

DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı planlı veya plansız; afet tehlike ve riski altındaki alanlarda, kentsel ve teknolojik risk alanları, fiziki, ekonomik ve sosyal çöküntü alanları, sosyal ve teknik altyapının yetersiz olduğu alanlar ile özgün kimliğin korunarak niteliğinin geliştirilmesi amaçlanan alanlarda; fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak, yerel sosyal ve kültürel gelişme ile sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı temin etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemede bulunulacak olan dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Kanun; kentsel ve kırsal alanlarda dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerde, Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar adına kayıtlı olanlar da dâhil olmak üzere her türlü arazi ve arsaları, bunlar üzerindeki yapılara ilişkin, dönüşüm projesi ve dönüşüm amaçlı imar planlarının hazırlanmasını, arazi ve arsa düzenlemelerini, yapım işlerinin gerçekleştirilmesini, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulmasını, finansal destek sağlanması ile yönetilmesini, her türlü sınırlı ayni ve şahsi hakların tesisini, devrini ve trampasını, teşkilatlanma, yönetim, denetim, katılım ve kullanım da dâhil olmak üzere dönüşüm konusunda yapılacak olan her türlü iş ve işlemleri kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu Kanun uygulanmaz.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,
- b) Başkanlık: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- c) İdare: Belediye ve mücavir alanı sınırları içinde belediyeleri; büyükşehir belediye sınırları ve mücaviri alanlarda büyükşehir belediyesini veya büyükşehir belediye meclisince kabul edilen dönüşüm projeleri bakımından ilçe belediyesini, Belediye sınırları ve mücaviri alanı sınırları dışında il özel idaresini,
- ç) Dönüşüm alanı: Bu Kanunun öngördüğü amaçları gerçekleştirmek üzere sınırları Bakanlar Kurulunca onaylanan alanı,
- d) Dönüşüm amaçlı imar planı: Dönüşüm alanı bütününde, bu Kanuna uygun olarak hazırlanıp, ilgili idare meclisince veya Başkanlıkça onaylanan nazım ve uygulama imar planlarını,
- e) Dönüşüm amaçlı parselasyon planı: Bu Kanuna, Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planına göre idarece veya Başkanlıkça plan bütününde hazırlanan, ilan yerlerinde askıya çıkarılarak otuz günlük askı süresi sonrasında itirazlar da değerlendirilerek idare encümenince onaylandıktan sonra tescile esas olan, muhtarlıklarda ve idarece belirlenen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak suretiyle maliklere ve ilgililere tebliğ olunan parselasyon planını,
- f) Dönüşüm projesi: Bu Kanunun öngördüğü dönüşümü gerçekleştirmek üzere, dönüşüm alanı sınırının tespitine esas olan her türlü araştırma, inceleme, tespit, analiz ve değerlendirme çalışmalarını da kapsayan, dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla programlama, planlama, projelendirme, etaplama, finansman modeli, uygulama ve yapım işleri de dâhil olmak üzere yapılması gereken iş ve işlemler bütünü,
- g) Proje ortaklığı: İdare ve Başkanlık da dâhil olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca ve mahalli idarelerce, bunların iştiraklerince, dönüşüm alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerce, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak

hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı ayrı veya birlikte teşkil edilen ve adi ortaklık temelli olan bir veya birden fazla ortaklığı, ifade eder.

Genel esaslar

MADDE 4- (1) 21/7/1983 tarihi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu, 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 4/6/1982 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 9/5/1985 tarihli ve 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu, 14/10/1983 tarihli ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalan yerlerde, bu kanunlara uygun olarak, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve teklifleri çerçevesinde uygulama gerçekleştirilir.

(2) Özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütlere göre yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara, doğal, kültürel ve tarihi özelliği sebebiyle koruma kurulları tarafından korunacak yapı olarak tespit edilenler hariç olmak üzere, bu Kanunun sadece tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanır.

(3) Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, birinci fıkrada sayılan kanunlar dışındaki kanunlarla, farklı kurum ve kuruluşlara verilen planlama ve uygulama yetkileri, bu kurumların teklifleri alınarak bu Kanuna göre kullanılır.

Dönüşüm alanı sınırının belirlenmesi

MADDE 5- (1) Dönüşüm alanı sınırı teklifi; dönüşüme konu olan sahada yaşanan problemlere ilişkin gerektirici sebeplerin analizi ve gerekçe değerlendirmesi, ihtiyaç programı ve ön projeyi kapsayan gerçekleştirilebilirlik analizine dair rapor ile alanın teknik mevzuatına uygun koordinatlı sınır haritasını ihtiva eden teknik belgelere dayalı olarak hazırlanır.

