

Kentsel dönüşüm projeleri, şehirleri güvenli hale getirmeyi amaçlarken; 6306, 5393 ve 5366 sayılı kanunların karmaşık prosedürleri idareciler için devasa hukuki ve mali riskler barındırmaktadır. Hak sahipleriyle yapılan hatalı sözleşmeler, usulsüz riskli yapı tespitleri ve orantısız rezerv alan ilanları, belediyeleri altından kalkılamaz tazminat davalarıyla ve yöneticileri Sayıştay zimmetleriyle yüzleştirmektedir.

Kurumunuz kentsel dönüşüm süreçlerinde aşağıdaki ölümcül hukuki tuzaklara düşmediğine emin mi?

1. RİSKLİ YAPI TESPİTİ, TAHLİYE VE YIKIM SÜREÇLERİNDEKİ USUL HATALARI

- Soru:** Riskli yapı tespiti kesinleşen binalarda, maliklere kanunun emrettiği 60 günden az olmamak üzere süre verip, tahliye ve yıkım tebligatlarını 7201 Sayılı Kanuna harfiyen uyarak yapıyor musunuz?
- Gizli Risk:** 6306 sayılı Kanun mülkiyet hakkına doğrudan müdahale ettiği için mahkemeler usul eksikliklerini affetmez. Hatalı tebligatla veya yasal süreler beklenmeden yapılan bir yıkım işlemi, idareyi "Haksız Fiil" ve "Hizmet Kusuru" nedeniyle devasa tazminatlara mahkum eder. Öte yandan, riskli olduğu kesinleşen bir yapıyı yıkmayıp göz yummak, olası bir çökme anında İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlerini doğrudan "Taksirle Ölüme Sebebiyet Verme" suçuyla Ağır Ceza Mahkemesine gönderir.

2. REZERV YAPI ALANI İLANI VE MÜLKİYET İHLALLERİ

- Soru:** Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere "Rezerv Yapı Alanı" belirlerken, alanın mevcut yerleşim durumu, mülkiyet yapısı ve bilimsel gerekliliklerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı normlarına tam uygun olarak raporluyor musunuz?
- Gizli Risk:** Rezerv alan ilanları, rant iddialarının ve mülkiyet ihlallerinin en çok tartışıldığı konudur. Yeterli jeolojik ve bilimsel etüt yapılmadan veya sadece gelir elde etmek amacıyla yapılan rezerv alan talepleri Danıştay tarafından anında iptal edilmektedir. İptal edilen projeler için önceden yapılan harcamalar ve kamulaştırma bedelleri, idareye kamu zararı olarak döner.

3. KİRA YARDIMLARI, FİNANSMAN VE SAYIŞTAY ZİMMETİ

- Soru:** Hak sahiplerine yapılan kira yardımlarını, faiz desteklerini ve enkaz bedellerini hesaplarken; hak sahipliği şartlarını (ikametgah, mülkiyet belgesi) eksiksiz kontrol edip ödemeleri mevzuattaki üst limitlere göre mi yapıyorsunuz?
- Gizli Risk:** Kentsel dönüşümün finansman boyutu Sayıştay denetçilerinin bir numaralı mercek alanıdır. Şartları taşımayan kişilere yapılan kira yardımları veya müteahhit firmalara mevzuata aykırı sağlanan finansal imtiyazlar doğrudan "Kamu Zararı" sayılır. Bu usulsüz ödemeler, altında imzası bulunan Harcama Yetkilisi ve Gerçekleştirme Görevlisinden faiziyle birlikte (zimmet/rücu yoluyla) tahsil edilir.

HAPİS CEZASINDAN VE TAZMİNATLARDAN KORUNMAK İÇİN BİLGİ YATIRIMI

Kentsel dönüşüm sadece bir inşaat projesi değil; mülkiyet hakkını, idare hukukunu ve ceza muhakemesini barındıran ağır bir yasal süreçtir. Hukuk kuralları, sizin şehri yenileme niyetinize değil, attığınız imzanın ve yaptığınız tebligatın kanuna uygun olup olmadığına bakar.

Kurumunuzun Kentsel Dönüşüm, İmar ve Hukuk kadrolarının bu keskin prosedürlere kusursuz uyum sağlaması için gerekli olan tüm stratejiler, Vizyonder **"Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Eğitimi"**nde emsal Danıştay iptal kararları ile öğretilmektedir.

Kurumunuzdaki hatalı uygulamaları düzeltmek, hapis/zimmet risklerini sıfırlamak ve idarenize özel eğitim taleplerini planlamak için Vizyonder mevzuat uzmanlarına hemen ulaşın.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL				
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya				
MERSİS NO	:	0925131571200001	TİCARET SİCİL NO	: 142629	KURUMLAR V.D.:	9251315712
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016		0.242 338 2016	Faks:	0.850 811 2016
GSM	:	0.545 335 2016		0.545 337 2016		0.545 332 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr		vizyonder@vizyonder.org.tr		