

# RİSKLİ ALAN İLANI VE UYGULAMA KLAVUZU

ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

# KENTSEL DÖNÜŞÜM

---

# **KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?**

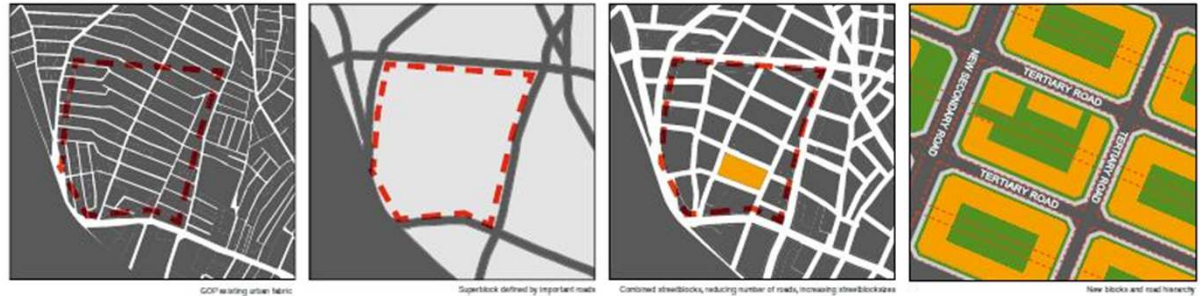


## KENTSEL DÖNÜŞÜM; sadece yapıların yıkılarak yerlerine güvenli yapılar yapmak değildir...

Stratejiler ve Uygulama Araçları Değişse de;

- Sosyal boyut odağa alınarak,
  - Değer artışının dengeli ve adil dağıtımı ile,
    - Katılımcı bir süreçte,
      - Yöresel malzeme ile yöresel mimariye uygun projelerle,
        - Bütüncül bir yaklaşımla,
          - Afet risklerinin bertaraf edildiği, can ve mal güvenliğini koruyan,
            - Özgün kimliği korunan, sağlıklı, güvenli ve estetik, enerji verimli, çevre dostu, yaşanabilir kentler,

oluşturmak **kentsel dönüşümün temel amacı** olmalıdır.



---

# **KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDEN GEREKLİDİR?**

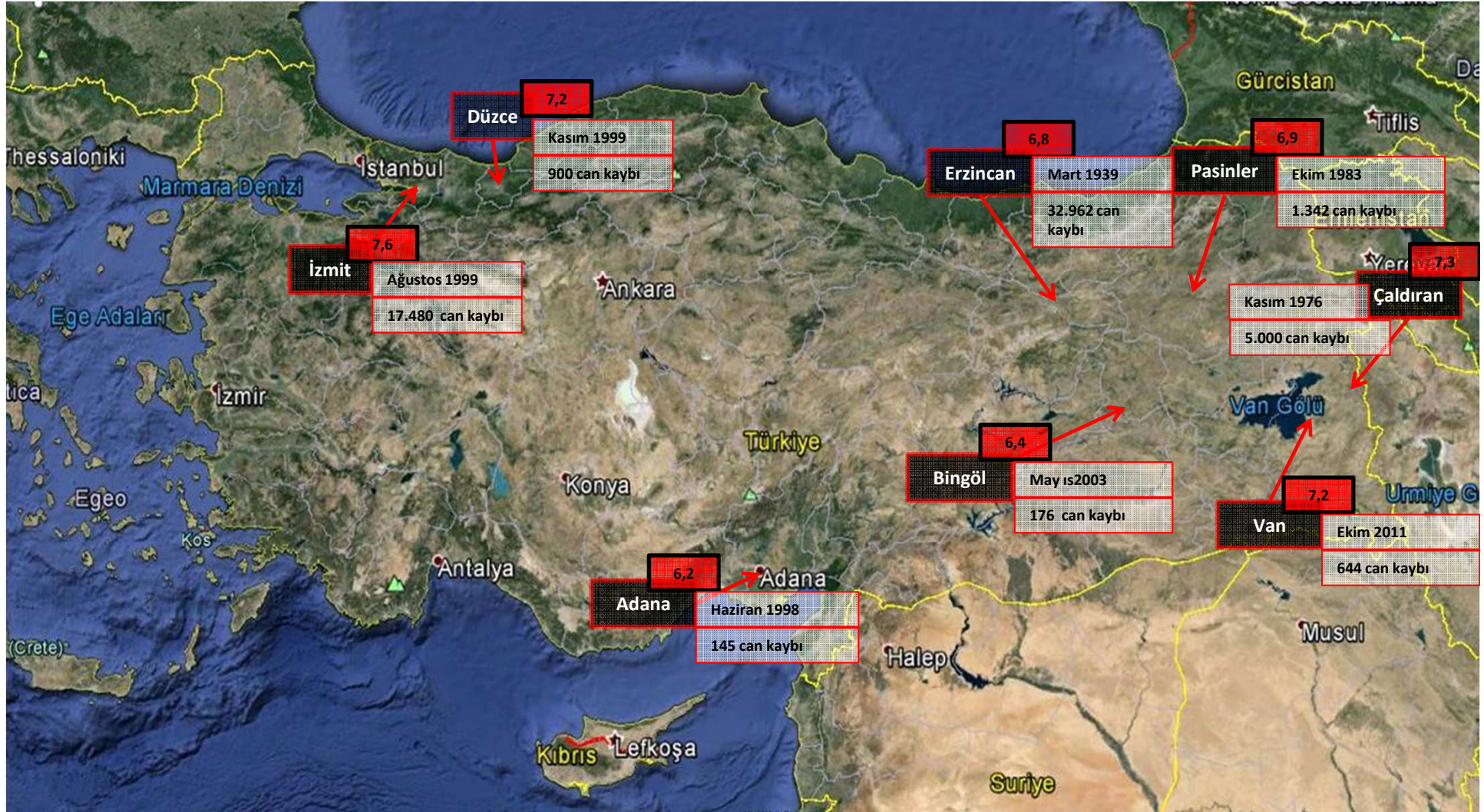


**AFET RİSKLERİ VE  
ÜLKEMİZDEKİ  
YAPILAŞMALARIN  
DURUMU**



Afet Riski !





## BÜYÜK DEPREMLER...

CAN KAYBI SAYILARI VE DEPREM BÜYÜKLÜKLERİ





---

1999 MARMARA DEPREMİ



BİNALAR DENETİMSİZ, İNSANLARIMIZ EĞİTİMSİZ

# ARTIK DERS ALALIM

ANNESİ İLE BİRLİKTE 50 SAAT SONRA KURTULDU  
15 günlük bebek 3 gün sonra enkazdan sağ çıkarıldı

Depremi üçüncü gününde Ermiş'e 15 günlük Azra bebek ve annesi enkazdan sağ çıkarıldı. Van'ın Çaldıran ilçesinde bir binanın enkazından çıkarılan bebek, depremin uyarılarına bir netice olmuştu. Halil İbrahim / Anadolu

**DOPRAZGİNELERE PSİKOLOJİK DESTEK** - Depremden zararlı olan vatandaşlara psikolojik destek vermek üzere Türk Kızılayı sığınak paketiyle bölgeye gönderildi. Türk Kızılayı paketiyle, Van'da depremin etkilerinden etkilenenlere psikolojik destek sağlanıyor.