(2) Dönüşüm alanı sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisinin, büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde ilgili ilçe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından, üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İlçe belediyeleri teknik belgeler hakkındaki gerekçeli görüşlerini bir ay içinde büyükşehir belediyesine bildirmek zorundadır.

(3) İdarece meclis kararına bağlanan dönüşüm alanı sınırları, incelenmek ve Bakanlar Kurulunun onayına sunulmak üzere Bakanlığa gönderilir. Bakanlar Kurulunca onaylanması halinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girer.

(4) Birden fazla ilin veya idarenin yetki sınırları içinde kalan dönüşüm alanlarındaki uygulamalar, İçişleri Bakanlığı’nın ve Bakanlığın görüşleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

(5) Dönüşüm alanı sınırının kesinleştiği tarihte, durum, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere İdarece veya Başkanlıkça tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere alanın koordinatlı sınır haritası koordinatlarıyla birlikte kadastro müdürlüğüne gönderilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler tapu sicil müdürlüğünce derhal ilgili idareye bildirilir.

(6) Birinci fıkra hükümlerine göre belirlenmek ve toplamı beş hektardan az olmamak kaydıyla, gerekli görülen hallerde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili birden fazla alan, tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

(7) Dönüşüm alanları, 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan alanları da kapsayabilir.

(8) Dönüşüm alanlarında, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler ve Başkanlık tarafından kendisine kanunlarla verilen yetkiler çerçevesinde kullanılmak için Hazineden tahsis edilen araziler hariç olmak üzere Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanlar, Maliye Bakanlığının onayıyla bu Kanunun amacına uygun olarak kullanılmak kaydıyla idareye bedelsiz devredilir ve re'sen tapuya tescil edilir.

(9) Ancak, Başkanlığa tahsis veya devredilen araziler, Başkanlık ile anlaşma suretiyle İdare tarafından dönüşüm için kullanılabilir.

(10) Mülkiyeti Hazineye ait olan yerlerde bulunan ve kamu hizmetinde kullanılmasına ihtiyaç duyulmayan binaların, dönüşüm amaçlı imar planı ile farklı kullanıma ayrılması halinde, sadece mevcut bina bedeli ödenir.

(11) Dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca tasfiye edilerek bir başka alana taşınması gereken kamu yapıları ile, aynı plan kararı ile kamu hizmetlerine tahsisi öngörülen yapılar, dönüşüm alanı sınırı içinde veya dışında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü çerçevesinde arsası da karşılanarak, dönüşüm uygulaması kapsamında yaptırılabilir.

Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma

MADDE 6- (1) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesi üzerine, bu alanlar ile ilgili dönüşüm amaçlı parselasyon planları kesinleşinceye kadar, plan, plan revizyonu, plan değişikliği, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi, terkin, cins değişikliği, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler durdurulur. Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesinden önce yapı ruhsatı verilerek inşası devam edenler de dâhil bütün yapıım faaliyetlerine geçici olarak son verilir. Gereken hallerde yeniden değerlendirmede bulunmaya, ruhsatlı inşaatların devamına ve ilgili hususlarda karar vermeye idarenin meclisi yetkilidir. 5 inci maddenin beşinci fıkrası kapsamında tapu kütüğüne şerh konulan gayrimenkullere ilişkin bu fıkrafta belirtilen işlemlere dair talepler, tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından karşılanmaz. Parselasyon planlarının tescilinden itibaren, dönüşüm projesinin en fazla beş yıl içinde tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi mecburidir.

(2) Öncelik, tapu tahsis belgesi olup tapuya dönüştürülmesi mümkün olmayan veya tapu tahsis belgesi iptal edilip barınacak başka konutu bulunmayan gecekondü sahiplerinde olmak üzere, barınacak başkaca konutu olmayıp dönüşüm alanı sınırları içinde 12/10/2004 tarihinden önce gecekondü sahibi olduğunu belgeleyenler ve dönüşüm alanı sınırlarının kesinleştiği tarihin en az iki yıl öncesinden itibaren kesintisiz olarak dönüşüm alanı sınırı içinde ikamet etmekte olduğunu, elektrik, su, telefon, doğalgaz, internet aboneliği ve benzerleri ile birlikte belgeleyenlere, bedeli yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla, dönüşüm alanı içinde veya dışında bu kanun kapsamında yapılacak sosyal konutlardan bağımsız bölüm verilebilir.

