



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR

www.csb.gov.tr

**KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN
İLKE VE ESASLAR**



İçindekiler

1	KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ.....	1
1.1	“Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”ni Hazırlamaya Yetkili İdareler	1
1.2	“Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”nin İçeriği.....	1
1.2.1	Kent Bütününün Analizi ve Verilerin Toplanması.....	2
1.2.2	Dönüşüm Alanlarının Önceliklendirilmesi.....	3
1.2.3	Yasal Dayanağın Belirlenmesi	4
1.2.4	Finansman Yönetiminin Belirlenmesi	5
1.2.5	Kentsel Dönüşüm Uygulama Takviminin Oluşturulması.....	5
1.2.6	Tasarım İlkelerinin Belirlenmesi	5
1.3	Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Teslimi.....	7
2	KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	8
2.1	5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73 üncü maddesi Kapsamında Dönüşüm Uygulamaları ..	8
2.1.1	5393 sayılı Kanun Uygulamalarında Temel İlkeler	8
2.1.2	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Edilmesi	8
2.1.3	5393 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Dönüşümde Uygulama Süreci	9
2.1.4	5393 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar	9
2.1.5	5393 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler.....	10
2.2	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Yenileme Uygulamaları.....	10
2.2.1	Kentsel Yenileme Uygulamalarında Temel İlkeler	10
2.2.2	Yenileme Alanı İlan Edilmesi	10
2.2.3	5366 sayılı Kanun’un Uygulama Süreci.....	11
2.2.4	5366 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar	11
2.2.5	5366 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler.....	12
2.3	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	12
2.3.1	Riskli Alanlar	12
2.3.2	Rezerv Yapı Alanı	14
2.3.3	6306 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar:	15
2.3.4	6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları.....	16
2.3.5	6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler ve Yetki Devri. 17	17

1 KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile İl Özel İdareleri'nin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtacak kavramsal çalışmaları belli bir program dâhilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir belgedir.

1.1 “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”ni Hazırlamaya Yetkili İdareler

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile İl Özel İdareleri tarafından hazırlanarak Bakanlığa iletilir. Bu çerçevede;

- a) Büyükşehir belediyeleri tarafından; idari sınırının tamamını içerecek şekilde, il ve ilçe belediyeleri tarafından ise; belediye ve mücavir alan sınırı bütününde hazırlanır.
- b) Büyükşehir belediye sınırı içerisinde yer alan ilçe belediyeleri tarafından; büyükşehir belediyesinin görüşünü almak kaydıyla ilçe idari sınırları bütününde Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlanır.
- c) Belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise; tüm yerel belediyelerin işbirliği ile İl Özel İdareleri yürütücülüğünde hazırlanır.

1.2 “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”nin İçeriği

“Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”nin aşağıda belirtilen bilgi, belge, analiz ve diğer dokümanları içeren bölümlerden oluşması gerekmektedir.

- 1.2.1. Kent Bütünü'nün Analizi ve Verilerin Toplanması,
- 1.2.2. Dönüşüm Alanlarının Önceliklendirilmesi,
- 1.2.3. Yasal Dayanağın Belirlenmesi,
- 1.2.4. Finansman Yönetiminin Belirlenmesi,
- 1.2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Takviminin Oluşturulması,
- 1.2.6. Tasarım İlkelerinin Belirlenmesi.

1.2.1 Kent Bütünü'nün Analizi ve Verilerin Toplanması

Kent bütünü'nün analizi ve verilerin toplanması ile ilgili bölümün; kent bütünü'ne ilişkin analizler, mevcut dönüşüm alanlarının durumu, arz talep dengesinin tespiti ile sosyal ve ekonomik yapının analizi ile ilgili kısımlardan oluşması gerekmektedir.

a) *Kent Bütünü Analizi*

Strateji belgesine konu kentsel dönüşüm çalışma alanının; ülke ve bölge içerisindeki yeri, doğal yapısı, fiziksel yapısı, sosyal ve teknik altyapısı, tarihi dokusu, meri planları, mülkiyet durumu ve gelişme eğilimleri ile sorun ve potansiyelleri gibi kent bütünü'ne yönelik mevcut verilere ilişkin analizlere bu kısımda yer verilir.

b) *Mevcut Dönüşüm Alanlarının Durumu*

İl ve ilçe sınırları içerisinde bulunan 6306, 5393 ve 5366 sayılı Kanunlar kapsamında daha önceden ilan edilmiş olan mevcut dönüşüm alanlarına ve bu alanlarda gerçekleştirilen uygulamalara ilişkin bilgi ve belgelere yer verilir.

c) *Arz-Talep Dengesinin Tespiti*

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere nüfus, nüfus artış hızı, göç ve yapı stok verileri değerlendirilerek taşınmazlara yönelik arz-talep denge analizi yapılır.

Arz-talep denge analizi sonucunda ihtiyaç duyulması durumunda; il, ilçe sınırları içerisinde veya yakın çevresinde yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilen alanlar (rezerv yapı alanları ve kentsel gelişim proje alanları) tespit edilir.

d) *Sosyal ve Ekonomik Yapının Analizi*

Strateji belgesine konu çalışma alanında yaşayan ve çalışan nüfusa ilişkin toplumsal yapı analizi yapılır. Mevcut yaşam standartları ve sosyo-ekonomik duruma ilişkin bilgiler demografik değerler de dikkate alınarak değerlendirilir ve nüfusun beklentilerine yönelik anketler yapılır.

1.2.2 Dönüşüm Alanlarının Önceliklendirilmesi

Birinci kısımdaki kent bütünüünün analizi ve toplanan veriler doğrultusunda ortaya çıkan sentez sonuçlarının değerlendirilmesi ile birlikte kent bütünüünde dönüşüm yapılması öngörülen alanlar belirlenerek,

- Dönüşüme konu alanlardaki “Risk Durumu” (Can kaybı, ekonomik kayıp, çevresel etkiler vb.),
- Dönüşüme konu edilmesi öngörülen alanlardaki “Vatandaşların Beklenti ve Yaklaşımları”,
- “Finansman İhtiyacı”,
- Kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirilmesi öngörülen alanlarda dönüşümün gerçekleşmesi halinde “Kente Sağlayacağı Ekonomik ve Sosyal Değerler”

dikkate alınarak dönüşüm uygulamalarının yapılması öngörülen alanlara yönelik önceliklendirme yapılır.

Yapılan önceliklendirme çerçevesinde belirlenen alanlara ilişkin kısa, orta ve uzun vadede dönüşüme ait eylemler, etaplamalar ve yol haritası belirlenir.

Dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesine ilişkin belirlenecek eylem, etap ve değerlendirmeler; bilgi, belge ve yerleşmenin özelliği ile gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarına yönelik olarak uygun ölçekteki harita, görsel doküman ve çizimlerle desteklenir.

1.2.3 Yasal Dayanağın Belirlenmesi

Kent bütününde, kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütüleceği alanların önceliklendirilmesi de dikkate alınarak hangi alanlarda, hangi mevzuatın esas alınacağına ilişkin yasal dayanak belirlenir.

Bu çerçevede kentsel dönüşüm uygulamalarına imkân veren ilgili Kanunlar ile bu Kanunların amaç ve kapsamı aşağıda belirtilmektedir;

a) 5393 sayılı Kanun'un 73 üncü maddesi kapsamında;

Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kenti tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya afet riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının tespiti gerçekleştirilir.

b) 5366 sayılı Kanun kapsamında;

Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının tespiti yapılır.

Bu bölgelerde, bölgenin gelişimine uygun olarak alanın yeniden inşa ve restore edilmesi, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir.

c) 6306 sayılı Kanun kapsamında;

Zemin durumu ve/veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal güvenliği bakımından risk teşkil eden "Riskli Alanlar" ile Kanun kapsamında yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere "Rezerv Yapı Alanları" tespit edilerek, fen ve sanat normlarına uygun olarak sağlıklı, güvenli ve yaşam alanları oluşturmak amacıyla alan esaslı dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir.

1.2.4 Finansman Yönetiminin Belirlenmesi

Finansman yönteminin belirlenmesine yönelik olarak mevcut ve öneri imar hakları üzerinden gelir ve giderin dengeli dağılımı esas alınarak ön fizibilite raporu oluşturulur.

İlgili idarelerce söz konusu ön fizibilite raporu da dikkate alınarak kentsel dönüşüm konu bölgenin yapısı ve niteliğine göre ilgili mevzuat kapsamında öneri dönüşüm ve finansman modelleri kentsel dönüşüm strateji belgesinin bu kısmında ortaya konulur.

İlgili idareler tarafından belirlenen dönüşüm ve finansman modellerinde yer alması öngörülen aktörler ile bu aktörlerin dönüşüm uygulamalarının hangi sürecinde yer alacağı hususuna bu kısımda yer verilir.

1.2.5 Kentsel Dönüşüm Uygulama Takviminin Oluşturulması

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde önceliklendirilen alanlar, finansman yöntemi ve dönüşüm modelinde yer alacak eylemler de dikkate alınmak suretiyle bir “Uygulama Takvimi” belirlenerek, ilgili idarelerce proje-yıkım-yapım plan ve programı hazırlanır.