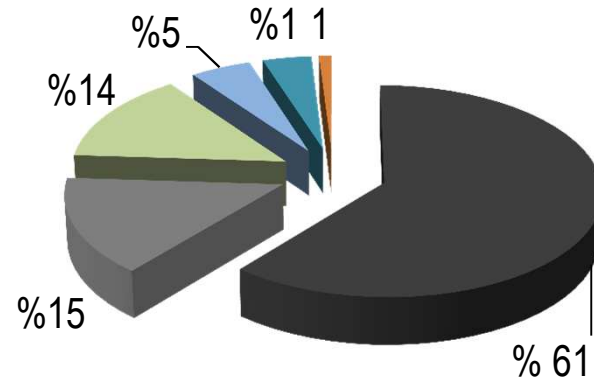
YILLARDIR TERÖRÜN BİTAP DÜŞÜRÜDÜĞÜ BÖLGENİN EN ÖNEMLİ MERKEZLERİNDEN BİRİNDE MEYDANA GELEN VAN DEPREMİ, ASIL GÜNDEMİMİZİN NELER OLMASI GEREKTİĞİNİ BİZE BİR KEZ DAHA HATIRLATTI.



2011 VAN DEPREMİ

Ülkemizde **son 60 yılda** meydana gelen **doğal afetlerin** yol açtığı yapısal hasarların oranları şöyledir;

- % 61 Depremler
- % 15 Heyelanlar
- % 14 Su baskınları
- % 5 Kaya düşmeleri
- % 4 Yangınlar
- % 1 Çığ, fırtına ve diğer vb.



- Depremler
- Heyelanlar
- Su Baskınları
- Kaya Düşmeleri
- Yangınlar
- Çığ, fırtına ve diğer vb.

Ülkemiz önemli bir deprem kuşağında yer almakta olup tarihte birçok can ve mal kaybına sebep olan yıkıcı depremler yaşanmıştır. Depremlerin yanı sıra ülkemizdeki yerleşimler üzerinde ciddi tehlike oluşturan sel, heyelan, yangın vb. gibi birçok afet riskleri bulunmaktadır. Ülke topraklarımızın **%92'si 1. 2. 3. ve 4. derece deprem bölgesinde** bulunmakta olup; toplam nüfusumuzun **%70'i 1. ve 2. derece deprem bölgesinde** yaşamaktadır ve yine nüfusun **%23'ünün** tarihsel süreç içinde doğrudan bir afete maruz kaldığı görülmektedir.



## Mevcut Yapılara ilişkin veriler;

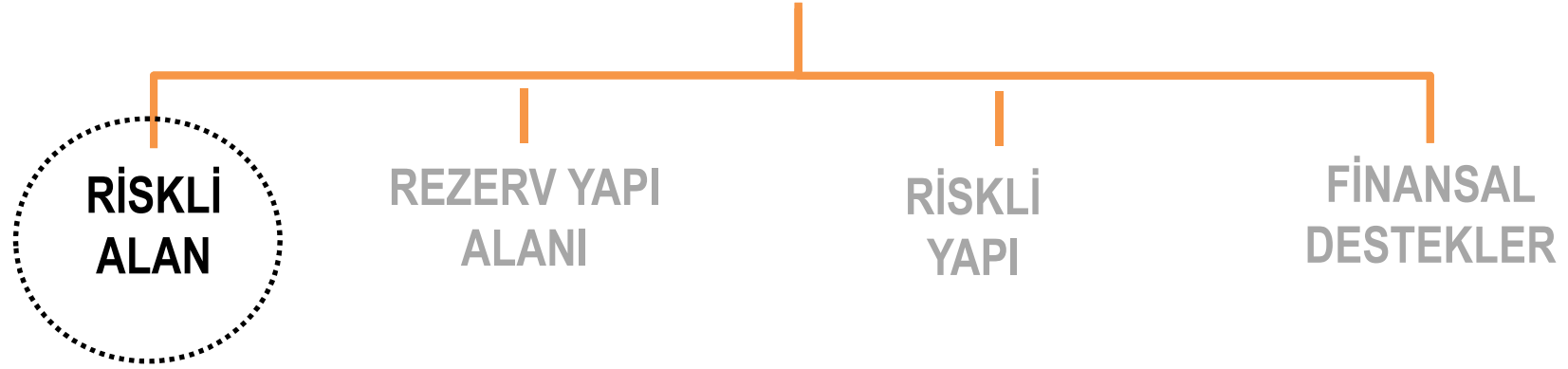
- Ülkemizde yaklaşık **20 milyon yapı** bulunmaktadır.
- Bunlardan yaklaşık **5 milyonu 1999 yılında gerçekleşen depremden sonrası güncellenen deprem mevzuatı kapsamında yapıldığından** göreceli olarak daha iyi durumdadır.
- Bu durumda gözden geçirilmesi gereken **15 milyon yapı** bulunmaktadır.
- Bu 15 milyon yapının yaklaşık yarısının can ve mal güvenliği açısından **riskli olduğu değerlendirilmektedir.**



**6306 SAYILI  
AFET RİSKİ  
ALTINDAKİ  
ALANLARIN  
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ  
HAKKINDA KANUN**

## FAALİYET ALANLARI

### UYGULAMA



## RİSKLİ ALAN NEDİR?

1

31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' un 2 inci maddesinin 4 fıkrasında **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 alanlardır.

## RİSKLİ ALAN NEDİR?

2

**Kamu düzeni veya güvenliğinin** olağan hayatı durduracak veya **kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde**; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya **imar mevzuatına aykırı yapılaşma** bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar.



*14/04/2016 tarihli ve 6704 sayılı  
Torba Kanun ile 6306 sayılı  
Kanun'da yapılan değişiklik;  
**Ek Madde 1 (a)***



## RİSKLİ ALAN NEDİR?

3

Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılabilir.



*14/04/2016 tarihli ve 6704 sayılı  
Torba Kanun ile 6306 sayılı  
Kanun'da yapılan değişiklik;  
Ek Madde 1 (b)*

### Riskli alan teklifleri

- Bakanlıkça resen,
- İlgili İdaresi veya TOKİ,
- Alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılabilir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen bilgi ve belgelerin tamamlanması ve alana yönelik **Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü** de alınarak hazırlanan riskli alan dosyası **Bakanlığımızca Bakanlar Kuruluna** sunulur.

Resmi Gazetede yayımlanan BKK kararı sonrası yürürlüğe giren riskli alanlardaki uygulamalar; Bakanlığımız öncülüğünde ilgili idareleri, TOKİ ve vatandaşlarımızın katılımı ile sürdürülmektedir.

RİSKLİ ALAN  
İŞ AKIŞ ŞEMASI

RİSKLİ ALAN TEKLİFİ

İLGİLİ İDARESİ VEYA TOKİ,  
(Belediye, İl Özel İdaresi ve TOKİ)

TAŞINMAZ MALİKLERİ  
(2/3 çoğunluğunun muvafakat vermesi)

RESEN BAKANLIKÇA  
(Bakanlık, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü)

BAKANLIĞA MÜRACAATIN YAPILMASI (A.R.A.A.D. Sistemi üzerinden veri girişi)

DOSYANIN İNCELENMESİ  
(Bakanlık Teknik Ekibince Dosya incelenir)

UYGUN

UYGUN DEĞİL

REVİZE EDİLMESİ  
(Dosya ilgisine revize edilmek üzere iade edilir.)