(3) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar ve parselasyon planını hazırlanmak veya hazırlatılmak, onaylanmak ve kesinleştirilmek zorundadır. Bakanlar Kurulunca onaylanan dönüşüm alan sınırları bir ay içinde çevre düzeni planlarına işlenir.

(4) Dönüşüm alanlarına ilişkin her tür ve kademedeki planlar için görüşü istenen ilgili kurum ve kuruluşlar, gerekli bilgi, belge ve görüşleri, iki ay içinde eksiksiz olarak vermek ve veri altyapısı ile diğer hazırlıkları öncelikle tamamlamak zorundadır. Gerekli bilgi, belge ve görüşler süresi içinde verilmediği takdirde uygun görüş veya izin verilmiş sayılır.

(5) Dönüşüm amaçlı imar planı, mevcut duruma ilişkin etüt, araştırma ve analizler ile nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü kararları açıklayıcı şema, program, belge ve diğer çalışmaları ihtiva eden raporu ile bir bütün olarak hazırlanır. Her türlü uygulama işlemleri, plan eki rapora göre projelendirilerek yapılır.

Dönüşüm alanlarında uygulama

MADDE 7- (1) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapılar ve çevreleri hakkında koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyeye ilişkin kararlar almaya, bu kararlara bağlı olarak ruhsat düzenlemeye, yapı yapmaya ve yaptırmaya yetkilidir. Bu yapılarda fenni mesuliyetin, onaylı yapı projelerine göre, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi çerçevesinde, idarece veya idarenin kurduğu kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarca veya anlaşmaya varılmak suretiyle bu konuda uzman kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi zorunludur.

(2) İdare veya Başkanlık, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi ve arsa düzenlemesi ile her türlü proje hazırlama işlemlerini yapmaya, yaptırmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, ön alıma, bağımsız bölümler dâhil olmak üzere, mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya kazanılmış imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, herhangi bir izne tabi olmaksızın bu amaçla şirket kurmaya, kurulmuş şirketlere katılmaya ve mevcut şirketleri eliyle anlaşmalar yaparak uygulamada bulunmaya, kamu tüzel kişiliği olarak tek başına veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı veya hasılat paylaşımını esas alan usuller de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara göre paylaştırmaya, hisseleri ayırmaya veya birleştirmeye yetkilidir.

(3) İdare veya Başkanlık, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlemede bulunmaya ve bunu yaptırmaya, uygulamaya ve mülkiyet haklarının dağıtılmasına re'sen yetkilidir. İdarece veya Başkanlıkça, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağına belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin değerlendirme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Değerlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, değerlendirme öncesi ve sonrası değer temel alınarak, ortaya çıkan değer artışından idarenin yatırım ve katkı payı düşüldükten sonra, değerlendirme usulü çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse veya bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapuya tescil safhasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Değerleme esaslı yöntem Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararı ile uygulanır.

(4) İdare veya Başkanlık; dönüşüm alanlarında yörenin şartlarını dikkate alarak, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere, yapıların ve arsaların kullanılması ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı tesis etmeye, toplu ortaklıklar kurmaya, toplu projelendirme ve toplu işletmeye, bunların yönetim şeklini geliştirmeye ve dönüşüm projesi süresince kısıtlamalar getirmeye yetkilidir. Taşınmaz tasarruflarına kısıtlama getirilmesi durumunda, meclis kararını müteakip bir ay içinde idarece ilgisine tebligat yapılır ve tapuya şerh verilir.

(5) İdare, idare meclisi veya Başkanlık tarafından Dönüşüm Amaçlı İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanan onaylı kentsel tasarım projeleri çerçevesinde, mimari özellikleri sebebiyle kentsel silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılar ile yapının cephe, cephe kaplaması, çatı özellikleri ve giriş saçakları gibi mimari elemanları hakkında, meclis kararı ile yaptırımlar getirmeye ve verilen süre içerisinde gereğinin yapılması halinde, re'sen

uygulamada bulunmaya ve gereken işi yaptırmaya, masraflarını taksitlendirilmek suretiyle tahsil etmeye yetkilidir.

