

ALTYAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM

ALANSAL UYGULAMALAR

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

5393 sayılı BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİ

**5366 sayılı YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ
VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE
YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN**



**6306 sayılı AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

**-RİSKLİ ALAN VE REZERV YAPI ALANI-
ÇANKIRI, 2013**



6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “alansal uygulamalar” da yapılabilmektedir.

● **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede,**

● **Kanuna ilişkin hazırlanan Uygulama Yönetmeliği 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede, yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde;

- **İdare:** 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, ifade etmektedir.
- (18.10.2012 tarih ve 525 sayılı Makam Oluru ile tüm Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe Belediyeleri yetkilendirilmiştir.)

Bunun Yanında Kanun kapsamında alansal uygulama yapmaya yönelik;

❖ **Rezerv Yapı Alanı,**

❖ **Riskli Alan,**

tanımları yapılarak, bu alanlara ilişkin uygulamaların ne şekilde yapılacağı tarif edilmiştir.

RİSKLİ 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.



Riskli alan;

- ❖ Zemin yapısı kapsamında değerlendirildiğinde;

Depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vb.

- ❖ Üzerindeki yapılaşma kapsamında;

Binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması ya da proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması, Yapılaşmanın sonucunda oluşan ulaşım ağı ve altyapının yetersiz kalması vb.

faktörlere göre belirlenir.



RİSKLİ ALAN NASIL BELİRLENİR?

Riskli Alan teklifine İlişkin Hazırlanacak Dosyada Bulunması Gereken Evraklar:

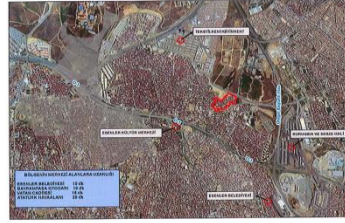
1. Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor.

(Teklifi yapan idare tarafından hazırlanacak ve alanı tanıtan, alanın riskli alan ilan edilmesine gerekçe oluşturacak her türlü bilgi ve belgeyi, teknik ve rakamsal verileri ve alandan fotoğrafları içeren ayrıntılı bir teknik rapor)

ESENLER İLÇESİ,
HAAVALANI MAHALLESİ VE TUNA MAHALLESİNDE AFET RİSKİ
ALTINDAKİ ALANLARI DÖNÜŞTÜRÜLMÜ PROJESİ

TEKNİK RAPOR

Esenler İlçesi, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliklerinde olmaktadır. İstanbul Şehirciliği ve Çukurova Terminalinin bölgede bulunması ve bunun etkisiyle aldığı göç fazlalığı, ulusal bağlantıların güçlü olması gibi faktörlerin etkisiyle son yıllarda hızla büyüme gösteren bir merkez konumuna gelmiştir. İlçemizin sınırları içerisinde bulunan komşumuz olan Havaalanı Mahallesi ve Tuna Mahallesi Şekil-8 ve Şekil-9'da gösterilen sınırlar içerisinde kalan toplam 97.481 m²'lik alanda 331 yapı bulunmaktadır.



Şekil-7. Havaalanı Mahallesi'nin Konumu



Şekil-8. Havaalanı Mahallesi Proje Alanı



Şekil-9. Tuna Mahallesi Proje Alanı



Şekil-10. Tuna Mahallesi Proje Alanı

• Proje Alanlarında 1550 bağımsız daire bulunmaktadır. Mevcut yapıların ortalama yaşı 24 yıldır. Yeni yapılar Marmara depremini görmüştür ve inşaat ömrünü bitirmiştir.



Şekil-16. Proje Alanlarındaki Mevcut Yapılar

• Mevcut alanda tespit edilen ortalama daire alanı 102,5 m² olup, ortalama bina yapım oranı %62,5'dir.



Şekil-11. Proje Alanlarındaki Mevcut Yapılar

• Proje Alanında bulunan yapıların ve bak sahiplerinin mülkiyet problemleri, hisseli mülkiyet dokümanı sahip olmasın, çarpık yapılaşmanın olması, inşaat kalitesinin düşük olması, ekonomik ömrünü tamamlamış olması,



Şekil-12. Çarpık ve İnşaat Kalitesi Düşük Yapılar

TEKNİK RAPOR

Esenler İlçesindeki Yapılarımızın

- 1999 depremi sonrasında bu güne sadece % 10'u kendini yenileyebilmiş durumdadır.
- Mevcut yapıların % 90 'ı en az 15 yaşında olmakla birlikte ilçemizin yapı ortalaması yaklaşık 30 yaşındadır.
- % 90 'ı riskli yapı sınıfa aday olan ilçemizde, olası bir deprem de zayıf yapıların sağlam yapıları da yıkmaya ihtimalinin büyük olduğu düşünülmektedir. İlçemizin tamamı Depremden büyük zarar görme ihtimali altındadır.

Esenler İlçesi km² başına düşen insan yoğunluğu ile İstanbul ilimizin en yoğun ilçesi konumundadır.



Şekil-5. Esenler İlçesi

Esenler İlçesindeki Yapılarımızın

- 1999 depremi sonrasında bu güne sadece % 10'u kendini yenileyebilmiş durumdadır.
- Mevcut yapıların % 90 'ı en az 15 yaşında olmakla birlikte ilçemizin yapı ortalaması yaklaşık 30 yaşındadır.
- % 90 'ı riskli yapı sınıfa aday olan ilçemizde, olası bir deprem de zayıf yapıların sağlam yapıları da yıkmaya ihtimalinin büyük olduğu düşünülmektedir. İlçemizin tamamı Depremden büyük zarar görme ihtimali altındadır.

Esenler İlçesi km² başına düşen insan yoğunluğu ile İstanbul ilimizin en yoğun ilçesi konumundadır.



Şekil-15. Proje Alanlarındaki Oyun Alanı Sorunu

Havaalanı Mahallesi ve Tuna Mahallesi Riskli Alanında daha önceden meydana gelmiş olan afet, 1999 Marmara depremidir ve bu bölgelerde silt alanda yoktur.

Sorumların çözümü ve projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için daha esnek ve dinamik bir çalışma olan 6306 sayılı kanun maddesi gereğince "Riskli Alan" olarak ilan edilerek, projede bir araç olarak kullanılmaktadır.

Esenler İlçemizde yaşam kalitesini yükseltecek şehir içi hareketliliği artıracak ekonomik ve kültürel kalkınmayı sağlayacak şehircilik düzenlemeleri uygulanarak ilçemizdeki kültürel, sosyal ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilmesi ve yukarıdaki sorunların çözülmesi için bahse konu alanın 6306 sayılı kanun maddesi gereğince "Riskli Alan" olarak ilan edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Mühendis
Kentsel Yenileme Kont.Müh.

Şehir Planı

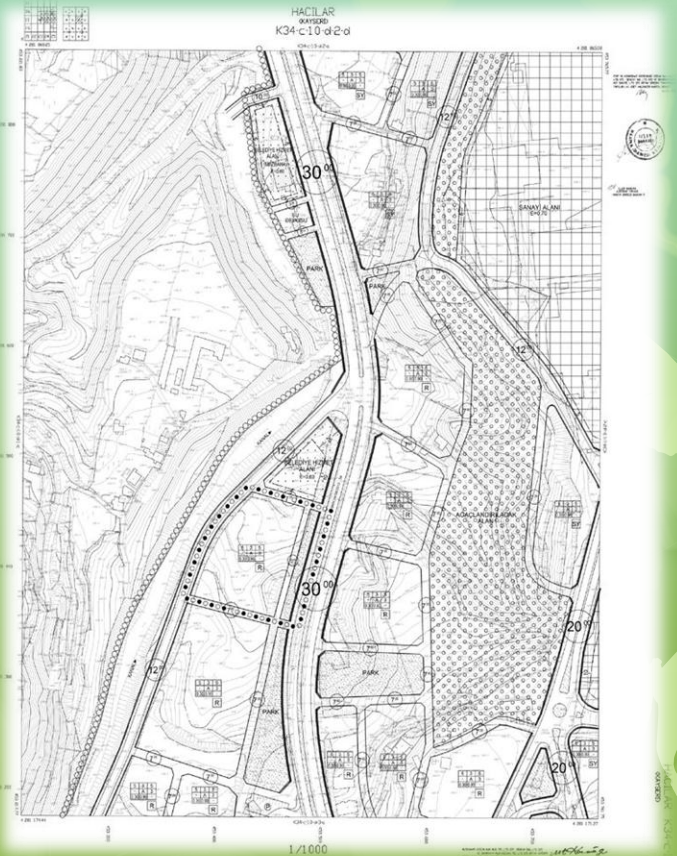
Emlak ve İstimlak Müdürü

Belediye Başkanı

2. Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgiler.

