

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

Hazırlayan: Hâkim Cafer ERGEN

Ankara Bölge İdare Mahkemesi
(1. Kurul)

Tanımlar

•**Madde 2 - (1)** Bu Kanunun uygulanmasında;

•**a) Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

•**b) İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

•**c) Rezerv yapı alanı:** Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,

Tanımlar

- ç) **Riskli alan:** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- d) **Riskli yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, (**Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir. Yön: 7/1**)
- e) **TOKİ:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ifade eder.

Tanımlar

- İlgili kurum:** Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- Kanun:** 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- Müdürlük:** Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,
- Taşınmaz:** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
- Uygulama alanı:** Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı,

Rezerv yapı alanının tespiti

Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ihativa eden dosyaya istinaden, **Maliye Bakanlığının uygun görüşü** alınarak **Bakanlıkça** belirlenir.

Tasarrufların Kısıtlanması

❖ Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, **riskli alanlarda**, **riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda** ve **rezerv yapı alanlarında** bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini **geçici** olarak durdurabilir.

❖ 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

❖ Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Rezerv yapı alanının tespiti

Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

Riskli alanın tespiti

Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak **Bakanlar Kuruluna** sunulur.

Riskli alanın tespiti

TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak **Bakanlar Kuruluna** sunulur.

Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak **Bakanlar Kuruluna** sunulur.

Riskli alanın tespiti

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için;

1- Alanın büyüklüğünün asgarî **15.000** m2 olması gerekir.

2- **Ancak**, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

Riskli yapılar,

1-Bakanlıkça veya

2-İdarece veyahutta

Bakanlıkça lisanslandırılacak,

3-Kamu kurum ve kuruluşları,

4-Üniversiteler,

5-Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına

ait olan şirketler;

6-Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları;

7-29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri veren ve 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlarca tespit edilir.

Riskli yapıların tespiti

Öncelikle **yapı malikleri** veya **kanunî temsilcileri** tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. (Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır.) Maliklerce yapılacak riskli yapı tespiti talebi, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır.

Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

Riskli yapıların tespitine itiraz

Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince **onbeş gün içinde itiraz** edilebilir.

Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine **üniversitelerce**, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek **dört** ve **Bakanlıkça**, Bakanlıkta görevli **üç** kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan **tespit işleminin masrafı** ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

Riskli yapıların tespitine itiraz

İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece **bir adet riskli yapı tespiti raporu** düzenlenebilir.

Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini **elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol** eder.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir.

Riskli yapıların tespitine itiraz

Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, Müdürlükçe **en geç on iş günü içinde**, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili **tapu müdürlüğüne** bildirir ve bu konuda Bakanlığa bilgi verir.

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, **aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir** ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince **on beş gün içinde** riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

Riskli yapıların yıktırılması

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, **altmış günden az olmamak üzere süre** verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

Riskli yapıların birinci fıkra uyarınca verilen süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, **malik tarafından yıktırılmamış ise**, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve **otuz günden az olmak üzere ek süre** verilerek tebligatta bulunulur.

Birinci ve ikinci fıkralar uyarınca verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından **yapılır** veya **yaptırılır**.

Riskli yapıların yıktırılması

Bahsedilen sürelerde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, **Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır**.

Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

Teknik heyetlerin teşkili

Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde **yeteri kadar teknik heyet teşkil** edilir.

Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltilme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca **en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasında**, üniversite **rektörlerince** belirlenecek **dört adet asıl ve dört adet yedek** üyenin bilgileri talep olunur.

Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir.

Teknik heyet, **üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki** ile yedekleri ile birlikte **yedi üyeli** olarak teşkil edilir.

Bakanlıkça her yıl Ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

Üçte iki çoğunluk oranı

Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda, (riskli alanlarda ve riskli yapılarda) **parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi** esastır.

Bu çerçevede,

- ❖ parsellerin tevhit edilmesine,
- ❖ münferit veya birleştirilerek veya
- ❖ imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- ❖ yeniden bina yaptırılmasına,
- ❖ payların satışına,
- ❖ kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine

sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların **en az üçte iki çoğunluğu ile karar** verilir.

Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça **rayiç değeri** tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara **açık artırma usulü** ile satılır.

Üçte iki çoğunluk oranı

Bu suretle **paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde**, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir.

Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde **en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde**, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından **acele kamulaştırma** yoluna da gidilebilir.

Riskli yapılar dışında kalan diğer (sağlam) yapılar

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde, bu yapı uygulama dışı tutulabilir. Bu durumda binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir. İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde binanın hâlihazır durumu korunabilir.

İMAR PLANLARI

- Bakanlık;
- Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, **plan**, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkilidir.
- Riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil,
 - **her tür ve ölçekteki planlama** işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve
 - **gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye** veya
 - **özel standartlar ihtiva eden planlar** yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

İMAR PLANLARI

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan **imar planı teklifleri** hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

İdarece veya ilgililerince kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanan **plan teklifleri; planlama alanı ve yakın çevresinin meri planları ve mevcut durumu gösterir bilgi ve belgeler**, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, **Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü** alınır.

Uygulanmayacak Mevzuat

- Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen **kısıtlamalara tabi değildir.**
- Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına **engel teşkil etmez.**
- (2) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;
 - a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,
 - b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,

Uygulanmayacak Mevzuat

- c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve **7269** sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun,
- ç) 28/12/1960 tarihli ve **189** sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanununun,
- d) 18/12/1981 tarihli ve **2565** sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
- e) 12/3/1982 tarihli ve **2634** sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,
- f) 21/7/1983 tarihli ve **2863** sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
- g) 4/4/1990 tarihli ve **3621** sayılı Kıyı Kanununun,

Uygulanmayacak Mevzuat

- ğ) 25/2/1998 tarihli ve **4342** sayılı Mera Kanununun,
- h) 16/6/2005 tarihli ve **5366** sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,
- ı) 3/7/2005 tarihli ve **5403** sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,
- i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve **2960** sayılı Boğaziçi Kanununun,
- bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.
- (3) 2863 sayılı Kanun ve **5366** sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek **Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü** alınır.

Kanun uyarınca tesis edilebilecek işlemler

- Riskli alan sınırının belirlenmesi,
- Riskli yapı tespiti (Önce 15 gün içinde itiraz),
- Rezerv alanı ayrılması – tespiti,
- Geçici yapılaşma yasağı,
- Değerleme işlemleri,
- 6306 sayılı Kanun uygulaması kapsamında **yıkım** işlemleri,
- Uygulama alanında, imar planları ile ilgili olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü
- Afet riskli alanlarda;
 - İmar planı davaları,
 - Arazi ve arsa düzenlemeleri işlemleri,
 - Acele kamulaştırma davaları,
 - Yapı (İnşaat) ruhsatı,
 - Yapı kullanma(iskan) izni,
 - İmar hakkı transferleri,
 - Tapu kütüğüne yapılan şerhler.

Yürütmenin Durdurulması

1982 Anayasamızın 125 inci maddesinin 6 ncı fıkrası:

1982 Anayasamızın 125 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında, “**Kanun, olağanüstü hallerde, sıkıyönetim, seferberlik ve savaş halinde ayrıca milli güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık nedenleri ile yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayabilir.**” hükmü getirilmiştir.

Yürütmenin Durdurulması

4.12.1984 günlü, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'un 13. maddesinin Anayasa'nın 2., 9., 36., 125. ve 138. maddelerine aykırılığı savıyla iptali istemiyle İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin başvurusu sonucunda Anayasa Mahkemesi'nin 3.6.2010 tarih ve E:2008/77, K:2010/77 sayılı (Resmi Gazete: 30.10.2010 – 27744) iptal kararında “**iptal davalarında yürütmenin durdurulması**” ile ilgili olarak aşağıdaki gerekçelere yer verilmiştir.