(6) Dönüşüm alanlarındaki mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında plan bütününe ilişkin değerlendirme ve fiziki durum esas alınarak anlaşma yolu asıldır. İdare veya Başkanlık; anlaşma çerçevesinde, dönüşüm projesi tamamlanincaya kadar geçen süre içinde bağımsız bölüm maliklerine, geçici konut tahsisi veya kira yardımı yapar. Anlaşma sağlanamadığı takdirde, ilgili gayrimenkul kamulaştırılır. İdare veya Başkanlık, dönüşüm alanında ikamet edenlerin mağduriyetlerinin önlenmesi için gereken tedbirleri alır. Dönüşüm alanları için yapılacak kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı, acele kamulaştırma sayılır. Tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynı hak tesis edilmiş olan gayrimenkuller için de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde idare veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

(7) Dönüşüm alanlarında gayrimenkul mülkiyeti, anlaşma sağlanmak kaydıyla menkul değere dönüştürülebilir veya taşınmazın bedeli paraya çevrilerek hak sahibine ödenebilir.

(8) Dönüşüm alanlarında, idare ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca gerçekleştirilmesi gereken yol, elektrik, su, kanalizasyon, arıtma, doğalgaz, haberleşme, iletişim ve ulaşım gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin yatırımlar öncelikli iş kapsamında ele alınarak, dönüşüm amaçlı imar planlarının onaylanmasından itibaren başlatılmak, dönüşüm alanındaki dönüşüm projesi ile aynı süreler içinde idarenin koordinasyonunda tamamlanmak zorundadır.

Gelirler, harcamalar, istisna ve muafiyetler

MADDE 8- (1) Dönüşümün gerçekleşmesine ilişkin olarak yapılan her türlü iş ve işlemler için gereken kaynak, bu amaçla ayrılacak olan bütçeden karşılanır.

(2) İdare veya Başkanlık ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşları, dönüşüm projesinin süresi içinde gerçekleştirilmesi için gereken tedbirleri almak ve bütçelerinde yeterli ödenekleri ayırmak veya kurum içi ve kurum dışı alternatif finansman kaynağı temin etmek zorundadır.

(3) Dönüşüm alanları ile ilgili olarak idare veya Başkanlık tarafından yapılacak sözleşmeler, tesciller, döner sermaye ücreti dâhil bütün ücretler ve bedeller, düzenlenecek belgeler, her türlü plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, tapu ve kadastro işlemleri dâhil olmak üzere her türlü iş ve işlemler dönüşüm amaçlı imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yılı aşmamak üzere, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi dâhil her türlü vergi, resim, harç ve mali mükellefiyetten istisnadır. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile birlikte süreye bakılmaksızın muafiyet sona erer.

(4) Dönüşüm alanları toplamı yüz hektardan az olmamak üzere, İdareye veya Başkanlığa, en fazla beş yıl süreyle, diğer kanunlarla öngörülenlere ek olarak, birinci ve ikinci derece deprem bölgelerinde % 10'u, diğer deprem bölgelerinde % 5'i aşmamak üzere, uygun görülmesi halinde Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen orana göre görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde yapılan genel bütçe vergi gelirleri tahsilât toplamı üzerinden Maliye Bakanlığı'nca hesaplanacak pay, ertesi ayın sonuna kadar idarenin bu amaçla açtırdığı hesaba yatırılır. Bu gelir bu Kanunun maksadı dışında kullanılamaz.

(5) Dönüşüm sebebiyle meydana gelen değer artışından İdarece veya Başkanlıkça alınan yatırım ve katkı payları bu Kanunun uygulamaları dışında kullanılamaz.

(6) Afet riski sebebiyle dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun hükümleri çerçevesinde faizsiz veya düşük faizle kredi temin edilir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Gerçekleştirilecek Dönüşüm Projeleri

MADDE 9- (1) Bu Kanun kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilecek dönüşüm projelerinde; parselasyon planının onaylanması ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi işlemleri hariç olmak üzere, dönüşüm projesinin uygulanmasına yönelik olarak idarece yapılacak iş ve işlemler Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülebileceği gibi idare ile protokol yapılmak suretiyle müştereken de yürütülebilir.

(2) Birden fazla il veya birden fazla idarenin yetki sınırları içinde kalan ancak idarelerce gerçekleştirilemeyen dönüşüm alanlarındaki uygulamalar, Bakanlar Kurulu Kararı alınarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İçişleri Bakanlığı ve Bakanlığın görüşü doğrultusunda bu kanuna uygun olarak gerçekleştirilir.

Çeşitli hükümler

MADDE 10- (1) Bu Kanunun uygulanmasından dolayı açılacak davalarda seri yargılama usulü uygulanır.

(2) Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanlar içinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca yapılmak istenen dönüşüm projelerinde, dönüşüm alanı sınırının onayı ve diğer iş ve işlemlerde bu Kanun hükümlerine uyulur.

(3) Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uyulur.