(Riskli alan olarak ilan edilmiş bölgede daha önce meydana gelmiş tüm afetler, bu afetlerde yaşanan kayıplar ve afetler sonrası hasar gidermeye yönelik yapılan işlemleri içeren bir açıklama)

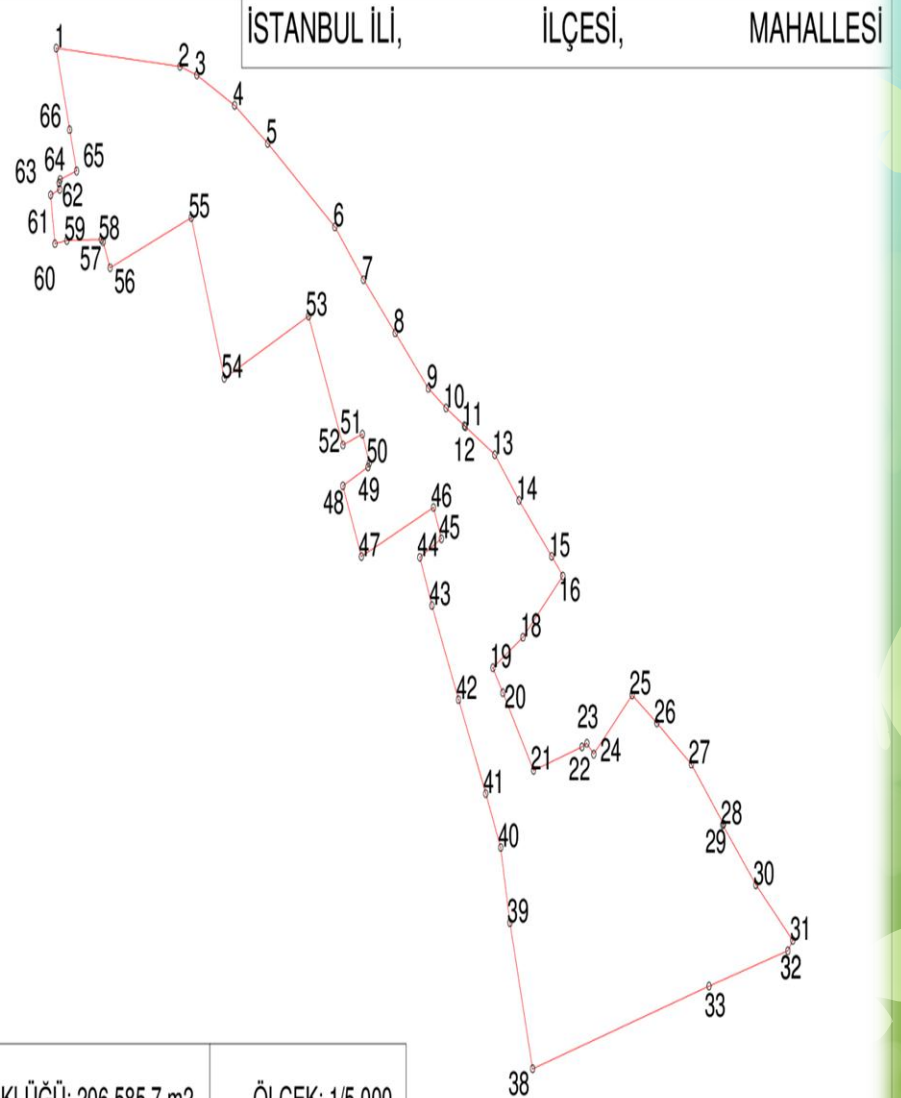
3. Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritası ve varsa uygulama imar planı,



SINIR, ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X
1	401976.590	4548263.533
2	402159.249	4548247.893
3	402184.150	4548240.693
4	402239.912	4548214.683
5	402288.779	4548182.177
6	402387.914	4548110.847
7	402430.190	4548065.759
8	402476.955	4548020.272
9	402525.724	4547973.036
10	402551.933	4547956.219
11	402579.050	4547941.051
12	402580.528	4547940.224
13	402623.886	4547916.372
14	402659.615	4547877.385
15	402707.723	4547829.564
16	402724.242	4547812.784
18	402665.313	4547760.254
19	402621.092	4547734.347
20	402635.819	4547713.020
21	402681.226	4547646.723
22	402752.562	4547666.781
23	402759.791	4547669.877
24	402769.949	4547660.559
25	402826.680	4547711.059
26	402863.075	4547687.217
27	402914.033	4547651.909
28	402961.519	4547600.919
29	402960.290	4547600.166
30	403009.191	4547548.979
31	403063.660	4547501.469
32	403056.494	4547492.671
33	402940.067	4547462.445
38	402665.813	4547364.035
39	402646.216	4547516.597
40	402632.529	4547580.856
41	402610.590	4547626.857
42	402570.410	4547707.097
43	402531.078	4547787.535
44	402513.236	4547828.740
45	402545.076	4547844.512
46	402533.355	4547871.232
47	402427.064	4547829.328
48	402399.660	4547889.635
49	402436.703	4547905.719
50	402438.656	4547909.209
51	402428.427	4547933.834
52	402399.797	4547924.669
53	402348.987	4548034.730
54	402224.596	4547981.663
55	402175.924	4548118.740
56	402056.211	4548076.063
57	402045.683	4548098.157
58	402043.202	4548100.110
59	401992.360	4548099.312

NoktaNo	Y	X
60	401974.751	4548096.533
61	401968.414	4548138.232
62	401981.701	4548142.933
63	401980.883	4548148.452
64	401982.314	4548151.314
65	402006.638	4548158.672
66	401996.418	4548193.830



4. Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

5. Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

6. Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yer bilimsel etüt raporunu,

7. Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek bilgi ve belgeleri,

Riskli Alan İlanına İlişkin Süreç

- ❖ Riskli Alan teklifine yönelik hazırlanan dosya, Bakanlığa iletilir.
- ❖ Bakanlıkça uygun görülmesi durumunda Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına (AFAD) görüşe gönderilir.
- ❖ AFAD 15 gün içerisinde görüşünü bildirir.
- ❖ AFAD'ın görüşü alınan teklif Bakanlıkça, Bakanlar Kuruluna sunulur.

Riskli Alan;

- ❖ Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, Riskli Alan teklifine yönelik dosya hazırlanarak Bakanlık veya İdareden Riskli Alan tespit talebinde bulunabilir.
- ❖ İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir.
- ❖ Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

Riskli Alan;

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için; alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

Riskli Alan ilan edilen b6lgelerde;

- ❖ Bakanlar Kurulunca riskli alan ilan edilen b6lgelerde t6m yetki Bakanlığa ge6mektedir.
- ❖ İlan sonrası uygulamayı y6r6tecek idare Bakanlıktan yetki talep etmekte,

Bakanlığımızca Makam Oluru alınarak idare yetkilendirilmektedir.

İdarelerce Riskli Alan ilan edilmesi halinde;

- ❖ Uygulamayı yürüten idarece talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulabilir.
- ❖ Riskli Alanlarda yapılacak uygulamalarda da öncelikle maliklerle anlaşma esastır.
- ❖ Riskli alan olarak ilan edilen bir bölgede proje bütünlüğü açısından sağlam yapılar da kanun kapsamında değerlendirilebilecek olup idarelerin bu alanlarda tekrar riskli yapı tespiti yapmaları zorunlu değildir.

