



TEKTAŞ

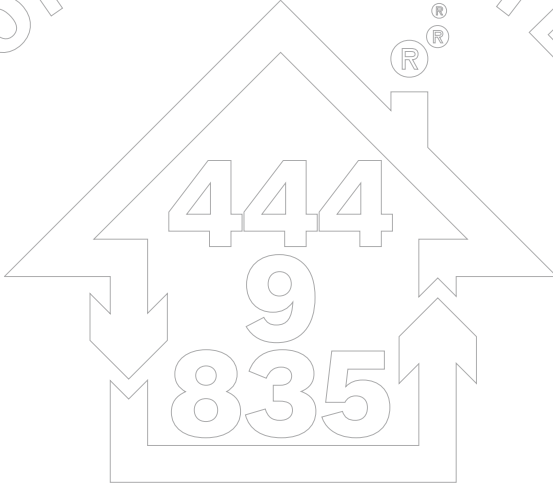
DAHA GÜVENLİ, DAHA MODERN VE DAHA DEĞERLİ YAPILAR İÇİN

KENTSEL DÖNÜŞÜM EL KİTABI

Evim Depreme Dayanıklı Mı? Deprem Risk Raporunu Nasıl Hazırlatırım? Kentsel Dönüşümden Nasıl Faydalanırım? Ne Kadar Harcama Yapmam Gerekir? Kredi ve Kira Desteği Alabilir Miyim? Evim Ne Kadar Değer Kazanır? Binamızı Yıkıtmadan Güçlendirebilir miyiz? Apartmanda Ortak Karar Almak Gerekliyor Mu? Ne Kadar Kredi Desteği Alabilirim? Kentsel Dönüşüm Yaşadığım Şehirde Uygulanıyor Mu?

İNNO
YAYINCILIK

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TEK NUMARA



TEKTAŞ
KENTSEL DÖNÜŞÜM

444 9 TEK

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TEKTAŞ

DAHA GÜVENLİ, DAHA MODERN VE DAHA DEĞERLİ YAPILAR İÇİN

KENTSEL
DÖNÜŞÜM
EL KİTABI

TEKTAŞ
KENTSEL DÖNÜŞÜM

444 9 TEK



Ücretsiz E-Kitap Olarak Okuyabilirsiniz.

inno Yayıncılık

Kentsel Dönüşüm El Kitabı

Hakan Çatalkaya

İnşaat Yüksek Mühendisi

Tektaş Kentsel Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı

Birinci Baskı : Aralık 2013

ISBN : 978-605-60181-9-0

Grafik Tasarım ve Uygulama : Bydirector

Baskı : Ayhan Matbaası

Mahmut Bey Mah. Deve Kaldırım Cad.

Gelincik Sok. No:6 Kat:3 Bağcılar, İst.

Tel.: +90 212 445 32 38

Faks: +90 212 445 05 63

Copyright@2013, Bu kitabın yayın hakları İnno Yayıncılık'a aittir.

İnno Basın Yayın Dağıtım Pazarlama Ticaret. Ltd. Şti.

Rumeli Cad. No: 5/7 Şişli, İstanbul

Tel.: +90 212 219 98 12 Faks: +90 212 219 98 16

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ

Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapı, Riskli Alan, Rezerv Alan
Kentsel Dönüşümden Kimler Faydalanabilir?

Başvuru ve Bakanlık Onay Süreci

Deprem Risk Raporu

Riskli Yapı Onayı

İtiraz Süreci

Binada Ortak Karar Alımı

Binanın Yenilenme İnşa Süreci

Kredi Süreci

Kira ve Taşınma Yardımı Süreci

Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Teşvikler ve Avantajlar

Yeni Bina Süreci

TEKTAŞ ile 12 Adımda Kentsel Dönüşüm

Kentsel Dönüşüm Hakkındaki Tüm Sorular ve Cevapları

Kentsel Dönüşüm Videoları

Yararlı Kaynaklar

Tektaş Group

Tektaş Kentsel Dönüşüm

Tektaş Mühendislik

Hakan ÇATALKAYA

Kentsel Dönüşüm Kanunu ve Örnek Dilekçeler

Türkiye Deprem Haritası

Güvenli ve Modern Yaşam Artık Çok Yakın

Türkiye, hemen hemen tamamı faylar üzerinde yer alan bir deprem ülkesi. Bu topraklar, tarihi boyunca sayısız yıkıcı deprem yaşadı. Sarsıntıların en büyüğü ise 17 Ağustos 1999 günü meydana geldi ve bu büyük depremde binlerce insanımız hayatını kaybetti. 2011 yılında yaşadığımız Van depremi de hepimizi derinden yaraladı.

