

'İmar Barışından Yararlanan Binalara Güçlendirme Hakkı Verilmeli'

Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Avukat Yüksel, “İmar barışı uygulaması kapsamında Yapı Kayıt Belgesi verilen binalar veya konutlar için yenileme ya da güçlendirme imkanı getirilmedi” - 17.02.2019

UĞUR ASLANHAN - Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Avukat Ali Yüksel, imar barışı uygulaması kapsamında Yapı Kayıt Belgesi verilen binalar veya konutlar için yenileme ya da güçlendirme imkanı getirilmediğini belirterek, “İmar barışından yararlanan bazı binaların yıkılana kadar ayakta kalması risk oluşturabilir. İmar barışı kanunundaki eksiklikler için güçlendirme, bir çıkış yolu olabilir. Yapıların çökerek veya yıkılarak can ve mal kaybına yol açmaması için imar barışından yararlanan hak sahiplerine güçlendirme izni verilmeli.” dedi.

Yüksel, AA muhabirine yaptığı açıklamada, Kartal'da bir binanın çökmesi sonrası 21 kişinin hayatını yitirdiği acı olay sonrası imar barışının sıkça gündeme geldiğini hatırlatarak, bu düzenlemenin; vatandaşın devletle ihtilaflı durumunun ortadan kaldırılması, imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasalık kazandırılması hedefiyle hayata geçirildiğini söyledi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 8 Haziran'dan itibaren uygulamaya konulan imar barışı düzenlemesi kapsamında, milyonlarca kişinin başvuru yaptığını anımsatan Yüksel, “Ancak 7143 sayılı Kanun çerçevesinde hayata geçen imar barışı uygulaması kapsamında Yapı Kayıt Belgesi verilen binalar veya konutlar için yenileme ya da güçlendirme imkanı getirilmedi.” diye konuştu.

Yüksel, kaçak ya da imara aykırı bir yapının, planlı ve imarlı alanda kalması halinde yıkıldığı anda geçerli olan imar kurallarına göre yeniden yapılabildiğini belirterek, şunları kaydetti:

“Bu durum, imar barışından yararlanarak Yapı Kayıt Belgesi alan mal sahibinin yapısının belediye, bakanlık veya orman idaresi tarafından yıkılmasını engelliyor. Ancak imar barışından yararlanan bazı binaların yıkılana kadar ayakta kalması risk oluşturabilir. Kartal'da meydana gelen bina çökmesi, imar barışı ve kentsel dönüşüm konularında bazı durumları çözmek gerektiğini ortaya koydu. İmar barışı, 6306 sayılı (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kentsel dönüşüm yasasının bir tamamlayıcısı olarak ortaya çıktı ve kanun gerekçesinde de böyle yer aldı. Ancak kentsel dönüşüm yasasında ana hedef binayı yenilemek iken bu yasayı tamamlama yasası olarak çıkarılan imar barışı yasasında yenileme ya da güçlendirme bulunmuyor. Yenilemenin ve güçlendirmenin imarsız alanlarda mümkün olmaması bu sonucu doğuruyor.”

“Güçlendirme çıkış yolu olabilir”

Ali Yüksel, kentsel dönüşüm yasasına eklenen “güçlendirme” maddesinin çok işlevli olmadığını savunarak, “Çünkü kentsel dönüşümde binalar yıkılıp yeniden yapılıyor. Bu madde imar barışına eklenmeli. Çünkü mevcut yasalara göre sadece imara uygun yapılmış binalar için güçlendirme hakkı var. Eğer bir yerde plan yoksa o yapı imara uygun yapılmış olsa bile yenilemeye izin verilmiyor. Yüz binlerce yenilenen bina varken güçlendirme yolunu kullanabilen bina sayısı Türkiye çapında belki bin taneyi geçmez.” diye konuştu.

Güçlendirme şartlarının çok ağır olduğunu, tüm maliklerin oy birliği ve binanın imarlı alanda olması gerektiğini vurgulayan Yüksel, “Buna karşılık imar barışı kanunundaki eksikler için güçlendirme, bir çıkış yolu olabilir. Yapıların çökerek veya yıkılarak can ve mal kaybına yol açmaması için imar barışından yararlanan hak sahiplerine güçlendirme izni verilmeli.” dedi.

Kanunda, güçlendirme olmadığını ancak “Yapı Kayıt Belgesi almış yapının tadilat ve dekorasyonuna izin verilir” ifadesinin yer aldığını hatırlatan Yüksel, tadilat, dekorasyon ve süslemeden önce yapının kendisinin güçlendirilmesi için izin verilmesi gerektiğini söyledi.

“Yapının güçlendirildikten sonra kullanımının sağlanması can kayıplarını önleyecek”

Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Yüksel, yapı sahiplerinin, kanuna uygun olarak harçlarını yatırıp Yapı Kayıt Belgesi aldığıında yapıların sağlamlık sorumluluğundan kurtulamadığını ancak kimsenin de bu belgeyi almadan önce binanın sağlam olup olmadığına dair bir mühendislik firmasından rapor almadığını söyledi.

Bu durumlarda Yapı Kayıt Belgesi vermek için binanın sağlamlık raporunun istenmesi gerektiğini vurgulayan Yüksel, “Yapı sağlamsa Yapı Kayıt Belgesi vermek, değilse yapıyı güçlendirme imkanı getirmek gerekiyor. Yapının güçlendirildikten sonra kullanım ve iskan imkanının sağlanması can ve mal kayıplarını önleyecektir.” dedi.

Sağlıklı raporu almayan yapılar için güçlendirme yapılmadan oturulmasının imkansız hale getirilmesi gerektiğine işaret eden Yüksel, güçlendirme yapmayan maliklerin aldığı Yapı Kayıt Belgesi'nin iptal edilebileceği bir sistemin getirilmesi gerektiğini, bu konuda denetimin büyük önem taşıdığını kaydetti.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA