



T.C.

SELÇUKLU BELEDİYESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ

ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI YÖNERGESİ

BİRİNCİ KISIM

KURULUŞ, DAYANAK, AMAÇ VE TANIMLAR

Kuruluş

Madde 1 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü 5393 sayılı Belediye Kanunun 48'inci maddesi ve Selçuklu Belediye Meclisinin 08.12.2023 tarih ve 264 sayılı kararı gereğince kurulmuştur.

Dayanak

Madde 2 Bu yönerge aşağıdaki hükümlere dayanılarak hazırlanmıştır:

- a) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38. maddesi ile 48. maddesinde yazılı olan hükümleri.
- b) 22.02.2007 tarihli ve 26442 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan; Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik hükümleri.
- c) Selçuklu Belediyesi Birimlerin Görev, Yetki ve Sorumlulukları ile Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin 7. maddesinin (2) , (4) ve (5) bentleri hükümleri.
- d) Ayrıca 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kira Yardım Kılavuzuna, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa, 5998 sayılı Kanunun değişik 73. Maddesine, 5998 sayılı Kanuna, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununa, 4734 sayılı Kamu ihale Kanununa, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa, 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumu Kanununa, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu ve Genel Sağlığı Sigortası Kanununa, 3194 sayılı İmar Kanununa, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa, 492 sayılı Harçlar Kanununa, 5902 Sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı ile ilgili Bazı Düzenlemeler Hakkındaki Kanuna, 775 Sayılı Gecekondu Kanununa, 5366 Sayılı Yıpranan Tarih ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanununa, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve tüm bu yasaların bağlı ikincil ve

üçüncül mevzuat düzenlemelerine ve diğer ilgili meri yasa ve yönetmeliklerin verdiği yetkilere dayanarak hazırlanmıştır.

Amaç

Madde 3 Bu yönergenin amacı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün kuruluş, görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan iş ve işlemlerin düzenlenmesi ve yürütülmesine ilişkin genel esas ve usulleri belirlemektir.

Tanımlar

Madde 4 Bu yönergede geçen ifadelerin açıklaması aşağıda belirtilmiştir:

Alt Birim	: Birime bağlı olarak kurulan Şeflik, Servis, Ofis, Büro ve Kısımları
Başkan	: Selçuklu Belediye Başkanı'nı
Başkanlık	: Selçuklu Belediyesi Başkanlık Makamını
Başkan Yardımcısı	: Selçuklu Belediye Başkan Yardımcısını
Belediye	: Selçuklu Belediyesi'ni
Belediye Encümeni	: Selçuklu Belediye Encümeni'ni
Belediye Meclisi	: Selçuklu Belediye Meclisi'ni
Birim/Müdürlük	: Selçuklu Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nü
Birim Müdürü/Müdür	: Selçuklu Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürü'nü
Genel Mevzuat	: Belediye dışı kurum, makam ve merciler tarafından yayınlanan ve belediye faaliyetlerini bağlayıcı olan kanun, kararname, yönetmelik, genelge, yönerge, tebliğ ve yazılı düzenlemeleri
İç Mevzuat	: Başkanlık tarafından yayınlanan yönetmelik yönerge, prosedür, talimat ve yazılı kuralları
Kanun	: 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
Yönetmelik:	: 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğini,
Rezerv yapı alanı	: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,
Riskli alan	: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
Riskli yapı	: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,

İKİNCİ KISIM

ORGANİZASYON YAPISI VE PERSONEL

Birimin Bağlı Olduğu Üst Birim

Madde 5 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü üst birim olarak başkanlığa, üst yönetici olarak belediye başkanı ve belediye başkanının görevlendirdiği ve yetki verdiği başkan yardımcısına bağlı olarak çalışır.

Birimin Alt Birimleri ile Bunlara Bağlı Servis ve Kısımlar

Madde 6 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü aşağıda belirtilen alt birimlerden oluşur:

- a) Planlama ve Dönüşüm Bürosu
- b) Uzlaştırma Bürosu
- c) Riskli Yapı ve Laboratuvar Bürosu
- d) İdari Büro

Personel Yapısı

Madde 7 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün personel yapısı; Norm Kadro Cetveli'ndeki unvan ve sayıyı aşmamak üzere müdür, şef, memur, işçi ve sözleşmeli personelden oluşmaktadır.