Riskli Alan İlanı



Alanda İlgili İdarelerce
Yürütülen İş ve
İşlemlerin Durdurulması



Analiz ve Altlık
çalışmalarının
yürütülmesi

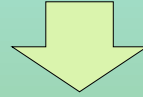


Hak Sahipliğinin
Belirlenmesi

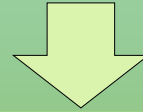


Tespit ve Değerleme
Faaliyetleri

Fizibilite Çalışması-
Uzlaşma Stratejilerinin
Belirlenmesi



İmar Planı ve Kentsel
Tasarım Projesi
Hazırlanması ve onayı



Uzlaşma Görüşmeleri -
Muvaffakatların Alınması
-
Tapu Devirleri

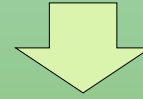


Mevcut Yapıların
Tasfiyesi

Uzlaşma Olmayan
Parsellerin
Kamulaştırılması



Parselasyon Planı
Hazırlanması ve Onayı



Yapım Süreci - Projelerin
Onaylanması - Yapım
İhaleleri - Ruhsat
İşlemleri



Hak Sahiplerine Devir
İşlemleri

REZERV YAPI ALANI

- ❖ Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya **resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü** alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

Rezerv Yapı Alanları Tercih Edilirken;

- ❖ Yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilcek durumda olmalı.
- ❖ Dönüşüm yapılacak alana mümkün olduğunca yakın olmalı.
- ❖ Depremsellik başta olmak üzere diğer tabii afetler açısından yapılaşmaya uygun olmalı.
- ❖ Boş ve Kamunun mülkiyetinde bulunan araziler tercih edilmeli.

Rezerv Yapı Alanı Nasıl Belirlenir?

Rezerv Yapı Alanı Teklif Edilen Alana İlişkin Hazırlanacak Dosyada Bulunması Gereken Evraklar:

1. Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritası.

(Alanın köşe noktalarını ve bu köşe noktalarının koordinatlarını gösteren A-4 boyutunda aydınlar ve normal kağıt çıktısı)

2. Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası.

(Alanın sınırlarının işlendiği uydu görüntüsü ve ortofoto haritası)

3. Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi.

(Alan içerisinde hazine adına kayıtlı olan, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli olan ve kamu kurumlarının mülkiyetinde olan alanların listesi ve bilgileri)

Rezerv Yapı Alanı İlanına İlişkin Süreç

- ❖ Rezerv Yapı Alanı teklifine yönelik hazırlanan dosya, Bakanlığa iletilir.
- ❖ Bakanlıkça uygun görülmesi durumunda Maliye Bakanlığına görüşe gönderilir.
- ❖ Maliye Bakanlığı 30 gün içerisinde görüşünü bildirir.
- ❖ Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınan teklif Bakanlık Makamının onayı ile «Rezerv Yapı Alanı» olarak belirlenir.

Rezerv Yapı Alanı;

- ❖ Bakanlıkça re'sen belirlenebilir.
- ❖ TOKİ veya İdare (belediye, il özel idaresi vb.) tarafından teklife ait dosya hazırlanıp Bakanlığa iletilerek de Rezerv Yapı Alanı ilan talebinde **bulunulabilir.**
- ❖ Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, Rezerv Yapı Alanı teklifine yönelik dosya hazırlanarak Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.



