

DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI ÜZERİNE ODAMIZ GÖRÜŞLERİ VE ÖNERİLERİ İLGİLİ KURUMLARA GÖNDERİLDİ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 1/1225 Esas numarası ile Türkiye Büyük Millet Meclisi Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyon gündemindeki “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanunu Tasarısı” üzerine Odamızın görüş ve önerileri TBMM, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, İller Bankası Genel Müdürlüğü gibi ilgili tüm kurumlara gönderilmiştir.

“DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI” ÜZERİNE TMMOB-JEOLOJİ MÜHENDİSLERİ ODASI'NIN GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİ

A-Genel Değerlendirme

TBMM'ne sunulmasını takip eden günlerde “Gecekondu sahiplerine müjde!” “Dönüşüm alanı içindeki konutunun 12 Ekim 2004'ten önce yapıldığını belgeleyen gecekondu sahiplerine, 20 yıl vadeyle, yapılacak sosyal konutlardan verilebilecek.” başlıklarıyla medyada yer bulan Kanun tasarısı, birçok boyutuyla akademisyenler ve meslek odalarınca tartışılmıştır.

Son elli yıldaki sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak, 1945 de ülke nüfusunun yüzde 18.3'ü kentlerde yaşarken, Ülkemiz nüfusunun % 80'inin kentsel alanlarda toplanmasına neden olan bir süreç yaşanmıştır. Bu kentleşme süreci, genel olarak, kırsalın yarattığı hızlı, sağlıksız ve çarpık bir yapıdır. Bugün, kentlerde aşırı nüfus yığılmaları, plansız kentleşme, alt yapısız gecekondu bölgeleri, kent yoksulları, sosyo-ekonomik ve kültürel ihtiyaçlar karşısında yetersiz kalan kentsel hizmetlerin yetersizliği vb etkenlere bağlı değişik kentsel sorunlar yaşanmaktadır. Yerleşim alanlarının karşı karşıya olduğu afet riskleri de eklenince bu sorunlar daha da karmaşık hale gelmiştir.

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de, Kentlerde doğal, siyasal, kültürel çevrenin bozulması ile sonuçlanan bu süreçlere karşı çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmaktadır. “Kentsel dönüşüm” kavramı, iste bu arayışların bir sonucu olarak gündeme gelmiştir. Ancak bütün dünyaya egemen olan “Küreselleşme” süreci “Kentsel dönüşüm” olgusunu, “kentlerin ulusal ve uluslararası sermayeye sunacağı yeni imkanlar” ekseninde piyasa mekanizması haline getirdi. Yeni Liberal Politikaların yansıması olarak bir yanda kamusal yönetim ve denetim yerine “yönetişim” kavramları ortaya atılmış diğer yandan ise kentsel alt ve üst yapı üretimi ile kentsel hizmetlerin “ticarileştirilmesini, rekabete açılmasını, ulusal ve uluslararası sermaye yatırımlarının bu alanlarda yerini almasını” sağlayacak yasal düzenlemeler gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Genel olarak kentsel dönüşüm, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde tahrip edilmiş, güvenli olmayan, yanlış kullanılan veya terk edilmiş kentsel dokunun, bilim ve teknolojinin, kamu yararının ve yerel koşulların (jeolojik-jeoteknik yerel zemin koşulları; sosyal anlayışlar vb) gözönünde tutulmasıyla oluşturulacak, katılımcı mekanizmalarla desteklenmiş çözüm araçları ile, dönüştürülmesi, rehabilite edilmesi ve sonuçta yeni bir kimlikle yeniden kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm, bütünlüklü bir strateji temelinde gerçekleştirilebilecek, içeriği doğru bir bakış açısı ve toplumcu bir anlayışla tanımlanması gereken, bir süreçtir.

Kentsel Dönüşümün üç temel ayağı aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

1.) Bilim ve teknik Karar Süreçleri: Kentsel dönüşüm, kenti veya bir parçasını tehdit eden sosyo-ekonomik, kültürel, çevresel ve jeolojik etkenler ile yapı stoğunun bütünleştirilmiş bir analizinin yapılması ve bu verileri altlık olarak kabul eden bir kentsel dönüşüm programının ve projelerinin oluşturulması gerekir.

