determination of risky building, which have been described as those within or outside the risky areas that have been decided in accordance with scientific and technical data to have completed their economic life or bear the risk of collapse or suffer from heavy damage, can be made by the non-governmental organisations, building inspection firms and laboratories and agencies and institutions that are registered with the chambers of civil, geology and geophysics engineers as defined under the Regulation as well as the Ministry of Environment and Urban Planning (“the Ministry”), the Administration and public bodies and authorities that have been licensed by the Ministry, universities, companies where minimum 40% of the capital is held by the public bodies and authorities. The New Regulation introduces some changes to the qualities that are required from the engineers who will participate in the preparation of the risky building

gereken nitelikler ile lisanslandırma usulünde bazı değişiklikler yapıldığı ve bir sınav sistemi getirildiği görülmektedir. Yapılan lisanslandırmanın beş yıl için geçerli olacağı hususu da Değişiklik Yönetmeliği ile açıkça belirtilmiştir. Bunun yanı sıra, lisanslı kurum ve kuruluşların hangi koşullar altında lisanslarını kaybedecekleri, iptalin sonuçları ve lisanslı kuruluşun ortakları ve yöneticileri, mühendisler ile tespit talebinde bulunan malik gibi ilgili kişiler bakımından doğacak sorumluluklar da Değişiklik Yönetmeliği ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

ii. Riskli Yapıların Tespitinde Kapsam ve Başvuru: Değişiklik Yönetmeliği göre inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Buna karşın, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar riskli yapı tespitine konu edilebilir. Ayrıca, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılacaktır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde ise, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

iii. Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Yapılacak Uygulamalar: Değişiklik Yönetmeliği uyarınca bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olmasından dolayı ifraz yoluna gidilmesinin mümkün olması halinde ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri ilgili Müdürlükçe re'sen yapılabilecek veya yaptırılacaktır. Eski düzenlemeye göre ise ifraza ancak parsel üzerindeki bütün maliklerin sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilebilmektedir.

iv. Taşınmaz Maliklerinin Hakları: Yönetmelik hükümleri uyarınca malikin birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere yapılacak olan sözleşme kapsamında taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması halinde yapacağı ödemelerin peşin olacağı

reports in the said agencies and institutions, and the licensing procedure as well as a new exam system. The New Regulation also clearly states that licensing will be valid for five years. Furthermore, the conditions under which the licensed agencies and institutions will lose their licenses, the consequences of the cancellation of licenses and responsibilities of the partners and officers of the licensed entity, the engineers and the property owner who has made an application for risk determination in the event of cancellation of the licenses are also listed by the Regulation in detail.

ii. The Scope of Determination of Risky Buildings and Application: According to the New Regulation uninhabited buildings that are still under construction, derelict buildings and buildings that have partially collapsed cannot be made subject to identification of risky buildings. That said, buildings which can be used on their own, which are covered and can be entered by human beings and function as residence, work, entertainment, rest or prayer spaces and buildings that are used for the protection animals and goods can be made subject to identification of risky buildings. In addition, if there are land share title deeds in the absence of servitude or freehold ownership, the determination of risky building for the de facto buildings on the land shall be made by the land share owner who owns the building. In the event that the building on the land belongs to someone else and this is registered with the title deed, the application for risky building shall be made by the person who is the party to such registration.

iii. The Formalities to be Undertaken at the Parcels Hosting Risky Building: According to the New Regulation, if there is more than one building in one parcel and some of these buildings have been determined as risky buildings and thus allow for parcelling out, the relevant formalities and also the cession, creation and registration with the title deed formalities can be *ex officio* undertaken or arrange to be undertaken by the directorate. The previous rule provided that parcelling out could only be made upon a decision that was taken by at least a two third majority of the owners registered on the parcel.

iv. The Rights of the Property Owners: Although the Regulation sets out that payments will be made in advance in case of borrowing from the related authority within the scope of contracts entered into for the allocation of more than one residence or offices where the owners have the right to purchase more than one residence or offices as per

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

düzenlenmişken Değişiklik Yönetmeliği ile anılan ödemelerin taksitle de ödenebileceği ve ödemenin esaslarının proje bazında ilgili kurumca belirleneceği düzenlenmektedir. Ayrıca, Yönetmelik uyarınca açık artırma ile satış kapsamında satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri halinde, açık artırma ile satış işleminin geçersiz olacağı düzenlenmişken Değişiklik Yönetmeliği ile satış işleminin geçersiz sayılması için maliklerin kararı kabul etmelerinin yanısıra söz konusu karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi komisyonca verilen süre içerisinde imzalayarak müdürlüğe vermelerinin de gerekli olduğu ifade edilmektedir. Yine, Yönetmelik ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren mümkün olması halinde geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabileceği, mümkün olmaması halinde ise aylık kira yardımı yapılabileceği belirtilmişken Değişiklik Yönetmeliği ile yalnızca aylık kira yardımı yapılabileceğinden söz edilmektedir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve Kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 ay olarak belirlenmiştir. Riskli alanlarda kira yardımı süresi ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecektir. Maliklerin, kiracıların ve sınırlı ayni hak sahiplerinin kira yardımından ne şekilde faydalanabileceği de Değişiklik Yönetmeliği ile düzenlenen hususlardan biridir. Nihayet, uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan hangi satış, devir ve tescil işlemlerine vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanacağı da Değişiklik Yönetmeliği tarafından sıralanmaktadır.

Yukarıdaki hususlarda daha ayrıntılı bilgi talep etmeniz durumunda, ofisimizle irtibata geçebileceğinizi ve tarafınıza yardımcı olmaktan mutluluk duyacağımızı belirtmek isteriz.

the provisions of the Regulation, with the New Regulation it is stated that the aforesaid payments may be made in instalments and the basis of payments will be regulated by the related authority on a project basis. Also, although it was set out as per the Regulation that the sale by auction will become invalid if the owners that did not participate to the decision taken by the two thirds majority accept such decision prior to the procedure of sale is completed within the scope of the sale via auction, the New Regulation states that in addition to the acceptance of the decision, the owners are required to submit to the directorate the contract that is concluded as per this decision by signing it within the period defined by the commission. Further, whilst the New Regulation only states that monthly housing benefit may be given, the Regulation set out that allocation of provisional residence or office may be undertaken to the owners of the application area that has been evacuated from the date of eviction and that monthly housing benefit may be given if it is not possible to allocate. The duration of benefit is defined as 18 months for risky buildings outside the risky areas and 5 months for the buildings that have been expropriated by agreement within the scope of the Law. The duration of housing benefit will be set out by the relevant authority provided that it does not exceed 36 months. The means available for owners, lessees and owners of real rights for benefiting from the housing benefit is also one of the matters set out by the New Regulation. Finally, the New Regulation defines applicable taxes, duties and charges to the procedures of sale, transfer and registration which will be undertaken by the real or private persons that use the buildings that are within the application area as owners.

We would like to inform you that you may contact our office and we shall be glad to provide assistance, in case you require further information in relation to the matters above.