Birimin Organizasyon Yapısı ve Görevlendirmeler ile İlgili Genel Esaslar

Madde 8 Birimin organizasyon yapısının düzenlenmesi ve personel görevlendirmelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- a) Birim Müdürü, birimin bağlı bulunduğu belediye başkan yardımcısının önerisi ile belediye başkanı tarafından görevlendirilir.
- b) Alt birimlerin sorumluları ve yöneticileri ile alt birimlerde çalışacak personel, birim müdürünün önerisi ile birimin bağlı bulunduğu belediye başkan yardımcısı tarafından görevlendirilir. Belediye başkanı bu görevlendirmeleri re'sen değiştirmeye yetkilidir.
- c) Birimin görevlerinin etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi amacı ile birime bağlı yeni alt birimlerin açılması veya mevcut alt birimlerin kapatılması veya alt birimlerin isimlerinin yeniden belirlenmesi belediye başkanının onayı ve bu yönergenin değiştirilmesi ile yapılır.

ÜÇÜNCÜ KISIM

BİRİMİN VE BİRİM MÜDÜRÜNÜN

GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Birimin Görevleri

Madde 9 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün görev ve sorumlulukları şunlardır:

- a)** Afet Yönetimi Eylem Planı hazırlamak,
- b)** Selçuklu 'nun afet riski taşıyan, kentsel korumaya alınması gereken, kentsel dokuyla ve kent kimliği ile fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak bütünleşme zorluğu yaşayan ve/veya çarpık yapılaşmış bölgelerinde Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projelerine altlık teşkil eden yasa ve yönetmelik hükümleri kapsamında, veriye dayalı kent yönetimi ve çağdaş kent kuramlarının gerektirdiği ilkelerle estetik, işlevsel, sağlam, güvenli, nitelikli, eşitlikçi ve yaşam kalitesi yüksek sürdürülebilir mekânlar oluşturmak için standartlar belirlemek ve mekânlar oluşturmak amacıyla Kentsel Dönüşüm, Yenileme ve Gelişim Strateji, Plan, Proje ve Rehberler hazırlamak veya hazırlatmak,
- c)** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde tüm işleri yapmak ve yaptırmak,
- ç)** 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliği gereğince Belediyemiz sorumluluğunda yürütülen "Riskli Yapı" başvurularına ait işlemleri yürütmek,
- d)** 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliği gereğince "Riskli Alan" ile "Rezerv Yapı Alanları"nın belirlenmesi hakkındaki çalışmaları başlatmak, bu alanlar için Bakanlığın istediği şekliyle dosyaları hazırlamak ve Bakanlığa sunmak,
- e)** Selçuklu 'da fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak kente entegre olmayan bölgelerdeki mekânsal, hukuki, sosyal sorunların tespiti, mülkiyet verilerinin irdelenmesi ve alana ait tüm verilerine elde edilerek analizlerin yapılması ve söz konusu analizlerin değerlendirilmesi, katılımcı süreçlerle bölge sakinlerinin de hem tasarımsal hem de sosyal projelere katılımının sağlanması, çözüm önerilerinin, eylemlerin/faaliyetlerin/projelerin mekâna yansıtılarak yöntemlerin belirlenmesi amacı ile kentsel dönüşüm strateji planı hazırlamak veya hazırlatmak,
- f)** Kentsel Dönüşüm Projeleri yapar veya yaptırır,
- g)** Hak sahipleri ile birlikte dönüşüme ilişkin proje modelleri geliştirir,
- ğ)** Gecekondu mahalleleri ve ada bazında yerinde dönüşüm süreçleri üzerine çalışmalar yapar,
- h)** Kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak çalışmaların kalitesini yükseltmek amacıyla yurt içi ve yurt dışında inceleme gezileri yapar, kongre, konferans ve çalıştaylara katılır,