(4) Dönüşüm projesi, Bakanlıkça verilen görüşlere uyumlu olmak zorundadır.

(5) Bu Kanunun uygulanmasında tereddüde düşülen hallerde Bakanlığın görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Yönetmelik

MADDE 11- (1) Bu Kanunun uygulanmasına dair esasları gösteren Yönetmelikler; İçişleri ve Maliye Bakanlıklarının görüşleri de alınarak; bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 12- (1) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Sonuçlandırılmayan uygulamalar

GEÇİCİ MADDE 1- (1) İdare, bu Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrası hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak hak sahipliği işlemleri sonuçlandırılmamış olanların işlemlerini bir yıl içinde sonuçlandırır. Hak sahibi olarak tespit edilenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan, dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dâhilinde bir bağımsız bölüm verilir. 2981 sayılı Kanuna göre alınması gereken arsa bedellerini henüz ödemeyenler, arsa bedellerini, dönüşüm projesini gerçekleştirecek idarenin meclis kararına göre idareye öder.

Yürürlük

MADDE 13- (1) Bu Kanunun;

a) 12 nci maddesinin birinci fıkrası hükmü yayımı tarihinden bir yıl sonra,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinden altı ay sonra,

yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GENEL GEREKÇE

Anayasanın 56 ncı maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57 nci maddesinde de; Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğuna yer verilmiştir.

Gerek 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme süreci, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıklı ve güvenli olmayan bir takım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca, bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş, tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan زمینler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur.

Bu kapsamda fiziki mekânın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir.

Söz konusu düzenleme, pilot uygulama amaçlı ve dolayısıyla sınırlı bir alan için geçerli olan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, belediyelere kentsel dönüşüm yetkisi veren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73 üncü maddesi ve nihayet sit alanlarında dönüşüme imkân tanıyan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla gerçekleştirilen düzenlemelerin tamamlayıcısı olacaktır.

Bu düzenleme ile ayrıca, bugüne kadar tamamlanmamış olan 2981 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemler bu Kanun kapsamına alınıp vatandaşların mağduriyetine son verilerek anılan kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Çeşitli risk ve tehditlere maruz veya sorunlu yerleşme alanlarının, iyileştirme, tasfiye, yenileme gibi yöntemlerle, planlı, düzenli, sürdürülebilir ve yaşanabilir çevrelere dönüşümüne dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasların belirlenmesi amaçlanmıştır.

MADDE 2- Planı olsun veya olmasın kentsel ve kırsal alanlarda dönüşüm alanı olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan tüm arsa ve araziler ile bunların üzerinde bulunan her türlü yapı kapsama alınmakta, amaç maddesine uygun biçimde dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik her türlü iş ve işlemler düzenlenmektedir.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı kullanılan alanlar kapsam dışında bırakılmıştır.

MADDE 3- Kanunda geçen Bakanlık, Başkanlık, İdare, dönüşüm alanı, dönüşüm amaçlı imar planı, dönüşüm amaçlı parselasyon planı, dönüşüm projesi, proje otaklığı kavramları tanımlanmıştır.

MADDE 4- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların, toprağın veya yapıların kullanım amacında ve şeklinde kısıtlama veya doğrudan karar getirebilen kanunlar kapsamında kalması durumunda, uygulamanın bu kanunlara uygun olarak ve sayılan kanunlarla yetkilendirilen ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüş ve önerileri doğrultusunda gerçekleştirilmesi esası getirilmiştir.

Zemin özellikleri gibi planlamaya ilişkin etütler veya özel mevzuatı gereği yapı yasağı bulunan yerlerdeki yapıların bu alanlardan tasfiyesi ve bu yapıların sahiplerinin gelişim alanı içerisinde Kanunla getirilen düzenlemelerden yararlanabilmeleri öngörülmektedir. Bu alanlar içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca korunacak yapı olarak tespit edilen yapıların bulunması durumunda ise ilgili idareler alanın ve yapının özellikleri dikkate alınarak, yerinde koruma da dâhil, yapılacak işlemi belirlemeye yetkili kılınmaktadır.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda, bu Kanunla belirlenen idare dışında, birinci fıkra da sayılan Kanunlar hariç olmak üzere ilgili kanunları gereği planlama ve uygulama yapma yetkisi bulunan kurum, kuruluş ve kurulların bulunması durumunda, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri alınmak suretiyle uygulamanın bu Kanun hükümlerine göre ve bu Kanunda belirtilen idare tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Böylelikle, ülkemizde planlama konusunda yaşanan yetki karmaşası nedeniyle uygulamaların sekteye uğramaması, iş ve işlemlerin tek elden yürütülmesi amaçlanmıştır.