2.)Uygulama Süreçleri: Bu stratejilerin gerek oluşturulmasında gerekse uygulanmasında merkezi ve yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir. Elde edilen bilimsel ve teknik verilere göre farklı kurum ve kuruluşlar arasında bir iş bölümünün yapılması gereklidir. Merkezi idareye gereksinim duyulan yasal, mali ve teknik altyapının hazırlanması, yerel yönetimlere ise uygulamanın planlanması açılarından ağırlıklı işlevler düşmektedir.

3.) Katılım Süreçleri: Sadece teknik bazda ele alınmaması gereken Kentsel Dönüşüm süreci, her türlü karar mekanizmalarına yurttaşların ve demokratik kitle örgütlerinin katılımı esas almalıdır. Ancak katılım olgusunun, Tasarıda ifade edilen “itiraz hakkının kullanım” şeklinde değil, uygulama ile ilgili konuların karar mekanizmalarına “katılım ve söz hakkı” olarak kurgulanması ve uygulanması gereklidir

Dönüşüm projelerinin odağında kentli yurttaşlar yer alır. Dolayısıyla, bir dönüşüm süreci sadece toplu konut ya da arazi dönüşümlerini değil bölge sakinleri için meslek edindirme, eğitim, anne ve çocuk sağlığı vb konulara yönelik projeleri de içermek durumundadır.“İdeal kent, kentlinin haklarını güvenceye bağlayan kenttir” sözünden çıkışla kentlerimizin, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, güvenli ve çevreye duyarlı, temel insan haklarının tüm yaşayanlar için geçerli olduğu yaşam alanları olmalıdır.

Yukarıdaki genel çerçeveden Tasarıya baktığımızda, “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanunu Tasarısı”nın kentsel alanları “birer yatırım aracı haline dönüştüren”, kamusal temelden uzakta, katılım mekanizmalarına kapalı ve özellikle afet zararlarını azaltma sürecinde İmar ve Afet yasaları ile bütünsel bir yaklaşımı yakalayamayan bir anlayışla hazırlandığı görülmektedir.

B-Tasarıya Yönelik Değerlendirme:

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 1/1225 Esas numarası ile Türkiye Büyük Millet Meclisi Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyon gündemindeki “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanunu Tasarısı”() genel gerekçesinde de vurgulandığı gibi “kentlere hızlı göç sonrasında ortaya çıkan düzensiz, sağlıksız ve güvenli olmayan bir takım yerleşim alanlarının.. güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulmasına yönelik genel bir düzenlemedir.”Tasarındaki hükümler, üç alt başlıkta değerlendirilmeye çalışılacaktır.

B.1- Tasarının Teknik Vurgu ve Sorunları:

Tasarının 5inci maddesi dönüşüm alanlarının belirlenmesi ile ilgili düzenlemeleri içermektedir. Maddenin 1inci fıkrasına göre, dönüşüm alanlarının sınırları Belediye Meclisi veya İl Genel Meclisinin kararı ile belirlenmektedir. Dönüşüm alan sınırlarının bilimsel kriterlere dayalı yürütülecek işlemler sonucu belirlenmesi gerekirken, tasarıda bu süreçte kararlara dayanak olabilecek bilimsel araştırmalara ve raporlara ilişkin herhangi bir tanımlama yapılmamıştır. Bugün Ankara Büyükşehir Belediyesince gerçekleştirilen Kuzey Ankara Protokol Yolu, Ulus Tarihi ve Kültürel Alan, İmrahor Vadisi vb koruma veya dönüşüm projelerinde de sınırlar benzeri yöntemle, bilimsel dayanakları olmadan, sadece Belediye Meclis kararlarıyla belirlenmesi sonucu değişik sorunlarla karşılaşmıştır. Örneğin Kuzey Ankara Protokol Yolu Dönüşüm proje alanında çok sayıda “Afete Maruz Bölge” kararı alınmış sahayla karşılaşmıştır.

Aynı maddenin 2inci fıkrasında “Dönüşüm alanı sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilir. Bu süre içinde dönüşüm alanlarına itiraz edilebilir. İtiraz edilmez ise, ilan süresi sonunda dönüşüm alanı sınırları ayrıca bir meclis kararı alınmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer” şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir. Tasarı, diğer maddelerinde “dönüşüm amaçlı imar planlarının“ askıya çıkarılmasını öngörmediği gözönüne alınırsa, sadece dönüşüm alan sınırlarına “itiraz

hakkı” tanımaktadır. Bu düzenlemenin genel anlamda bir kavram kargaşası yarattığı, aynı Bakanlığın hazırladığı yürürlükteki imar mevzuatı gereğince bugüne kadar imar planları askıya çıkarılır iken, tasarıyla sadece alan sınırlarının askıya çıkartılmasına izin verildiği görülmektedir.