EKSİKLİK YOK İSE

EKSİKLİK VAR İSE

Eksikliklerin giderilmesi için  
Kuruma yazı yazılır, Eksikliklerin tamamlanması durumunda;

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINA GÖRÜŞ SORULUR

DOSYA BAŞBAKANLIĞA GÖNDERİLİR

DOSYA İÇERİĞİ

Alana Ait Kroki

Koordinat Listesi

Gerekçe Raporu

AFAD Görüşü

Teknik Rapor

Uydu Görüntüsü

Kamu Mülkiyeti Listesi

Ön fizibilite Raporu

BAKANLAR KURULU KARARI – RESMİ GAZETE İLANI

PROJEYİ YÜRÜTECEK İDARE VEYA BAKANLIK

BAKANLIK

İLGİLİ İDARESİ VEYA TOKİYE YETKİ DEVREDİLMESİ

FİNANSAL YARDIMLAR  
(PLAN, PROJELENDİRME VE UZLAŞMA  
GÖRÜŞMELERİ İÇİN KAYNAK AKTARIMI İLE  
TAHLİYE EDİLEN YAPI MALİKLERİNE KİRA  
YARDIMI/FAİZ DESTEĞİ)

YAPIM KREDİSİ (İLBANK)

PLAN/PROJE/UZLAŞMA GÖRÜŞMELERİ

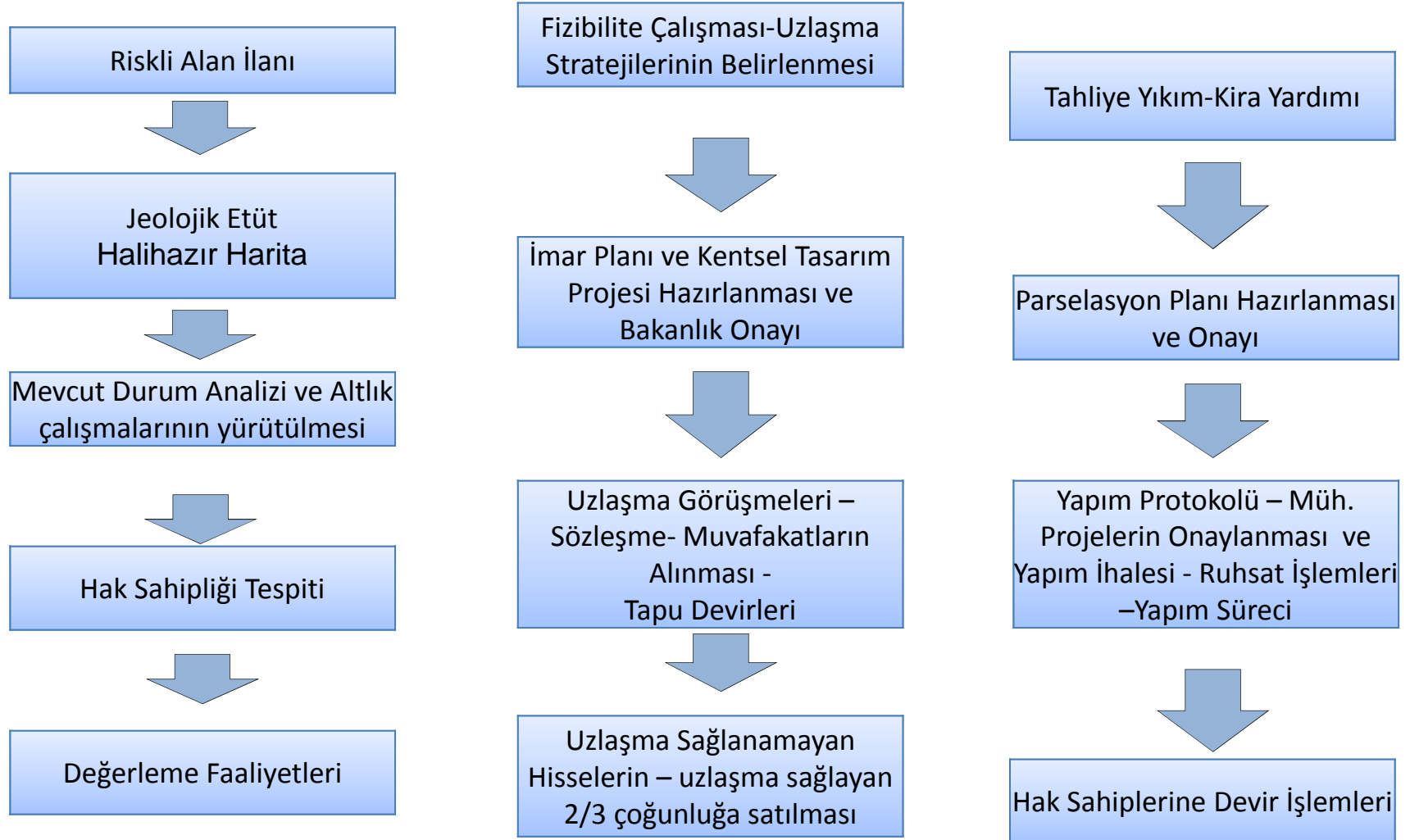
HİZMET ALIM

TAHLİYE / YIKIM /KİRA YARDIMI

YAPIM SÜRECİ

HAK SAHİPLERİNE DEVİR

## RİSKLİ ALAN DÖNÜŞÜM PROJESİ Uygulama Süreci



---

**RİSKLİ ALAN  
BELİRLENİRKEN NELERE  
DİKKAT EDİLİR?**



## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Riskli alan sınırı



- Riskli Alan sınırı;
- kadastro parsellerini,
- mevcut yapıları kesmemelidir.



## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Riskli alan sınırı



- **Bütünsellik** arz etmeli ve sınır içerisinde bulunan **yapılaşmamış parsellerin** oranına dikkat edilmeli.

UYGUN DEĞERLENDİRİLEN ALAN

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Riskli alana ilişkin başvuru yazısı

T.C.  
.....BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı: ...../2018  
Konu:

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
(Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)  
ANKARA

İlimiz.....İlçesi.....Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık ..... hektarlık alanın.....sebeplerinden ötürü can ve mal kaybı riski taşınması nedeniyle 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında Riskli Alan olarak belirlenmesi hususunda;  
Gereğini arz ederim.

Belediye Başkanı

Ekler:

1. Riskli Alana İlişkin Teknik Rapor (3 adet)
2. Sınır Krokisi ve Koordinat Listesi (3 adet)
3. Kamuya Ait Taşınmazların Listesi (3 adet)
4. Ortofoto veya Uydu Görüntüsü (3 adet)
5. Onaylı Nazım İmar Planı (3 adet) (varsa)
6. Onaylı Uygulama İmar Planı (3 adet) (varsa)
7. Onaylı Halihazır Harita (3 adet) (varsa)
8. Yerbilimsel Etüt Raporu (3 adet) (varsa)
9. Fizibilite Raporu ve İş/Uygulama Takvimi (3 adet)
10. Yapısal Analiz Raporu (3 adet)
11. CD (3 adet)

2018 tarihi itibari ile, **A.R.A.A.D.** Sistemi üzerinden veri girişi yapılarak Bakanlığımıza sunulan riskli alan tekliflerine ilişkin; inceleme ve değerlendirme süreçleri belirtilen sistem üzerinden yürütülmektedir. Bu kapsamda uygun değerlendirilerek AFAD görüşü alınan riskli alan teklifleri (ıslak imza ve mühürlü belgeler ile sayısal dosyalar - 3 adet) Bakanlar Kuruluna sunulmak üzere Başbakanlığa iletilmektedir.



- ❑ **Teklif edilen alanın hangi gerekçelerle Riskli Alan olarak ilan edilmek istendiği detaylı bir şekilde anlatılmalıdır.**

**1: Zemin yapısı** kapsamında (depremsellik, toprak kayması, heyelan, çığ ve kaya düşmesi, dere yatakları, taşkın bölgeleri,) can ve mal kaybına sebep olabilecek unsurlardan dolayı riskli alan ilan edilmesi talep ediliyorsa **teknik raporda detayları ile birlikte anlatılmalı ve yer bilimsel etüt raporu da sunulmalıdır.**

**Üzerindeki yapılaşma kapsamında** can ve mal kaybına sebep olabilecek yapısal unsurları barındıran yapıları içeren alanların riskli alan olarak değerlendirilmesi talep ediliyorsa; alandaki tüm yapıların (yığma ve betonarme) 6306 sayılı Kanun'un **Uygulama Yönetmeliği Ek-2'**de yer alan hızlı değerlendirme formları kullanılmak suretiyle **yapısal özelliklerinin analiz edilmesi**, analiz sonucunda elde edilen performans puanları ile **sınıflandırmanın yapılarak örneklem yöntemi ile tipik binaların seçilmesi ve detaylı yapısal risk analizlerinin yapılarak** tüm laboratuvar/inceleme sonuçlarının teklif dosyası kapsamında sunulması **gerekmektedir.**

**2: Ek Madde 1 (a): Kamu düzeninin bozulması kapsamında** Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde riskli alan ilan edilmesi talep ediliyorsa; 5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılanması Hakkında Kanun kapsamında **hasar tespit çalışmalarının yapılması gerekmektedir.**

**3: Ek Madde 1 (b) : Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş** olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda ise, **alandaki tüm yapıların listelenerek**, ruhsat durumu ve imar planına uygunluk durumlarına dair verilerin derlenerek yüzdesel oranlarını da içerecek şekilde hazırlanacak tablonun, dosya içeriğinde sunulması gerekmektedir.