- ı)** İlçe sınırları içinde, Kentsel dönüşüm amaçlı 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarını hazırlamak veya hazırlatmak ve onay sürecini takip etmek.
- i)** Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü bünyesinde yapılan çalışmaları görünür ve bilinir kılmak adına söyleşi, tiyatro, sanatsal etkinlikler, sempozyum, panel, konferans, çalıştay ve yarışmalar gibi faaliyetleri planlar, belediyenin diğer müdürlükleri ile birlikte organize eder,
- j)** İlçe genelinde toplumsal ihtiyaç ve isteklerin belirlenmesi, semt araştırmaları yaparak semt verileri oluşturur ve bu verilerin planlama ekibine aktarılmasını sağlar,
- k)** Hızlı değişen, dönüşen kentte kent belleğinin tutulmasının sağlanması, hafıza mekanlarının oluşturulması ve kayıt altına alınarak, projelere altlık olarak sunulması
- l)** Dönüşüm alanlarında yaşayanların hukuki güvenceye kavuşturulması öncelikli olmak üzere, resmi kurumlar, meslek odaları, muhtarlar, sivil toplum örgütleri, üniversiteler, dernek ve kooperatifler ile koordinasyonu sağlayarak toplantılar yapıp, protokoller yaparak ortak programlar, yatırımlar, projeler geliştirir, bu konular ile ilgili belediyenin yükümlülüklerinin yerine getirilmesini sağlar,
- m)** Kamusal alandaki tasarımların, kentsel yenilemelerin, demografik, sosyal, kültürel, tarihi verilere dayalı ve kullanıcı deneyimini ön plana alan, katılımcı yöntemlerle gerçekleşmesinin sağlanması
- n)** Kentsel tasarım projeleri yapmak ve yaptırmak,
- o)** Meclis kararı alınması gereken durumlarda dosya hazırlayarak meclise sunar,
- ö)** Toplumu bilgilendirmek amacıyla müdürlüğün faaliyet alanları ile ilgili yazılı ve görsel olarak halkı bilgilendirmek, bilinçlendirmek ve özendirmek için fiziksel ve dijital tanıtım çalışmalarını yapar,
- p)** Proje üretme konusunda yeni teknolojilere vakıf olmak, takip etmek, proje yaptırmak ve ihale etmek, personelin bu amaçla eğitimini sağlamak, hizmet alımı ihalesi yapmak,
- r)** Üniversitelerle ilgili meslek örgütleriyle, mesleğin gelişimi ve proje teknolojileri ile ilgili diyalog kurar, haberleşme ağı kurar, teknoloji ve bilgi alışverişini sağlar,
- s)** Müdürlük bünyesinde konuları ile ilgili gerekli birimlerin elemanlarından oluşan komisyonlar kurar,
- ş)** Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilikler ya da mahkemeler tarafından görev alanına giren konular hakkında istenilen bilgileri verir, yazışmaları yapar,

- t) 4734 sayılı Kamu ihale Kanuna göre gerektiği durumlarda mal ve hizmet alımı yapar,
- u) Müdürlüğün, 5018 sayılı Kamu Maliye Yönetimi ve Kontrol Kanuna göre kurumun stratejik planı doğrultusunda yıllık bütçesini hazırlar,
- ü) Müdürlüğe bağlı büroların belediyenin diğer birimleri ile koordineli biçimde çalışmalarını sağlar.
- v) Müdürlük, bunlar dışında, mevzuatın öngördüğü diğer görevleri ile başkanlıkça verilen görevleri mevzuat çerçevesinde yapar ve yürütür.

Birim Müdürünün Görev ve Sorumlulukları

Madde 10 Kentsel Dönüşüm Müdürü; Selçuklu Belediyesi Birimlerin Görev, Yetki ve Sorumlulukları ile Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirlenen görev, yetki ve sorumlulukları yerine getirir.

