
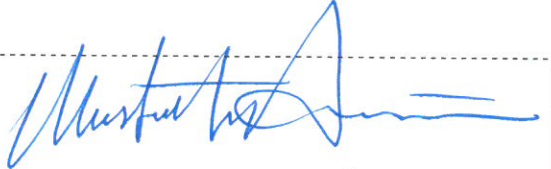


ADANET ve KALKINMA PARTİSİ T.B.M.M. Grup Başkanlığı
Tarih : 20/10/2023
Sayı : 14

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

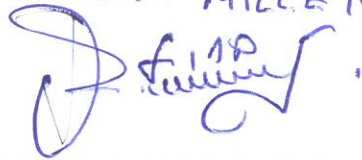
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifimiz ve gerekçesi ekte sunulmuştur.
Gereğini arz ederiz.

 Ali ÖZKAYA Afyonkarahisar Milletvekili	 Mustafa DEMİR İstanbul Milletvekili

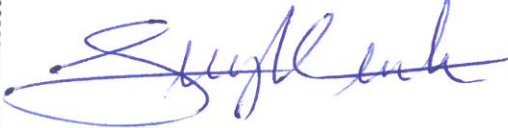
İrfan GELİKASLAN
GAZİ ANTEP MİLLETVEKİLİ



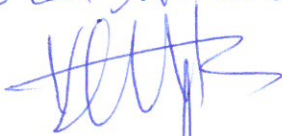
Abdurrahim FIRAT
ERZURUM MİLLETVEKİLİ



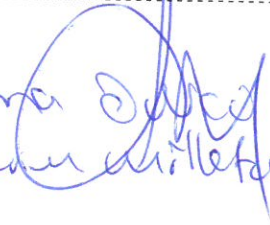
Senay Karamuk
Adana Milletvekili



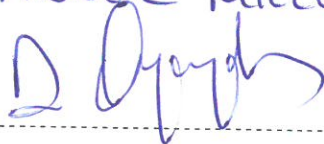
Velibi Koç
Trabzon Milletvekili



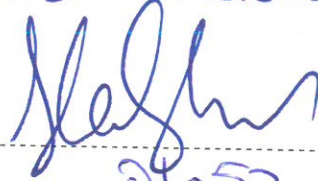
Jahma Dülger
Erzurum Milletvekili



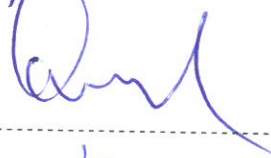
DERYA AYAYDIN
İSTANBUL MİLLETVEKİLİ



Halit Yarbakan
İstanbul Milletvekili



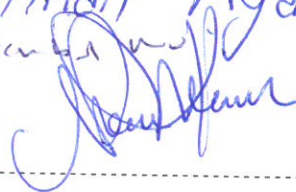
Jakup Dığış
Muş Milletvekili



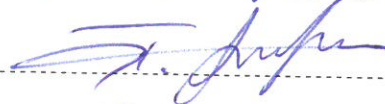
Adem Kocumaş
Burdur MV



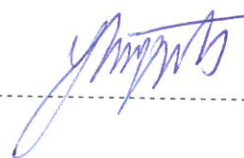
Nilhan Ayan
İstanbul Milletvekili



Tugbaşık Ercan
İstanbul Milletvekili



YUSUF DEYALİT
TOKAT MV



Keskin Kilerci
HEKİM MV.

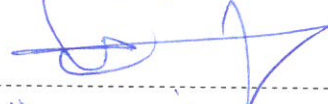
Kut

Ömer KIRCA
Samsun MV

Faah AYTEK
ADANA



Ahmet Zambacı
Adana

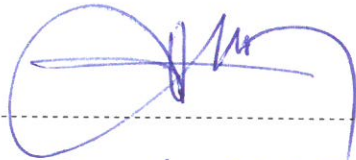


İsmail SAYGACI
SARAKA
Hıyabın

Ömer İleri
Ankara



Veysel TİPİOĞLU
KOCAELİ MV.



Resul Kurt
Adıyaman MV
Kurt

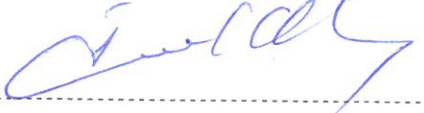
Selma ÖZÜKÇÜ ESER
Karaman MV
L

Cüneyt Yüksel
İstanbul Milletvekili
Cüneyt Yüksel

Mehmet Ali GEÇESİ
İzmir MV




Hüseyin Yayıman
Hatay Milletvekili
Yayıman

İsmail OK
Balıkesir M.V.


Gülden Koncaoğlu
Tekirdağ M.V.

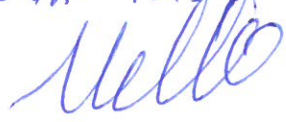


Orhan YEGİN
Ankara M.V.


Seda Gözen Böyük
İstanbul Milletvekili

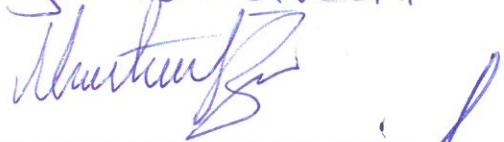


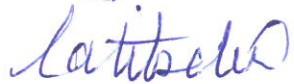
Dalide Ayık
Nahir Akyürek
Konya M.V.


Melika Akyol
YALOVA M.V.


Şelva Çam
Lütfiye Selva ÇAM
Ankara M.V.

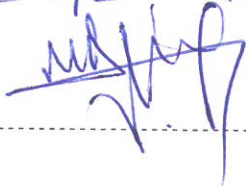
Mustafa Hakan Özer
Konya Milletvekili



Latif SELVİ
Konya M.V.


Adil BİGER
Kastamonu Milletvekili


Mehmet DEMİR
Kütahya Milletvekili



İsmail Coşkun BARAZCI
Kütahya Milletvekili



Yücel ÖREN Hacıoğulları
İSTANBUL MV.



KAYHAN TÜRKMENÖZÜM
VAN MV.



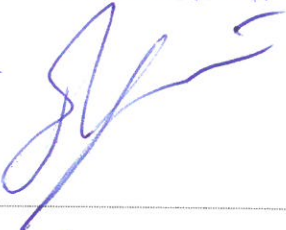
Kurcan ÇELİBİ

Ankara Kır. Ç. MV.

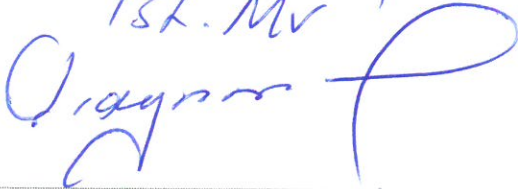
Ömer Özgür
AYDIN



Emel GÖZÜKADA DURMAZ
BURSA

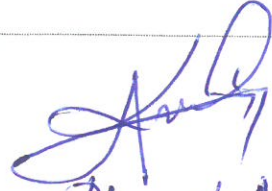


ŞAMİL AYRIM
İST. MV.



İsmail SİRİN, KIRSA ÇAMETİRAN
MALATYA MV.





Ahmet KILIÇ
BURSA MİLLETVEKİLİ

Ali Taylan ÖZTAĞLAN
Balıkesir MV.



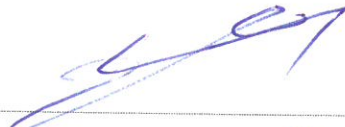
J. d. İ. T. A.

SEDA SARIBAŞ
AYDIN MİLLETVEKİLİ

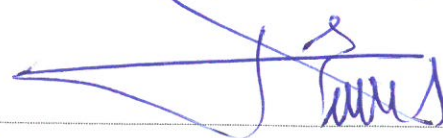
Ömer Oruç Bilal DEBİCİ
Kahramanmaraş
Milletvekili



Emine Yavuz GÖRER
BURSA MİLLETVEKİLİ



İsmail Erdem
İstanbul



Refik ÖZEN
BURSA



Yusuf Ziya Aldotman
Bartın Yayıp

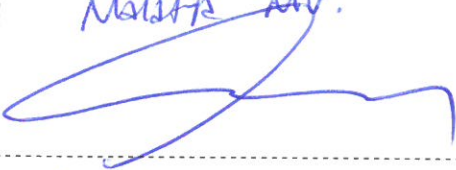
Bartın Milletvekili
Av. Ce lalettin Köse
Gümüşhane Mu.



Mustafa ÖZÜZ

Burdur Milletvekili

Abdulkadir Balaçay
Malatya Atv.