Hak arama özgürlüğü bakımından kişilerin idareye karşı sahip oldukları en etkili yargısal koruma mekanizması iptal davasıdır. İptal davasında, idari işlemin hukuk kurallarına aykırılığının belirlenmesi halinde iptali yoluna gidilmekte ve bunun sonucunda idarenin hukuka bağlılığı ve hukuk düzeninin korunması sağlanmaktadır. Genel ilke, iptal kararlarının geriye yürümesi ve iptal edilen işlemi başından itibaren ortadan kaldırması, bu işleme ve ona dayanan sonuçlar hiç mevcut olmamış gibi kabul edilmesi olmakla birlikte, bu ilke, idari işlemin iptal kararına kadar mevcudiyetine ve etki doğurmasına engel değildir. Bu nedenle, kişileri iptal davası sonuçlanıncaya kadar hukuka aykırı idari işlemin olumsuz etkilerinden korumak, ileride giderilmesi veya düzeltilmesi imkânsız veya zor olan durumları önlemek, idareyi de hem olası bir tazmin yükünden kurtarmak hem de hukuk sınırları içine çekerek hukuk devletinin kesintiye uğramadan devamını sağlamak amacıyla yürütmenin durdurulması kavramı öngörülmüştür.

Yürütmenin Durdurulması Verilememesinin Sonuçları

- ❖ 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemler geri dönülmez aşamaya gelmiş olabilir. Bu durumda iptal kararı artık uygulanamaz hale gelebilir. Ancak tazminat davası ile kaybedilen hak geri alınabilir ki bu çok uzun zaman alacaktır. Yani iş işten geçmiş olabilir.
- ❖ 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan imar planı hakkında iptal kararı verilmiş bile olsa uygulama işlemlerine karşı açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemeyeceğinden iptal kararı verilmesi için ancak davaların sonunun beklenmesi gerekebilir.
- ❖ Geçici olarak durdurulan yapılaşmalar süreklilik arzedeabilir.

Kira Yardımı

- **Anlaşma** ile tahliye edilen yapıların

- maliklerine veya

- malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya

- bu yapılarda işyeri bulunanlara

- a. **geçici konut veya**

- b. **işyeri tahsisi ya da**

- c. **kira yardımı** yapılabilir.

Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup **riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de** birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

Kira Yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, **mümkün olmaması hâlinde ise**, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez.

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

Birinci fıkrada belirtilen yapılarda **kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere**, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.

Kira yardımı başvuruları

a)Uygulama alanında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili **kuruma**,

b) Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden **Müdürlüğe**, yapılır.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları

- a)Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,
- b) Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz.

Deđiřtirilmesi gereken hřkřmler:

řçte iki çoğunluk ibaresi,

İptal davalarında yşrştmenin durdurulması,

Her tşrlş imar kurallarına aykırı davranma, hiçbir imar kuralıyla sınırlı olmama.

Sınırsızca yapılaşmanın durdurulması,

Rezerv alanı ayrılmasında **mera** gibi genel kullanıma ayrılan yerlere mşdahale edilmemesi,

Kanunda yapılabilir, edilebilir, uygulanabilir gibi geniş takdir yetkisi veren ifadelerin somutlaştırılması gerekir. (Yani bunların somutlaştırılması yönetmelik ile de yapılması mşmkşn iken yayımlanan yönetmelikte bu hususların netleştirilmediği gşrşlmektedir.)

İmar Planları-Plan Hiyerarşisi

- Ülke Fiziksel Plânı
- Bölge Plânı
- Çevre Düzeni Plânı
- İmar Plânı
 - a) Nazım İmar Plânı
 - b) Uygulama İmar Plânı
- Koruma Amaçlı İmar Plânı
- Ulaşım Plânı
- İlave İmar Plânı
- Revizyon İmar Plânı (Yenileme)
- Yerel Plân (Mevzii İmar Plânı)

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI

- Belediye, belediye meclisi kararıyla;
 - konut alanları,
 - sanayi alanları,
 - ticaret alanları,
 - teknoloji parkları,
 - kamu hizmeti alanları,
 - rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,
 - eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,
 - kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak
 - veya deprem riskine karşı tedbirler almak
- amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI

- Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için **yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi** ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.
- Ancak, **kamunun mülkiyetinde veya kullanımında** olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine **Bakanlar Kurulunca** bu yönde karar alınması şarttır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI

- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan **imarlı veya imarsız** alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün **en az 5 en çok 500 hektar** arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir.
- Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili **birden fazla yer** tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI

- Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye **büyükşehir belediyeleri yetkilidir**.
- **Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde** ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.
- Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki
 - imar planı,
 - parselasyon planı,
 - bina inşaat ruhsatı,
 - yapı kullanma izni ve
- benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya **büyükşehir belediyeleri yetkilidir**.

TÜRK YARGISI



TEŞEKKÜRLER