1.2.6 Tasarım İlkelerinin Belirlenmesi

Önceliklendirilen alanların birbirleriyle ilişkisi ve müdahale biçimleri üst ölçekte, il ve ilçe düzeyinde kurgulanarak aşağıda yer alan tasarım ilkeleri doğrultusunda genel tasarım kararları alınır. Yerleşmenin özelliği ile gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirileceği alanda uygulanacak tasarım kararları; ilgili idarelerce belirlenecek uygun ölçekteki harita, görsel doküman ve çizimlerle belirtilir.

a) Yatay Mimari

Kentsel Dönüşüm Alanlarında yatay mimari esas alınmak ve bölgenin özelliği de dikkate alınmak koşuluyla az katlı yapılaşma desteklenir. Kentsel dönüşümde kent kimliğinin ve özgün mekânsal dokunun korunması ve geliştirilmesi amacıyla, mahalle, aile ve komşuluk kültürü ile toplumsal değerler dikkate alınır. Bu kapsamda mahalle kültürüne yönelik tasarımlar yapılır ve az katlı projeler hayata geçirilir.

b) Engelsiz Yaşam

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, dezavantajlı grupların sosyal ve kültürel ihtiyaçları dikkate alınarak fiziksel engellerin ortadan kaldırıldığı, engelsiz yaşam alanları oluşturmak üzere tasarım ve planlama çalışmaları yürütülür.

c) Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanı

Toplumun bütün kesimlerine ve bölgenin ihtiyaçlarına yönelik sosyal donatı alanları ve kamusal alanlar oluşturulur. Belirlenen kentsel dönüşüm alanı ve etki alanlarını da kapsayacak biçimde sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara ilişkin erişilebilirlik ve yeterlilik analizleri yapılır. Bununla birlikte; ana ulaşım aksı, otoparklar, durak noktaları, yeşil aks ve bisiklet yolları tasarlanır.

d) Çevresel Değerlerin Korunması

Kentsel dönüşüm uygulamalarında bütüncül yaklaşımla çevresel değerlerin tahribatı engellenerek, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik projeler hayata geçirilir.

Sürdürülebilir kentsel dönüşüm modeli benimsenerek, Orman Alanları, Doğal Sit Alanları, Sulak Alanlar, Tarım Alanları gibi korunması gereken alanlara ilişkin ilgili Mevzuat hükümleri de dikkate alınarak tasarım kararları ortaya konulur.

e) Sürdürülebilirlik

Kentsel dönüşümde atık yönetimi, enerji, su verimliliği, sürdürülebilir ve yenilikçi teknoloji ile malzeme üretimi ve üretilen malzemelerin kullanılması desteklenerek, iklim değişikliği stratejisine uyumlu kararlar alınır.

f) Tarihi ve Kültürel Mirasın Korunması

Dönüşüm uygulamalarında kültürel mirasın korunması esas alınır. Kentin sahip olduğu tarihsel ve kültürel değerlerin korunması ve geleceğe taşınması, alanın bir bütün olarak afet risklerinden uzak, sağlıklı ve güvenli bir yerleşim alanına dönüştürülmesi ve alan içinde turizm etkinliğinin artırılması amacıyla koruma amaçlı imar planı kararlarına uygun biçimde dönüşüm yapılır.

1.3 Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Teslimi

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi;

- Yapısal analiz ve sentez çalışmalarını, altlık verileri, önceliklendirmeyi, proje yöntemini, her bir proje etabına ilişkin yürütülecek eylem/faaliyet/projeler ve uygulama sürecine ilişkin detayları ve uygulama takvimini içeren rapor,
- Çalışma alanının tümünü ihtiva edecek uygun bir ölçekte ve projenin genel vizyonunu açıklayacak şekilde, afet riskleri ve yapısal risk alanlarının belirlendiği, önceliklendirildiği, planlama sistemi ile bütünleştirildiği, üst ölçekli planlarla uyumlu olacak şekilde, kent bütününde fizibilitesi yapılmış riske odaklı alanların, arz–talep dengesi çerçevesinde bütüncül bir yaklaşımla belirlenen kısa-orta-uzun vadeli kentsel politikaların şematik olarak gösterimini içeren kavramsal stratejik çalışma,
- Önceliklendirilen alanların detay çalışmalarını oluşturacak şekilde; mekânsal stratejileri ve kentsel tasarım projelerini yönlendirmek üzere, bina yükseklikleri, yapı kütleleri, peyzaj öğeleri, silüet vb çalışmaların şematik olarak gösterimi içeren kavramsal stratejik çalışma,

ile birlikte bir bütün olarak Bakanlığa sunulur.

Bakanlığın uygun görüşü alındıktan sonra Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında önceliklendirilen alanlar içerisinde belirlenen alana yönelik uygulamalar başlatılır.

2 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında yasal mevzuat çerçevesinde aşağıdaki aşamalar izlenecektir.

2.1 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi Kapsamında Dönüşüm Uygulamaları

5393 sayılı Kanun kapsamında belediyeler ve belediyelerin yetki alanı dışında il özel İdarelerince;

- Vatandaşın can ve mal güvenliğinin sağlanması,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirlerin alınması,
- Kentin gelişme alanlarının belirlenmesi,
- Köhneleşmiş ve tarihi doku niteliğini yitirmiş kent merkezlerinin canlandırılması,

amaçlarıyla “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilir.

2.1.1 5393 sayılı Kanun Uygulamalarında Temel İlkeler

5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesi kapsamında yürütülecek dönüşüm çalışmalarında;

- Eskiyen kent kısımlarının yenilenmesi,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunun ve kimliğinin ortaya çıkarılması,
- Sağlıklı, dengeli ve yaşanabilir mekânlar oluşturulması,
- İhtiyaç duyulan donatı alanlarının sağlanması,

ilkeleri gözetilecektir.

2.1.2 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Edilmesi

Bir alanın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak ilan edilebilmesi için;

- Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, 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 amaçlarından en az birisini içermesi,
- Bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması,
- Alan büyüklüğünün en az 5 hektar (50.000 m²) en fazla 500 hektar (5.000.000 m²) olması,
- Belediye Meclis Kararı alınması (Büyükşehir belediye sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi durumunda ilçe belediyeleri kendi sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan etmeye yetkilidir) gerekmektedir.

Kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebine istinaden Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı tarafından bu yönde karar alınması şarttır.

“Kamunun Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlân Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ” hükümleri uyarınca ilgili İdaresi tarafından hazırlanması gereken Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı teklif dosyasının Ek-1’te belirtildiği şekilde hazırlanacak aşağıdaki bilgi ve belgeleri ihtiva etmesi gerekmektedir.

- Gerekçe Raporu
- Sınır Krokisi ve Koordinat Listesi
- Ada-Parsel Listesi
- Kamuya Ait Ada-Parsel Listesi
- Kadastro Mülkiyet Krokisi
- Halihazır Harita
- Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Uydu Görüntüsü
- Kamuya Ait Parseller Hakkında Bilgilendirme
- Kurum Görüşü (Mera Komisyonu)
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar

2.1.3 5393 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Dönüşümde Uygulama Süreci

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında; kentsel dönüşüm uygulaması etaplar halinde yürütülebilir. İlgili belediyesi tarafından belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlara ilişkin ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

Alanda yürütülecek imar uygulaması, alandaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar ilgili belediyesince yapılır.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacakları dönüşüm projeleri dışında kalan diğer dönüşüm projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanarak ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Uzlaşılamayan hak sahiplerine yönelik yapılacak kamulaştırma iş ve işlemleri Bakanlığımız (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) tarafından Cumhurbaşkanından alınacak acele kamulaştırma kararı uyarınca ilgili Belediyesince yürütülür.

2.1.4 5393 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar

- Kentin dinamiklerine göre yapılaşmamış alanların da gelişme alanı olarak belirlenmesi,
- 5 hektardan az olmamak kaydıyla birbiriyle ilişkili proje alanları tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenerek uygulamada kolaylık sağlanması,
- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje gelişim alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte birinin alınması,
- Eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilmesidir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki gayrimenkul sahipleriyle ve 2981 sayılı Kanuna istinaden hak sahibi olmuş kimselerle anlaşma sağlanması halinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanından bu kişilere hakları verilir.

2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen işgalcilere enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir.

2.1.5 5393 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında yapılacak olan tüm plan, proje ve yapım süreçlerinin yürütülmesi ve finansmanının karşılanması ilgili Belediyesince sağlanır.

2.2 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Yenileme Uygulamaları

5366 sayılı Kanun kapsamında belediyeler ve belediyelerin yetki alanı dışında il özel İdarelerince;

- Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi,
- Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve çağdaş yaşamla bütünleştirilerek kullanılması,
- Doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması,

amaçlarıyla “Yenileme Alanı” ilan edilir.

2.2.1 Kentsel Yenileme Uygulamalarında Temel İlkeler

Tarihi kent merkezlerinde ve kentsel sit alanlarında yürütülecek yenileme çalışmalarında;

- Yıpranan tarihi kent merkezlerinin yeniden özgün kimliğine kavuşturulması,
- Köhneleşen tarihi kent merkezlerinin canlandırılarak yeni fonksiyonlar kazandırılması,
- Tarihi ve kültürel dokuya uyum sağlayan sosyal donatı alanları oluşturulması

ilkeleri gözetilir.

2.2.2 Yenileme Alanı İlan Edilmesi

- İl özel İdarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.
- İl özel İdaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar Cumhurbaşkanlığına sunulur.

- Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararların, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Cumhurbaşkanlığına sunulur.
- Cumhurbaşkanlığı projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

5366 sayılı Kanun kapsamında “Yenileme Alanı” teklif dosyasının Ek-2’de belirtildiği şekilde hazırlanacak aşağıdaki bilgi ve belgeleri ihtiva etmesi gerekmektedir.

- Gerekçe Raporu
- Sınır Krokisi ve Koordinat Listesi
- Ada-Parsel Listesi
- Alanın Tarihi ve Kültür Değer Verileri
- Kamuya Ait Ada-Parsel Listesi
- Kadastro Mülkiyet Krokisi
- Halihazır Harita
- Nazım ve Uygulama İmar Planı/Koruma Amaçlı İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Uydu Görüntüsü
- Kamuya Ait Parseller Hakkında Bilgilendirme
- Kurum Görüşü (Mera Komisyonu)
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar

2.2.3 5366 sayılı Kanun’un Uygulama Süreci

Yenileme Alanında kentsel yenileme uygulaması etaplar halinde yürütülebilir. Yenileme alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece veya il özel İdaresince hazırlanacak yenileme projelerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca Karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar.

Yenileme alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar; kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, ilgili belediye veya il özel İdaresine devredilir.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacağı projeler dışındaki yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanır ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır. Yenileme projelerinin gerektirdiği uygulamalar, verilen süre içinde yapı malikince yapılmadığı takdirde, il özel İdaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafı yapı malikinden tahsil edilir.

2.2.4 5366 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar

- Yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar; bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanlığı kararı ile projeyi yürüten il özel İdaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir. Ancak, devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun

olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re'sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde 50'si Hazineye aktarılır.

- Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.
- Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaftır.
- Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.

2.2.5 5366 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler

Yenileme Alanlarında yapılacak olan tüm plan, proje ve yapım süreçlerinin yürütülmesi ve finansmanının karşılanması ilgili belediyesince veya il özel İdarelerince sağlanır.

2.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ve "Rezerv Yapı Alanı" olmak üzere iki farklı uygulama alanı tanımlanmıştır.

2.3.1 Riskli Alanlar

6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan;

- Zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar,
- Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar,
- 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,

olarak tanımlanmıştır.

Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

2.3.1.1 Riskli Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda Gözetilecek Temel İlkeler

- Öncelikle afet risklerinin bertaraf edilmesi,
- Tarihi ve kültürel dokunun korunması,
- Mevcut mekânsal sorunların çözülerek alanın ihtiyaçlarının karşılanması ve çevresel iyileşmenin sağlanması,
- Dönüşüm uygulamalarının mümkün olduğunca yerinde dönüşümün yapılması,

- Vatandaş katkısı esas alınarak, değer artışının adil ve dengeli dağılımının sağlanması ile kentsel dönüşümün zenginleşme aracı olarak kullanılmaması, ilkeleri gözetilir.

2.3.1.2 Riskli Alan Tespit Süreci

Zemin yapısı sebebiyle ve/veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar 6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan olarak teklif edilir.

a) Alanın Zemin Yapısı Sebebiyle Risk Taşınması Durumunda

Bir alanın zemin durumu sebebiyle (deprem, toprak kayması, heyelan, çığ ve kaya düşmesi, dere yatakları, taşkın bölgeleri) can ve mal kaybına yol açma riski taşınmasından dolayı “Riskli Alan” olarak ilan edilebilmesi için;

- Hazırlanacak teknik raporda risk durumunun detayları ile birlikte belirtilmesi ve yer bilimsel etüt raporu sunulması gerekmektedir.

b) Alanın Üzerindeki Yapılaşma Sebebiyle Risk Taşınması Durumunda

Bir alanın üzerindeki yapılaşma sebebiyle (binaların riskli olduğunun tespit edilmesi, binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması nedeniyle proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması) can ve mal kaybına yol açma riski taşınmasından dolayı “Riskli Alan” olarak ilan edilebilmesi için;

- Alandaki bütün yapıların 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin ekinde yer alan hızlı değerlendirme formları ile değerlendirilmesi,
- Bina bazında elde edilen performans puanlarının sınıflandırma amacıyla kullanılması,
- Örneklem yoluyla tip binaların seçilmesi ve seçilen binaların ayrıntılı olarak incelenmesi ve yapısal analiz raporlarının hazırlanması,
- Alana ilişkin sorunların (planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, vb.) detaylıca belirtilmesi,

gerekmektedir.

c) Alandaki Toplam Yapı Sayısının En Az %65’inin İmar Mevzuatına Aykırı Olması Durumunda

Toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olması veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alınmış olan yapılardan oluşanların nedeniyle “Riskli Alan” olarak ilan edilebilmesi için;

- Hazırlanacak teknik raporda, alanda yer alan yapıların en az %65’inin imar mevzuatına aykırı olduğuna veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluştuğuna ilişkin detaylı bilgi ve belgelerin belirtilmesi ve sunulması,
- Alana ilişkin sorunların (planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, vb.) detaylıca belirtilmesi, gerekmektedir.

Riskli Alan Teklif Dosyası:

6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan teklif dosyasının Ek-3’de belirtildiği şekilde hazırlanacak aşağıdaki bilgi ve belgeleri ihtiva etmesi gerekmektedir.

- Alanın Büyüklüğünü İçeren Koordinatlı Sınırlandırma Haritası
- Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Halihazır Harita
- Alanda Bulunan Kamuya Ait Taşınmazların Listesi
- Alanın Uydu Görüntüsünü veya Ortofoto Haritası
- Zemin Yapısı Sebebiyle Riskli Alan Olarak Tespit Edilmek İstenilmesi Halinde Yer Bilimsel Etüt Raporu
- Fizibilite Raporu
- Teknik Rapor
- Alanın Özelliğine Göre Bakanlıkça İstenecek Diğer Bilgi ve Belgeler
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar
- Alanın Hukuki Durumu

Riskli Alan Teklif Dosyası, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin takip edildiği ARAAD bilgi sistemi (www.kentseldonusum.gov.tr) üzerinden Bakanlığa iletilir.

2.3.2 Rezerv Yapı Alanı

6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya re’sen Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

2.3.2.1 Rezerv Yapı Alanı Gerekçesi

Riskli Alan olarak belirlenen alanın;

- Yapılaşmaya uygun olmaması,
- Alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmalarının mevcut durumda bulunan yapısal yoğunluğu karşılayamaması,
- Riskli alandaki hak sahiplerine yönelik imar hakkı transferlerinin yapılmasının gerekmesi,

durumlarında Rezerv Yapı Alanı belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, gelir ve hasılat getirecek uygulamalar için de rezerv yapı alanı belirlenebilir.

Rezerv Yapı Alanı; ilgili idarece (Belediye, İl Müdürlükleri veya TOKİ) ve gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince talep edilmesi üzerine veya re’sen Bakanlıkça Bakanlık Makamı Olur’u ile belirlenir.

2.3.2.2 Rezerv Yapı Alanı Belirleme Kriterleri

- Yapılaşmamış ve çoğunluğu kamunun mülkiyetinde bulunan araziler tercih edilmelidir.
- Alan yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir durumda olmalıdır.
- Teknik ve sosyal altyapı hizmetleri mevcut olan veya uygun bir maliyet ile yapılabilir olan alanlar belirlenmelidir.
- Riskli Alan olarak ilan edilen bölgeye mümkün olduğunca yakın konumda bulunmalıdır.
- Deprem başta olmak üzere diğer tabii afetler açısından yapılaşmaya uygun olmalıdır.
- Statülü alanlar ile özel kanunlara tabi alanları mümkün mertebe kapsamamalıdır.

Rezerv Yapı Alanı Teklif Dosyası:

Rezerv Yapı Alanı teklif dosyasının Ek-4’de belirtildiği şekilde hazırlanacak aşağıdaki bilgi ve belgeleri ihtiva etmesi gerekmektedir.

- Halihazır Harita
- Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Uydu Görüntüsü / Ortofoto Haritası
- Kamuya Ait Taşınmaz Listesi
- Gerekçe Raporu
- Sınır Krokisi – Koordinat Listesi
- Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeler
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar
- Alanın Hukuki Durumu

2.3.2.3 Rezerv Yapı Alanı Belirlendikten Sonra Yapılacaklar

- Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanda mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazların kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımıza tahsis işlemleri gerçekleştirilir.
- Rezerv yapı alanında yer alan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlardan uygun görülenler TOKİ’ye ve İdareye protokol kapsamında devredilir.

2.3.3 6306 sayılı Kanun’un Sağladığı Katkılar/Sunduğu Avantajlar:

- İdarelere planlama, projelendirme ve yapım iş ve işlemleri için finansman desteği sağlanabilir.
- Yapım işlerine ilişkin olarak belediyelere İLBANK A.Ş. tarafından kredi desteği sağlanabilir.
- Yapı maliklerine, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine kira yardımı, taşınma yardımı ayrıca yapı maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda kullanılmak üzere bankalardan kullanılacak kredilere faiz desteği sağlanabilir.
- Çeşitli harç, vergi ve ücretlerden muafiyet uygulanır.
 - Noter harçları
 - Tapu harçları
 - Belediyelerce alınacak ücret ve harçlar (*gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.*)
 - Veraset ve intikal vergisi
 - Damga vergisi
 - Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler
 - Banka ve sigorta muameleleri vergisi
- Uygulamanın belediyeler, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinince yürütülmesi halinde teknik destek sağlanabilir.
- Hazineye ait taşınmazlar dönüşüm uygulamaları kapsamında değerlendirilebilir.

