

Kentsel Dönüşümde Vatandaş Odaklı Yeni Düzenleme

Kentsel dönüşüm sürecinde vatandaşların mağdur olmaması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulama yönetmeliğinde değişikliğe gidildi. - 20.10.2019

Kentsel dönüşüm kapsamında müteahhitle yapılan sözleşmelerin bir yıl başlamaması veya 6 ay durması durumunda vatandaşlar müteahhitle yaptıkları sözleşmeyi tek taraflı feshedebilecek.

“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklik, Resmi Gazete'nin dünkü sayısında yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Değişikliğe göre, kentsel dönüşüm kapsamında müteahhitle yapılan sözleşmeler, inşaatın bir yıl içinde başlamaması veya projenin 6 ay durması durumunda bina veya arsa sahipleri tarafından tek taraflı feshedebilecek.

Sözleşmelerin bu gerekçeyle feshedilebilmesi için yapım işinin durdurulduğunun ve en az 6 aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin, ilgili idarenin tespit, tutanak ve kayıtları, yapı denetim sistemindeki kayıtlar, fotoğraflar, uydu görüntüleri bilgi ve belgelerle ortaya konulması gerekiyor.

Yönetmeliğe, “Uygulama alanında yürütülecek projelerin yapım işinde 2 Mart tarihli ve 30702 sayılı Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmeliğin 14'üncü maddesinde sayılan yetki belgesi gruplarına göre bir üst belge grubunda olan müteahhitler görev alabilir maddesi de eklendi. Buna göre, artık dönüşüm yapacak firmada belli bir iş deneyimi yetkisi aranacak.

Yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapının yaklaşık

maliyet bedelinin yüzde 10'u kadar teminatın idareye verilmesi mecburi kılındı. Böylece bu kurala uymayan müteahhit ruhsat alamayacak.

“Müteahhide de teşvik hükümleri getirilmeli”

İnşaat Müteahhitleri Konfederasyonu Genel Başkanı Tahir Tellioğlu, değişikliğe ilişkin AA muhabirine yaptığı açıklamada, son zamanlarda zayıflayan inşaat sektörü ve kentsel dönüşüm çalışmalarının düzenlemeyle canlandırılmasının mümkün olabileceğini söyledi.

“Yönetmelik değişikliği, vatandaşlarımızın hak ve menfaatini korumaya yönelik ve vatandaşın durumunu sağlama alan bir değişiklik. Bunu olumlu buluyor ve destekliyoruz.” değerlendirmesini yapan Tellioğlu, şöyle konuştu:

“Düzenleme vatandaşın mağduriyetini giderici şeyler içeriyor ama alınacak yeni tedbirlerle dönüşüm sayısını da artırabiliriz. Müteahhide başka teşvik hükümleri getirilebilir. Yönetmelik sivil toplumla iş birliği içerisinde hazırlanırsa ve kentsel dönüşümün hızını artıracak olumlu maddeler de eklenirse, dönüşümün devamı sürdürülebilir kılınır.”

“Özel sektörle devletin bir arada çalışacağı yapı kurulmalı”

GİSP Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Gümüş de değişikliğin güzel bir düzenleme olduğunu belirterek, “Ancak biraz geç kalmış bir düzenleme. Kentsel dönüşümün ilk çıktığı dönem bu düzenlemenin biraz daha net ortaya konup uygulanması gerekiyordu. Müteahhitlerin sınıflandırılması, nakiti olmayan müteahhitlerin işe başlayamaması gibi konuları biz yıllardır konuşur, tartışırdık. Dolayısıyla bunlara yönelik bir düzenleme yapılması olumlu bir durum.” ifadesini kullandı.

Müteahhitlik sisteminin kitlenmesinin en büyük sebebinin yıllardır tamamiyle satmaya odaklı bir finans yönteminin olmasından kaynaklandığını vurgulayan Gümüş, şunları kaydetti:

“Bugüne kadar böyle oldu. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yeni bir finans modeli sunmak zorunda. Bu olmadan mevcut sıkıntının çözülmesi mümkün değil. Kentsel dönüşümün çıkış noktası deprem riski. Aslında derdin, yeni bir finansman yöntemiyle öncelik alanları tespit ederek o bölgelerdeki deprem riskini bertaraf etmek olmalı. Kentsel dönüşüm konusu öncelikle finansal bir konu. Evvela finansçılar ve hukukçular tartışacak, daha sonra müteahhitlere sıra gelecek. Türkiye'de temel mesele gayrimenkul sektörünün müteahhitlerin öncelikleri, dertleri üzerinden tartışılıyor olması. Gayrimenkul sektörü birincil olarak finansman meselesidir. Bu sorunların giderilmesi için Gayrimenkul

Düzenleme Üst Kurulunun kurulması lazım. Özel sektörle devletin bir arada çalışacağı yapıyı mutlaka kurmamız lazım. Gayrimenkulun borsalaşması sağlanarak, deprem riski taşıyan bölgelerdeki menkul değerler üretilerek, imar hakkı transferiyle kentin başka bölgelere taşınması lazım.”

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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