Tasarının “Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma” başlıklı 6ncı maddesinin 2inci fıkrasında “Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir” hükmüne yer verilmiştir. Bu düzenlemeyle ruhsatsız her yapı sahipleri de dahil geniş bir yelpazede yapı sahibi yasa kapsamına alınmakta ve ekonomik, sosyal durumları açısından bir değerlendirmeye tabi tutulmadan sosyal konut sahibi olma hakkı verilmektedir. Oysa kentsel alanlarda birçok ruhsatsız yapı sahibinin düşük gelir grubundan olmadığı bilinmektedir.

Diğer yandan bu fıkranın sonunda yer verilen “verilebilir” ifadesi İdareler arasında uygulamada çelişkiler yaşanmasına yol açabilecek bir esneklik tanımaktadır.

Tasarıda, Dönüşüm Amaçlı İmar Planları için “Dönüşüm alanı sınırları içinde, bu Kanuna uygun olarak hazırlanıp, idare meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planları” şeklinde yapılan tanımlama ile yürürlükteki imar planı hazırlama işlemlerinin dışına çıkılarak özel bir plan türü yaratılmıştır. Örneğin mevcut uygulamada, her tür ve ölçekteki imar planında verilecek kararlarının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt sonuçlarına uyumlu olması gerekirken, afet riskli alanları da kapsayan dönüşüm alanları için hazırlanacak planlar için (tasarının 6ncı ve 7inci maddelerinde) jeolojik-jeoteknik etütlere yönelik herhangi bir değerlendirmeye yer verilmemiştir.

B.2-Tasarının Hukuksal Vurgu ve Sorunları:

Tasarı içerdiği hükümler açısından mevcut 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” ile uygulamaları açısından çelişkiler taşımaktadır. Örneğin 7269 sayılı yasada “Afete Maruz Bölge” olarak tanımlanan alan içindeki yapılar ve yapı sahiplerine yönelik işlemler için yetki Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmiş iken, tasarıda bu yetkiler Tasarının 7inci maddenin 11inci fıkrasıyla İdarelere (Valilik veya Belediye) devredilmektedir.

Tasarıyı hazırlayan Bakanlığın daha önce gündeme getirdiği “Deprem Bakımından Yapı Yasaklı Alanlardaki Yerleşimlerin Güvenilir Alanlara Nakline Dair Kanun Tasarısı” ile karşılaştırıldığında, aynı konuda iki farklı yaklaşımın olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum yasa tasarısı hazırlayıcılarının yeterli açıklığa sahip olamadıklarını; Bakanlığın her taslağıyla (ki bu taslaklar; İmar ve Planlama Yasa Tasarısı Taslağı, Yapı Kanunu Tasarısı Taslağı, Afetler Kanunu Tasarısı Taslağı ve Deprem Bakımından Yapı Yasaklı Alanlardaki Yerleşimlerin Güvenilir Alanlara Nakline Dair Kanun Tasarısı) için dahada karmaşık bir hale geldiği, her taslağın ayrı bir projesi ve yaklaşımı olduğu, bir türlü bütünlüklü bir yaklaşımın yaratılmadığı görülmektedir.

B.3-Tasarının Ekonomik ve Sosyal Vurgu ve Sorunları:

Tasarının en öncelikli sosyal eksikliği demokratik katılımcılığa kapalı olmasıdır. Dönüşüm alanı içinde yaşayanlar sürecin birer izleyicisi olarak kabul edilmekte sadece alan sınırlarına itiraz hakkından yararlandırılmaktadır.

Diğer yandan daha önceki günlerde gündeme gelen “Deprem Bakımından Yapı Yasaklı Alanlardaki Yerleşimlerin Güvenilir Alanlara Nakline Dair Kanun Tasarısı”nda olduğu gibi bu tasarıda da konut piyasasına yatırım için bekleyen yabancı fonlara ve yerli sermayeye proje ortaklığı vb araçlarla uygun koşulların yaratılmasına yönelik bir politikanın benimsendiği görülmektedir.

