

# ÂFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

## HAKKINDA KANUN TASARISI

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

**MADDE 1- (1)** Bu Kanun'un amacı; âfet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve san'at norm ve standardlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemede bulunulmasına dair her türlü iş ve işlemi ve bunlara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

#### Tanımlar

**MADDE 2- (1)** Bu Kanun'un uygulanmasında;

**a) Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı,

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

**c) Rezerv yapı alanı:** Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek olan uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdare'nin talebine bağlı olarak veya re'sen Bakanlık'ça yapılacak olan teklif üzerine Bakanlar Kurulu'nca belirlenen alanları,

**ç) Riskli alan:** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yolaçma riski taşıyan ve Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından belirlenerek Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan alanı,

**d) Riskli yapı:** Riskli alan içinde veya dışında ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tesbit edilen yapıyı,

**e) TOKİ:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı,

ifade eder.

### İKİNCİ BÖLÜM

#### Uygulama Hükümleri

##### Tesbit, taşınmaz devri ve tescil

**MADDE 3- (1)** Riskli yapılar, İdare'ce tesbit edilir ve Bakanlığa bildirilir. Bu tesbit büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince bizzat veya ilçe belediyeleri aracılığıyla yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tesbitini süre vererek TOKİ'den ve İdare'den isteyebilir. Verilen süre içinde bu tesbitler yapılamadığı takdirde, Bakanlık'ça yapılır veya yaptırılır.

**(2)** Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tesbit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir; tapu kütüğüne işlenen belirmeler hakkında, tapu müdürlüğüne aynı ve şahsî hak sahiplerine bilgi verilir.

**(3)** Riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazine'nin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, kamu idarelerine tahsisli

olanlardan Bakanlık'ça uygun görülenler, Bakanlığın talebi ve ilgili kamu idaresinin görüşü ve 2565 sayılı Kanun ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile; kamu idarelerine tahsisli olmayanlar ise, Maliye Bakanlığınca ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye bedelsiz olarak devredilebilir.

**(4)** Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanun'un amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere mâliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye devredilebilir. Bu Kanun'a göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye bedelsiz olarak devredilebilir.

**(5)** Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlık'ça tesbit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve re'sen tapuda Hazine adına tescil edilir veya eski mâliki olan kamu idaresine tekrar devredilir.

**(6)** 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlık'ça ihtiyaç duyulan alanlar, Bakanlığın talebi üzerine aynı Kanun'un 14 üncü maddesinin (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar da bu Kanun kapsamında değerlendirilir ve bunlar hakkında bu Kanun'a göre uygulamada bulunulur.

**(7)** Bu Kanun'un uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlık'ça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tâbi olur.

### **Tasarrufların kısıtlanması**

**MADDE 4- (1)** Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

**(2)** 3 üncü maddenin 3 üncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez ve ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

**(3)** Bu Kanun'un uygulanması sırasında, Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri verilmez ve verilen hizmetler ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

### **Tahliye ve yıkıtırma**

**MADDE 5- (1)** Riskli yapıların yıkıtırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak mâlikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların mâliklerine veya mâlik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılabilir.

**(2)** Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usûl ve esasları Bakanlar Kurulu'nca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların mâliklerine 30 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde mâlik tarafından yıktırma gerçekleştirilmediği takdirde idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de mâliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm gelirlerinden karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülkî âmirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) 1 inci, 2 nci ve 3 üncü fıkralarda belirtilen usûllere göre süresinde yıktırılmadığı tesbit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdare'ye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tesbit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, Bakanlık yukarıdaki fıkralarda belirtilen tesbit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

### Uygulama işlemleri

**MADDE 6- (1)** Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya mâlik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek mâlikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynî ve şahsî haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re'sen yapılır veya yaptırılır. Yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usûller ile yeniden değerlendirilmesine paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlık'ça rayiç değeri tesbit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usûlü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tesbit edilen rayiç bedeli de Bakanlık'ça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına re'sen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlık'ça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdare'ye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın mâliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hânesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyum tâyin edilmiş, ihtilâflı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve sınırlı aynî hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırılma işlemleri aynı madde hükümlerine tâbidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son mâlike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı mâlikin ölü olması hâlinde, Bakanlık, TOKİ ve İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyor ise tapu sicilinde idarî müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın re'sen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların mâliklerine ve mâlik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bu yapılarda işyeri bulunduğu tesbit edilenlere konut, işyeri, arsa, veya dönüşüm gelirlerinden kredi veya mülkiyet ve sınırlı aynî hak sağlayan ve usûl ve esasları Bakanlık'ça belirlenen konut sertifikası verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na göre yoksul veya dar gelirli olarak kabûl edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usûl ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