2.3.4 6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları

Riskli Alanlarda yürütülecek uygulamalarda alanın kimliğine özel yaklaşımlar belirlenmesi esas olup, bu kapsamda “Riskli Alanlarda” ve “Tarihi ve Kültürel Dokuya Sahip Riskli Alanlarda” uygulanmak üzere 2 temel yaklaşım belirlenmiştir.

2.3.4.1 Riskli Alan Uygulamalarında Dönüşüm Sürecinin Adımları

Riskli alan uygulamalarında izlenecek adımlar (Ek 5):

- 1. ADIM:** Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Doğrultusunda Belirlenen Alana Dair Mevcut Durumun Tespiti ve Ön Proje Çalışmaları
- 2. ADIM:** Hak Sahipleri ile Ön Görüşme ve Beklenti Analizi (Ek 6)
- 3. ADIM:** Alana İlişkin Stratejiler ile Matematiksel ve Detaylı Finansal Model Belirlenmesi

Yukarıda bahsi geçen ilk 3 Adım tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar Bakanlığa sunulur ve Bakanlık onayını müteakip riskli alan teklif dosyası hazırlanır. Uygun görülen teklifler Riskli Alan olarak ilan edilmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

- 4. ADIM:** Planlama ve Projelendirme Çalışmaları
- 5. ADIM:** Hak Sahipleri ile Uzlaşma Tahliye ve Yıkım
- 6. ADIM:** Yapım Süreci

2.3.4.2 Tarihi Dokuya Sahip Riskli Alanlarda Yürütülecek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel Dönüşüm projeleri tarihi mirasın korunması ve yaşatılmasında büyük önem taşımaktadır. Anıtsal yapı ve sivil mimari örneklerini bünyesinde barındıran tarihi mekânlarda; yapıların fiziki durumlarının iyileştirilmesi ve mekânın kültürel dokusunun korunması, tarihi mekânların özgün kimliklerinin ortaya çıkarılması, eskiyen ve bozulan fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yaşanabilir mekânların oluşturulması hedeflenmektedir.

Tarihi Dokuya Sahip Riskli Alanlarda Dönüşüm Sürecinin Adımları

Tarihi dokuya sahip riskli alanlarda yürütülecek uygulamalar kapsamında izlenecek adımlar (Ek 8):

- 1. ADIM:** Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Doğrultusunda Belirlenen Alana Dair Mevcut Durumun Tespiti ve Ön Proje Çalışmaları
- 2. ADIM:** Hak Sahipleri ile Ön Görüşme ve Beklenti Analizi
- 3. ADIM:** Alana İlişkin Stratejiler ile Matematiksel ve Detaylı Finansal Model Belirlenmesi

Yukarıda bahsi geçen ilk 3 Adım tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar Bakanlığa sunulur ve Bakanlık onayını müteakip riskli alan teklif dosyası hazırlanır. Uygun görülen teklifler Riskli Alan olarak ilan edilmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

- 4. ADIM:** Planlama ve Projelendirme Çalışmaları
- 5. ADIM:** Hak Sahipleri ile Uzlaşma Tahliye ve Yıkım
- 6. ADIM:** Yenileme (Yapım, Onarım ve Restorasyon Süreci)

2.3.5 6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Yapmaya Yetkili İdareler ve Yetki Devri

6306 sayılı Kanunda İdare, “Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri” olarak tanımlanmıştır.

Bakanlık, 6306 sayılı Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilen alanlarda planlama ve projelendirme çalışmalarının yürütülmesi için riskli alanlarda gerçekleştirilecek uygulamalarla ilgili olarak;

- a. Hak sahiplerinin tespiti ve uzlaşma,
 - b. Alandaki taşınmazların değer tespitlerini yapma veya yaptırma,
 - c. Riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarını Bakanlıkça onaylanmak üzere yapma/yaptırma,
 - d. Yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerini yapma,
 - e. Taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,
 - f. İnşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme,
 - g. Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, sınırlı aynı hak tesis etme,
 - h. Kamulaştırmaya ilişkin iş ve işlemleri yapma,
 - i. Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisselerinin satışına ilişkin iş ve işlemleri yürütme,
- hususlarında ilgili İdaresine yetki devri yapılabilir.

EKLER

- EK 1: KENTSEL DÖNÜŞÜM GELİŞİM PROJE ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ
- EK 2: KENTSEL YENİLEME ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ
- EK 3: RİSKLİ ALAN TEKLİF DOSYASI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ
- EK 4: REZERV YAPI ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ
- EK 5: RİSKLİ ALANLARDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN ADIMLARI
- EK 6: SOSYAL ETÜT PROGRAMI REHBERİ
- EK 7: İŐ UYGULAMA TAKVİMİ ÖRNEĞİ
- EK 8: TARİHİ DOKUYA SAHİP RİSKLİ ALANLARDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN ADIMLARI

1 EK 1: KENTSEL DÖNÜŞÜM GELİŞİM PROJE ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ

➤ **Meclis Kararı:** Meclis Kararında, KDGPA olarak teklif edilecek alan sınırları net bir şekilde ifade edilecektir. (ada ve parsellerin numaraları meclis kararında veya sınır krokisi ve koordinat listesi meclis kararı ekinde (komisyon raporu vb. belgelerde) belirtilecektir.

5393 sayılı yasanın 73. maddesinin 1.fıkrasında belirtilen kriterlerden en az biri KDGPA ilan edilme amacı olarak, Meclis Kararının içeriğinde yer alacaktır.

Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde KDGPA teklif etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili olduğundan ilçe belediyeleri KDGPA teklif etmek istediğinde, yetki devrini de içerecek olan Meclis Kararını Büyükşehir Belediyesi meclisinden alacaktır.

Meclis Kararı ve eklerinin aslı ya da tüm sayfalarının aslının aynıdır şerhini taşıyan imzalı ve mühürlü olan fotokopileri gönderilecektir.

➤ **Gerekçe Raporu:** KDGPA teklif edilecek alanın mevcut durumuna da değinilerek neden KDGPA teklifi yapıldığı detaylı bir şekilde anlatılacaktır(ek formda belirtildiği gibi).

Raporun her sayfası mühürlü olacak ve raporu hazırlayanlar tarafından paraflanacak, son sayfası ise raporu hazırlayanlar (adı, soyadı ve unvanı belirtilecek) tarafından ve idare yetkilisince imzalanarak (ıslak imza) mühürlenecektir.

➤ **Kırık Noktaları Gösterir Sınır Krokisi:** Sınır krokisi üzerine nokta numaraları birden başlayarak ardışık olarak yazılacaktır(sınır krokisi içinde ada-parcel çizgileri, isimleri vb. olmamalı).

Sınır krokisi siyah-beyaz olarak hazırlanacak olup, farklı renkler kullanılmayacak, çerçeve içine alınmayacaktır.

KDGPA'nın adı sınır krokisinin bulunduğu A4 kâğıda yazılacaktır(...ili, ...ilçesi, ...mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı sınır krokisi).

Sınır krokisinde kuzey işareti bulunacaktır.

A4 beyaz kâğıda ve A4 aydıngere çıktı alınacaktır.

- A4 beyaz kâğıt üzerinde onay mührü ve imza olacaktır.
- A4 aydınger kâğıt üzerinde imza ve onay mührü olmayacaktır.

➤ **Kırık Noktalara Ait Koordinat Listesi:** Koordinat listesi siyah-beyaz olarak hazırlanacak olup, farklı renkler kullanılmayacaktır.

KDGPA'nın adı koordinat listesinin bulunduğu A4 kâğıda yazılacaktır(...ili, ...ilçesi, ...mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı koordinat listesi).

Koordinat listesi Itrf96 datumu 3°'lik dilim sisteminde teslim edilecek. Datum ve projeksiyon bilgileri koordinat listesinin alt kısmında belirtilecektir.

A4 beyaz kâğıda ve A4 aydıngere hazırlanacaktır.

- A4 beyaz kâğıt üzerinde onay mührü ve imza olacaktır.
- A4 aydinger kâğıt üzerinde imza ve onay mührü olmayacaktır.

➤ **Ada-Parsel Listesi:** Dönüşüm alanı sınırı içinde kalan parsellerin listesi A4 kâğıda hazırlanacaktır.

- Pafta, ada ve parsel numaraları ile ilçe, mahalle, hisse payları, alan büyüklükleri, malik tipi yazılacaktır.
- Dönüşüm alanı sınırının parseli kesmesi durumunda sınır içinde kalan taşınmazın alanı yazılacaktır.
- Toplam alan büyüklüğü listenin sonunda yer alacaktır.
- İmzalı ve mühürlü olacaktır.

➤ **Kamuya Ait Parsellerin Listesi:** Dönüşüm alanı sınırı içinde kalan kamuya ait parsellerin listesi A4 kâğıda hazırlanacaktır.