Yukarıdaki değerlendirme çerçevesinde Odamızın ilgili komisyonunda Taslağın maddeleri bazında geliştirilen öneriler aşağıdaki orijinal Tasarı metninin üzerine; ilave edilmesi yönündekiler kırmızı karakterde ve altı çizili olarak, çıkartılması yönündekiler ise kırmızı karakterde ve üstü çizili (~~abc~~) olarak işlenmiştir.

DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Kanun, dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu Kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı ayni hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu Kanun uygulanmaz.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Dönüşüm Alanı: Jeolojik, sosyal, ekonomik kriterler ve kentsel ihtiyaçlar çerçevesinde bu Kanunun öngördüğü amaçlar doğrultusunda hazırlanan raporlara dayalı olarak sınırları idare meclisince belirlenen alanı,

b) Dönüşüm Amaçlı İmar Planı: 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili mevzuat gereğince jeolojik ve jeoteknik ile diğer etütlere dayalı hazırlanan imar planlarını,

c) Dönüşüm amaçlı parselasyon planı: Bu Kanuna, Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planına göre idarece hazırlanan, ilan yerlerinde askıya çıkarılarak otuz günlük askı süresi sonrasında itirazlar da değerlendirilerek idare encümenince re'sen onaylandıktan sonra tescili gerçekleştirilen, muhtarlıklarda ve idarece belirlenen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak suretiyle maliklerine tebliğ olunan ve yapı ruhsatına esas olan parselasyon planını,

ç) İdare: Bu Kanun uyarınca uygulamada bulunmakla görevli ve yetkili olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini veya büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev, yetki ve sorumluluklar saklı kalmak kaydıyla, ilçe veya ilk kademe belediyelerini,

d) Proje: Dönüşüm amaçlı uygulama imar planına ve bu planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine ve esaslarına uygun olarak, idarece hazırlanan veya hazırlatılan ve idarece onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının tamamını veya plan bütünü dikkate alınarak planla etaplanan uygulama alanını kapsayan bir veya birden fazla iyileştirme, tasfiye, gelişim ve yatırımı da kapsayan dönüşüm projesini,

e) Proje ortaklığı: İdare dahil, kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerin, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı ayrı veya birlikte oluşturdukları adi ortaklık temelli hukuki işlemlerle bir araya gelmiş bir veya birden fazla ortaklığı,

ifade eder.

Genel esaslar

MADDE 4- (1) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalan yerlerde, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve önerileri alınarak uygulama yapılır.

(2) Özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütler sonucunda yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara, doğal, kültürel ve tarihi özelliği nedeniyle koruma kurulları tarafından korunacak yapı olarak tespit edilenler hariç, bu Kanunun iyileştirme ve yenileştirme hükümleri uygulanmaz. Sadece hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla tasfiye ile ilgili hükümler uygulanır.

(3) Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, idare dışında farklı kurum ve kuruluşlara ilgili kanunlar ile verilen planlama ve uygulama yetkileri, Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, anılan kurumların görüş ve önerileri alınarak idare tarafından bu Kanuna göre yürütülür. Dönüşüm alanının belirlenmesi

MADDE 5- (1) Dönüşüm alanı sınırı halkın katılım toplantılarında alınacak kararlar ve hazırlanacak raporların sonuçlarına uygun olarak belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. Halkın katılım toplantıları ve hazırlanacak raporlara ilişkin esaslar çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

(2) Dönüşüm alanı sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilir. Bu süre içinde dönüşüm alanlarına itiraz edilebilir. İtiraz edilmez ise, ilan süresi sonunda dönüşüm alanı sınırları ayrıca bir meclis kararı alınmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk meclis toplantısında incelenerek en geç otuz gün içinde karara bağlanır ve askıya çıkarılmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. Dönüşüm alanı sınırı kararı, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler derhal idareye bildirilir. Kesinleşerek yürürlüğe giren dönüşüm alanları idarece usulüne göre ilan edilir.

(3) Tasfiye, sağlıklılaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

(4) Dönüşüm alanları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan yenileme alanlarını da kapsayabilir.