### Hızlı Değerlendirme Yöntemi İle Alan Taraması (1.Kademe)

- 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği **EK-A'ya (Binaların Bölgesel Deprem Risk Dağılımını Belirlemek İçin Kullanılabilecek Yöntemler)** göre taranarak,
- EK-A'da belirtilen betonarme ve yığma binalar için **veri toplama formları** doldurulacak,
- Alandaki her bir bina için (yığma+betonarme) ayrı ayrı **performans puanı (PP)** hesaplanacaktır.

### Hızlı Değerlendirme Yöntemi İle Alan Taraması (2.Kademe)

- Sonrasında «**İstatistiksel Seçim Programı**» na daha evvel elde edilen PP'nın girilmesi suretiyle 2. Kademeye geçilir.
- Bu aşamada hangi performans puan aralığından kaç yapı üzerinde analiz yapılması gerektiği belirlenmiş olur.

# RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Yapısal Analiz Raporu

ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			
BETONARME BİNALAR İÇİN VERİ TOPLAMA FORMU			
BİNA KİMLİK BİLGİLERİ			Tarih: Sıra:
BÖLGE NO			BİNANIN FOTOĞRAFI
ADRES: MAHALLE			
ADRES: CADDE - SOKAK		sokak	
ADRES: KAPI NO - BİNA ADI			
FAPTA - ADA - PARSEL			
KENT BİLDİ SİSTEMİ NO			
BİNANIN TAHMİNİ YAŞI			
COĞRAFİ KOORDİNATLARI			
BİNA TEKNİK BİLGİLERİ			
YAPISAL SİSTEM TÜRÜ			
SERBEST KAT ADEDİ			
DEĞERİM BÖLÜMÜ			
YARI NİZAM			
BİTİŞİK BİNALARLA DÖŞEME SEVİYESİ			
AĞIR ÇIKMALAR			
ZAYIF / YUNLUŞAK KAT			
KISA KOLONLAR			
DÜŞEYDE DÜZENLİLİK			
PLANDA DÜZENLİLİK			
BİNA GÜÇSEL KALİTESİ			
TABİİ ZEMİN BÖLÜMÜ			
ZEMİN SINIRI			
NORMAL KATLAR FONKSİYONU			
NOT (Bina ile ilgili özel durumlar):			
YAPI PERFORMANS PUANI = VERİLERİ KONTROL EDİNİZ			

Betonarme Binalar İçin Veri Toplama Formu

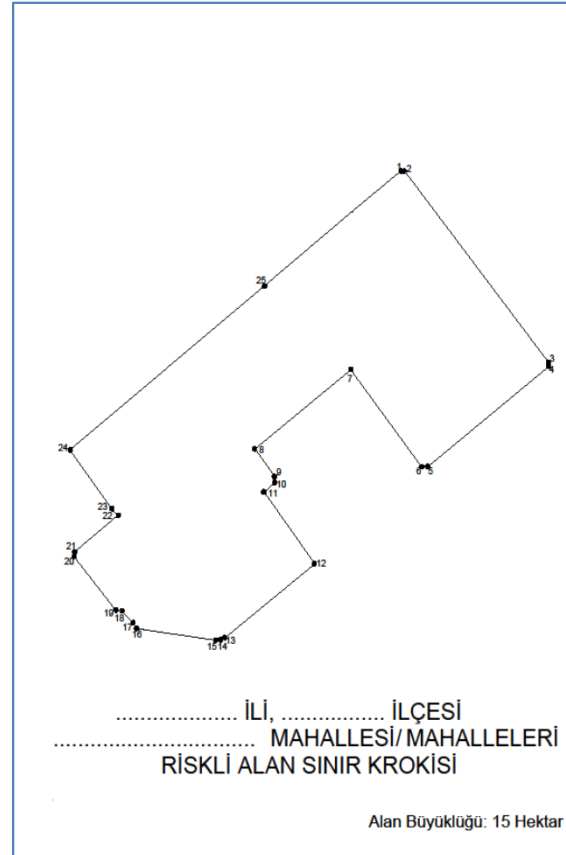
ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			
YIĞMA BİNALAR İÇİN VERİ TOPLAMA FORMU			
BİNA KİMLİK BİLGİLERİ			Tarih: Sıra:
BİNA KİMLİK NO			BİNANIN FOTOĞRAFI
MAHALLE			
CADDE - SOKAK		sokak	
KAPI NO			
BİNA ADI			
FAPTA			
ADA			
PARSEL			
KENT BİLDİ SİSTEMİ NO			
BİNANIN TAHMİNİ YAŞI			
COĞRAFİ KOORDİNATLARI (E/N)			
YIĞMA BİNA TÜRÜ (Bakım-1-)			
<input type="checkbox"/> DÖNÜŞÜM BİNA			
<input type="checkbox"/> DÖNÜŞÜM BİNA			
<input type="checkbox"/> KAPAMA (YIĞMA + S.A.)			
BİNA DIŞI GÖZLEMLER (Bakım-2-)			
SERBEST KAT ADEDİ / DEĞERİM BÖLÜMÜ			
DEĞERİM BÖLÜMÜ PARALİLLİĞİ ?			
BODURUM KAT			
PLAN GENİŞLİĞİ			
PLAN GENİŞLİĞİ (İN ÇERÇİVE)			
EDİMLERİN KAT BOŞLUK MİKTARI (İN ÇERÇİVE)			
BİNA DÜŞEY BOŞLUK DÜZENİ			
YARI NİZAM			
BİTİŞİK BİNALARLA DÖŞEME SEVİYESİ			
BİTİŞİK BİNALARLA DÖŞEME SEVİYESİ			
MİVİCUT HAĞAR			
TABİİ ZEMİN BİTİŞİK Mİ ?			
BİNA İÇİ GÖZLEMLER (Bakım-3-)			
TIRIK KAT YONGELİĞİ			
TIRIK DUVAR KALINLIĞI			
MİSİNİTLENMİŞ DUVAR BOYU (L <sub>m</sub> ) > 5.0 m ?			
TIRAK BOŞLUK ARASI DUVAR BOYU (L <sub>m</sub> ) < 1.0 m ?			
BOŞLUK VE KÖŞE ARASI DUVAR BOYU (L <sub>m</sub> ) < 1.5 m ?			
GENEL GÖZLEMLER (Bakım-4-)			
TABİİ DUVAR TİPİ			
HARÇ MALZEMESİ			
YIĞMA DUVAR MALZEME KALİTESİ			
YIĞMA DUVAR İZOLASYONU			
DÖŞEME TİPİ			
KATAYI KATLILIK			
DÖŞEME KATLILIK			
LİFTO ?			
LİFTO KATLILIK MALZEMESİ			
DANI TİPİ			
DANI MALZEMESİ			
DUVAR DUVAR BAĞLANTILARI			
DUVAR DÖŞEME BAĞLANTILARI			
YUNLUŞAK ZAYIF KAT			
NOT (Bina ile ilgili özel durumlar):			
YAPI PERFORMANS PUANI = VERİLERİ KONTROL EDİNİZ			

Yığma Binalar İçin Veri Toplama Formu

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Sınır Krokisi

- Sınır krokisi içinde Ada-Parsel numaraları olmamalı.
- Başlık: “..... İli, ..... İlçesi, ..... Mahallesi (çok fazla mahalle olması durumunda bunun yazılmasına gerek yoktur.) Riskli Alan Sınır Krokisi” şeklinde olmalı.
- Alan büyüklüğü yer almalı.
- Kırık noktalara ait koordinat listesi hazırlanmalı ve ayrıca excel ortamında verilmelidir.
- Datum, projeksiyon, dilim genişliği ve dilim orta meridyeni bilgileri mutlaka bulunmalıdır.
- A4 kağıt formatında dikey bir şekilde hazırlanmalıdır.