- Pafta, ada ve parsel numaraları ile ilçe, mahalle, alan büyüklükleri, malik tipi, hangi kurumun kullanımında olduğu ve hisse payları belirtilecek, toplam kamu mülkiyet büyüklüğü listenin sonunda yer alacaktır.
- Dönüşüm alanı sınırının parseli kesmesi durumunda sınır içinde kalan taşınmazın alanı yazılacaktır.
- İmzalı ve mühürlü olacaktır.

➤ **Kamuya Ait Parseller Hakkında Bilgilendirme:** Kamu mülkiyetindeki parsellere ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bilgi verildiğine dair yazıların, aslının aynıdır şerhini taşıyan fotokopileri gönderilecektir(ayrıca kamu mülkiyetinde olup da, başka bir kamu kurumunun kullanımına tahsis edilen taşınmazlara ilişkin tahsisi yapılan kamu kurumlarına da bilgi verilecektir).

➤ **Kadastro (Mülkiyet) Krokisi:** Dönüşüm alanı sınırı içinde kalan parselleri gösterir kroki (sınır krokisi) işlenecektir.

Ada parsel numaraları açık ve net olarak okunacak şekilde hazırlanacaktır.

Kamuya ait parseller mülkiyet bilgisine göre renklendirilecek, lejantta hangi rengin hangi kurumun mülkiyetinde olduğu bilgisi belirtilecektir.

Dönüşüm alanı sınırının parseli kesmesi durumunda sınır içinde kalan taşınmazın alanı renklendirilecektir.

Kroki imzalı ve mühürlü olacaktır.

➤ **Alana Ait Hâlihazır Harita (Varsa):** Kentsel dönüşüm alan sınırı işlenmiş 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaya ait paftalar, orijinal pafta boyutunda olacak şekilde, aslının aynıdır şerhi taşıyacak, imzalı ve mühürlü olacak şekilde gönderilecektir.

- Paftalara KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak işlenecektir.
- Ayrıca hâlihazır harita, A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak hazırlanacaktır.
- KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak hâlihazır haritaya işlenecektir.
- KDGPA'nın adı ve sınırlarını gösterir lejant hâlihazır haritanın alt kısmında belirtilecektir. (...ili, ...ilçesi, ...mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası)
- Datum ve projeksiyon bilgileri hâlihazır haritanın alt kısmında belirtilecektir.

➤ **Alana Ait Varsa Meri Nazım Ve Uygulama İmar Planları:** Kentsel dönüşüm alan sınırı işlenmiş onaylı nazım ve uygulama imar planına ait paftalar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) siyah-beyaz, orijinal pafta boyutunda olacak, aslının aynıdır şerhi taşıyacak, imzalı ve mühürlü olacak şekilde hazırlanacaktır.

Paftalara KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak işlenecektir.

Ayrıca onaylı nazım ve uygulama imar planı, A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak hazırlanacaktır.

- KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak uygulama imar planına işlenecektir.
- KDGPA'nın adı ve sınırlarını gösterir lejant, nazım ve uygulama imar planının alt kısmında belirtilecektir(...ili, ...ilçesi, ...mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı 1/5.000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı).
- Datum ve projeksiyon bilgileri uygulama imar planının alt kısmında belirtilecektir.
- KDGPA sınırları içerisinde kalan kentsel alan kullanımları (konut, ticaret, eğitim, park vb...) renklendirilecek ve lejant ile belirtilecektir.

➤ **Alana Ait Varsa Meri Üst Ölçekli Planlar:** Kentsel dönüşüm alan sınırı işlenmiş alana ait meri üst ölçekli planlar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) siyah-beyaz, orijinal pafta boyutunda olacak, aslının aynıdır şerhi taşıyacak, imzalı ve mühürlü olacak şekilde hazırlanacaktır.

Paftalara KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak işlenecektir.

➤ **Statülü Alanlar Ve Özel Kanunlara Tabi Alanlar:** Planlama bölgesi'ndeki, sulak alanlar, milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, mesire yerleri; su havzaları, barajlar, baraj koruma kuşakları, sulama alanları, tarım reformu uygulama ve arazi toplulaştırma alanları; sit alanları, kültür ve turizm koruma ve gelişim

bölgeleri, turizm merkezleri; tarım arazileri ve orman alanları vb. statülü alanlar planlara işlenecektir.

Milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, TOKİ alanları, askeri bölgeler ve organize sanayi bölgeleri vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar vb. “özel kanunlara tabi alanlar” planlara işlenecektir.

➤ **Ortofoto veya Uydu Görüntüsü:** KDGPA teklif edilecek alana ve yakın çevresine ait A3 veya A4 kâğıt formatında yüksek çözünürlüklü uydu görüntüsü veya ortofotoya KDGPA sınırı kırmızı renkte sayısal olarak işlenecektir.

KDGPA'nın adı ve sınırlarını gösterir lejant, ortofoto veya uydu görüntüsünün alt kısmına yazılacaktır. (...ili, ...ilçesi, ...mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ortofoto görüntüsü)

İmzalı ve mühürlü olacaktır.

➤ **Kurum Görüşü (Mera Komisyonu):** KDGPA teklif edilecek alan sınırları içerisinde mera, yaylak ve kışlak vasfında arazi bulunmadığına dair il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden alınacak yazı, bulunması halinde ise mera komisyonu görüşünün olduğu yazının aslı ya da aslının aynısıdır şerhini taşıyan fotokopileri gönderilecektir.

➤ **CD:** Dosyada yer alan tüm belge, sınır krokisi, koordinat listesi, imar planı ve hâlihazır haritaların sayısal (.ncz uzantılı) dosyaları içeren 2 adet cd dosya ekinde gönderilecektir.

CD içeriğinde yer alan Netcad dosya adları datum ve projeksiyon bilgisini içerecek şekilde kaydedilecektir.

CD ortamındaki raster haritalar dönüşümü yapılmış ve .dre uzantılı olarak (tiff dosyalarıyla birlikte) gönderilecektir.

Itrf olarak üretilmemiş olan plan ve haritaların Itrf datumuna dönüştürülebilmesi için gerekli olan tüm dönüşüm parametreleri (.dns uzantılı) gönderilecektir.

Ayrıca dosyada yer alan her türlü pdf, word, excel dosyaları da CD içerisinde yer alacaktır.

2 EK 2: KENTSEL YENİLEME ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ

- **Gerekçe Raporu:** Alanın mevcut kullanım fonksiyonları, bölgenin nüfusu, bina stoku ve sosyo ekonomik durumu, tarihi ve kültürel değer verileri de dikkate alınmak suretiyle teklifin hangi gerekçeye dayanılarak yapıldığını belirten, teknik ve konusunda uzman kişilerden teşkil olunan bir heyet tarafından tanzim edilen açıklayıcı rapor.
- **Sınır Krokisi ve Koordinat Listesi:** Alan büyüklüğü, tanımı (İl, İlçe, Mahalle), Datum ve projeksiyon bilgilerini içerecektir.
- **Ada-Parsel Listesi:** Dönüşüm alanı sınırı içinde kalan parsellerin listesi yer alacaktır.
- **Alanın tarihi ve kültür değer verileri:**
 - Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalan tescilli parsellerin listesi
 - Sit alanı sınırları
 - Koruma kurulu kararı
 - Tarihi eser envanteri / Tescilli yapı listesi
 - Sit alanı kurul kararı
 - Sit alanı kurum görüşü
 - Koruma kurulu listesinde olmayıp yenileme alanı içerisinde kalan eski eser ve taşınmaz kültür varlığı şerhi bulunan taşınmazların listesi bulunacaktır.
- **Kamuya Ait Ada-Parsel Listesi:** Dönüşüm alanı sınırı içinde kalan kamuya ait parsellerin tahsis bilgilerini içeren liste yer alacaktır.
- **Kadastro Mülkiyet Krokisi:** Ada parsel numaralarını ve mülkiyet dokusunu içeren pafta iletilecektir.
- **Hâlihazır Harita:** Yenileme alanı sınırı işlenmiş 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaya ait paftalar, orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak sunulan belge bulunacaktır.
- **Uygulama İmar Planı/Koruma Amaçlı İmar Planı:** Yenileme alanı sınırı işlenmiş 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planı/koruma amaçlı imar planına ait paftalar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak sunulan belge yer alacaktır.
- **Nazım İmar Planı:** Proje sınırı işlenmiş 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planına ait paftalar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak sunulan belge bulunacaktır.

➤ **Uydu Görüntüsü:** Yenileme Alanı sınırı işlenmiş olarak, Yenileme Alanı olarak teklif edilecek alana ve yakın çevresine ait A3 veya A4 kâğıt formatında yüksek çözünürlüklü uydu görüntüsü veya ortofoto iletilecektir.

➤ **Kamuya Ait Parseller Hakkında Bilgilendirme:** Kamu mülkiyetindeki parsellere ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bilgi verildiğine dair yazıların, aslının aynıdır şerhini taşıyan fotokopileri gönderilecektir(ayrıca kamu mülkiyetinde olup da, başka bir kamu kurumunun kullanımına tahsis edilen taşınmazlara ilişkin tahsisi yapılan kamu kurumlarına da bilgi verilecektir).

➤ **Kurum Görüşü (Mera Komisyonu):** Alan sınırları içerisinde mera, yaylak ve kışlak vasfında arazi bulunmadığına dair İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınacak yazı, bulunması halinde ise Mera Komisyonu görüşünün olduğu yazının aslı ya da aslının aynıdır şerhini taşıyan fotokopiler iletilecektir.