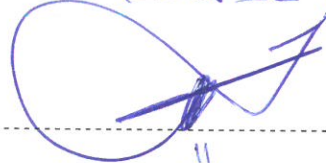
Mustafa YAVUZ
Bursa



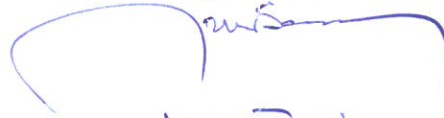
Seyit Karlı

İstanbul Milletvekili

Ayhan SALMAN
Bursa M.D



Mestan ÖZCAN



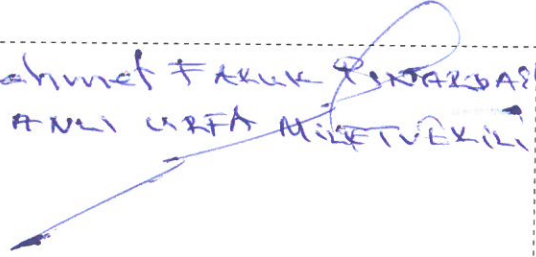
TEKİRDAĞ Milletvekili

Cevahir Asuman JAZMACI



ŞANLIURFA MİLLETVEKİLİ

Mahmut FAKUR ŞARBAŞI
ŞANLIURFA MİLLETVEKİLİ

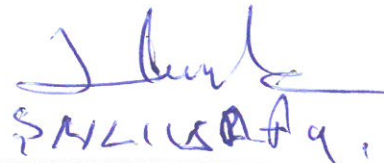


İbrahim EYYÜPOĞLU




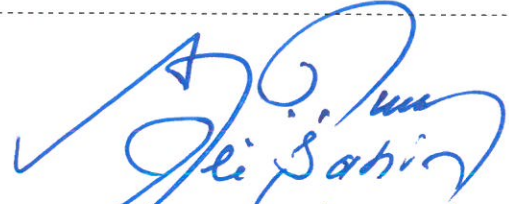
ŞANLIURFA

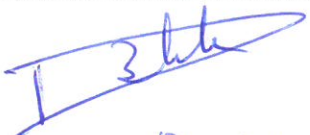
Hikmet Başak





ŞANLIURFA

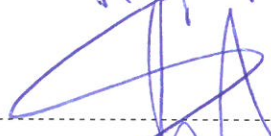
Ersan AKSU
Samsun Mr.


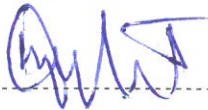

Bariantep Mu.

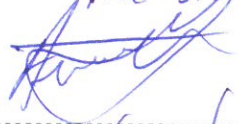

Derya Bakkak
Gaziantep Milletvekili


Mustafa Diferker
Malatya Mr.

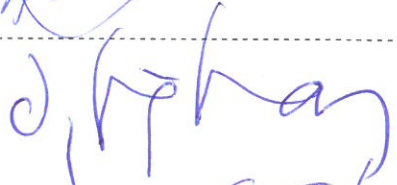
ARŞINO TATAR.
ŞIRNAK. Milletvekili


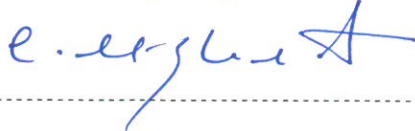
Harun Maçış
Sivas Mr.


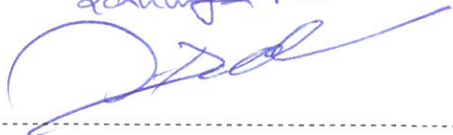
Mervan GÜL
SİİRT Mr.


Ali KIRATLI
Mersin Mr.


Himmü Gülşen Dertlioğlu
İSTANBUL Mr.



Osman Sağlam
Karaman Mr.

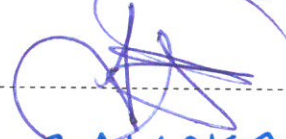
Cevahir Hızkunt
NİĞDE Mr.


Prof. Dr. Abdurrahman İsmail
Sakarya Mr.


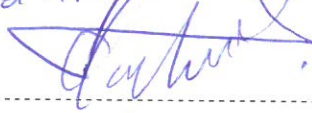
Kemal Gelik
Antalya M.



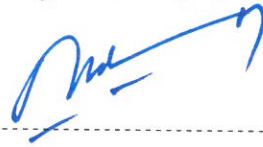
Ahmet Gokalpin
Zonguldak M.



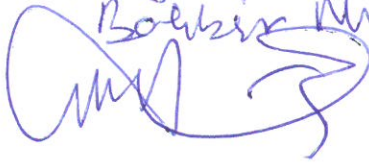
Mehmet Sahin
Kahramanmaraş



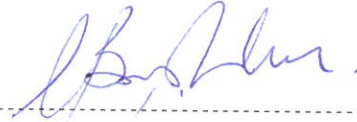
Emre CAUKAN
Nevşehir Milletvekili



Mustafa CANDEK
Balıkesir Mv.



Ceyda BÜYÜKMEZ CANKUR
İzmir Mv.



Sahin TIN
Denizli Mv.

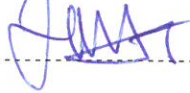


Belpm USGUR

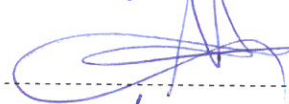
Balıkesir m.

Ulin

Hasan Turan
İstanbul Milletvekili



Muhsin Cahid CINGI
Kayseri



Azizhan ERDOĞAN
Antalya Mv.

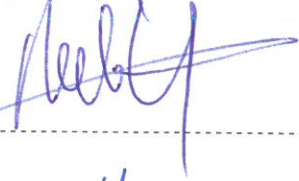


Horan Arslan
Afyonkarahisar M.

Abdullah Boğru
Adana Mu

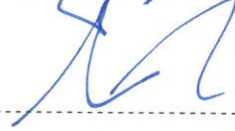


Adem-İgildal
Hatay Mu.



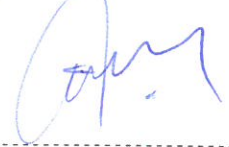
Kemal Karahan
Hatay Mu.
Karahan

İbrahim Ethem TAS
Antalya Mu



Mehmet Alkayır
Adıyaman
Mehmet Alkayır

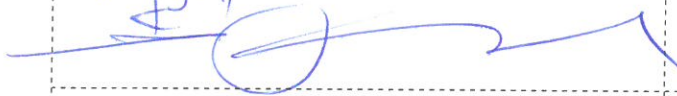
Süleyman Koral Şişli
İstanbul Mu



Fadiye Sezer Katırcıoğlu
KOCAELİ MU
Fadiye Sezer Katırcıoğlu

Muntaza ARSU
İzmir Mu.
Muntaza

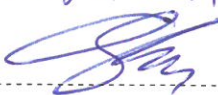
İbrahim YURDUSEVEN
Afyonkarahisar Mu.



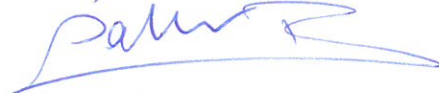
Alpöz

Mehmet Ufuk GSKÖZ
İsparta Mu.

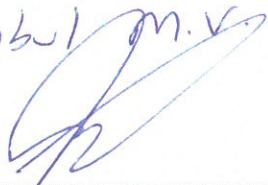
Osman ZABUN
İsparta Mu.



Büşra PAKER
İstanbul Mu




Yahya Gelik
İstanbul m.v.



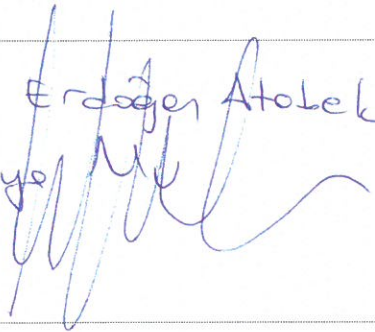
Gülden Karadağ
Samsun Milletvekili



Fehmi Alpay ÖZALAN
İzmir Milletvekili

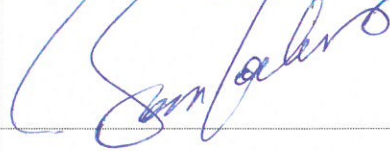


Gülden Erdoğan Atalık
Sakarya m.v.



Cemil TAMAN
Kocaeli m.v.