(5) Dönüşüm alanlarında, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler hariç olmak üzere Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanlar, birinci fıkradaki amaçlara uygun kullanılmak kaydıyla, 5366 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi hükümlerine göre idareye devredilir.

(6) Mülkiyeti Hazineye ait olup üzerinde kamuya ait bina bulunan alanların, dönüşüm amaçlı imar planı ile

farklı kullanıma ayrılması ve bu kamu hizmetinin verilmesine gerek olmaması halinde, arsası hariç binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Kamuya ait arsalar ancak kamusal ihtiyaçlara yönelik kullanılır.

(7) Dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca tasfiye edilerek bir başka alana taşınması gereken kamu yapıları ile dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca verilmesi gereken kamu hizmetine dair yapılar, dönüşüm alanı sınırı içinde kalsın veya kalmassın dönüşüm uygulaması kapsamında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü doğrultusunda arsası da karşılanarak idarece yaptırılabilir.

Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma

MADDE 6- (1) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesiyle birlikte, dönüşüm amaçlı imar planları kesinleşinceye kadar bu alanlarda, plan, plan değişikliği ve plan revizyonu, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi, terkini, cins tashihi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler durdurulur ve kararın onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar dahil bütün yapım faaliyetlerine geçici olarak son verilir. Gerekli hallerde yeniden değerlendirme yapmaya, ruhsatlı inşaatların devamına ve ilgili hususlarda karar vermeye idare meclisi yetkilidir. 5 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tapu kütüğüne kayıt düşülen gayrimenkullere ilişkin bu fıkra da belirtilen işlemlere yönelik talepler, tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından karşılanmaz. Dönüşüm alanlarında parselasyon planlarının tescilinden itibaren en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi zorunludur.

(2) Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir.

(3) İdare, dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere jeolojik ve jeoteknik etüt sonuçlarıyla uyumlu dönüşüm amaçlı imar planlarını ve parselasyon planlarını hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve kesinleştirmekle yükümlü ve sorumludur. İdare plan hazırlama sürecinde halkın katılımını gerçekleştirmek, yerel meslek odaları ve yöre derneklerinden, üniversitelerden görüş almak zorundadır. Dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde, üç ay içinde gerekli değişiklikler yapılır. Dönüşüm alanlarında il çevre düzeni planlarında yapılacak değişiklikler, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyesince, il belediyeleri sınırları içinde il belediyesince, bunun dışındaki alanlarda il özel idaresince onaylanır.

(4) Dönüşüm alanlarına ilişkin her tür ve kademede planlar için görüşü istenen ilgili kurum ve kuruluşlar, gerekli bilgi, belge ve görüşleri, üç ay içinde tam ve eksiksiz olarak vermek ve veri altyapısını ve diğer hazırlıkları öncelikle tamamlamak zorundadır. Gerekli bilgi, belge ve görüşler süresi içinde verilmediği takdirde, sorumluluk ilgili kurum ve kuruluşta kalmak kaydıyla uygun görüş veya izin verilmiş sayılır.

(5) Dönüşüm amaçlı imar planı, dönüşüm alanı bütününde hazırlanır, imar haklarının dağılımı, imar hakkı aktarımı, nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, afete maruz bölgeler (jeolojik riskli alanlar) farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü kararları açıklayıcı şema ve raporları ile bir bütün oluşturur. Tüm uygulama işlemleri bir program dahilinde projelendirilerek dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararlarına uygun olarak yapılır.

Dönüşüm alanlarında uygulama

MADDE 7- (1) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapılar ve çevreleri hakkında koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyeye ilişkin kararlar almaya, bu kararlara bağlı olarak ruhsat vermeye yetkilidir. Bu yapılar, idarece yapılan veya yaptırılan yapılar kapsamında değerlendirilecek olup, fenni mesuliyetin onaylı uygulama projelerine göre, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi doğrultusunda, idarece veya idare tarafından kurulan kamu tüzel kişiliğine haiz kuruluşlarca veya protokol yapılmak suretiyle bu konuda uzman kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi zorunludur.

(2) İdare, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi, arsa ve proje düzenleme işlemleri yapmaya,

kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, ön alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, herhangi bir izne tabi olmaksızın bu amaçla şirket kurmaya, kurulmuş şirketlere katılmaya ve mevcut şirketleri eliyle uygulamalar yapmaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaşmaya, hisseleri ayırmaya veya birleştirmeye yetkilidir.