➤ **Statülü Alanlar ve Özel Kanunlara Tabi Alanlar:** Yenileme Alanı teklif dosya içeriğinde yer alacak veriler, imzalanmış ve onaylanmış şekilde dosyasındaki tüm bilgi ve belgeleri içeren CD ile birlikte -2- (iki) nüsha olarak Belediyesi tarafından Bakanlığımıza iletilmesi gerekmektedir.

3 EK 3: RİSKLİ ALAN TEKLİF DOSYASI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ

- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritası
- Planlı alanlar için nazım imar planı ve uygulama imar planı
- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi
- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası
- Yerbilimsel etüd raporu
- Alanın özelliğine göre sunulacak diğer bilgi ve belgeler
- Fizibilite Raporu
 - Teklif riskli alanın öneri planlara göre fizibilitesini,
 - Mevcut bağımsız birim, yapı, hak sahibi sayısını,
 - Mevcut imar planı haklarını,
 - Öneri imar planı haklarını,
 - Öneri plana göre bağımsız birim, yapı sayısını,
 - Kentsel dönüşüm modelinin hangi yöntemlerle uygulanacağını anlatıldığı dönüşüm modelini,
 - Projenin yapım maliyetini,
 - Gelir gider analizini,
- Teknik Rapor
 - Teknik Gerekeç: Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik gerekçenin somut verilerle desteklenerek açıkça anlatılması,
 - Statülü Alanlar: Alanın ve yakın çevresinin, sulak alanlar, milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, mesire yerleri; su havzaları, barajlar, baraj koruma kuşakları, sulama alanları, tarım reformu uygulama ve arazi toplulaştırma alanları; sit alanları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, turizm merkezleri; tarım arazileri ve orman alanları vb. statülü alanlar kapsamında bulunup bulunmadığı,
 - Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Alanın ve yakın çevresinin, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, TOKİ alanları, askeri bölgeler ve organize sanayi bölgeleri vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan “özel kanunlara tabi alanlar” kapsamında bulunup bulunmadığı,

- Alanın Hukuki Durumu: Alanla ilgili hukuki durum (alanın bütününe ya da bir kısmına ilişkin sonuçlanmış/sonuçlanmamış davalar, kamulaştırma, plan iptali vb.) var ise belirtilmesi,
- Afet Riski: Alanda daha önceden meydana gelmiş afet varsa, bunlara dair bilgiler verilmesi, herhangi bir afete maruz kalmamış ise belirtilmesi,
- Jeolojik Yapısı: Alanın jeolojik yapısına ilişkin açıklamalar yer alması,
- Mülkiyet (Kadastro) Bilgileri: Alanda yer alan parsellerin mülkiyet bilgileri (Özel Mülkiyet, Hazine Mülkiyeti, Özel Mülkiyet + Hazine Mülkiyeti) belirtilmesi ve kamuya ait parseller ile şahıs mülkiyetindeki parsellerin ayrı ayrı doküman halinde sunulması,
- Yapılara ilişkin risklerin belirlenmesi için 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ekinde yer alan hızlı görsel inceleme/tarama yöntemi kullanılmasının akabinde örneklem yoluyla seçilen yapılara ilişkin detaylı yapısal analiz raporu hazırlanması ve sonuçların teknik raporda sunulması,
- 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 yapıların ruhsat durumu sunulacak ve alandaki toplam yapı sayısı ile birlikte imar mevzuatına aykırı/yapı ruhsatı bulunmayan/yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilmiş sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapıların sayısı belirtilmesi,
- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olmamakla birlikte, üzerindeki yapılaşma nedeniyle riskli alan teklif edilmesi durumunda, alandaki yapı stoku analizinin detaylıca sunulması,
- Alana ilişkin sorunların (planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, vb.) detaylıca tanımlanması

gerekmektedir.

4 EK 4: REZERV YAPI ALANI BAŞVURU DOSYASI İÇERİĞİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddesi kapsamında aşağıda belirtilen belgeler talep edilmektedir;

➤ **Sınır Krokisi – Koordinat Listesi:** Teklif rezerv yapı alanına dair kırık noktaları gösterir sınır krokisi ve koordinat listesinin il, ilçe ve mahalle adı başlık bölümünü ve alan büyüklüğünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

➤ **Uydu Görüntüsü / Ortofoto Haritası:** Teklif alana ve yakın çevresine ait a3 veya a4 kâğıt formatında yüksek çözünürlüklü uydu görüntüsü veya ortofotoya Rezerv Yapı Alanı sınırı sayısal olarak işlenecektir.

Teklif Rezerv Yapı Alanın adı ve sınırlarını gösterir lejant, ortofoto veya uydu görüntüsünün alt kısmına yazılacaktır. (...İli, ...İlçesi, ...Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü)

➤ **Kamuya Ait Taşınmaz Listesi:** Teklif alan sınırı içinde kalan kamuya ait parsellerin listesi A4 kâğıda hazırlanacaktır.

- Pafta, ada ve parsel numaraları ile ilçe, mahalle, alan büyüklükleri, malik tipi, hangi kurumun kullanımında olduğu ve hisse payları belirtilecek, toplam kamu mülkiyet büyüklüğü listenin sonunda yer alacaktır.
- Teklif alanı sınırının parseli kesmesi durumunda sınır içinde kalan taşınmazın alanı yazılacaktır.

➤ **Halihazır Harita:** Yenileme alanı sınırı işlenmiş 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaya ait paftalar, orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak sunulacaktır.

➤ **Uygulama İmar Planı/Koruma Amaçlı İmar Planı:** Yenileme alanı sınırı işlenmiş 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planı/koruma amaçlı imar planına ait paftalar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak sunulacaktır.

➤ **Nazım İmar Planı:** Proje sınırı işlenmiş 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planına ait paftalar (plan, plan notu ve plan lejant paftaları) orijinal pafta boyutunda ve A3 kâğıda sığdırılarak ölçeksiz olarak iletilecektir.

➤ **Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu (Varsa):**

➤ **Gereke Raporu:** Ayrıca Alanın mevcut durumuna ilişkin, Coğrafi Konumu, Çalışma Alanı Ada-Parsel-Alan-Mülkiyet Bilgileri, Bölgedeki Emlak Rayiç Bedelleri, alanda yapılaşma var ise Yapı Katsayısı Analizi, Doluluk-Boşluk Analizi, Yapı Fonksiyonu gibi bilgiler ve alana

ilişkin meri imar planlarına göre imar planı durumuna, alan seçiminde kullanılan kriterlere ve ayrıca alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi durumunda geliştirilmesi planlanan projelere ilişkin bilgileri içerecektir.

Gerekçe Raporu İçeriği:

1. Giriş
2. Amaç
3. Teklif Rezerv Yapı Alanının Genel Özellikleri
 - Coğrafi konum
 - Ulaşım
 - Nüfus
 - Emlak Rayiç Bedelleri
 - İklim ve Bitki Örtüsü
 - Koruma Alanları (Özel Kanuna Tabi Alanlar** / Statülü Alanlar*)
 - Arazi Yapısı (Doğal ve Yapılaşmış Çevre Analizleri; Eğim, Yükselti, Bakı)
 - Sosyo-Ekonomik Yapısı
 - Tarihsel Gelişim
4. Alana İlişkin Sayısal Veriler (Yapı, Bağımsız Birim sayısı vb.)
5. Jeolojik Durum, Doğal Afet Riskleri Ve Depremsellik
6. Yerleşime Uygunluk Durumu
7. Mülkiyet Yapısı-Kadastral Durum
8. Meri İmar Durumu (Yapılaşma Koşulları Vb.)
9. Taslak İmar Planı
10. Sonuç ve Değerlendirme (alanda gerçekleştirilmesi düşünülen proje nedir, yapı, nüfus yoğunluğu nasıl olacak vb.)

***Statülü Alanlar;** Planlama Bölgesi'ndeki, sulak alanlar, milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, mesire yerleri; su havzaları, barajlar, baraj koruma kuşakları, sulama alanları, tarım reformu uygulama ve arazi toplulaştırma alanları; sit alanları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, turizm merkezleri; tarım arazileri ve orman alanları, statülü alanlar kapsamında değerlendirilmektedir.

****Özel Kanunlara Tabi Alanlar;** Milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, TOKİ alanları, askeri bölgeler ve organize sanayi bölgeleri vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar "özel kanunlara tabi alanlar" olarak tanımlanmıştır.

***Alanın Hukuki Durumu: Alanla ilgili hukuki durum (alanın bütününe ya da bir kısmına ilişkin sonuçlanmış/sonuçlanmamış davalar, kamulaştırma, plan iptali vb.) var ise belirtilmesi,

NOT:

1. Tüm evraklar **2 nüsha** halinde **imzalı ve mühürlü** olarak teslim edilmeli, ayrıca dosyada yer alan tüm belge, sınır krokisi, koordinat listesi, imar planı ve hâlihazır haritaların sayısal (.ncz uzantılı) dosyaları içeren 2 adet CD dosya ekinde gönderilecektir.

5 EK 5: RİSKLİ ALANLARDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN ADIMLARI

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi çerçevesinde;

- Öncelikle zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan afet riski altındaki alanlar belirlenir.
- Alan belirlenirken ilgili kurumların görüşü alınır.
- Teklif dosyasının büyükşehir belediye sınırı içerisinde yer alan ilçe belediyeleri tarafından hazırlanması durumunda, ilçe belediyesi büyükşehir belediyesinden konuya ilişkin görüş alır.