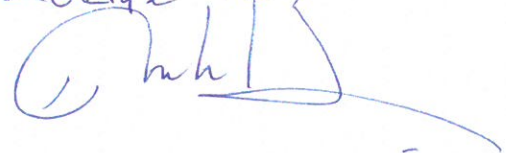
Sani SAKIL
Kocaeli m.v.



Serkan Beyen
İstanbul m.v.



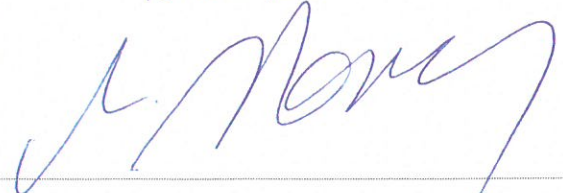
Zümrüt Toprak Sivas



YILMAZ BÜYÜKAYDIN
TRABZON MİLLETVEKİLİ



AV. HANCI MERTÖZÜ
Kocaeli m.v.



GENEL GEREKÇE

Bilindiği üzere, Ülkemizin büyük bir bölümü deprem kuşağı içinde yer almaktadır. Topraklarımızın % 66'sı, nüfusumuzun %71'i yüksek riskli deprem bölgesinde bulunmaktadır. Ülkemizin deprem başta olmak üzere afetlere dirençli hale getirilebilmesi için tek çare kentsel dönüşüm çalışmalarıdır. Bu kapsamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31/5/2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, afet riski odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları on yılı aşkın süredir bu Kanun kapsamında yürütülmektedir. Ülke genelinde yaklaşık 31 milyon konut ve 5 milyon ticari alandan oluşan toplam 36 milyon bağımsız bölüm bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 6 milyonu risk altındadır ve 2 milyon bağımsız bölümün acil dönüştürülmesi gerekmektedir. 6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından bugüne kadar kentsel dönüşüm projeleriyle Ülke genelinde 2 milyon 200 bin bağımsız bölümün dönüşümü tamamlanmıştır. Halen 400 bin bağımsız bölümün dönüşüm süreci de devam etmektedir. 2012 yılından bugüne kadar kentsel dönüşüm projeleri kapsamında toplamda 480 milyar TL yatırım yapılmıştır. Ülkemizin karşı karşıya olduğu deprem riski göz önünde bulundurulduğunda riskli yapıların ve alanların dönüştürülmesi işinin bir an önce tamamlanması önem arz etmektedir. Bu yüzden de, 6306 sayılı Kanunun uygulama sürecinde karşılaşılan problemleri çözmek üzere hukuki, idari ve mali çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmış, uygulamaların gerekirse maliklerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılması, maliklere yapılan kira yardımı ve faiz desteği miktarının artırılması gibi düzenlemeler 6306 sayılı Kanuna eklenmiştir. Ancak, 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler, bu depremlerde yaşadığımız kayıplarla bir daha karşı karşıya kalmamak için afet riski odaklı kentsel dönüşüm çalışmalarının baştan gözden geçirilmesi ve dönüşüm uygulamalarının ivedilikle başlatılması ve tamamlanmasını sağlayacak tedbirlerin gecikmeksizin alınması gerektiğini ortaya koymuştur. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm işini yürüten kurumsal yapının değiştirilmesi de dahil olmak üzere alınması gereken tedbirler değerlendirilmiştir. Afet riski gözetilerek yapılacak kentsel dönüşüm işini yapmak üzere tüzel kişiliği haiz bir Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuştur. Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanunda, dönüşüm sürecini uzatan ve geciktiren düzenlemeler gözden geçirilmiştir. Bu kapsamda; dönüşüm uygulamalarını hızlandırmak bakımından, özellikle riskli yapı tespiti, riskli yapıların tahliyesi ve Kanun kapsamında hisse satışı işlemlerinde tebligat sürecinin yeniden düzenlenmesi, riskli yapı tespiti ve yıkım işlemlerinde karşılaşılan engellemeleri ortadan kaldıracak tedbirlerin alınması, maliklerin yapılacak uygulamalar konusunda karar alma süreçlerinin kısaltılması ve neticede yeni yapının yapımına bir an evvel başlanması için gerekli tedbirlerin alınması, hak sahipliği çalışmalarında yeterli ekonomik güce sahip olmayanlar gibi dezavantajlı gruplara destek olunması ve dönüşüm uygulamaları için gerekli olan mali kaynağı oluşturmak adına planlama, arsa üretim çalışmaları yapma, Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi gibi işlerin yapılması konularında 6306 sayılı Kanunda gerekli değişikliklerin yapılabilmesi için çalışmalar yapılmıştır.

Özellikle deprem afetine karşı alınabilecek tedbirler konusunda Türkiye Büyük Millet Meclisi nezdinde de ciddi çalışmalar yürütülmüş, bu çerçevede, "Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu" nun 278 sıra sayılı Raporu'nda yer alan riskli yapı stokunun belirlenmesi bakımından riskli yapı tespitinin ivedilikle yapılması,

riskli yapıların yıktırılmasının engellenmesi durumunda gerekirse yapıların kapılarının kamu gücü kullanılarak açtırılması, dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere gelir elde etmek maksadıyla Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi gibi öneriler de gözetilerek 6306 sayılı Kanunda kapsamlı bir revizyon çalışması yürütülürken, Ülkemiz 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve asrın depremi olarak nitelendirilen Kahramanmaraş merkezli depremlerle sarsılmıştır. Zikredilen depremlerden sonra “Kahramanmaraş Merkezli Depremlerin Sonuçlarının Tüm Yönleriyle Araştırılması, Depreme Dirençli Yapı Stokunun Oluşturulması ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliğinin Artırılması İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu’nun 449 sıra sayılı Raporu’nda; yine depreme dirençli yapı stokunun oluşturulması ve kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinliğinin artırılması için mühim önerilerde bulunulmuştur. Zikredilen Raporda, afet riski odaklı dönüşüm işinin sırf bu iş için kurulacak tüzel kişiliği haiz Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yapılması, riskli yapı tespitinin ve yapının tahliyesinin gerekmesi halinde yapıların kapısının kamu gücü kullanılarak açtırılması yetkisi çerçevesinde resen yapılması, Hazine taşınmazlarının Kanun kapsamında gelir elde etmek maksadıyla kullanılması, dönüşüm uygulamalarını hızlandırmak bakımından uygulamaların maliklerinin üçte iki çoğunluğunun kararı ile değil salt çoğunluğun kararı ile yapılması, malikler arasında anlaşmayı sağlamak üzere bir nevi uzlaştırma kuruluşlarının görevlendirilmesi, hak sahipliği çalışmalarında borçlanma bedellerini ödeyemeyecek durumda olan maliklere yeni yapılan yapıların kira bedeli alınmadan kullandırılmasının sağlanması gibi birçok öneride bulunulmuştur.

Netice itibari ile Ülkemizin karşı karşıya olduğu afet riski karşısında, Meclis Araştırması Komisyonu’nun 278 sıra sayılı Raporu’nda ve 449 sıra sayılı Raporu’nda belirtilen öneriler de gözönünde bulundurularak, 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen “afet riski odaklı” dönüşüm uygulamalarına ilişkin süreçleri hızlandırmak, dönüşüm uygulamalarına mali kaynak oluşturabilmek ve dönüşüm uygulamalarının etkinliğini artırmak için 6306 sayılı Kanunda değişiklik yapılması maksadıyla işbu Kanun Teklifi hazırlanmıştır.

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle bölgede çok sayıda yapı yıkılmış veya hasar görmüştür. Hasarlı yapıların her an yıkılma tehlikesinin bulunması nedeniyle genel sağlık ve kamu düzeni bakımından bu yapıların akıbetinin bir an önce belirlenmesi gerekmektedir.

İdarelerin hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis ettiği işlemlere karşı ilgililerce iptal davaları açılmaktadır. Bu davaların geciktirilmeksizin karara bağlanması, bölgede olağan hayatın bir an evvel tesis edilmesi ve bilhassa da can ve mal emniyetinin sağlanması bakımından büyük önem arz etmektedir. Bundan dolayı bu davaların en seri şekilde sonuçlandırılması için olağan yargılama usulünden farklı hükümlere ihtiyaç duyulmaktadır. Teklif ile bu maksatla, hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen idari işlemleri konu alan uyuşmazlıklar bakımından, bazı sürelerin kısaltılmasına ve yargılama süreçlerinin hızlandırılmasına yönelik düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca bu depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, 1/1/2028 tarihine kadar, adli ve idari yargı mercilerindeki depremlerle bağlantılı iş, dava, soruşturma ve kovuşturmalarda, bilirkişi ihtiyacının ivedi şekilde karşılanabilmesi amacıyla, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununda bilirkişi seçimini kolaylaştırıcı geçici bir düzenleme yapılmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetici kadrolarının mali ve özlük hakları düzenlenmiştir.