MADDE 5- Dönüşüm alanı sınırının hangi çalışmalara dayalı olarak belirlenmesi gerektiği ve dönüşüm alanı sınır teklifinin hangi belgelere dayalı olarak hazırlanacağı düzenlenmiştir.

Dönüşüm alanı sınırının idarece nasıl belirleneceği açıklanmıştır.

İdarece meclis kararına bağlanan dönüşüm alanı sınırları, incelenmek ve Bakanlar Kurulunun onayına sunulmak üzere Bakanlığa gönderileceği, Bakanlar Kurulunca onaylanması halinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe gireceği belirlenmiştir. Birden fazla il veya İdarenin yetki sınırları içinde kalan alanlarda, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlığın görüşü doğrultusunda uygulama yapılacağı hükmü getirilmiştir. Bu fıkra hükmünün uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak Yönetmelikte yer alacaktır.

Dönüşüm alanında kalan gayrimenkullerin kayıt altına alınma ve durumlarının takip edilme şekilleri düzenlenmiştir.

Jeolojik sakıncalar, heyelan, sel vb tehlikeler nedeniyle dönüşüm zarurietiyi olan bölgeler ile, bu alanlarda yaşayan nüfusun tasfiyesi ve ikamesi için, birbirinden ayrı ancak bölge ile ilişkili birden fazla alanın, toplamı beş hektardan az olmamak kaydıyla tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilmesi sağlanmıştır. Ancak bu tür alanların tek bir dönüşüm alanı gibi değerlendirilerek, birinci fıkra hükümlerine göre belirlenmesi ve birinci fıkra da yer alan çalışma ve belgelere dayandırılması gerektiği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanlarının 5366 sayılı Kanun kapsamında belirlenen yenileme alanlarını da kapsayabileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve Kanun kapsamına giren Hazineye ait arsa ve araziler ile imar planı kararı ile tescile konu olabilen alanların, Kanunun amaçları doğrultusunda kullanılması ve Maliye Bakanlığı’nın izni kaydıyla, dönüşümün daha kolay gerçekleştirilebilmesi amacıyla idare mülkiyetine bedelsiz geçişine imkân sağlanılmıştır.

TOKİ Başkanlığına tahsis veya devredilen arazilerin, Başkanlık ile anlaşma yapılması halinde İdarece dönüşüm için kullanılabilmesi sağlanmıştır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalan, mülkiyeti Hazineye ait olup kamu kurumlarına tahsisli ve üzerinde kamu yapısı bulunan alanlardaki uygulamaya açıklık getirilmektedir.

Dönüşüm alanı içerisinde kalıp, dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında tasfiye edilerek başka bir alana taşınması gerekecek olan kamu yapılarının, kamu hizmetinin aksamadan

sürdürülebilmesi için, arsası da idare tarafından sağlanarak yaptırılabilmesine imkân sağlanmıştır.

MADDE 6- İdare meclisince belirlenen dönüşüm alanı kararının kesinleşmesi ile birlikte dönüşüm kararının gerektirdiği uygulamaların sağlıklı gerçekleşebilmesini temin için bu alan içindeki bütün plan, plan değişikliği ve plan revizyonu onamaları, parselasyon planı, ifraz, tevhit, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ve bölge kararının onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar da dâhil bütün yapım faaliyetleri durdurulmaktadır. Gerekli hallerde yeniden değerlendirme yapmaya ve bu değerlendirmeye bağlı olarak yukarıda anılan ve durdurulan işlemlerden hangilerinin devam edeceğine ya da yeniden izin verileceğine karar vermeye idare meclisinin yetkili olduğu belirtilmektedir. Ayrıca, proje sınırları içinde yaşayanların mağduriyetine yol açılmaması ve projenin hedeflerine ulaşması için dönüşüm projesinin tamamlanmasına yönelik süre kısıdı konmaktadır.

Zorunluluk bulunmamak kaydıyla, dönüşüm projesinin imkan vermesi halinde ve bu imkanın verdiği sınırlar ölçüsünde, öncelik, tapu tahsis belgesi olup tapuya dönüştürülmesi mümkün olmayan veya tapu tahsis belgesi iptal edilen barınacak başkaca konutu olmayan gecekondü sahiplerinde olmak üzere, barınacak başkaca konutu olmayıp, dönüşüm alanı sınırları içinde 12/10/2004 tarihinden önce gecekondü sahibi olduğunu belgeleyenler ve dönüşüm alanı sınırlarının kesinleştiği tarihin en az iki yıl öncesinden itibaren kesintisiz olarak dönüşüm alanı sınırı içinde ikamet etmekte olduğunu, elektrik, su, telefon faturası ve benzerleri ile birlikte belgeleyenlere, bedeli yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla, dönüşüm alanı içinde veya dışında bu kanun kapsamında yapılacak sosyal konutlardan bağımsız bölüm verilebilmesi öngörülmektedir.