- Alanın büyüklüğünü de içeren **koordinatlı sınırlandırma haritası ve riskli alan sınır koordinat listesi,**



Sınır Krokisi

..... İLİ, ..... İLÇESİ  
..... MAHALLESİ/MAHALLELERİ  
RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X
1	381743.271	4185432.360
2	381747.271	4185432.390
3	381932.089	4185199.092
4	381932.089	4185194.722
5	381777.290	4185072.973
6	381769.590	4185072.713
7	381678.889	4185190.979
8	381555.700	4185094.348
9	381580.892	4185060.584
10	381581.581	4185053.400
11	381567.311	4185041.983
12	381632.202	4184954.385
13	381517.373	4184864.585
14	381511.843	4184861.925
15	381505.863	4184861.465
16	381404.364	4184875.585
17	381400.174	4184882.685
18	381385.894	4184896.885
19	381378.084	4184897.995
20	381324.444	4184963.505
21	381325.184	4184968.415
22	381380.994	4185013.494
23	381373.034	4185021.494
24	381319.374	4185092.994
25	381568.412	4185292.372

PROJEKSİYON : UTM 3  
DATUM : ITRF 96  
DİLİM ORTA BOYLAM : 39

Koordinat Listesi

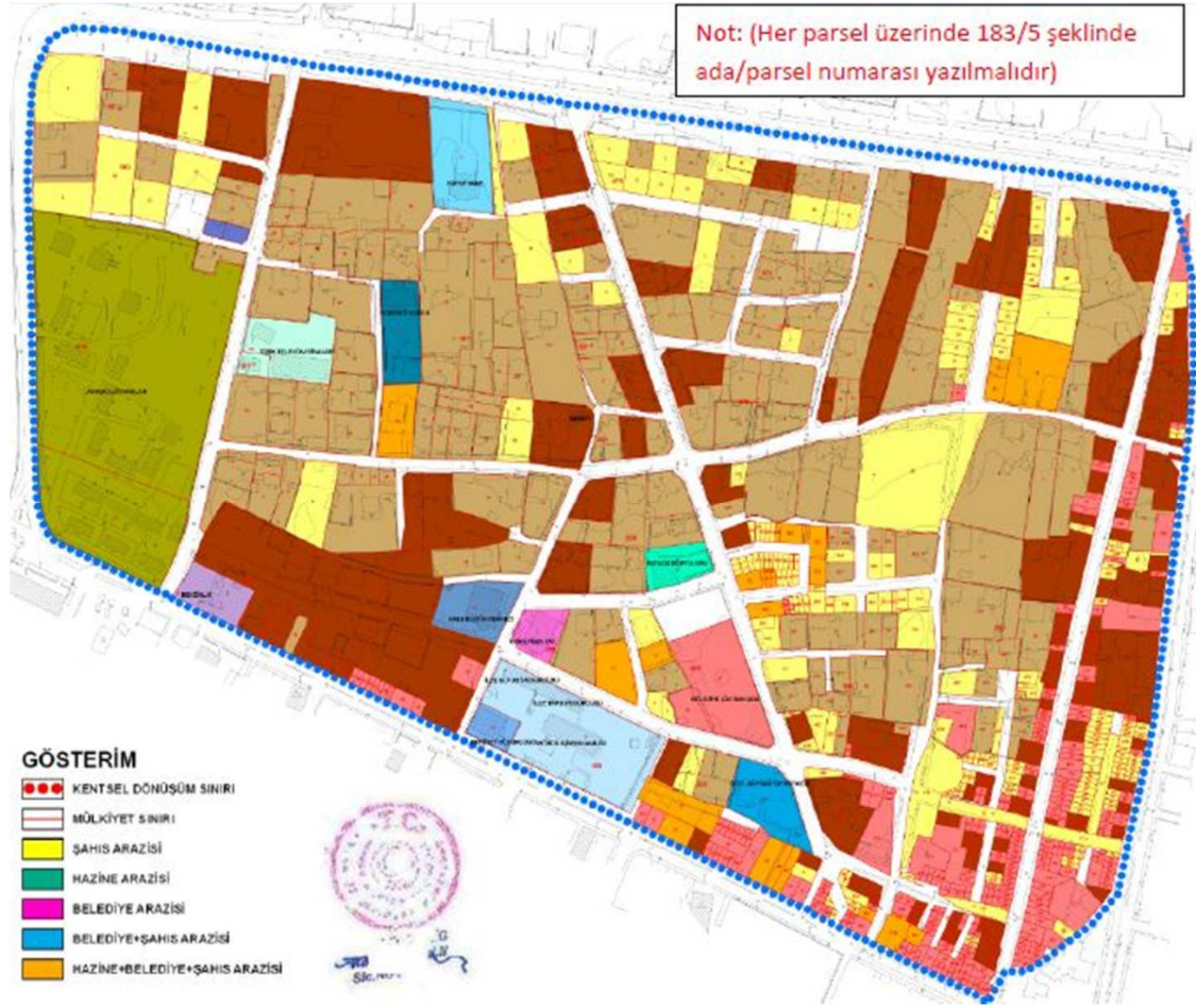
## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Kamuya ait taşınmazların listesi

ALANDA BULUNAN KAMUYA AİT TAŞINMAZLAR LİSTESİ												
SIRA	ADA NO	PARSEL NO	PAFTA NO	MALİK	TÜRÜ	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	HİSSE	HİSSESİNE KARŞILIK GELEN YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	EDİNME SEBEBİ	EDİNME TARİHİ	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	189	11	K32-B-23-D-3-D	ANAMUR BELEDİYESİ	ANA TAŞINMAZ	YOL	2.513,00	1/1	2.513,00	İmar	4.4.2011	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
2	189	13	K32-B-23-D-3-D	ANAMUR BELEDİYESİ	ANA TAŞINMAZ	ARSA	8,54	1/1	8,54	Yenileme	12.9.2011	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
3	189	17	K32-B-23-D-3-D	MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	ANA TAŞINMAZ	ARSA	1.219,00	1/1	1.219,00	Tesis Kadastro	2.7.2008	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
4	189	18	K32-B-23-D-3-D	MALİYE HAZİNESİ	ANA TAŞINMAZ	KARGİR BİNA VE ARSASI	201,00	1/1	201,00	Yenileme	11.10.2009	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
5	189	19	K32-B-22-D-2-D	MALİYE HAZİNESİ	ANA TAŞINMAZ	İKİ ADET KARGİR BİNA VE ARSASI	302,00	1/1	302,00	Yenileme	25.5.2011	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
6	189	20	K33-B-23-D-3-A	MALİYE HAZİNESİ	ANA TAŞINMAZ	TARLA	520,00	1/1	520,00	Yenileme	25.5.2011	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
7	189	22	K33-B-23-D-3-A	MERSİN İL ÖZEL İDARESİ	ANA TAŞINMAZ	DÜKKAN - EV- KARGİR	420,00	48/120	168,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi	14.12.2009	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
8	190	25	L33-B-23-D-3-C	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	ANA TAŞINMAZ	DÜKKAN - AHSAP	258,00	1/1	258,00	Tesis Kadastro	19.10.1988	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
9	246	20	L34-B-23-D-3-A	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	ANA TAŞINMAZ	CAMİ	716,00	1/2	358,00	İfraz İşlemi	31.5.1990	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
10	248	128	L34-B-23-D-3-A	MALİYE HAZİNESİ	ANA TAŞINMAZ	DİREK YERİ	1,00	1/1	1,00	Tesis Kadastro	18.4.1995	24 Kasım 1994 tarih ve 4046 sayılı Kanunun 19/E maddesi gereği imar düzenlemesine tabi tutulduğundan Belediyece bu malın 5 yıl süre ile imar fonksiyonu değiştirilemez.