**(4)** Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii âfetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ve uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri gözönünde bulundurularak ve gerekli görüldüğünde Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tesbit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

**(5)** Bakanlık, TOKİ ve İdare;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plân, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satınalmaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usûller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usûlleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynî hak tesis etmeye,

yetkilidir. Bu fıkranın (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tâbi idareler ile işbirliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tâbi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

**(6)** Riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin bulunanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki plânlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plân kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden plânlar yapmaya ve onaylamaya Bakanlık yetkilidir.

**(7)** Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tâbi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesâtı ile birlikte değer tesbiti işlemleri, Bakanlık, TOKİ veya İdare'ce yapılır veya yaptırılır.

**(8)** Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanun'un öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tesbit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulu'nca belirlenen usûl ve esaslar çerçevesinde Bakanlık'ça dönüşüm gelirlerinden güçlendirme kredisi verilebilir.

**(9)** Bu maddeye göre yapılan devir işlemleri ile kamulaştırmaya dair ihtilâflar hakkındaki dava ve takipler sadece bedele ilişkin olarak, riskli alan ve riskli yapı tesbitleri ile yıktırma iş ve işlemleri hakkındakiler ise sadece bina ve enkaz bedeline ilişkin olarak yürütülür ve sonuçlandırılır.

**(10)** Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.

**(11)** Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığı'nca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar, Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdare'nin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan şahıslar veya mirasçıları adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu maddede belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye ve İdare'ye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ ve İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Gelirler, Muafiyet ve Diğer Hükümler

#### Dönüşüm gelirleri ve muafiyetler

**MADDE 7- (1)** Bu Kanun uyarınca yapılacak olan iş ve işlemler ile uygulamalar için kullanılmak üzere, Maliye Bakanlığınca genel bütçeden ayrılacak olan pay Bakanlığın bütçesine aktarılır.

(2) Aşağıda sayılan gelirler de bu Kanun'un öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Bakanlığın bütçesine aktarılır:

a) Yapılan plân değişikliklerinden elde edilen harç gelirlerinin % 50'si

b) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42 nci maddesi uyarınca tahsil edilen para cezalarının % 50'si,

c) Çevre fonlarından aktarılan paylar ve 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca tahsil edilen idarî para cezalarının tamamı,

ç) İller Bankası Anonim Şirketi'nce yerli ve yabancı kaynaklardan temin edilen krediler ile kendi faaliyetlerinden elde edilecek paylar,

d) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin miktarı da gözönüne alınarak Bakanlığın bütçesinde öngörülen ödenekler,

e) Diğer kanunlar uyarınca sağlanan sair gelirler.

(3) Bu Kanun'da öngörülen uygulamalar sonunda elde edilecek hâsılat ve gelirler de, aynı amaç için kullanılmak üzere Bakanlığın bütçesine aktarılır.

(4) İdare, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin % ...'ini bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak veya kendisi uygulamada bulunmayacak ise dönüşüm gelirlerine aktarmak zorundadır.

(5) Bu Kanun uyarınca Bakanlık, TOKİ ve İdare tarafından yapılacak olan işlem, sözleşme ve uygulamalar; hak edişlere ilişkin KDV ödemesi hâriç olmak üzere, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesi için alınan harç ve ücretler de dâhil, her türlü vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden muaftır.

(6) Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce alınan harç ve ücretlere ilâve olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

(7) Bu Kanun'da belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.

(8) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm gelirlerinden TOKİ'ye ve İdare'ye kaynak aktarabilir.

(9) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanun'un amacı dışında kullanılamaz.

### **Çeşitli hükümler**

**MADDE 8- (1)** Bu Kanun uyarınca yapılan her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllerde dayanan işlerden sayılır.

(2) Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım plânı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plân yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanun'a tâbi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.

(3) Riskli yapıların tesbiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tesbiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tâbi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(4) Bakanlık, TOKİ ve İdareler; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalınmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırılabilir. Bu personelin ücretleri dönüşüm gelirlerinden ödenir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar, Bakanlar Kurulu'nca yürürlüğe konulacak hizmet sözleşmesi esaslarına göre tesbit edilir.

(5) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan anlaşmaların usûl ve esasları Bakanlık'ça belirlenir.