Kişilerin mağduriyetine sebep olunmaması açısından, idare dönüşüm alanı kararının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde bu Kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planı ve parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasından sorumlu tutulmaktadır. Ayrıca Bakanlık tarafından onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının bir ay içinde çevre düzeni planlarına işlenmesi zorunlu tutularak üst ölçekli planlara uyumun sağlanması amaçlanmıştır.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda planlama çalışmalarına ivedilikle tamamlanabilmesi için planlama alanına ilişkin görüşleri istenilen kurumların görev, yetki ve çalışma konuları kapsamındaki verileri kanunla belirlenen süre içerisinde vermeleri zorunluluğu getirilmekte, belirlenen süre içinde bilgi, belge ve görüş verilmediği takdirde uygun görüş veya izin verilmiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Dönüşüm amaçlı imar planının, mevcut duruma ilişkin etüt, araştırma ve analizler ile, her türlü plan kararlarının açıklandığı, şema, program, belge ve diğer çalışmaları da içeren raporu ile bir bütün olarak hazırlanacağı ve dönüşüm alanlarındaki tüm uygulamaların, plan eki rapora göre projelendirilerek yapılacağı ifade edilmiştir.

MADDE 7- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alan içerisinde bu kanunla tanımlanan idare dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının uygulanmasına yönelik olarak gerek mevcut yapıların gerekse çevrelerinin korunması, kullanılması, güçlendirilmesi, ıslahı, geliştirilmesi, yenilenmesi ve tasfiyesine ilişkin olarak karar almaya yetkili kılınmıştır. İdarece alınacak bu kararların veya plan kararlarının uygulanmasına dair her türlü izin, ruhsat vb. iş ve işlemleri yapma yetkisi ve görevi yine idareye verilmektedir. Dönüşüm alanı içerisinde yapılacak yapılar 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi kapsamına alınarak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamında değerlendirileceği belirtilmiştir.

İdareye ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarını gerçekleştirmek amacıyla, maddede sayılan tüm uygulama araçlarını kullanma yetkisi

verilmektedir. Belirlenen bu araçlardan hangilerinin kullanılacağı ise alanın özelliklerine göre idarenin takdir yetkisine bırakılmaktadır.

Dönüşüm alanı içinde idare ve Başkanlıkça yapılacak diğer iş ve işlemler ile dönüşüm amaçlı imar planında değer esaslı yöntemin uygulanacağını belirtmesi halinde ilgili iş ve işlemlerin nasıl gerçekleştirileceği belirtilmektedir. Ayrıca, değerlendirme esaslı yöntemin Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararı ile uygulanabileceğine yer verilmiştir.

İdare ve Başkanlıkça, dönüşüme konu olacak yörenin ve sahanın şartlarının gözetilmesi gereği ve bu çerçevede alınabilecek kararlar belirtilmektedir. Ayrıca, taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirilmesi durumunda, bu durumun ilgisine tebliğ edilmesi ve tapu kaydına şerh düşülmesi gerektiği hükme bağlanmaktadır.

Dönüşüm amaçlı imar planı ve bu plana uygun olarak hazırlanan ve Başkanlık veya idare meclisince onaylanan kentsel tasarım projeleri kapsamında proje bütünlüğünün sağlanmasına yönelik getirilen mimari özelliklere veya öngörülen silüete ya da yöresel dokuya uymayan yapılara meclis kararı ile yaptırım getirmeye idare yetkili kılınırken, verilen süre içerisinde bunları yerine getirmeyenlerin yerine bu işlemlerin idare tarafından da yaptırılabilmesi ve masrafların maliklerden tahsil edileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanlarında, mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında ve sonrasında idarece gerçekleştirilecek iş ve işlemler belirtilmektedir.

Dönüşüm alanlarındaki gayrimenkul mülkiyetinin menkul değere dönüştürülebilmesi, düzenleme sonrası en az bir bağımsız bölüm verilemeyen küçük mülkiyetler ve parçalı hisseler karşılığında idare veya proje ortaklığınca gayrimenkul sertifikası, menkul kıymet belgesi verilebilmesi veya taşınmaz bedelinin nakdi olarak ödenebilmesi esası getirilmiştir.

