

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ
HAKKINDA KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç ve kapsam**

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; riskli alan ve rezerv yapı alanlarında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve riskli alan dışında bulunan riskli yapıların değerinin hesaplanmasına, idare ile taşınmaz sahipleri arasında yapılacak anlaşmaya, riskli alan ve rezerv yapı alanları ile riskli alan dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu alanlarda yapılacak planlamaya, riskli yapıların tespitine, bu tespite karşı yapılacak itirazlara ve bu itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyetlerin teşkiline ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 3 üncü, 6 ncı ve 8 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - b) İdare: Bakanlık, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını (TOKİ),
 - c) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,
 - ç) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
 - d) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
 - e) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,
 - f) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
 - g) Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM**Riskli Alanın ve Rezerv Yapı Alanının Tespiti****Riskli alanın ve rezerv yapı alanının tespit edilmesi**

MADDE 4 – (1) Riskli alan;

- a) Tespitin belediyece veya il özel idaresince yapılması hâlinde, belediye meclisi veya il genel meclisi kararını,
- b) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- c) Alanda daha önceden meydana gelmiş olan afetlere ilişkin bilgileri,
- ç) Alanın büyüklüğünü, krokisini ve koordinat noktalarını,
- d) Alanda bulunan bina sayısını, alanın nüfusunu ve alandaki taşınmazların maliklerini ve sayısını gösteren listeyi,
- e) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- f) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- g) Alana ait güvenlik koridoru gerektiren altyapı tesislerinin işlendiği krokiyi,
- ğ) Alan içerisinde sit alanı var ise bu alana ilişkin bilgileri,

h) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilen alana ilişkin olarak var ise, jeolojik ve jeoteknik raporu,

1) Alana ilişkin imar planları ve alanın hâlihazır haritası var ise, bu planları ve haritayı,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak belirlenir ve hazırlanan dosya ve görüş, Bakanlar Kurulu kararı alınmak üzere Bakanlığa gönderilir.

(2) Riskli alan tespitine ilişkin bilgi ve belgelerde eksiklik bulunması halinde, Bakanlık eksiklerin tamamlanmasını tespiti yapan İdareden ister.

(3) Bakanlıkça, yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) Rezerv yapı alanı; birinci fıkranın (c), (ç), (d), (e), (f), (g), (ğ), (h) ve (ı) bentlerinde belirtilen belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün, Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Riskli Yapıların Tespiti ve İtirazların Değerlendirilmesi

Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

MADDE 5 – (1) Riskli yapılar, İdarece veya müracaatları üzerine lisanslandırılacak üniversiteler, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odaları ve 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca faaliyet gösteren yapı denetimi kuruluşları ile bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları çerçevesinde lisanslandırılacak kurum, kuruluş ve şirketlerce tespit edilir.

(2) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler ve depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri veren ve 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca büro tescilini yaptırmış olan tüzel kişiler riskli yapıları tespit etmek üzere Bakanlıkça lisanslandırılabilir.

(3) İkinci fıkra uyarınca lisanslandırılacak kuruluş ve şirketlerde, riskli yapı tespit raporunu hazırlayacak mühendislerin; ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları ve bu sürenin en az üç yılının, inşaat mühendisleri için proje hazırlanması veya incelenmesi konularında, jeoloji ve jeofizik mühendisleri için ise jeolojik-jeoteknik etüdlerde fiilen görev yapmak şeklinde olması şarttır. Belirtilen şartlara uyulmadığının tespiti hâlinde bu kuruluş ve şirketlerin lisansı Bakanlıkça iptal edilir.

(4) Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir. Riskli yapı tespitinin gerçeğe aykırı olarak yapıldığının anlaşılması veya 6 ncı maddenin ikinci fıkrası hükmüne aykırı davranılması hâlinde; tespiti yapan üniversite, meslek odası, kurum, kuruluş ve şirketin lisansı Bakanlıkça iptal edilir. Gerçeğe aykırı tespit yapan mühendis hakkında 6/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca işlem yapılmak üzere Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Riskli yapıların tespiti

MADDE 6 – (1) Riskli yapıların tespiti, yapılarda şiddetli depremlerde can güvenliğinin sağlanıp sağlanamayacağı tespit etmek üzere, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin eki Esasların Mevcut Binaların Değerlendirilmesi ve Güçlendirilmesi başlıklı Yedinci Bölümünde belirtilen hükümlere göre yapılır.