(3) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlendirme yaptırmaya, uygulamaya, mülkiyet haklarının dağıtımına, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, uygulama alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. İdarece, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağını belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve sonrası değer, temel alınarak idarenin yatırım ve katkı payları düşüldükten sonra değerlendirme esaslı yöntem çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapu tescil aşamasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Bu husus ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine iletilir. Değerleme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarece çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

(4) İdare; dönüşüm alanlarında yörenin şartlarına ve yapıma yönelik olarak bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere özel hükümler ve standartlar belirleme ve uygulama, yapı ve arsaların kullanılması ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı kurma, toplu ortaklıklar kurma, toplu projelendirme, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama, arazi kullanımlarını özendirici ve caydırıcı şartlar koyarak yönlendirme ve yapıya zorlama gibi yollarla taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirmeye yetkilidir. Taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda idare meclisi kararının onayını müteakip bir ay içinde idarece ilgisine tebliğat yapılır ve tapuya şerh düşülür.

(5) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı ve idare meclisi tarafından onaylı kentsel tasarım projeleri kapsamında mimari özellikleri veya kentsel silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara ilişkin olarak cephe, cephe kaplaması, çatı özellikleri, giriş saçakları gibi konularda, verilen süre içerisinde ve meclis kararı almak koşuluyla yaptırımlar getirmeye ve getirmeyenlerle ilgili olarak re'sen uygulama yapmaya ve yaptırmaya masraflarını yüzde yirmi fazlasıyla yapmayan maliklerden tahsil etmeye yetkilidir.

(6) Dönüşüm alanlarında, mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında plan bütününe ilişkin değerlendirme ve fiziki durum temel alınarak anlaşma yolu esastır. Anlaşma kapsamında idare, bağımsız bölüm maliklerine, proje gerçekleştirilinceye kadar olan süre içinde geçici konut tahsis veya kira yardımı yapabilir. Anlaşma sağlanamadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. ~~İmar sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir.~~ İdare, dönüşüm alanında ikamet edenlerin mağduriyetlerinin önlenmesi için gerekli tedbirleri alır. Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir. Tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan gayrimenkuller için de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde idare veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(7) Dönüşüm alanlarında gayrimenkul mülkiyeti, menkul değere dönüştürülebilir. Bir bağımsız bölüme karşılık gelmeyen küçük ve parçalı hisseler karşılığında gayrimenkul sertifikası ve bunun gibi menkul kıymet belgesi idare veya proje ortaklığınca verilebilir ya da taşınmazın bedeli paraya çevrilerek hak sahibine ödenir.

(8) Dönüşüm alanlarında yol, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin olarak, idare ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca gerçekleştirilmesi gereken yatırımlar, dönüşüm amaçlı imar planlarının onaylanmasından itibaren başlatılarak idarenin koordinasyonunda dönüşüm alanındaki projelerle aynı süreler içinde tamamlanmak zorundadır. Dönüşüm alanları ile diğer alanlarda, teknik altyapı yatırımları, imar planı kararlarına uygun olarak, idarenin koordinasyonunda kurulacak teknik altyapı kurulunun kararına uygun olarak gerçekleştirilir. Büyükşehirlerde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 8 inci maddesi hükümlerine göre uygulama yapılır

(9) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklı kalmak kaydıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi dışında, idarece kullanılan yetki ve görevler, idare ile protokol yapılarak, protokol hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile müştereken yürütülebileceği gibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yürütülebilir.

(10) Dönüşüm alanlarında; dönüşüm amaçlı imar planına, parselasyon planına veya yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun olup, öngörülen afet tehlikesi karşısında zeminin veya yapının durumu nedeniyle bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu ancak esaslı tadilat veya güçlendirme yoluyla tehlikenin izalesinin mümkün olduğu hazırlanan veya hazırlattırılan rapor doğrultusunda idare encümenince karara bağlanan yapıların sahipleri, tebligat tarihinden itibaren verilen süre içinde güçlendirme projelerini hazırlatarak idareye onaylatmak, yapı ruhsatı almak ve ruhsat tarihinden itibaren verilen süre içinde projeleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme ve esaslı tadilat işlemleri için maliklerin muvafakati aranmaz. Bu işlemlerin bütün giderlerine maliklerin tamamı hisseleri oranında katılmak zorundadır. Güçlendirme projelerine yönelik yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi ile yapım işlerinde vergi, resim, harç ve bedel alınmaz. Güçlendirme işlemleri süresi içinde tamamlanmadığı veya yapı yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmadığı takdirde yapı idarece mühürlenir. Verilen ek süre içinde de tamamlanmazsa yapının durumuna göre yapı idarece güçlendirilir ve masrafı maliklerinden tahsil edilir. Yapının güçlendirilmesinin mümkün olmaması halinde idarece yıktırılır.