1. ADIM: Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Doğrultusunda Belirlenen Alana Dair Mevcut Durumun Tespiti ve Ön Proje Çalışmaları

- Alanın mevcut durum analizi ve planlama ve projelendirmeye ilişkin altlık çalışmaları yapılır.
- Alandaki yapıların analizi yapılır.
 - Alandaki bütün yapıların ilgili yönetmeliğin ekinde yer alan hızlı değerlendirme formları ile değerlendirilmesi,
 - Yapı bazında elde edilen performans puanlarının sınıflandırma amacıyla kullanılması,
 - Örnekleme yoluyla tip binaların seçilmesi ve seçilen yapıların ayrıntılı olarak incelenmesi ve yapısal analiz raporlarının hazırlanması,
- Hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlemeleri için ön çalışma yapılır.
- Alanın mülkiyet (kadaströ) analizi, demografik yapısı, sosyo-ekonomik durumu, tarihçesi vb. araştırmalar yapılır.
- Alana ilişkin plan ve proje taslakları oluşturulur.

2. ADIM: Hak Sahipleri ile Ön Görüşme ve Beklenti Analizi

- Projeden etkilenecek halkın (riskli alan ve çevresinde yaşayanlar) yaşam tarzı analizinin, beklenti, ihtiyaç ve endişelerinin belirlenmesi amacıyla anket ve/veya derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilir.
- Sosyal etüt programının birinci aşaması olarak projeden etkilenecek halkın (riskli alan ve çevresinde yaşayanlar) yaşam tarzı analizinin, beklenti, ihtiyaç ve endişelerinin belirlenmesi amacıyla anket ve/veya derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilir. (Bkz: Ek 6).

3. ADIM: Alana İlişkin Stratejiler ile Matematiksel ve Detaylı Finansal Model Belirlenmesi

- Alanda yerinde dönüşüm yapılıp yapılamayacağı tespit edilerek, ihtiyaç duyulması halinde transfer alanları belirlenir.
- Fizibilite çalışması yapılarak uzlaşma stratejisi belirlenir ve yaklaşık maliyet analizi yapılır.
- Alanın çevresel koşulları iyileştirecek ve afet risklerine karşı tedbirler alacak stratejiler belirlenir.
- Ticari ve turizm faaliyetlerinin aksamaması ve devamlılığının sağlanması için gerekli önlemler alınır.
- Alanda uygulamanın etaplar halinde yürütülmesi düşünülüyorsa etaplar belirlenir.
- Yapım sürecinde yer alacak aktörlerin rol dağılımı belirlenir ve İdarenin Bakanlıktan teknik ve/veya finansal destek talepleri var ise bildirilir (Bakanlık veya TOKİ desteği, İLBANK kredisi, İdarenin kendi kaynağını kullanması, vb.). Bakanlık, TOKİ ve İLBANK'ın aktör olarak yürüteceği uygulamalar Bakanlığın onayına sunulur. İLBANK A.Ş. tarafından sağlanacak kredilerde İdarenin kredibilitesini Bakanlık onayına sunması gerekir.

Yukarıda bahsi geçen ilk 3 Adım tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar Bakanlığa sunulur ve Bakanlık onayını müteakip riskli alan teklif dosyası hazırlanır. Uygun görülen teklifler Riskli Alan olarak ilan edilmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

4. ADIM: Planlama ve Projelendirme Çalışmaları

- Mer'i planın kullanılmayacağı durumlarda alana ilişkin İmar Planları hazırlanır.
- İmar Planı doğrultusunda alanın kimlik-imaj çalışmasını ortaya koyan "Kentsel Tasarım Projesi" ve mimari avan projeler hazırlanır.
- Mimari ve Mühendislik (statik, elektrik, mekanik) projeleri hazırlanır.
- Altyapı ve Çevre Düzenleme (Peyzaj) projeleri hazırlanır.
- Parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılır.
- Planlama ve projelendirme sürecinde tüm aşamalara ilişkin ilerleme raporları düzenli olarak Bakanlığın bilgisine sunulur ve ilgili mevzuatları gereği onay işlemine tabi olan etüt, harita, planlama ve projelendirme çalışmalarının onaylı birer nüshası Bakanlığa iletilir.
- Halk katılımının sağlanması için sosyal etüt programının ikinci aşaması olan bilgilendirme ve tasarım çalışmaları düzenlenir ve olası sosyal etkiler tespit edilerek destekleyici tedbirler geliştirilir (Bkz. Ek 6).

5. ADIM: Hak Sahipleri ile Uzlaşma Tahliye ve Yıkım

- Belirlenen uzlaşma modeli doğrultusunda hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılır ve en az üçte iki çoğunluk ile uzlaşma sağlandığı takdirde, uzlaşma sağlamayan hak sahiplerinin hisselerinin satışı yapılabilir veya taşınmazları kamulaştırılır. Kamulaştırma bedelinin hangi kurum tarafından karşılanacağı belirlenir. Bakanlıktan Kamulaştırmaya ilişkin finansal destek talep ediliyorsa, kamulaştırmaya yönelik iş ve işlemler Bakanlık onayına sunulur.
- Mevcut yapılar tahliye edilir.
- Yıkım işlemleri seçici yıkım yöntemi ile yapılır. Bu kapsamda;
 - Atıkların kaynağında ayrılması ve geri kazanılması,
 - Yıkım öncesinde ve sırasında tehlikeli atıkların ayıklanması,
 - Ve diğer malzemelerin tekrar kullanılabilmesini ve geri dönüşümünü temin etmek üzere, yıkımın kontrollü olarak ve malzemenin niteliğine göre aşama aşama sökülerek yapılır.

6. ADIM: Yapım Süreci

- Onaylanan projeler doğrultusunda yapım sürecine başlanır.
- Yapım sürecindeki tüm aşamalara ilişkin ilerleme raporları düzenli olarak Bakanlığın bilgisine sunulur.
- Sosyal etüt programının üçüncü aşaması olan izleme ve değerlendirme çalışmalarının tamamlanır (Bkz. Ek 6).

6 EK 6: SOSYAL ETÜT PROGRAMI REHBERİ

Sosyal etüt programı 3 aşamadan oluşmaktadır.

1.AŞAMA: Toplumsal Yapı Analizi: Projenin ele alınacağı alanlarda toplumsal yapının analizinin gerçekleştirilmesi için yapılacak detaylı araştırmada öncelikle dikkat edilecek konular aşağıda belirtilmektedir.

- a. Alanda daha önce yapılmış çalışmaların, davaların, kararların incelenmesi ve değerlendirmesi
- b. Halkın demografik, sosyo-ekonomik yapısı
- c. Konut koşulları, iş aktiviteleri
- d. Bölgenin kültürel ve yerel karakteristiği
- e. Sosyal tesislere erişim
- f. Halkın ihtiyaç ve beklentileri
- g. Halkın kaygı ve endişeleri
- h. Planlama sürecine katılacak grupların tespiti

Bu bilgileri elde etmek için yürütülecek araştırmada niceliksel yöntem olarak anket uygulaması, niteliksel yöntem olarak derinlemesine görüşme ve odak grup görüşmeleri yapılır. Bu aşamada elde edilen bilgiler; alanlarda yürütülmesi planlanan dönüşüm uygulamalarına altlık olmak üzere kullanılır ve alternatif çözümler/senaryolar üretilir.

2.AŞAMA: Bilgilendirme ve Tasarım Çalıştayları Düzenlenmesi ve Olası Sosyal Etkilerin Belirlenmesi & Etki Azaltma Önlemlerinin Oluşturulması

Bu aşamada, alandaki paydaş grup temsilcileri ile birlikte dönüşüm planı geliştirilir. Bütün aktörler, bir araya gelerek yerel hassasiyetler, beklentiler, potansiyeller ve problemler doğrultusunda alternatif modeller kurgular. Bunun için çalıştaylar ve küçük çalışma grupları şeklinde toplantılar yapılabilir.

Ayrıca zamanında ve düzenli olarak yürütülmesi gereken paydaş katılım faaliyetleri kapsamında mahallede proje ve tasarıma ilişkin geniş katılımlı bilgilendirme toplantıları gerçekleştirilir ve bu toplantılarda mahallelinin proje hakkında görüşleri alınır. Bu görüşler doğrultusunda tasarımda güncellemelere gidilebilir.

Ayrıca, bu aşamada riskli alanlarda ve civarında yaşayan/çalışan insanların proje sürecinde ve sonrasında hayatlarında meydana gelmesi olası değişimler ile projenin sosyal çevre üzerinde olası etkileri tespit edilerek buna ilişkin destekleyici tedbirler geliştirilir.

3.AŞAMA: İzleme ve Değerlendirme

Bu aşamada, uzun vadede bütün paydaşlar üzerinde önceden belirlenen etkilerin ya da öngörülemeyen bir etkinin meydana gelip gelmediği incelenerek proje çıktıları değerlendirilir. Proje bitiminde anket düzenlenir ve memnuniyet analizi yapılır. Tüm süreçleri içeren nihai rapor Bakanlığa sunulur.

NOTLAR

* Bütün aşamalar kendi özelinde raporlanır ve nihai bir çıktı elde edilir.