DÖRDÜNCÜ KISIM

ALT BİRİMLERİN

GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Planlama ve Dönüşüm Bürosu Görev ve Sorumlulukları

Madde 11 Planlama Bürosunun yürüteceği görev ve fonksiyonlar şunlardır:

- a) Kent alanlarını tarayarak mevcut yapı stoklarının depreme karşı durumlarını belirler, durumlarına göre koruma ve güçlendirmelerine katkı sağlayacak yol haritası belirler,
- b) İlgili mevzuat hükümlerine göre; riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanları içerisinde bulunan parsellerin imar planlarını, imar plan tadilatlarını ve tasarım projelerini ilgili bakanlığın yetki devri çerçevesinde yapar ve yaptırır,
- c) İlgili mevzuat hükümlerine çerçevesinde riskli alan ve rezerv yapı alanı dosyalarını hazırlar.
- d) İlgili mevzuat hükümlerine göre; riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanları içerisinde bulunan parsellerin imar planlarını, imar plan tadilatlarını ve tasarım projelerini ilgili bakanlığın yetki devri çerçevesinde yapar ve yaptırır,
- e) Kentsel Dönüşüm alanları ile ilgili olarak tespit çalışmaları yapar
- f) Riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanları olarak talep edilen yerler ile ilgili işlemleri yürütür.
- g) İlan edilen kentsel dönüşüm alanları ile takip işlemleri yapar.
- h) Jeolojik-geoteknik etütler yaptırır, mevcut durum analizi vb. çalışmaları yapar veya yaptırır, kontrol eder.

- ı)** Kentsel dönüşüm modelleri ve stratejilerinin belirlenmesi konusunda çalışmaları yapar; ilgili mevzuat gereği tanımlanan planları hazırlar veya hazırlatır, hak sahipliği ve değerlendirme tespitlerini yapar ve yaptırır.
- j)** Riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projelerini hazırlar veya hazırlatır ve onaylar, yapı projesi yapar ve yaptırır.
- k)** Hak sahipleri ile ada bazında dönüşüm ile ilgili çalışmaları yürütür, fizibiliteyi hazırlar, model geliştirir ve uygular. Proje alanındaki hak sahipleriyle uygulama esasları doğrultusunda uzlaşma, anlaşma ve sözleşme süreçlerini yönetir.
- l)** Proje alanlarındaki ilgili tüm sorunlar ile hak sahiplerinin tespiti ile mevcut taşınmazların kıymet takdirlerinin yapar veya yaptırır.
- m)** İlçe sınırları içinde kentsel dönüşüm projeleri kapsamında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarını hazırlamak veya hazırlatır, onay sürecini takip eder,
- n)** Dönüştürülecek alanlardaki sorunları ve öncelikleri iyi saptayarak kent bütünlüğüne ve bölgenin koşullarına uygun çözümler üreterek, yerinde dönüşüm alternatifine öncelik vermek sureti ile ortaya çıkacak kentsel getirinin bölgede yaşayanlar arasında paylaşılmasını hedefler.
- o)** İlgili resmi kurum ve kuruluşlar ile belediye yetkili organları kararı alınarak proje odaklı her türlü işbirliği, protokol ve yazışmalar yapar.
- ö)** Belediyenin yapacağı kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili tüm ihale işlemleri ve kontrollük hizmetlerini (ihale dosyalarının hazırlanması, kontrollük, muayene ve kabul, kesin hesap işlemleri dâhil) yapar veya yaptırır.
- p)** Belediyenin kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm alanlarındaki tüm yapım faaliyetleri (altyapı, üstyapı, rekreasyon) ile ilgili avan, kesin ve uygulama projeleri ile Kentsel Dönüşüm Ve Tasarım projelerini yapar veya yaptırır.
- r)** Müdürlükçe verilen ve mevzuatın öngördüğü diğer görevleri yapar.

Uzlaştırma Bürosu Görev ve Sorumlulukları

Madde 12 Uzlaştırma Bürosunun yürüteceği görev ve fonksiyonlar şunlardır:

- a)** İlgili mevzuat hükümlerine göre riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanlarını dönüştürülmesi işlemleri yürütülürken oluşan itilafli konularında çözümler üretmek,
- b)** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde tüm işleri yapar veya yaptırır,
- c)** Hukuki güvenceye yönelik olarak hak sahiplerini bilgilendirme çalışmaları yapar,
- d)** Kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak planlama ve uygulamalarda her türlü hukuki desteği sağlar, ilgili mercilerden ve kurumlardan gerekli görürse görüş alır.

e) Hak Sahipleri ile anlaşma sürecinin sağlıklı yürütülmesi için bağımsız hakemlik görevi üstlenir.

f) Müdürlükçe verilen ve mevzuatın öngördüğü diğer görevleri yapar.