- Teklif Riskli Alan sınırı içinde kalan **tescil dışı alanlar listesi** hazırlanmalı, tescil dışı alanın bulunmaması durumunda belirtilmelidir.
- Teklif Riskli Alan sınırı içinde kalan **mera vafındaki alanların listesi** hazırlanmalı, mera vafında alanın bulunmaması durumunda belirtilmelidir.
- Tüm listelere **pafta, ada ve parsel numaraları ile alan büyüklükleri** yazılmalı
- Taşınmazların hangi kurumun kullanımında olduğu ve **hisse payları** belirtilmeli ve **kroki üzerinde gösterilmelidir.**
- **Toplam kamu mülkiyeti büyüklüğü listenin sonunda yer almalı**
- Her sayfa imzalı ve mühürlü olmalıdır.

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ

### Alanda bulunan parsellerin mülkiyet durumu



- Her parsel üzerinde ada/parsel numarası yazılmalıdır.



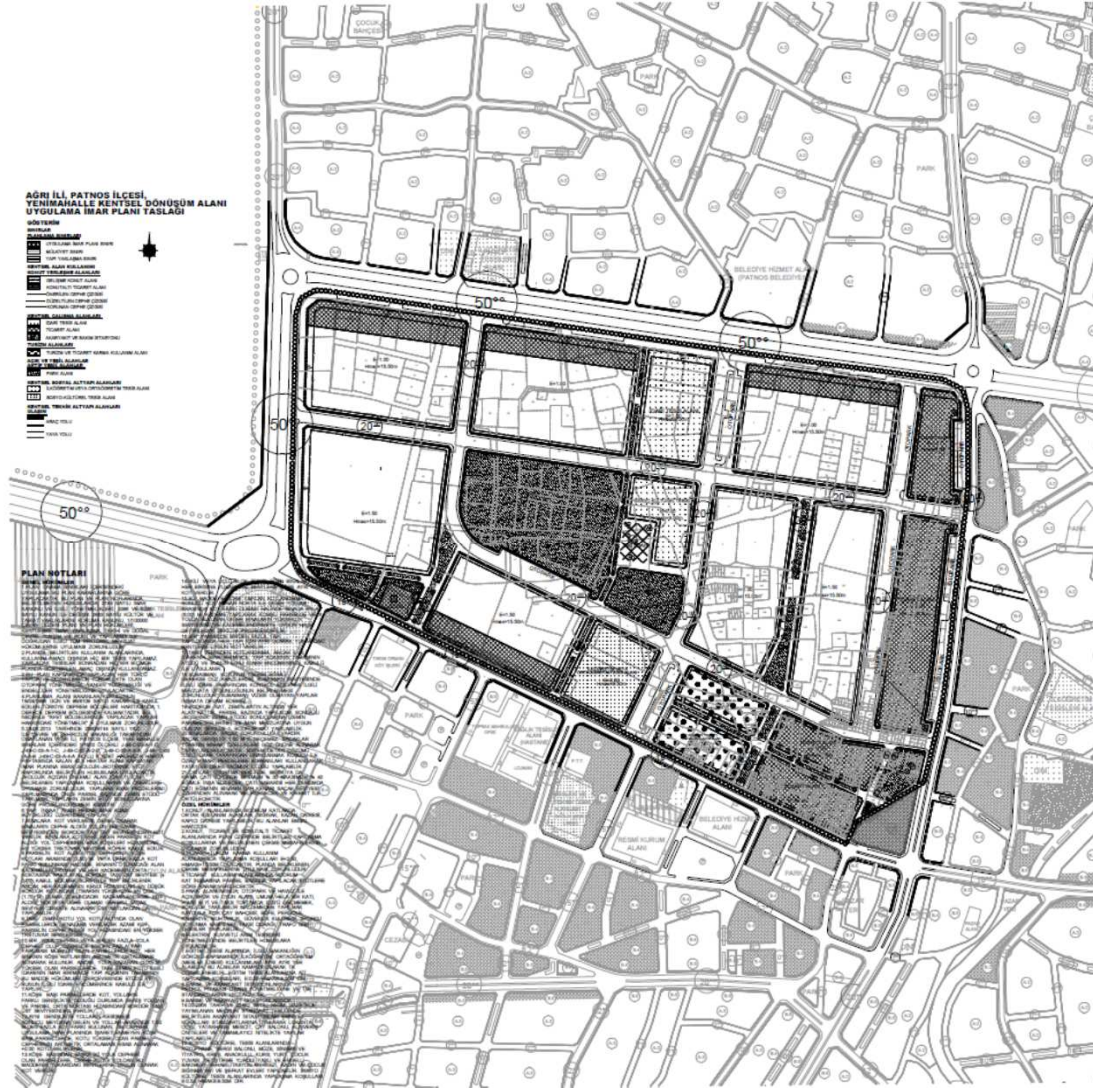
## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Uydu Görüntüsü veya Ortofoto Haritası

- Teklif Riskli Alanına ait **A3 veya A4** kağıt formatında yüksek çözünürlüklü Uydu Görüntüsü veya ortofotolar üzerinde **alan sınırları** gösterilmelidir.
- Başlık: “..... İli, ..... İlçesi, ..... Mahallesi (çok fazla mahalle olması durumunda bunun yazılmasına gerek yoktur.) Riskli Alan Uydu Görüntüsü” şeklinde olmalıdır.
- İmzalı ve mühürlü olmalıdır.