MADDE 2-6/2/2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle yüzbinlerce yapının hasar gördüğü, idarelerce hasar tespiti yapıldığı, bu tespite dayalı olarak yıkım, güçlendirme, tahliye ve abonelik iptali gibi işlemler tesis edildiği ve bu işlemlere karşı idare mahkemelerinde iptal davaları açıldığı bilinmektedir. Bu davalar halen 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunundaki genel hükümlere göre görülmektedir. Deprem bölgesinde hayatın bir an önce normale döndürülmesi ve olağan hayat şartlarının sağlanması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca özellikle ağır hasarlı binaların her an yıkılması ihtimali bölgedeki insanların can ve mal emniyeti bakımından büyük tehlike oluşturmaktadır. Bundan dolayı, hasarlı olduğu tespit edilen yapıların akıbetinin bir an önce belirlenmesi gerekmektedir. Bu maksatla, 2577 sayılı Kanuna geçici bir madde eklenmektedir.

Maddeyle, Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, bu depremlerin ve sonrasında meydana gelen depremlerin etkisiyle oluşan hasarlarla bağlantılı olan ve hak sahipliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere, hasar tespit raporları esas alınarak tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davaları bakımından, yargılama süreçlerinin hızlandırılmasına yönelik düzenleme yapılmaktadır. Buna göre hasar tespit raporlarına dayanılarak tesis edilen güçlendirme, abonelik iptali ve tahliye gibi işlemler ile yıkım kararlarının iptali istemiyle açılan davaların seri bir şekilde sonuçlandırılması için genel usulden farklı hükümler öngören geçici bir düzenleme yapılmaktadır. Ancak, hasar tespit raporlarına dayanılarak tesis edilen hak sahipliğine ilişkin işlemler, düzenlemenin kapsamı dışında bırakılmaktadır.

Bu çerçevede; ilk inceleme ve savunma verme süreleri, genel usulden daha kısa belirlenmektedir. Dosyanın daha çabuk tekemmül etmesi için “savunmaya cevap” ve “cevaba cevap” aşamaları kaldırılmakta ve savunma verilmekle dosyanın tekemmül etmesi öngörülmektedir.

Hâlihazırda idare mahkemelerince yürütmenin durdurulması istemleri hakkında verilen kararlara karşı, bölge idare mahkemesine itiraz edilebilmektedir. İtiraza ilişkin bu süreç yargılamanın bir safahatı olmakla birlikte, tebligat süreleri ve yürütmenin durdurulması kararının bölge idare mahkemesi nezdinde inceleme süresi de göz önüne alındığında, bu durum belirli bir zaman almakta ve süreci uzatmaktadır. Bu husus nazara alınarak yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilen kararlara itiraz edilemeyeceği düzenlenmek suretiyle yargılamanın süratle sonuçlandırılması hedeflenmektedir. Belirtmek gerekir ki benzer bir düzenleme 2577 sayılı Kanunun “İvedi yargılama usulü” başlıklı 20/A ve “Merkezî ve ortak sınavlara ilişkin yargılama usulü” başlıklı 20/B maddelerinde de yer almaktadır.

Yine, keşif ve bilirkişi inceleme süreçlerine ilişkin yeni usuller getirilmektedir. Bu çerçevede, keşif yapılması ve bilirkişi raporlarının teslim edilmesi bakımından süreler kısaltılmaktadır. Ayrıca, tarafların hak ve menfaatlerinin korunması bakımından zorunluluk bulunması halinde mahkemece ilk incelemeyi müteakip, savunma beklenmeksizin derhal keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına imkân tanınmaktadır. Öte yandan, bilirkişilere ilişkin itirazların rapora yapılan itirazla birlikte yapılması öngörülmektedir. Düzenlemeyle, keşif ve bilirkişi incelemesinde yaşanabilecek muhtemel zaman kayıplarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Tarafların istemi olsa dahi duruşma yapılması mahkemenin takdirine bırakılmakta ve davaların dosyanın tekemmülünden veya ara karar, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma

yapılması gereken hallerde bunların tamamlanmasından itibaren en geç on beş gün içinde karara bağlanması hüküm altına alınmaktadır.

Elektronik tebligat adresi bulunmayan taraflara keşif ve duruşma gününün bildirilmesine ilişkin tebligatların seri ve hususi yollarla yapılmasına imkân tanınmaktadır.

İstinaf yoluna başvurma ve istinaf dilekçelerine ilişkin ilk inceleme süreleriyle istinaf dilekçesine cevap verme süresi kısaltılmaktadır. İstinaf aşamasında kararların iki ay içinde verilmesine yönelik düzenleme yapılmaktadır.

İki farklı yargılama usulüne tabi davaların birlikte görülmemesi için tam yargı davaları ile bu madde kapsamındaki iptal davalarının birlikte görülemeyeceği hüküm altına alınmaktadır. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birlikte açılmış olan iptal ve tam yargı davaları ayrılacak ve bu davalar bulunduğu aşamadan itibaren görülmeye devam edilecektir.

Bu maddede süre öngörülme hallerde de her türlü iş ve işlemin ivedilikle sonuçlandırılması öngörülmektedir.

İkinci fıkrada, bu maddede düzenlenmeyen hususlarda Kanunun diğer hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmaktadır.

Üçüncü fıkrada, maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da bu madde hükümlerinin bulunduğu aşamadan itibaren uygulanması benimsenmektedir. Ancak hak kayıplarının önlenmesi amacıyla taraflar bakımından işlemeye başlamış olan süreler yönünden, işlemeye başladığı tarihteki sürelerin uygulanması öngörülmektedir. Buna göre işlemeye başlamış olan savunma verme süresi, bilirkişi raporuna itiraz süresi, istinaf başvuru süresi ve istinaf dilekçesine cevap verme süresi değişmeyecektir.

MADDE 3- Dış finansman kaynaklarından sağlanan dış finansman imkânlarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığına krediye ilişkin anlaşmadaki amaca sadık kalınarak kullandırılmasını sağlamak üzere düzenleme yapılmıştır.

MADDE 4- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı 5018 sayılı kanuna ekli (II) sayılı cetvelde yer alan özel bütçeli idare olarak teşkilatlandırılmaktadır. Bu kapsamda madde ile hali hazırda Bakanlığın Mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne sağlanmış olunan ve Dünya Bankası tarafından finanse edilen kredinin Başkanlığa tahsisli olarak kullandırılmaya devam edilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 5- Madde ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığının 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli cetvellerden (II) sayılı cetvelde yer alacağı düzenlenmiştir.

MADDE 6- Madde ile 6306 sayılı Kanundaki rezerv yapı alanı tanımında düzenleme yapılmıştır. Uygulamada açılan davalarda, herhangi bir taşınmazın rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için meskûn alanlar dışında olması gerektiği yönünde değerlendirme yapılarak hüküm kurulduğu görülmüştür. Hâlbuki yerleşim yerlerinde yer alan parsellerin de rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi mümkündür. Belirtilen sebeple, rezerv yapı alanı tanımında yer alan “yeni yerleşim alanı olarak” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Ayrıca maddeyle, Kanunun Tanımlar başlıklı maddesine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tanımı eklenmiştir.