(6) Riskli yapıların tesbit edilmesine veya ettirilmesine dair usûl ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tesbitinde görev alacak olan komisyonlar ile bu Kanun'un uygulanmasına dair diğer usûl ve esaslar, Bakanlık'ça yürürlüğe konulan yönetmelikler ile düzenlenir.

### **Uygulanmayacak mevzuat**

**MADDE 9- (1)** Bu Kanun uyarınca yapılacak olan plânlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dahil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara ve askı ilân sürelerine tâbi değildir.

(2) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanun'un öngördüğü uygulamaların zarurî kılması hâlinde; bu uygulamalar hakkında, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'un, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun, 5366 sayılı Kanun'un, 7269 sayılı Kanun'un, Turizmi Teşvik Kanunu'nun, Boğaziçi Kanunu'nun, 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun ve 189 sayılı Kanun 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun bu Kanun'un arazi kullanımını bakımından uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanun'a aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanun'un öngördüğü uygulamalar sırasında, adı geçen kanunların amaçları ayrıca gözetilir; zarurî olmayan hâllerde adı geçen kanunlar kapsamındaki araziler kullanılmaz ve uygulamalar için 6831 sayılı Kanun'a tâbi anların kullanılması zarurî olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması ve 3573 sayılı Kanun'a tâbi anların kullanılması zarurî olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburîdir.

**Geçici Madde 1-** 775, 5366 ve 5393 sayılı Kanunlar ile 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Hazine'ye ait taşınmaz malların değerlendirilmesine dair 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdarelere ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin kendilerine geçtiği tarihten itibaren bir yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri re'sen kaldırılarak ve

devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, bu taşınmazlar, tapuda re'sen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanun'un öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığı'nca Bakanlığa tahsis edilir.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler

**MADDE 10-** 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'na aşağıdaki madde eklenmiştir.

"Ek Madde 13- Şehrin içindeki veya yakın çevresindeki ormanlık alanların âfetler öncesinde piknik alanı ve mesire yeri ve âfet sonrasında geçici barınma yeri olarak kullanılması için, Orman Genel Müdürlüğü'nce veya bu Genel Müdürlüğün uygun görmesi hâlinde talepte bulunan idarelerce altyapı hizmetleri verilir."

**MADDE 11:** 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar teselsül ettirilmiştir.

"a) Gecekondu sahibinin ise, gecekonduya karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verilmeye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapıncaya kadar,"

"Birinci fıkra kapsamındaki uygulamalarda yönetmelikle belirlenecek şartlarla nakdi yardım yapılabilir."

**MADDE 12-** 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye onbirinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı meslek odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yer gözönünde bulundularak; illerden nüfusu 500.000'in altında olanlar için 25 ilâ 50, nüfusu 500.000 ile 1.000.000 arasında olanlar için 50 ilâ 100, nüfusu 1.000.000 ile 3.000.000 arasında olanlar için 100 ilâ 150, nüfusu 3.000.000'un üzerinde olanlar için 150 ilâ 250 bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından, nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi, her yıl ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini belirten listeler valiliklere verilir."

"Taraflar, mahkemelere bildirilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada belirtilen kimseler arasından bilirkişi seçmekte anlaşamadıkları takdirde; bilirkişiler, hâkimin kararı ile tayin edilen gün ve saatte, valilikçe, tarafların huzurunda ve gelmeyenin gıyabında kur'a yolu ile seçilir. Valilik, kur'anın âdil olarak yapılabilmesi için gerekli tedbirleri alır. Kur'aya ilişkin itirazlar, davanın görüldüğü mahkemece karara bağlanır."

"Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Kurul'ca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda ekspertiz bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı ekspertizlere yaptırılır."

**MADDE 13-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na aşağıdaki ek madde ve geçici madde eklenmiştir.

“Ek Madde ...- 5393 sayılı Belediye Kanunu’na göre çıkarılacak olan yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek hazırlanır ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın uygun görüşü üzerine Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulur.”

“Geçici Madde ...- Bu maddenin yürürlüğe girmesinden evvel belediyelerce imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmelikler, Ek Madde ...’deki esaslar çerçevesinde en geç bir yıl içinde yeniden hazırlanarak Ek Madde ...’deki usûle göre yürürlüğe konulur. Aksi takdirde, imar uygulamalarına ilişkin olarak bu maddenin yürürlüğe girmesinden evvel belediyelerce çıkarılmış olan yönetmelikler hükümsüz sayılır.