Dönüşüm alanının ihtiyacı olan yol, su elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme gibi teknik altyapı hizmetlerinin de projenin yapım işleri ile birlikte eş zamanlı olarak idarenin koordinasyonunda tamamlanması öngörüldürken dönüşüm sonrası bölgede yaşayacak olanların, bu hizmetlerin yerine getirilememesi nedeniyle mağduriyetlerine sebep olunmaması amaçlanmıştır.

MADDE 8- Dönüşümün gerçekleşmesine ilişkin yapılacak her türlü iş ve işlemler için gerekli kaynağın, bu amaçla oluşturulan bütçeden karşılanması öngörülmektedir.

Dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanlarda harita, plan, parselasyon planı, proje uygulamaları ve yapım gibi işlerin süresi içinde gerçekleştirilmesi için idare ve Başkanlıkça gerekli finansman tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

Dönüşüm alanlarında gerçekleştirilecek iş ve işlemlerde uygulanacak muafiyetler ve bunların süresi düzenlenmektedir.

Bu fıkrafta, öncelikle gerekli olduğu, Bakanlar Kurulu'na karara bağlanması kaydıyla, yine Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen oran doğrultusunda, dönüşüm alanları toplamı beş yüz hektardan fazla olan idarelere sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik kaynak aktarılmaktadır. Ayrıca, bu kaynakların Kanun amacı dışında kullanılamayacağına dair hüküm de yer almaktadır.

Dönüşüm nedeniyle oluşan değer artışından idarece veya Başkanlıkça alınan yatırım ve katkı paylarının bu Kanunun uygulamaları dışında kullanılamayacağı hükme bağlanmaktadır.

Afet riski sebebiyle dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun hükümleri çerçevesinde faizsiz veya düşük faizle kredi temin edilebileceği öngörülerek dönüşüm alanlarına alternatif kaynak oluşturulmuştur.

MADDE 9- Bu Kanun kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilecek dönüşüm projelerinde, parselasyon planının onaylanması ve yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi işlemleri hariç olmak üzere, dönüşüm projesinin uygulanmasına yönelik olarak idarece yapılacak iş ve işlemlerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülebilmesi öngörülmüş, ayrıca yapılacak bir protokol ile İdare ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken de yürütülebileceği hükme bağlanmıştır.

Maddenin ikinci paragrafında ise; Toplu Konut İdaresi Başkanlığına birden fazla il veya birden fazla idarenin yetki sınırları içinde kalan ancak idarelerce gerçekleştirilemeyen dönüşüm alanlarındaki uygulamaların, Bakanlar Kurulu Kararı alınarak, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlığın görüşü doğrultusunda bu kanuna uygun olarak gerçekleştirilme yetkisi verilmiştir.

MADDE 10- Dönüşüm alanlarında kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davaların, dönüşüm uygulamalarının ivedilikle sonuçlanması amacıyla, mahkemelerde seri yargılama usulünün uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanlar içinde, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca yapılmak istenen dönüşüm projelerinde, dönüşüm alanı sınırının onayı ve diğer iş ve işlemlerde bu Kanun hükümlerine uyulacağı öngörülmektedir.

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uyulacağı hükme bağlanmıştır.

Bu Kanun uygulamasında tereddüde düşülen hallerde Bayındırlık ve İskân Bakanlığının görüşüne göre uygulama yapılması gereği belirtilmiştir.

MADDE 11- Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasların, İçişleri Bakanlığı ve Maliye Bakanlığının görüşü alınarak, Kanunun yayımlandığı tarihten itibaren altı ay içinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikle belirleneceğine yer verilmiştir.

MADDE 12- Madde hükmü ile, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir.

GEÇİCİ MADDE 1- İdarenin, bu Kanunun 12 inci maddesinin birinci fıkrası hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak sonuçlandıramamış olan işlemleri bir yıl içinde sonuçlandırması gerektiği hususu düzenlenmektedir. Ayrıca, hak sahibi olarak tespit edilenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan, dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dâhilinde bir bağımsız bölüm verileceği, 2981 sayılı Kanuna göre alınması gerekli arsa bedellerini ödemeyenlerin, arsa bedellerini, dönüşüm projesini gerçekleştirecek idarenin meclis kararına göre idareye ödeyeceği hükme bağlanmaktadır.

MADDE 13- Yürürlük maddesidir.

MADDE 14- Yürütme maddesidir.