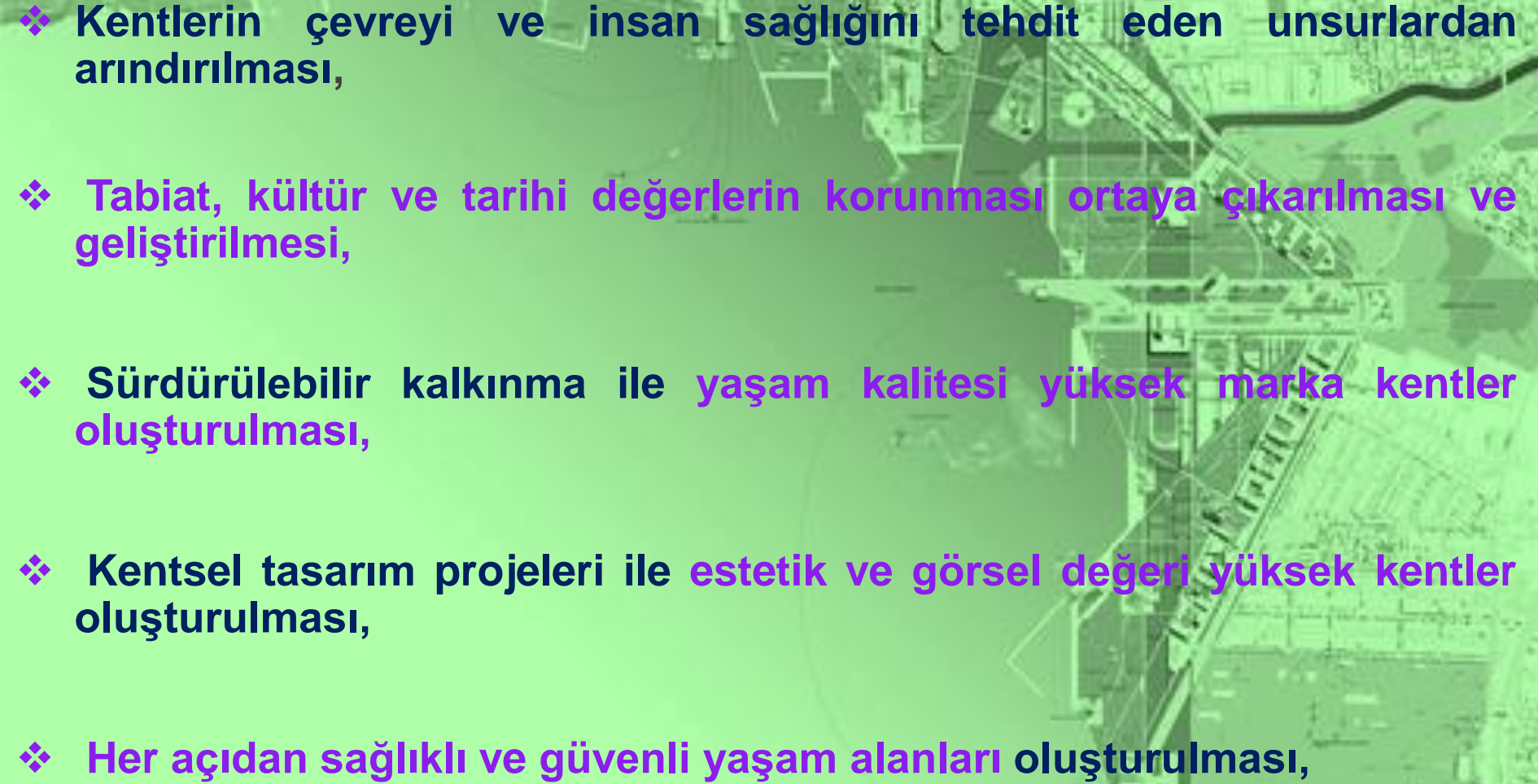
Alansal uygulamaların getirileri;

❖ Daha fazla yeşil alan,

❖ Daha fazla sosyal ve teknik altyapı,

❖ Daha fazla donatı,

❖ Sağlıklı ulaşım sistemi,

- 
- ❖ Kentlerin çevreyi ve insan sağlığını tehdit eden unsurlardan arındırılması,
 - ❖ Tabiat, kùltür ve tarihi değerlerin korunması ortaya çıkarılması ve geliştirilmesi,
 - ❖ Sùrdürülebilir kalkınma ile yaşam kalitesi yüksek marka kentler oluşturulması,
 - ❖ Kentsel tasarım projeleri ile estetik ve görsel değerli yüksek kentler oluşturulması,
 - ❖ Her açıdan sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması,

5393 sayılı BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİ

- ❖ Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. *Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.*

5393 sayılı Belediye Kanununun 73üncü maddesinde yapılan değişiklik ile;

- ❖ İçerisinde kamu mülkiyeti olan kentsel dönüşüm alanlarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı alma işlemi ile Bakanlığımız yetkilendirilmiştir.
- ❖ Bu kapsamda 04.07.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren: “Kamunun Mülkiyetinde Veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı İlân Edilmesinin Usul Ve Esaslarına İlişkin Tebliğ” uyarınca iş ve işlemler devam etmektedir.

5366 sayılı YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN

- ❖ 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 Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

TEŐEKKÜRLER...