(2) Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç iki gün içinde, tespiti yapan lisanslandırılmış üniversite, meslek odası, kurum, kuruluş ve şirketçe, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Müdürlük, raporları inceler, riskli olarak tespit edilen yapıları, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirir ve bu konuda Bakanlığa bilgi verir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine veya açılacak dava neticesinde değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Riskli yapı tespitine itiraz

MADDE 7 – (1) Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

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

Teknik heyetlerin teşkili

MADDE 8 – (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından, inşaat, jeofizik ve jeoloji mühendisliği alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyelğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asil ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

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

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

(5) Bakanlıkça her iki yılda bir Ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

MADDE 9 – (1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az altı üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, dayanakları ve ilmî gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir.

(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi

MADDE 10 – (1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, 6306 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.

(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değer Tespiti, Konut ve İşyeri Verilmesi

Taşınmazların değerinin tespiti

MADDE 11 – (1) İdare, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; İdare bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

Taşınmaz maliklerine konut ve işyeri verilmesi

MADDE 12 – (1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü idarece belirlenmek kaydıyla, uygulama alanı içerisinde kalan taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 11 inci maddeye göre tespit edilen bedeli, İdarece malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İdareden alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, İdarece, nakdi olarak veya İdarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İdareye borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince İdareye taksit ile ödenir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında idare tarafından belirlenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin İdareye borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kur'ası sonrası, İdarece belirlenecek takvime göre peşin olarak yapılır.

(3) İdarece verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi

MADDE 13 – (1) Uygulama alanındaki taşınmazların ve uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması hâlinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile 6306 sayılı Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi ya da taşınmazları kamulaştırılanlar olarak konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kur'a işlemi ile belirlenir.

Riskli yapılar hakkında uygulanacak hükümler

MADDE 14 – (1) Uygulama alanı dışında olup riskli yapı olarak tespit edilen yapılarda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluk ile alacağı karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değeri, 11 inci madde hükümleri çerçevesinde tespit edilir.

(2) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesi hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Kira Yardımı ve Tahliye

Kira yardımı yapılması

MADDE 15 – (1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanı içerisindeki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya idarece belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, İdarece kararlaştırılacak aylık kira bedeli yardımı yapılabilir.

(2) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, İdarece belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.

Tahliye

MADDE 16 – (1) İdare ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, İdarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak idareye teslim eder.

ALTINCI BÖLÜM

Planlama

Planlama süreci

MADDE 17 – (1) Plan teklifleri belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerce, dışında ise il özel idarelerince hazırlanır ve bu planlar hakkında belediye meclisi veya il genel meclisi kararı alınır.

(2) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan plan revizyonu veya değişikliği teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır.

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

(4) İdarece hazırlanan plan teklifleri; planlama alanı ve yakın çevresinin mer'i planları ve mevcut durumu gösterir bilgi ve belgeler, alana ilişkin olarak hazırlanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve ilgili bütün bilgi ve belgeler ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Afet riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek bir çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, parsellerin birleştirilmesi şartı ile imar hakkı artışı verilebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler

Görevlendirilen ilk teknik heyetin görev süresi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra teşkil olunacak ilk teknik heyetlerde görevlendirilecek üyelerin görev süresi 2014 yılının sonunda dolar ve yeni üyeler 2015 yılının Ocak ayında görevlendirilir.

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Bakanlığa iletilmiş ve fakat henüz Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulmamış olan riskli alan olarak ilân etme talebi işlemleri ile rezerv yapı alanı olarak belirleme işlemleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre tamamlanır.

Yürürlük

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.