(11)Yıkım kararı alınmış riskli yapılar ile uygulama alanlarında hak sahipliği tespiti, geçici ve kalıcı iskanın sağlanması, kira yardımı, konut tahsisi ve kiralama yapılması, riskli binaların tespiti, mahkeme kararına gerek kalmaksızın boşaltma ve yıkım işlemleri, tahliye ve protokol yapılması halinde mülk sahibi ve kiracıların yerleştirilmeleriyle ilgili her türlü iş ve işlemleri idare takip eder ve sonuçlandırır.

Gelirler, harcamalar ve muafiyetler

MADDE 8- (1) Dönüşüm alanlarına ait plan, parselasyon planı ve projelerin uygulanması için gerekli kaynak, projeler için oluşturulan bütçelerden karşılanır.

(2) İdare ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşları, dönüşüm amaçlı imar planlarının ve uygulamalarının süresi içinde gerçekleştirilmesi için gerekli tedbirleri almak ve bütçelerinde gerekli ödenekleri ayırmak veya iç ve dış alternatif finansman kaynağını oluşturmak zorundadır.

(3) Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrası hükümlerine üretilen konut ve işyerlerinin satışı 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının birinci cümlesindeki hükümlere tabidir. Bu fıkranın uygulama esasları belediye meclisleri tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

(4) Dönüşüm alanlarında idare tarafından yapılacak sözleşmeler, tesciller, döner sermaye ücreti dahil tüm ücretler ve bedeller, düzenlenecek belgeler, plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, tapu ve kadastro işlemleri dahil her türlü iş ve işlemler dönüşüm amaçlı imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yılı aşmamak üzere, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi dahil her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaftır. Yapı

kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile birlikte süreye bakılmaksızın muafiyet sona erer.

(5) Dönüşüm alanları toplamı beş yüz hektardan az olmamak üzere, dönüşüm alanları kararını kesinleştiren idareye, en fazla beş yıl süreyle, diğer kanunlarla öngörülenlere ek olarak, bir ve ikinci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenecek oran doğrultusunda, görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde yapılan genel bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanacak pay ertesi ayın sonuna kadar idarenin bu amaçla açtığı hesaba yatırılır. Bu gelir bu Kanunun maksadı dışında kullanılamaz.

Çeşitli hükümler

MADDE 9- (1) İdare, bu Kanunda yer almayan hususlarda, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddesi hükümlerini uygular.

(2) Dönüşüm alanı içinde kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görülür ve karara bağlanır.

(3) Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı, dönüşüm alanındaki düzenlemelerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulanmaz. Daha önce düzenleme ortaklık payı alınan gayrimenkullere ilişkin değerlendirmelerde bu payların dikkate alınması zorunludur.

(4) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yönetmelik

MADDE 10- (1) İdare, yörenin koşullarına ve dönüşüm alanının konumuna ve mevcut duruma göre idare meclisi kararı almak suretiyle uygulama yönetmelikleri çıkartabilir.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 11- (1) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE 1- İdare, bu Kanunun 11 inci maddesi hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak sonuçlandırılmamış olan hak sahipliğinin tespitine ilişkin işlemler bir yıl içinde sonuçlandırılır. Hak sahibi olarak tespit edilmesine rağmen tapuları verilemeyenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dahilinde bir bağımsız bölüm verilir. 2981 sayılı Kanuna göre alınması gerekli arsa bedellerini ödemeyenler projeyi uygulayacak ilgili idarenin meclis kararına göre projeyi yapan idareye öder.

Yürürlük

MADDE 12- (1) Bu Kanunun;

- a) 11 inci maddesi hükmü yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra,
- b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 13- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.