MADDE 7- Madde ile 6306 sayılı Kanunda yer alan riskli yapı tespiti ve Hazine taşınmazlarının Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsisine ilişkin görev, hak ve yetkilerin bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere 6306 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Yine madde ile riskli yapı tespitinin Başkanlık veya idarece resen yapılabileceği düzenlenmiştir. Uygulamada bazı maliklerce veya kiracılarca riskli yapı tespiti yapılmasının

engellendiği ve kendi bağımsız birimlerinden tespit için numune alınmasına müsaade edilmediği görüldüğünden, riskli yapı tespitinin, gerekmesi halinde mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları veya alanların açtırılması suretiyle yapılabileceği düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, uygulamada riskli yapı tespitine ilişkin maliklere ve kiracılara yapılan tebligat konusunda yaşanan problemler, özellikle de yurtdışında bulunan veya adresi tespit edilemeyen maliklere yapılacak tebligatlarda yaşanan problemler ve tebligat sürecinin uzamasının riskli yapı tespiti işleminin kesinleştirilmesini ve neticede riskli yapının yıktırılmasını engellediği gözetilerek, riskli yapı tespitine ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanağın riskli yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirim yapılması ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi usullerinin tümü kullanılmak suretiyle tebligat yapılacağı ve tespiti ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanağın muhtarlıkta yapılacak ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir. Maliklerin can güvenlikleri bakımından risk teşkil eden bir yapıda ikametlerini bir an evvel sonlandırmak ve riskli yapının yıktırılmasını sağlayabilmek maksadıyla, riskli yapı tespitinin maliklere bildirilmesi ve tespit işleminin kesinleştirilmesi elzem olup, maliklerin riskli yapı tespiti işlemini, yapının kapısına asılacak tutanaktan, muhtarlıkta yapılacak ilandan veya e-Devlet Kapısı üzerinden yapılacak bildirimden öğrenebileceği ve riskli yapı tespitine itiraz/dava hakkını kullanabileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca madde ile kentsel dönüşüm için gelir elde etmek maksadıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin belirli bir miktarının veya değerinin Başkanlığa devredilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

MADDE 8- Madde ile 6306 sayılı Kanundaki alanlarda uygulama süresince imar ve yapılaşma haklarının kısıtlanması ve alandaki yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerin durdurulması konularında Bakanlığa verilen görev ve yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere gerekli değişiklikler yapılmıştır.

MADDE 9- Bu madde ile özellikle İstanbul ilindeki dönüşümü hızlandırmak bakımından başlatılan yarıyı bizden kampanyasının uygulanabilmesi için, 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine yardım için mali yardım yapılabileceği düzenlenmiştir.

Yine madde ile riskli yapıların yıktırılması konusunda Bakanlığa verilen görev ve yetkilerin bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere 6306 sayılı Kanunun 5 inci maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Mevcut mevzuat hükümlerine göre, riskli yapıların yıktırılması için maliklere önce 60 günden az olmamak üzere (Uygulamada genellikle 60 gün süre verilmektedir) bir süre, sonra da 30 günden çok olmamak üzere ikinci bir süre verilmekte olup, tahliye ve yıkım için iki kez tebligat yapılması hem tahliye ve yıkım sürecini uzatmakta ve hem de idare için gereksiz iş yükü oluşturmaktadır. Belirtilen sebeple, riskli yapıların yıktırılması için, maliklere tek seferde doksan günden fazla olmamak üzere süre verileceği düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, uygulamada malikler ve kiracılarca kendilerine tebligat yapılarak verilen süreler içerisinde riskli yapının tahliye edilmediği ve maliklerce riskli yapıların yıktırılmadığı, İdarece tahliye ve yıkım yapılmak istenildiğinde de, maliklerce veya kiracılarca engellendiği, bu maksatla bağımsız bölümün kapısının kilitleyerek ve hatta şehir dışına çıkılmak suretiyle tahliyenin engellendiği, yurt dışında bulunan maliklerin gelip içinde eşya bulunan yapılarını tahliye etmedikleri ve bu durumların da riskli yapı tespiti kesinleşmiş bir yapının tahliyesine ve yıktırılmasına engel teşkil ettiği sıkça görülmektedir. Belirtilen sebeplerle, tahliye işleminin mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları veya alanların açtırılması suretiyle yapılacağı düzenlenmiştir.

Yine madde ile 6306 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası yeniden düzenlenmiş ve Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin tebligat ile tahliye ve yıktırılmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta onbeş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılacağı, tahliye ve yıktırılmaya ilişkin tutanağın muhtarlıkta ilanının son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligatın yapılmış sayılacağı düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi hükümlerine göre riskli yapı olarak tespit edilen yapılar maliklere bildirilmekte ve tespiti işlemine karşı itiraz ve dava hakkı tanınmaktadır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin akabinde de tahliye ve yıkım süreci başlamaktadır. Riskli yapı tespiti kesinleşmiş bir yapının bir an evvel tahliye edilmesi bu yapılarda ikamet edenlerin can güvenliği bakımından önem arz etmektedir. Tahliye için tebligat yapıldıktan sonra, tahliye için maliklere ve kiracılara 90 günden fazla olmamak üzere süre verildiği de gözetildiğinde, tahliyeye ilişkin tebligatın mümkün olan en kısa sürede yapılması gerekmektedir. 7201 sayılı Tebligat Kanun uyarınca yapılacak tebligatlarda, özellikle kimlik bilgileri ve adresi tespit edilemeyen malikler ile yurt dışında yaşayan veya yabancı uyruklu maliklere tahliyeye ilişkin tebligatın yapılmasının aylar sürdüğü bu durumun da riskli olduğu kesinleşmiş bir yapıda ikamete devam edilmesi neticesini doğurduğu, riskli yapının tamamının tahliyesi sağlanmadığı için yıkım işinin yapılamadığı ve yeni yapının yapımına başlanılmadığı, bu durumun da riskli yapıyı süresinde tahliye eden maliklerin riskli yapıyı tahliye etmeyen maliklerden dolayı mağduriyetine sebep olduğu gözetildiğinde, riskli yapının tahliyesi konusunda tebligat usulü bakımından farklı bir usul öngörülmesinin zaruri olduğu değerlendirilmiştir. Ayrıca, maliklerin riskli yapının tahliyesine ilişkin işlemi, yapının kapısına asılacak tutanaktan, muhtarlıkta yapılacak ilandan veya e-Devlet Kapısı üzerinden yapılacak bildirimden öğrenebileceği gibi, tahliye tebligatını öğrenip yapıyı tahliye eden diğer maliklerden de öğrenmesi mümkün olduğundan, riskli yapının tahliyesine ilişkin işleme karşı dava haklarını kullanmalarının önünde bir engel bulunmamaktadır.

MADDE 10- Bu madde ile 6306 sayılı Kanun kapsamında hisse satışının, Kanun kapsamında kamulaştırma yapılmasının, hak sahipliği çalışmalarının, dönüşüm uygulamalarının yürütülmesinin, Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde Bakanlığa tanınan hak, yetki ve görevlerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda; hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alma ve bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra tam muvafakat ile yapı ruhsatı alınarak yapım işine başlanması süreleri ciddi manada uzun olduğundan ve kiralık konut bulmaktaki zorluklar da gözetildiğinde Kanun kapsamındaki yapıların yerine yenilerinin bir an evvel yapılması elzem olduğundan, yapı ruhsatı alınması da dahil olmak üzere yeni uygulamaların gerektirdiği ve maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemlerin hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile aldığı karara istinaden yapılacağı yönünde düzenleme yapılmıştır.

Yine Kanun kapsamında hisse satışı işlemlerinde tebligat yapılamaması veya geç yapılması sebebiyle uygulamada yaşanan problemleri ortadan kaldırmak maksadıyla, salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirileceği yönünde düzenleme yapılmıştır. Satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece maliklere yapılacak tebligatlar da, yine aynı usulle yapılacaktır.

Kanun kapsamında yapılan hisse satış işleminin yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, bu kararın yapılan bütün işlemlerin geri alınması ve satış işleminin yeniden yapılması şeklinde uygulanması halinde, Kanun kapsamında yürütülen uygulamaların aciliyeti gözetildiğinde ciddi bir zaman kaybına sebep

olacağı ve yargı kararında usulü işlemlerde hukuka aykırılık tespit edilmediği halde usuli işlemlerin tekrar edilmesinin kamu kaynaklarının gereksiz yere kullanılması neticesini doğuracağı değerlendirilmektedir. Belirtilen sebeple, satış işleminin satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanması yönünde düzenleme yapılmıştır.

Diğer taraftan, Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirlili olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümler için hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyecek mali gücünün olmaması durumunda, yaşanan mağduriyeti önlemek için hak sahibi adına isabet eden bağımsız birimin tapuda hak sahibi ile Başkanlık adına paylı mülkiyet esaslarına göre tescil edilmesi mümkün olduğundan, böyle bir durumda hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulü yok ise bu bağımsız bölümler üzerinde hak sahibine ve hak sahibi evli ise işlem yapıldığı tarihteki eşine oturma hakkı tanınacağı düzenlenmiştir.

Ayrıca, Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazlarının artık Başkanlık mülkiyetinde olacağı ve Hazine taşınmazı olmaktan çıkacağı gözetilerek, 4706 sayılı Kanuna göre Hazine taşınmazlarını doğrudan satın alma hakkına sahip olanların herhangi bir hak kaybına uğramalarını engellemek için, Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazlarının doğrudan satılabileceği ve kiralanabileceği kişiler bu madde ile düzenlenmiştir.