*Süreçlerde kopukluk yaşanmaması adına düzenli aralıklarla mahalleliye projenin ilerleyişine ilişkin bilgilendirme yapılır.

7 EK 7: İŞ UYGULAMA TAKVİMİ ÖRNEĞİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDEKİ ADIMLAR	ASGARİ SÜRE												3 YIL 4 AY											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Mevcut durum tespiti ve jeolojik-jeoteknik araştırmalar (2-5 ay)	■																							
Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme (2-5 ay)	■	■																						
Dönüşüm Modelinin Kurgusu (1-2 ay)		■	■																					
İmar Planı ve Kentsel Tasarım Çalışmaları (3-6 ay)			■	■	■																			
Altyapı ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması (1-2 ay)				■	■																			
Mimari ve Mühendislik (Statik-Elektrik-Mekanik) Projelerinin Hazırlanması (3-6 ay)					■	■	■																	
Uzlaşma Süreci (6-12)						■	■	■																
Uzlaşmayanlar için kamulaştırma veya satış işlemleri (3-6 ay)							■	■	■															
İmar Uygulaması (2-8 ay)								■	■	■	■													
Tahliye, Yıkım, Yapım ve Tapu Devri (24-72 ay)																								
AZAMI SÜRE												YIKIM TAHLİYE VE YAPIM SÜRECİNDE GEÇECEK SÜRE 24 AYDIR.												
Mevcut durum tespiti ve jeolojik-jeoteknik araştırmalar (2-5 ay)	■																							
Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme (2-5 ay)	■	■																						
Dönüşüm Modelinin Kurgusu (1-2 ay)		■	■																					
İmar Planı ve Kentsel Tasarım Çalışmaları (3-6 ay)			■	■	■																			
Altyapı ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması (1-2 ay)				■	■																			
Mimari ve Mühendislik (Statik-Elektrik-Mekanik) Projelerinin Hazırlanması (3-6 ay)					■	■	■																	
Uzlaşma Süreci (6-12)						■	■	■																
Uzlaşmayanlar için kamulaştırma veya satış işlemleri (3-6 ay)							■	■	■															
İmar Uygulaması (2-8 ay)								■	■	■	■													
Tahliye, Yıkım, Yapım ve Tapu Devri (24-72 ay)																								
AZAMI SÜRE												YIKIM TAHLİYE VE YAPIM SÜRECİNDE GEÇECEK SÜRE 72 AYDIR.												

8 EK 8: TARİHİ DOKUYA SAHİP RİSKLİ ALANLARDA DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN ADIMLARI

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin çerçevesinde;

- Öncelikle tarihi dokusunu kaybetmiş, yıpranan ve canlılığını yitiren tarihi ve kültürel öneme sahip afet riski altındaki alanlar belirlenir.
- Alan belirlenirken, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili Koruma kurullarının görüşü alınır.
- Teklif dosyasının ilçe belediyeler tarafından hazırlanacağı durumlarda sorumlu oldukları Büyükşehir belediyesinin de konuya ilişkin görüşleri alınır.
- Çalışmalar Bakanlık, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Sivil Toplum Kuruluşları ile iş birliği içinde yürütülür.

1. ADIM: Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Doğrultusunda Belirlenen Alana Dair Mevcut Durumun Tespiti ve Ön Proje Çalışmaları

- Alanın mevcut durum analizi ve planlama ve projelendirmeye ilişkin altlık çalışmaları yapılır.
- Alandaki yapıların analizi yapılarak tescilli, tescili olmayan ve yöresel kimliğe uygun olmayan yapılar tespit edilir.
- Hak sahipliği tespiti yapılarak tescilli, tarihi kimliğe sahip ancak tescili olmayan ve yöresel kimliğe uygun olmayan yapıların hak sahipleri ayrıca belirtilir.
- Alanda tescilli ve tarihi kimliğe sahip ancak tescili olmayan kamu yapıları tespit edilir.
- Alanın mülkiyet (kadaströ) analizi, demografik yapısı, sosyo-ekonomik durumu, tarihçesi vb. araştırmalar yapılır.
- Alana ilişkin plan ve proje taslakları oluşturulur.

2. ADIM: Hak Sahipleri ile Ön Görüşme ve Beklenti Analizi

- Projeden etkilenecek halkın (riskli alan ve çevresinde yaşayanlar) yaşam tarzı analizinin, beklenti, ihtiyaç ve endişelerinin belirlenmesi amacıyla anket ve/veya derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilir.
- Sosyal etüt programının birinci aşaması olarak projeden etkilenecek halkın (riskli alan ve çevresinde yaşayanlar) yaşam tarzı analizinin, beklenti, ihtiyaç ve endişelerinin belirlenmesi amacıyla anket ve/veya derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilir. (Bkz. Ek 6).

3. ADIM: Alana İlişkin Stratejiler ile Matematiksel ve Detaylı Finansal Model Belirlenmesi

- Alanda yerinde dönüşüm yapılıp yapılamayacağı tespit edilerek, ihtiyaç duyulması halinde transfer alanları belirlenir.
- Fizibilite çalışması yapılarak uzlaşma stratejisi belirlenir ve yaklaşık maliyet analizi yapılır.
- Alanda uygulamanın etaplar halinde yürütülmesi düşünülüyorsa etaplar belirlenir.
- Ticari ve turizm faaliyetlerinin aksamaması ve devamlılığının sağlanması için gerekli önlemler alınır.
- Tarihi kimliğe uygun olmayan yapılara ilişkin çözüm önerileri geliştirilir (yerinde koruma, rezerv yapı alanı belirlenmesi, vb.).
- Tarihi mekânlara özgün kimliğini yeniden kazandıracak, ticaret, kültür, turizm potansiyelini artıracak, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkları koruyacak, alanın çevresel koşulları iyileştirecek, sokak dokusunu sağlıklılaştırılacak ve afet risklerine karşı tedbirler alacak stratejiler belirlenir.
- Yenileme sürecinde (yapım, onarım ve restorasyon süreci) yer alacak aktörlerin rol dağılımı belirlenir ve İdarenin Bakanlıktan teknik ve/veya finansal destek talepleri var ise bildirilir (Bakanlık veya TOKİ desteği, İlbank kredisi, İdarenin kendi kaynağını kullanması, vb.). Bakanlık, TOKİ ve İLBANK'ın aktör olarak yürüteceği uygulamalar Bakanlığın onayına sunulur. İLBANK A.Ş. tarafından sağlanacak kredilerde İdarenin kredibilitesini Bakanlık onayına sunulur.

Yukarıda bahsi geçen ilk 3 Adım tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar Bakanlığa sunulur ve Bakanlık onayını müteakip riskli alan teklif dosyası hazırlanır. Uygun görülen teklifler Riskli Alan olarak ilan edilmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

4. ADIM: Planlama ve Projelendirme Çalışmaları

- Alana ilişkin mevcut Koruma Amaçlı İmar Planı varsa uygulanacak, mevcut değilse Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanır.
- Koruma Amaçlı İmar Planı doğrultusunda alanın kimliğini vurgulayıcı, alanın doğal, tarihi, kültürel, sosyal özellikleri ile kimlik-imaj çalışmasını ortaya koyan “Kentsel Tasarım Projesi” hazırlanır.

- Yapıların tarihi değerlerinin korunması esas alınarak ve tescilli ve sivil mimarlık örneği yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri hazırlanarak Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin onayı alınır.
- Alanın tarihi dokusuna ve kültürel mirasına özgü mimari detaylardan yararlanılarak geleneksel mimari örnekleri hazırlanır ve koruma ilkeleri çerçevesinde tarihi yapıların fonksiyonları belirlenir.
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince onaylanan projelere istinaden yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projeleri hayata geçirilir.
- Planlama ve projelendirme sürecinde tüm aşamalara ilişkin ilerleme raporları düzenli olarak Bakanlığın bilgisine sunulur ve ilgili mevzuatları gereği onay işlemine tabi olan etüt, harita, planlama ve projelendirme çalışmalarının onaylı birer nüshası Bakanlığa iletilir.
- Halk katılımının sağlanması için sosyal etüt programının ikinci aşaması olan bilgilendirme ve tasarım çalışmaları düzenlenir ve olası sosyal etkiler tespit edilerek destekleyici tedbirler geliştirilir (Bkz. Ek 6).

5. ADIM: Hak Sahipleri ile Uzlaşma Tahliye ve Yıkım

- Belirlenen uzlaşma modeli doğrultusunda hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılır ve en az üçte iki çoğunluk sağlandığı takdirde uzlaşma sağlamayan hak sahiplerinin hisselerinin satışı yapılabilir veya taşınmazları kamulaştırılır. Kamulaştırma bedelinin hangi kurum tarafından karşılanacağı belirlenir. Bakanlık desteği talep ediliyorsa Bakanlık onayına sunulur.
- Mevcut yapılar tahliye edilir.

6. ADIM: Yenileme (Yapım, Onarım ve Restorasyon Süreci)

- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince onaylanan projeler doğrultusunda yenileme sürecine başlanır.
- Yenileme sürecindeki tüm aşamalara ilişkin ilerleme raporları düzenli olarak Bakanlığın bilgisine sunulur.
- Sosyal etüt programının üçüncü aşaması olan izleme ve değerlendirme çalışmaları tamamlanır (Bkz. Ek 6).