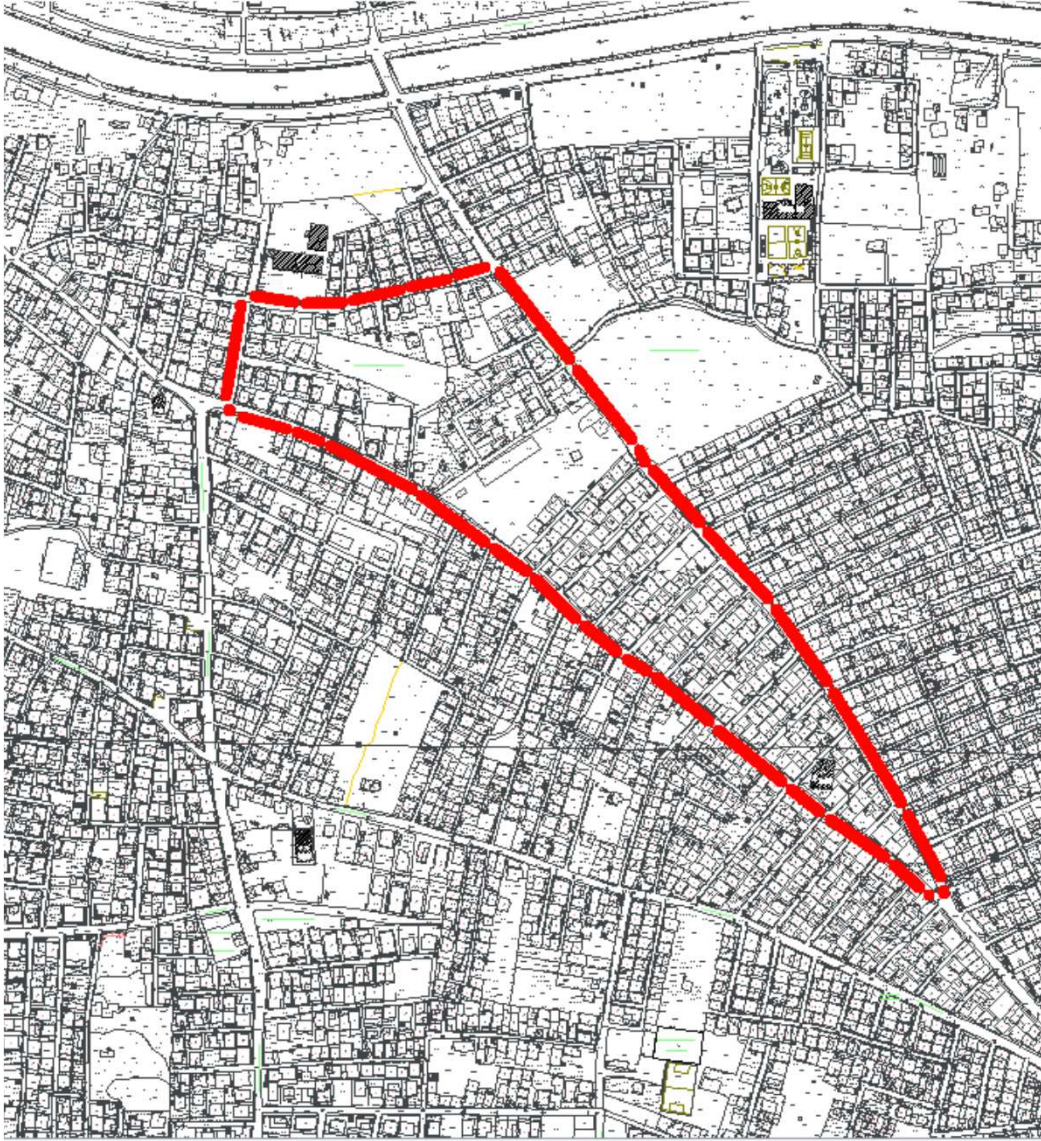
## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Uygulama İmar Planı (Varsa)



- Meri uygulama imar planına teklif riskli alan sınırı işaretlenerek sınırın içinde kalan bölgeye ilişkin kullanımların **yapılaşma haklarının ne kadar olduğu**, meri plana göre alanda kaç kişinin yaşadığı, yol genişlikleri, yapı nizamı, emsal değerleri, alan içindeki en yüksek ve en düşük imar hakkının ne olduğu, bina yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri ve plan notları gibi detaylar verilmelidir.

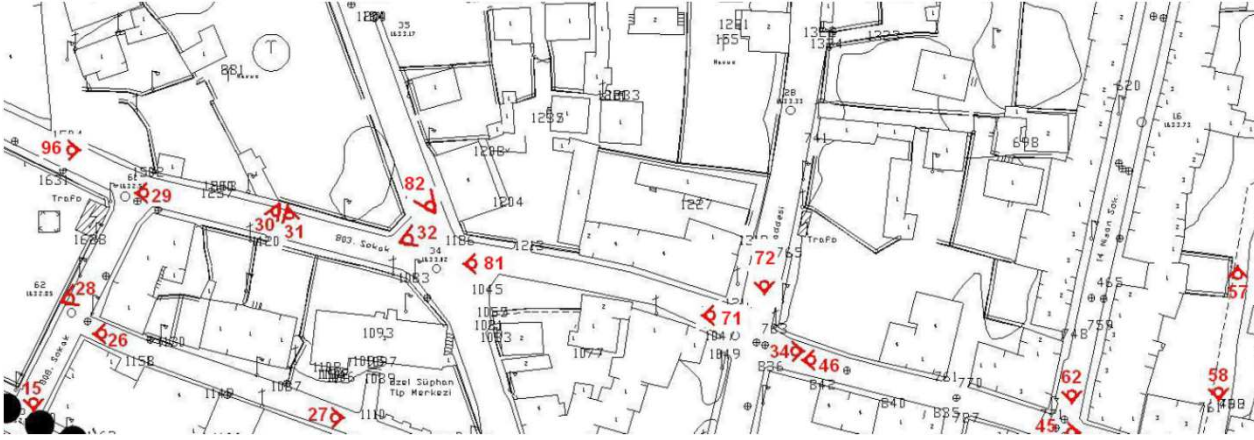
- Teklif Riskli Alan sınırı onaylı uygulama imar planlarına işlenerek ITRF96 datumu 3 derecelik dilim sistemine göre koordinatlandırılmış şekilde.ncz dosya formatı ortamında ayrıca verilmelidir.

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Halihazır Haritası (Varsa)



- Teklif Riskli Alan sınırı onaylı Hâlihazır Haritalara işlenmeli
- Teklif Riskli Alana ait 1/1000 ölçekli Halihazır Haritaların onaylı nüshaları (aslı gibidir yapılmış nüshaları) pafta formatında ve .ncz dosya formatında hazırlanarak teslim edilmelidir. (Koordinat sistemi ITRF96 datumu 3 derecelik dilim sistemi olmalıdır)

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ // Alana İlişkin Fotoğraflar



- Alan bütününde alanın mekânsal ve yapısal durumunu anlatacak nitelikte farklı bölgelerden çekilmiş **fotoğraf** ve Dijital Video Kaydı CD ortamında teslim edilmeli ve **çekim lokasyonları kroki üzerinde** gösterilmelidir.

Bir alanın üzerinde bulunduğu yapı stokunun can ve mal kaybına yol açma riski taşıması nedeniyle "**Riskli Alan**" olarak ilan edilebilmesi için;

- Alandaki bütün binaların (yığma ve betonarme) 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği Ek-2'de yer alan **hızlı değerlendirme formları** ile yapısal özelliklerinin analiz edilmesi,
- Analiz sonucunda elde edilen **performans puanları ile sınıflandırmanın yapılarak** (harita üzerinde gösterilmesi) örneklem yöntemi ile tipik binaların seçilmesi (seçilen yapıların harita üzerinde işaretlenmesi)
- Belirlenen yapı grubuna ilişkin deprem dayanımlarının belirlenmesine yönelik **detaylı yapısal risk analizlerinin yapılarak** tüm laboratuvar/ inceleme sonuçlarının ekleriyle birlikte teklif dosyası kapsamında sunulması

## RİSKLİ ALAN TESPİTİ

### Dönüşüm Senaryosu, Ön Fizibilite ve İş/Uygulama Takvimi



Teklif Riskli Alan ile ilgili olarak yapılması düşünülen planlama, projelendirme, **gelir-gider analizi**, uygulama aşamaları ile izlenecek yol ve yöntemlerin açıklandığı detaylı **Ön Fizibilite Raporu**,

Kanun kapsamında yapılacak iş ve işlemlere ilişkin **iş/uygulama takvimi** ve **taslak proje çalışmaları** ile birlikte hazırlanmalıdır.

## Yetki Devri:

- a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması,
- b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması,
- c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,
- d) Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması,

---

**RİSKLİ ALAN  
UYGULAMALARI  
İPUÇLARI**





### **Uygulama Etapları, Uzlaşma Kriterleri;**

- Afet odaklı dönüşüm uygulamaları; alana yönelik hazırlanan plan ve projelendirmeler kapsamında mevzuatta tanımlanan anlaşma/uzlaşma esasları çerçevesinde, hisseleri oranında en az 2/3 çoğunluk ile uzlaşma sağlanan etaplara önceliğinde sürdürülmektedir.

### **Finansal Destekler ve Teşvikler;**

- Plan, projelendirme, etüd çalışmaları ve uzlaşma görüşmeleri için idarelerimize kaynak aktarımı yapılmakta,
- Anlaşma ile tahliye edilen yapı maliklerine kira yardımı/faiz desteği sağlanmaktadır.
- Projelerde değerlendirilmek üzere hazine mülkiyetlerinin tahsisi istenmektedir.
- Yapım sürecinde İİbank kaynaklı krediler kullanılmaktadır.