Yine, 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamalarda, uygulamanın yürütüldüğü alanda hak sahibi olmayan üçüncü kişilerce uygulama alanındaki maliklerden taşınmaz satın alınarak dönüşüm neticesinde yeniden yapılaşmadan kaynaklı sağlanacak ekonomik faydadan yararlanma yoluna gidildiği, özellikle ekonomik gücü düşük olan ve dönüşümün getireceği faydaları değerlendiremeyen maliklerin bu şekilde mağdur edildiği, ayrıca uygulama yapılan alandaki maliklerin bu satın almalar sebebiyle değişmesinden dolayı uygulama süreçlerinin geciktiği veya sekteye uğradığı, alanda her malik değiştiğinde yeni malikle yeniden anlaşma sağlamak mecburiyetinde kalındığı, bu durumların da dönüşüm uygulamasını geciktirdiği gözetilerek, Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde Başkanlığa verilen ön alım hakkının 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda düzenlenen ön alım hakkından farklı şekilde düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiş ve bu yönde Kanunun 6. maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Yine, söz konusu madde ile Kanun kapsamında yürütülen uygulamaların ivediliği gözetilerek, Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin planların ilan, askı ve itiraz süreleri kısaltılarak, bu konularda 3194 sayılı Kanundan farklı düzenlemeler yapılmıştır.

Diğer taraftan, uygulamada özellikle Kanun kapsamındaki uygulamalarda maliklerin karar alması sürecinde problemlerle karşılaştığı, alınan karara katılmayan maliklerin haksızlığa uğradığı gerekçesi ile çokça şikâyet alındığı gözetilerek, Kanun kapsamındaki uygulamalar, karar alınması, alınan kararın uygulanması sürecinde Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşların faaliyet göstermesine imkân sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır. Bu kuruluşların haiz olması gereken şartlar, bu kuruluşlarda görev alacak personelin sayısı, niteliği, çalışma usul ve esasları ve diğer hususlar Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelik ile belirlenecektir.

Kanun kapsamındaki uygulamalarda özellikle de malik sayısının az olduğu parsellerde maliklerce ortak bir karar alması mümkün olamamaktadır. Bu gibi durumlarda, maliklerin ortaklığın giderilmesi için dava açabileceği düzenlenmiştir.

MADDE 11- Bu madde ile yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlardaki dönüşüm uygulamalarının aciliyeti gözetilerek, uygulama projesi

aranmaksızın ihaleye çıkılabileceği yönünde maddeye hüküm eklenmiş ve riskli yapı tespiti ve tahliye işlemlerinde engellemeler ile karşılaşılması durumunda, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıların veya alanların açtırılması suretiyle tespit ve tahliye yapılacağı düzenlenmiştir.

Ayrıca, Kanunun 6/A maddesindeki düzenlemelerden bu madde kapsamındaki hak sahipliği çalışmalarının sadece değer esaslı olarak yürütülebileceği anlaşılmaktadır. Hâlbuki hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yapılabileceği gibi kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. usullerle yapılabilir. Bu madde ile bu yönde düzenleme yapılmıştır. Diğer taraftan, hak sahibinin borçlanması gerektiği durumunda, hak sahibi ile borçlanma sözleşmesi imzalanarak ve hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine Hazine lehine borç miktarı oranında ipotek tesis edilerek, bağımsız bölüm tapuda hak sahibi adına devredildiğinde, hak sahiplerinin borç taksitlerini ödemekte gecikme gösterdiği ve hatta ödemediği tespit edilmiştir. Bu yüzden de, borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden bağımsız birimin tapuda hak sahibine devredilmeyeceği yönünde düzenleme yapılması gerekmiştir. Ayrıca, hak sahibine düşecek bağımsız bölümün teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm üzerindeki hakkı sona ereceğinden; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının değeri hak sahibine ödendikten sonra Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölümün yapım maliyetini karşılayan Başkanlığa devredileceği düzenlenmiştir.

MADDE 12- Madde ile 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere yeni gelir kaynakları öngörülmüştür. Bu çerçevede, Bakanlık döner sermaye işletmesi gelirinin yüzde otuzunu aşmamak üzere Bakanlıkça belirlenecek miktar ile Başkanlığa ait taşınmazların satışından, kiraya verilmesinden, irtifak hakkı kurulmasından ve bu taşınmazların işletilmesinden elde edilen gelirler yeni gelir kalemleri olarak düzenlenmiştir.

Yine, bu madde ile Kanun kapsamında yapılacak yardımlar, vergi, harç ve ücret muafiyetlerinden faydalanma, uygulama yapacak TOKİ ve İdarelere kaynak aktarılması konularında hangi görev ve yetkilerin Bakanlığa hangilerinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait olacağı konusunda 6306 sayılı Kanunun 7. maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

MADDE 13- Madde ile hizmet alımı, plan proje vb. işler ile dönüşüm uygulamalarının Başkanlıkça da Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın gerçekleştirebileceği, yine Bakanlık gibi Başkanlığın da Kanun kapsamında sözleşmeli personel çalıştırılabileceği düzenlenmiştir.

Ayrıca, yine bu madde ile Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları ile Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esasların belirlenmesi, Kanun kapsamında yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken kriterlerin belirlenmesi, yapı müteahhidinden teminat alınması gibi konularda Bakanlığa verilen görev ve yetkilerin bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere 6306 sayılı Kanunun 8. maddesinde gerekli değişiklikler yapılmıştır.

MADDE 14- Madde ile yürütülen uygulamaların ivediliği, özellikle de herhangi bir afet sonrasında hasar gören yapıların dönüşüme dahil edilerek, bir an evvel uygulama yapılmasının gerektiği gözetilerek, Başkanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, belirli şartların sağlanması kaydı ile avan projeye göre yapı ruhsatı verileceği ve yapım işinin tamamlanması üzerine de yine otuz gün içinde yapı kullanma izin belgesi verileceği düzenlenmiştir.

MADDE 15- Madde ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığının gelirleri düzenlenmiştir. Başkanlık, ülke genelinde afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışında kalan riskli yapıların

dönüşüm uygulamalarını yürütecektir. Ülke genelinde yaklaşık 6 milyon bağımsız bölümün afet riski altında olduğu ve bunlardan 2 milyon bağımsız bölümün acilen dönüştürülmesi gerektiği hususu gözetildiğinde, dönüşüm uygulamaları için ciddi bir mali kaynağa ihtiyaç bulunduğu açıktır. Özel bütçeli olan Kentsel Dönüşüm Başkanlığının bu dönüşüm uygulamalarını kendi öz kaynakları yapması imkân dahilinde değildir. Belirtilen sebeple, Başkanlık gelirleri düzenlenirken en mühim gelir kalemi olarak genel bütçeden yapılacak Hazine yardımları sayılmıştır.

MADDE 16- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tüzel kişiliği haiz özel bütçeli bir idaredir. 5018 sayılı Kanunda özel gelir/özel hesap genel bütçe kapsamındaki idareler için öngörüldüğünden, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm uygulamalarının sekteye uğramaması için bu Kanun kapsamında oluşturulmuş olan dönüşüm projeleri özel hesabının 2025 yılı sonuna kadar devam etmesi ve 2026 yılından itibaren de bu hesabın kapatılması öngörülmüştür.

MADDE 17-Madde ile 775, 5366, 5393 ve 4706 sayılı Kanunlar ile diğer kanunlar kapsamında TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup tahsis ve devir tarihinden itibaren iki yıl içinde dönüşüm uygulaması başlatılmayan taşınmazların geri alındıktan sonra Bakanlığa değil Başkanlığa devredileceği düzenlenmiştir.

MADDE 18-6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, 1/1/2028 tarihine kadar, adli ve idari yargı mercilerinde depremlerle bağlantılı olarak görülmekte olan iş, dava, soruşturma ve kovuşturmalarda bilirkişi ihtiyacının ivedi şekilde karşılanabilmesi amacıyla, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununa geçici madde eklenmektedir. Düzenlemeyle maddedeki asgari şartları taşıyan ancak ilgili bilirkişilik bölge listesinde ve/veya listelerinde yer almayan bilirkişilerin, ilgili kanunlardaki usule tabi olmadan görevlendirilmesine imkân tanınmaktadır.

MADDE 19- Madde ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetici kadrolarının mali ve özlük hakları düzenlenmiştir.

MADDE 20-Yürürlük maddesidir.