**MADDE 14-** 16/06/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve 4 üncü maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi ile Bakanlar Kurulu’na sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclisince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi ile Bakanlar Kurulu’na sunulur.”

“Kamu hizmeti için ayrılan alanlar hariç olmak üzere, yenileme alanı sınırları içerisinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parsellasyon plânlarında belirlenmek kaydıyla, yapılı veya yapısız imar parsellerine belediye veya il özel idaresi ve diğer ilgili kurullar tarafından tasdik edilen mimarî projelere uygun olarak 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun toplu yapıya ilişkin hükümlerine göre toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilir. Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içerisindeki parsel mülklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usûllerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtilmesini isteyebileceği gibi, hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun olarak irtifak hakkı tesis veya parsellasyon plânları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanun’un 12 nci maddesinde belirtilen belgeleri toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlayıp 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilân edilmesinden ve kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re’sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidirler.”

**MADDE 15-** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73 üncü maddesinin birinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümleleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının birinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

“Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilân edilebilmesi; yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesine, bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunmasına ve belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu’nca karar alınmasına bağlıdır.”

**MADDE 16:** 26/09/2006 tarihli ve 26301 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5543 sayılı İskân Kanununa aşağıdaki Ek Madde 1-(1) eklenmiştir.

“Ek Madde 1-(1) Afet riski veya fen ve sanat-sağlık kurallarına aykırılık nedeniyle veya Bakanlar Kurulunca belirlenecek özel proje alanlarında yapılacak yeniden iskân uygulamalarında, bu yerleşim ünitelerinde yaşayan ailelerin daha elverişli yerleşim yerlerinde iskânları ile köye dönüş projeleri kapsamında yapılacak uygulamalardaki iskân çalışmaları, ilgili proje için Bakanlar Kurulunca alınacak kararda belirtilecek hak sahipliği ve borçlandırılmalarına ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde, yine Bakanlar Kurulunca tespit edilecek, orman veya mera vasıflı alanlar, tescil dışı alanlar ve Hazineye ait alanlardan uygun görülen yeni yerleşim yerlerinde bu kanun hükümlerine göre yapılır.



(2) Bu madde kapsamında yapılacak uygulamalarda talebin diğer kamu kurum veya kuruluşlarından gelmesi durumunda; yeniden yerleşimi kapsayacak şekilde, alt yapı da dahil olmak üzere gerekli tüm ödenekler ana projeyi yürüten kuruluşun bütçesine Bakanlığın görüşü alınmak suretiyle konulur ve ihtiyaç duyulan ödenek Bakanlık bütçesine ilgili kuruluş tarafından transfer edilir.”

**MADDE 17-** 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 6 ncı maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendindeki “Altyapı” kelimesi “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm” olarak, 11 inci maddesinin başlığındaki ve bu maddenin (1) numaralı fıkrasındaki “Altyapı” kelimeleri “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm” olarak değiştirilmiş, (1) numaralı fıkrasına (g) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bentler eklenmiş, mevcut (ğ) bendi buna göre teselsül ettirilmiş ve ekli (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin eki (I) sayılı Cetvel'in Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ait bölümüne eklenmiştir.

“ğ) Gecekondu alanları ile vasfının bozulmasından dolayı orman ve mera dışına çıkarılan alanlara ilişkin iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarının usûl ve esaslarını belirlemek.

h) Âfet riski altındaki yapılar ile imar mevzuatına ve plâna aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak.

ı) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun ek 7 nci maddesi çerçevesinde uygulama yapmak veya yaptırmak ve bunlara ilişkin dönüşüm, yenileme ve transfer alanları geliştirmek.

i) Kentsel dönüşüm projeleri uygulanacak olan alanların tespiti ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin dönüşüm alanı ilânı ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.

j) Kentsel dönüşüm alanı ilân edilen alanlardaki yapıların tespiti, arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerini yapmak veya yaptırmak; dönüşüm uygulaması ile ilgili hak sahipliği, uzlaşma, kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi ile tescili ve imar hakkı transferi iş ve işlemlerini yürütmek.

k) Bu maddedeki iş ve işlemlere ilişkin olarak ilgililer, belediyeler ve diğer kamu idareleri ile anlaşma ve protokoller yapmak, bu iş ve işlemleri gerektiğinde diğer kamu idareleri ile işbirliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tâbi anlaşmalar uyarınca gerçekleştirmek.”

**MADDE 18-** 8/3/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

#### **Yürürlük**

**MADDE 19-** (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 20-** (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.