Riskli Yapı ve Laboratuvar Büro Görev ve Sorumlulukları

Madde 13 Riskli Yapı ve Laboratuvar Bürosunun yürüteceği görev ve fonksiyonlar şunlardır:

a) İlgili mevzuat hükümlerine göre riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanları içerisinde bulunan yapıların riskli yapılara ait belediyelerce yerine getirilecek tüm işlemlerin yürütülerek sonuçlandırılması yapılır veya yaptırılır,

b) İlgili mevzuat hükümlerine göre, re 'sen riskli yapı tespitlerini bakanlıkça lisanslandırılmış laboratuvarlara yaptırır, re 'sen ya da maliklerin talebi üzerine tespiti yapılan riskli yapılara ait raporları inceler ve onay süreçlerini yürütür.

c) Riskli olarak onaylanan yapıların yasal süreçlerini takip eder ve tebligat işlemlerini yürütür.

ç) Riskli olarak onaylanan yapıların tapu kütüğünün beyanlar hanesine 'riskli yapı' belirtilmek üzere, Selçuklu Tapu Müdürlüğüne yazılı bilgi verir.

d) Yasal süreler içerisinde yıkılmayan riskli yapıların tesisat kesim, tahliye ve yıkım işlemlerini yapar veya yaptırır.

e) Yıkım işlemleri gerçekleşmeyen riskli yapıları Bakanlığa bildirir.

f) Tebligat sürecinde olan ve yıkılmayan riskli yapılara ait bilgileri, iki ayda bir mutat olarak Bakanlığa sunar.

h) Müdürlükçe verilen ve mevzuatın öngördüğü diğer görevleri yapar.

İdari Büro Görev ve Sorumlulukları

Madde 14 İdari Büronun yürüteceği görev ve fonksiyonlar şunlardır:

a) Müdürlük bünyesinde yapılacak ihale işlemlerini yapmak, düzenlemek ve arşivlemek.

b) Yapılacak olan işlemlerde oluşabilecek harçların borçlandırılmasını sağlamak.

c) Personel ile ilgili (izin, rapor vs.) işlemlerini yapmak.

d) Müdürlüğe gelen evrakların fiziki ve dijital olarak kontrolünü sağlamak, ilgili birime ulaşımını sağlamak.

e) Müdürlükçe verilen ve mevzuatın öngördüğü diğer görevleri yapar.

BEŞİNCİ KISIM

SON HÜKÜMLER

Çalışma İlkeleri ve Genel Esaslar

Madde 15 Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü faaliyetlerin yürütülmesi ve görevlerin yerine getirilmesini aşağıdaki ilke ve genel esaslar doğrultusunda yapar.

a) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Selçuklu Belediyesi Birimlerinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları ile Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin Temel İlkeler başlıklı 6. maddesinde yazılı ilkelere uygun hareket eder.

b) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tüm faaliyetleri ile ilgili tüm genel ve iç mevzuatı takip eder ve bunlara uygun hareket eder.

c) Kentsel Dönüşüm Müdürü, bu yönerge ile belirtilen görevlerin yerine getirilmesinden ve koordinasyonundan öncelikle belediye başkanına ve bağlı olduğu başkan yardımcısına karşı birinci derecede sorumludur.

d) Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü görev, yetki ve sorumluluklarının yerine getirilmesi esnasında ilgili kurum ve birimlerle koordineli bir şekilde çalışır.

Tereddütlerin Giderilmesi

Madde 16 Bu yönergenin uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Başkanın talimatları doğrultusunda Müdür yetkilidir.

Yürürlük

Madde 17 Bu yönerge hükümleri Belediye Başkanı tarafından imzalanma tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 18 Bu yönerge hükümlerini Belediye Başkanı adına Müdür yürütür.

23.02.2024

Ahmet PEKYATIRMACI

Belediye Başkanı