MADDE 21-Yürütme maddesidir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İLE BAZI KANUNLARDA VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1-14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun;

a) Ekli (I) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin; "I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı" bölümünün (c) bendine "Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanı" ibaresinden sonra gelmek üzere ", Kentsel Dönüşüm Başkanı" ibaresi ve (d) bendine "Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı Başkan Yardımcısı," ibaresinden sonra gelmek üzere "Kentsel Dönüşüm Başkan Yardımcısı," ibaresi eklenmiştir.

b) Ekli (II) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin "5- Yargı Kuruluşları Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ile Yükseköğretim Kuruluşlarında" bölümüne "Kadastro Müdürü," ibaresinden sonra gelmek üzere "Kentsel Dönüşüm Müdürü," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2- 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 11- 1. 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, bu depremlerin ve akabinde meydana gelen depremlerin etkisiyle oluşan hasarlarla bağlantılı olması kaydıyla, hak sahipliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davalarında aşağıdaki hükümler uygulanır:

a) On gün içinde ilk inceleme yapılır ve dava dilekçesi ile ekleri tebliğe çıkarılır.

b) Savunma verme süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren on beş gün olup, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere en fazla on gün uzatılabilir. Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya tekemmül etmiş sayılır. Savunma dilekçesinde bina askı koduna yer verilir.

c) Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilen kararlara itiraz edilemez.

ç) Keşif ve bilirkişi incelemesi yapılması gereken hallerde, dosyanın tekemmülünden itibaren on beş gün içinde keşif yapılır. Tarafların hak ve menfaatlerinin korunması bakımından zorunluluk bulunan hâllerde keşif ve bilirkişi incelemesi, ilk incelemeyi müteakiben de yapılabilir. Bilirkişi raporları on beş gün içinde mahkemeye teslim edilir. Bilirkişilere ve bilirkişi raporlarına, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz edilebilir.

d) Duruşma yapılması, tarafların istemine ve mahkemenin kararına bağlıdır. Duruşma davetiyeleri, duruşma gününden en az on beş gün önce taraflara gönderilir.

e) Bu davalar dosyanın tekemmülünden veya ara karar, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gereken hallerde bunların tamamlanmasından itibaren en geç on beş gün içinde karara bağlanır.

f) Elektronik tebligat adresi bulunmayan taraflara keşif ve duruşma günü, öncelikle 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 7 nci maddesine göre yapılır.

g) Verilen nihai kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde istinaf yoluna başvurulabilir.

h) İstinaf dilekçeleri on gün içinde incelenir ve tebliğe çıkarılır.

ı) İstinaf dilekçelerine cevap verme süresi on beş gündür.

i) İstinaf istemi en geç iki ay içinde karara bağlanır. İstinaf incelemesi aşamasında, istinabe olunan mahkeme gerekli işlemleri on beş gün içinde yerine getirir.

j) Tam yargı davalarıyla bu madde kapsamındaki iptal davaları birlikte görülemez. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birlikte açılmış olan iptal ve tam yargı davaları ayrılır ve bu davalar bulunduğu aşamadan itibaren görülmeye devam olunur.

k) Bu maddede süre öngörülme hallerde her türlü iş ve işlemler ivedilikle sonuçlandırılır.

2. Bu maddede düzenlenmeyen hususlarda Kanunun diğer hükümleri uygulanır.

3. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da bu madde hükümleri bulunduğu aşamadan itibaren uygulanır. Ancak, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce işlemeye başlamış olan savunma, bilirkişi raporuna itiraz, istinaf kanun yoluna başvuru ve istinaf dilekçesine cevap verme süreleri bakımından genel hükümler uygulanır.”

MADDE 3- 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinde yer alan “Dış borcun tahsisi” tanımına “Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne,” ibaresinden sonra gelmek üzere, “Kentsel Dönüşüm Başkanlığına,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 4- 4749 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 39- Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün uygulayıcısı olduğu Dünya Bankası finansmanlı İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi’nin finansmanı amacıyla imzalanan kredi anlaşması ile temin edilen dış kredi, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına tahsisli olarak kullanılmış sayılır ve tahsisli olarak kullanılmaya devam edilir. Bu madde kapsamında tahsis edilen krediyle ilgili olarak krediyi tahsis eden kuruluş hakkında bu Kanunun 14 üncü maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarının 5018 sayılı Kanunun eki (I) sayılı cetvelde yer alan kuruluşlara ilişkin hükümleri uygulanmaz.”

MADDE 5-10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (II) sayılı Cetvelin “B) Özel Bütçeli Diğer İdareler” bölümüne aşağıdaki satır eklenmiştir.

“45) Kentsel Dönüşüm Başkanlığı”

MADDE 6- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanlığını” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını” şeklinde değiştirilmiş, (c) bendinde yer alan “yeni yerleşim alanı olarak” ibaresi madde metninden çıkarılmış ve fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“f) Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,”

MADDE 7- 6306 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “Bakanlığın” ibareleri “Başkanlığın” şeklinde, “Bakanlığa tahsis edilir” ibaresi “Başkanlığa devredilir” şeklinde, beşinci ve altıncı fıkralarında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, sekizinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde, onikinci fıkrasında yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde değiştirilmiş, maddenin birinci, ikinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(1) Riskli yapıların tespiti, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa veya İdareye bildirilir. Başkanlık/İdare riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilir. Verilen süre içinde maliklerce tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden

de isteyebilir. Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Başkanlığın talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.”

“(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.”

“(4) Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan veya Başkanlıkça bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere belirlenen tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ’ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.”

“(7) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.”

MADDE 8- 6306 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Bakanlık” ibareleri “Başkanlık” olarak değiştirilmiş, ikinci fıkrasında yer alan “tahsis ve” ibaresi metinden çıkarılmış ve üçüncü fıkrasında yer alan “riskli alanlardaki” ibaresi “bu Kanun kapsamında bulunan alanlardaki” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 9- 6306 sayılı Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasına ikinci cümlesinde yer alan “kira yardımı” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve yapım için yardım” ibaresi ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiş, ikinci fıkrasına birinci cümlesinde yer alan “kira yardımı” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve yapım için yardım” ibaresi eklenmiş, üçüncü fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri aşağıdaki şekilde, dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.”

“Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir.”

“(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar, İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılır/yaptırılır. Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir.”

“(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması,

maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.”

MADDE 10- 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin birinci, ikinci ve ondördüncü fıkralarında yer alan “en az üçte iki” ibareleri “salt” şeklinde değiştirilmiş, birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde, altıncı cümlesinde yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya sekizinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş, fıkranın mevcut dokuzuncu ve onuncu cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkraya mevcut onikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş, fıkranın mevcut onüçüncü cümlesinde yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde değiştirilmiş, mevcut ondördüncü ve onbeşinci cümlelerinde yer alan “Bakanlığın” ibareleri “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, mevcut onbeşinci cümlesine “Satış işleminin” ibaresinden sonra gelmek üzere, “, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumu hariç olmak üzere,” ibaresi eklenmiş, fıkraya bu cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, fıkranın mevcut onaltıncı cümlesinde yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, mevcut onyedinci cümlesinde yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiş, ikinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibareleri “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiş, beşinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibareleri “Başkanlık” şeklinde, “Bakanlıkça” ibareleri “Başkanlıkça” şeklinde, birinci cümlesinde yer alan “Bakanlığa tahsis edilen” ibaresi “Başkanlığa devredilen” şeklinde, üçüncü cümlesinde yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, fıkranın altıncı ve yedinci cümlelerinde yer alan “Hazine” ibareleri “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiş, altıncı fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiş, yedinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, sekizinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde değiştirilmiş, onbirinci fıkrasında yer alan “Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan” ibaresi “Başkanlığa devredilen” şeklinde, “Bakanlığın” ibareleri “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, onüçüncü fıkrasının üçüncü cümlesinde yer alan “%10’u” ibaresi “yüzde on” şeklinde değiştirilmiş, ondördüncü fıkrasında yer alan “Bakanlığa” ibaresi “Başkanlığa” şeklinde “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde, “alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından” ibaresi “alınmasından” şeklinde, “gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ibareleri “inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır. İdareye paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri sunulabilir.”

“Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm

projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır.”

“Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir. Arsa payı satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatlar, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır ve muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tebligat yapılmış sayılır. Tapuya elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere elektronik tebligat adresi üzerinden tebligat yapılır.”

“Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır.”

“Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulü yok ise, hak sahibine, hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre oturma hakkı tanınır.”

“Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (c), (d) ve (e) bentlerinde sayılanlar ile Bakanlığın görev alanına giren konularda faaliyet yürütmek üzere kurulan ve mal varlığının en az yüzde ellisi Bakanlıkça sağlanan vakıflara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise, rayiç bedelin yüzde ellisinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden, doğrudan satılabilir veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilir.”

“(b) bendinde belirtilen Başkanlığın ön alım hakkı, Başkanlığın/Hazinenin Kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılır. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar Başkanlıkça belirlenir.”

“Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin olarak onaylanan imar ve parselasyon planları, ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünde on beş gün süreyle ilan edilir. Bu planlara itiraz, ilan süresi içinde ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğüne yapılır ve itirazlar Bakanlıkça beş gün içerisinde değerlendirilir. İtirazların reddedilmesi hâlinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir.”

“(15) Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyet

gösterebilir. Lisanslandırılacak kuruluşlarda, inşaat mühendisi, harita mühendisi, mimar, şehir plancısı, değerlendirme uzmanı ve hukukçu istihdam edilmesi mecburidir. Lisanslandırılacak kuruluşların haiz olması gereken şartlar, bu kuruluşlarda görev alacak personelin sayısı, niteliği, çalışma usul ve esasları ve diğer hususlar Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelik ile belirlenir. Başkanlık bu kuruluşların faaliyetlerini denetlemeye yetkilidir.”

“(16) Bu Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, bu Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.”

MADDE 11- 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, ikinci fıkrasının birinci ve ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde, mevcut üçüncü cümlesinde yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “Bakanlıkça” ibaresi “Başkanlıkça” şeklinde, fıkranın dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan “Bakanlığın” ibareleri “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş ve beşinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, altıncı fıkrasının birinci ve ikinci cümlesinde yer alan “gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ibareleri “inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler” şeklinde, fıkrada yer alan “Bakanlıkça”, “Bakanlığın” ve “Bakanlık” ibareleri sırasıyla “Başkanlıkça”, “Başkanlığın”, “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, yedinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkrada yer alan “Bakanlıkça” ibareleri “Başkanlıkça” şeklinde, “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu madde kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır.”

“Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, Başkanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.”

“Bu madde kapsamında yürütülen uygulamalarda uygulama projesi aranmaksızın ihaleye çıkılabilir.”

“Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. usullerle yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez.”

“Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölmeler Başkanlığa devredilir.”

MADDE 12- 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir” ibaresi “ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde yer alan aşağıda sayılan gelirler karşılığı Başkanlık bütçesine ödenek öngörülür” şeklinde değiştirilmiş ve fıkranın (c) ve (ç) bentleri madde metninden çıkarılmış, maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları ile dördüncü fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde, dördüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, beşinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde, (c) bendinde yer alan “projeleri özel hesabından” ibaresi “projelerine ilişkin” şeklinde değiştirilmiş

ve bu fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiş, fıkranın ikinci cümlesinde yer alan “Birinci fıkranın (c)” ibaresi “(d)” şeklinde ve “Bakanlığın merkez” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiş, yedinci fıkrasında yer alan “Bakanlık” ibaresi “Başkanlık” şeklinde değiştirilmiş, bu fıkarda yer alan “usul ve esasları,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile” ibaresi eklenmiş ve dokuzuncu fıkrasında yer alan “Bakanlık,” ibarelerinden sonra gelmek üzere “Başkanlık,” ibareleri eklenmiştir.

“(2) Başkanlık bütçesinde öngörülen ödenek tutarını aşan birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde yer alan yıl içi gelir gerçekleştirmeleri karşılığı Başkanlık bütçesinin ilgili tertiplerine Hazine yardımları ile ilişkilendirmek suretiyle ödenek eklemeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.

(3) Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Başkanlık bütçesinde ödenek öngörülebilir.

Bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamındaki ödenekler, Başkanlığın muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır.”

“b) Hazineye veya üçüncü kişilere ait olup Başkanlığa devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Başkanlık adına tescil edilen taşınmazlar ile Başkanlığın mülkiyetinde olan diğer taşınmazların satışından, kiraya verilmesinden, irtifak hakkı tesis edilmesinden ve bu taşınmazların işletilmelerinden elde edilecek gelirler,”

“d) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi,

e) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde onu,

f) Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde otuzunu aşmamak üzere Bakanlıkça belirlenecek miktar.”

MADDE 13- 6306 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin ikinci ve dördüncü fıkralarında yer alan “Bakanlık,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Başkanlık,” ibaresi eklenmiş, beşinci ve dokuzuncu fıkralarında yer alan “Bakanlık” ibareleri “Başkanlık” şeklinde, altıncı ve yedinci fıkralarında yer alan “Bakanlıkça” ibareleri “Başkanlıkça” şeklinde, dokuzuncu fıkrasında yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 14- 6306 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 2 – (1) Başkanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren otuz gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı ve bu yapıların tamamlanmasının akabinde de otuz gün içinde yapı kullanma izni verilir.”

MADDE 15- 6306 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 3 – (1) Başkanlığın gelirleri şunlardır:

a) Genel bütçeden yapılacak Hazine yardımları.

b) Başkanlığa yapılacak her türlü nakdi, taşınır ve taşınmaz niteliğindeki bağış ve yardımlar.

c) Başkanlık tarafından, gerçek ve tüzel kişilere verilecek bilgi, belge ve hizmetler karşılığında alınacak ücretler.

ç) Taşınır malların satışından veya kiraya verilmesinden veya işletilmelerinden elde edilen gelirler.

- d) İlgili mevzuatındaki düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla taahhütlerini tamamen veya kısmen yerine getirmeyen yüklenicilerden alınan tazminatlar ile gelir kaydedilen teminatlar.
e) Diğer gelirler.”

MADDE 16- 6306 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 4 – (1) Bu Kanun kapsamında açılan dönüşüm projeleri özel hesabı 31/12/2025 tarihi itibarıyla kapatılır. Bu tarih itibarıyla söz konusu hesapta bulunan nakit tutarları bir yandan Başkanlık bütçesine öz gelir, diğer yandan mevcut veya yeni açılacak bütçe tertiplerine Başkanlıkça ödenek kaydedilir. Özel hesaba ilişkin hak ve yükümlülükler Başkanlığa devredilir.

(2) 31/12/2025 tarihine kadar ilgili mevzuatına göre özel hesaba kaydedilen gelirler, bu tarihten sonra Başkanlık bütçesine gelir kaydedilir, özel hesaptan yapılan harcamalar ise Başkanlık bütçesine bu amaçla tahsis edilen ödeneklerden karşılanır.

(3) Kapatılan özel hesaba ilişkin mevzuatta yapılan atıflar Başkanlığa yapılmış sayılır.

(4) Kapatılan özel hesaba ilişkin hükümlerin uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye ve gerekli düzenlemeleri yapmaya Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı görüşü alınmak suretiyle Başkanlık yetkilidir.”

MADDE 17- 6306 sayılı Kanunun geçici 1 nci maddesi birinci fıkrasında yer alan “Bakanlığın” ibaresi “Başkanlığın” şeklinde, “Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir” ibaresi “Başkanlığa devredilir” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 18- 3/11/2016 tarihli ve 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 2- (1) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde 1/1/2028 tarihine kadar, bu depremler ve akabinde meydana gelen depremlerle bağlantılı iş, dava, soruşturma ve kovuşturmalarda, 10 uncu maddenin (d) ve (e) bentleri hariç birinci fıkrasında yer alan şartları taşımak kaydıyla 12 nci maddenin beşinci ve altıncı fıkraları ile 4/12/2004 tarihli ve 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 64 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkraları ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 268 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarındaki usule tabi olmaksızın listeler dışından da bilirkişi görevlendirilebilir. Listeler dışından görevlendirilen bilirkişiler, bölge kuruluna bildirilir.”

MADDE 19- 27/6/1989 tarihli ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye ekli (II) sayılı cetvelin 3 üncü sırasına “Gelir İdaresi Başkanı,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Kentsel Dönüşüm Başkanı,” ibaresi ve 4 üncü sırasına “Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Kentsel Dönüşüm Başkan Yardımcısı,” ibaresi ve 9 uncu sırasına “Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüklerinin il müdürü,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Kentsel Dönüşüm Müdürü,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 20- Bu Kanunun;

- a) 10 uncu maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine eklenen onbeşinci fıkra hükmü yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra,
b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,
yürürlüğe girer.

MADDE 21- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.