### **Alan içinde sağlam yapıların Bulunması;**

- Yapısının sağlam olduğunu düşünen yapı maliklerinin Riskli Yapı tespit işlemlerini gerçekleştirerek sonucunda yapının riskli olmadığı dair belge ve raporları idaresine bildirmeleri gerekmektedir.



- Amaç: **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Bilgi Sistemi (ARAAD)** Projesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” uyarınca yürütülen süreçlerin takibine yönelik yazılımların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.
- ARAAD Projesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Gazi Üniversitesi arasında imzalanan 07.12.2015 tarihli Protokol sonucu ortaya çıkarılmış sistemdir.

#### ARAAD Sistemi Bileşenleri

1. Dönüşüm Alanları Modülü
  2. Riskli Yapılar Modülü
  3. Finansman Yönetimi Modülü
- ARAAD, İdarenin proje kapsamındaki iş süreçlerini kapsayacak şekilde tasarlanmış olup, Fonksiyonel Modüller her daire başkanlığının özel ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

## 1. Dönüşüm Alanları Modülü

- İlgili İdareler tarafından yapılan Riskli Alan/Rezerv Yapı Alanı/Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve Yenileme Alanları talep dosyalarının incelenmesi ve gerekli yazışmaların yapılması ile bölgedeki proje taleplerinin incelenmesi, onaylanması ve gerekli bakanlık olurlarının alınmasına yönelik işlemlerin yürütülmesini ve onaylanmış proje, proje içerisindeki taleplerin değerlendirilmesi ve sonuçlandırılmasına yönelik süreçlerin yürütülmektedir.
- Riskli alan/Rezerv Yapı Alanı/Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve Yenileme Alanları ile ilgili hukuki bir durum oluşması durumunda, hukuk dosyasının durumunun takibi ile alanlarla ilgili iptal ve askıya alınma süreçleri de bu modül aracılığı ile yürütülmektedir.

## **2. Riskli Yapılar Modülü**

- 6306 sayılı Kanun uyarınca Riskli yapı tespit faaliyetlerini yürütecek kurum ve kuruluşların lisanslandırma ve denetim faaliyetlerinin yürütülmesi, Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırılması ile ilgili süreçler ile süreç içerisinde olası itirazlara ilişkin iş ve işlemlerin yürütülmesi ve karara bağlanmasına yönelik faaliyetlerin takibi sağlanmaktadır.

## **3. Finansman Yönetimi Modülü**

- Riskli alan içinde kalan veya riskli olarak tespit edilen yapılarda hak sahiplerine onaylanmış yardım tutarlarının ödenmesi işlemleri; riskli olarak tespit edilen bir binanın hak sahiplerine kira ve faiz destek yardımlarının ödenmesine yönelik süreçlerin takibi ile hak sahiplerindeki değişikliklerle ilgili süreçlerin yönetimi; belediyelere ve ilgili kurumlara kaynak aktarım faaliyetlerinin yürütülmesi ile faiz desteği ve kira yardımı ile ilgili tutar değişiklikleri için “Bakan Makam Olur” u alınmasına ilişkin işlemler yürütülmektedir.



The image shows the ARAAD login interface. At the top left is the ARAAD logo, which consists of a stylized red and grey 'A' shape next to the text 'ARAAD' and 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü'. Below the logo is a section titled 'A.R.A.A.D. Bakanlık Giriş' with a blue button labeled 'Bakanlık ve İl Müdürlüğü Girişi'. The next section is 'A.R.A.A.D. E-Devlet Şifresi İle Giriş', which includes a paragraph of text: 'e-Devlet Kapısını kullanarak kimliğiniz doğrulandıktan sonra A.R.A.A.D. Sistemine giriş yapabilirsiniz. e-Devlet şifreniz ile doğrulama yapıldıktan sonra sistemimize yönlendirileceksiniz.' Below this text are three blue buttons: 'Belediye Personeli Girişi', 'Vatandaş Girişi', and 'Lisanslı Kurum ve Kuruluş Personeli Girişi'. At the bottom of the interface, it says 'v1.1.9' and 'T. C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'.

«6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun», uyarınca yürütülmekte olan iş ve işlemlerde kullanılmak üzere A.R.A.A.D. bilgi sistemine 15/12/2017 tarihi itibari ile <https://www.kentseldonusum.gov.tr> adresinden erişim sağlanabilmektedir.

Ayrıca 2018 tarihi itibari ile ilgili İdaresince hazırlanan teklifler A.R.A.A.D. Sistemi üzerinden yapılarak, Bakanlığımızca değerlendirmeye alınmaktadır.





## Değişime Ayak Uydurmak

Çevresel Riskleri Azaltmak  
İklim Değişikliği Adapatasyonu



## Kültürel Miras

Tarih, Kimlik, Karakter ve  
Alışkanlıktan Korumak



## Yaşam Kalitesi

Yüksek Kaliteli bir yaşam alanı için  
sosyal donatıları, parkları arttırmak



## Ulaşım ve Erişilebilirlik

Toplu Taşımayı Arttırmak,  
Alternatif Ulaşım Modları önermek



## Ekoloji

Yeşil Alanları, bio çeşitliliği korumak,  
peyzaj alanları tasarlamak





**Ekonomik Refah**  
Yeni iş imkanları doğurmak,  
Yerel ekonomiyi desteklemek



**Enerji+Karbon**  
Yüksek enerji performansı  
Yenilenebilir enerjileri desteklemek



**Malzeme+Atıklar**  
Atıkların geri dönüşümü  
İnşaat atıklarının yönetimi



**Afet Risklerinin Azaltılması**  
Sağlıklı yaşam çevreleri oluşturmak  
Can ve mal güvenliğini sağlamak



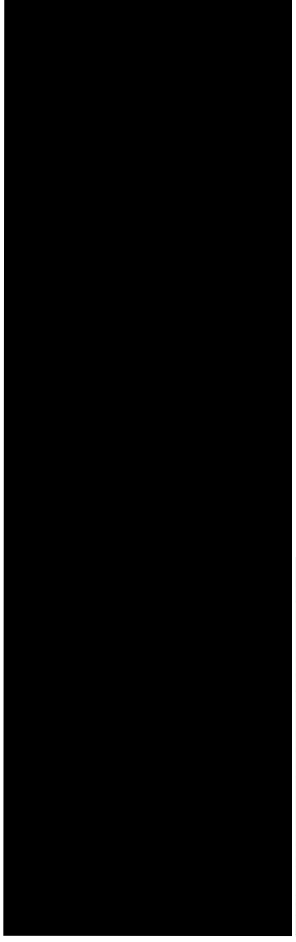
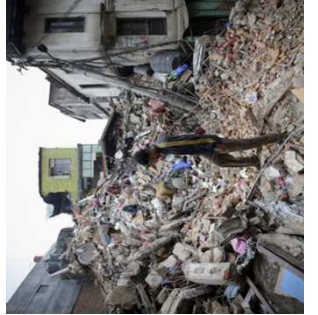
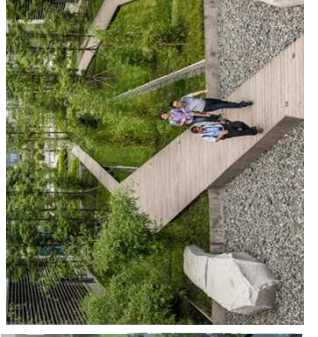
## Hedefler



**Çevresel Değerlendirme**  
Akıllı Kent Prensipleri







T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

**HEDEF 2023**  
**KENTSEL DÖNÜŞÜMLE**  
**“AFETLERE HAZIR TÜRKİYE”**



**Alo 181 Çevre ve Şehircilik Hattından da Sorularınıza cevap bulabilirsiniz.**