Yaşadığımız bu felaketlerin en büyük sebebi, binalarımızın depreme dayanıksız olmasıydı. Depremler hayatımızda her zaman olacak ve bu sarsıntıları en az zararla atlattırabiliriz mümkün. Yeter ki yaşadığımız binalar, modern mühendislik uygulamalarıyla, güvenli bir şekilde inşa edilsin.

2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu, hepimizi üzen kayıp ve zararların artık yaşanmamasını amaçlıyor. Kentsel Dönüşüm Kanunu ile dayanıksız ve ömrünü tamamlamış binalarımızı, kapsamlı desteklerle yenileyebiliriz. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tespitlerine göre Türkiye'de 6.5 milyon konutun yenilenmesi gerekiyor.

Yaşadığınız binalar eğer afete karşı dayanıklı değil veya ömrünü tamamlamış ise Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun sağladığı kolaylıklar ve avantajlardan faydalanabilir, evinizi daha güvenli, daha modern ve daha değerli hale getirebilirsiniz. Depreme dayanıksız ve ekonomik ömrünü doldurmuş yapılarınızı, istediğiniz müteâhhit ile aynı yerde yeniden ve çok daha güçlü şekilde yaptırabilirsiniz. Böylece güvenli, modern ve çocuklarınıza daha değerli bir mülk olarak bırakabileceğiniz yepyeni bir eve sahip olabilirsiniz.

Kentsel Dönüşüm hizmetleri vermek amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilen Tektaş olarak, Kentsel Dönüşüm Kanunu'nu, güvenli bir gelecek için büyük bir şans olarak görüyoruz. Bu nedenle uzman kadromuz ile Kentsel Dönüşüm uygulamaları konusunda en etkin çözümü sunmak için çalışıyoruz. Kentsel Dönüşüm Kanunu, hak ettiğimiz güvenli ve yaşanabilir yapıları kavuşmak için mükemmel bir çözüm. Bu fırsatı en doğru ve kolay şekilde kullanabilmeniz için, uzmanlığımız ve deneyimimizle her zaman yanınızdayız.

Kentsel Dönüşüm uygulamasını daha iyi anlayabilmeniz için, binlerce binadaki çalışmalarımızla edindiğimiz tecrübelerin ışığında elinizdeki rehberi hazırladık. Tüm sorularınız ve destek talepleriniz için uzmanlarımıza başvurabilirsiniz.

Hakan ÇATALKAYA

İnşaat Yüksek Mühendisi

Tektaş Kentsel Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı

Depreme Dayanıksız ve Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Yapılarınızı Kendiniz Yenileyebilirsiniz

Yaşadığınız bina veya bölge “riskli” ise çözüm: ‘Kentsel Dönüşüm’

Türkiye’de depreme dayanıksız, eski ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesi amacıyla 2012 yılında 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu (Afet Riskli Yapıların Yenilenmesine İlişkin Kanun) kabul edildi. Bu yasa ile sağlanan kredi desteği, harç ve vergi muafiyetleri gibi kolaylıklardan faydalanarak, yapılarınızı yenileyebilir, daha güvenli, modern ve değerli hale dönüştürebilirsiniz. Kentsel Dönüşüm uygulamasının hayata geçirilebilmesi için iki temel şart var. Binanızı ‘**RİSKLİ YAPI**’ olarak tespit ettirmeniz veya bulunduğunuz bölgenin ‘**RİSKLİ ALAN**’ olarak ilan edilmesi gerekiyor. ‘Riskli Alan’ tespitiyle Kentsel Dönüşüm uygulamasından faydalanmak için yaşadığınız bölgenin Bakanlık veya ilgili belediye tarafından riskli alan ilan edilmesi ya da çevrenizdeki



mülk sahipleri ile birlikte en az 15 bin metrekarelik arsa alanı oluşturarak (Bakanlıkça istenen teknik tespit ve dökümanları hazırlayarak) Bakanlığa riskli alan başvurusunda bulunmanız gerekir. Riskli alan kararı, Bakanlar Kurulu tarafından verilmektedir. Dolayısıyla ‘Riskli Alan’ tespitiyle Kentsel Dönüşüm uygulamasından faydalanmak çok teferruatlı bir süreçtir. Önümüze, teknik çalışmalar gerektiren, prosedürü yoğun, uzun bir süreç çıkmaktadır.

Rezerv Alan, Riskli Alanda bulunan hak sahiplerinin yeni binaları tamamlanana kadar geçici konut ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile oluşturulmuş alanlardır. Riskli Alandaki hak sahipleri Rezerv Alanlar yerine kentsel dönüşüm kira yardımı kullanarak yeni binaları tamamlanana kadar geçici konut ihtiyaçlarını kendileri de karşılayabilirler.

'Riskli Yapı' tespitiyle Kentsel Dönüşüm uygulamasından faydalanmak için ise binadan sadece bir hisse sahibinin lisanslı şirketlere riskli yapı tespit başvurusunda bulunması ve binanın 'riskli' olduğunun tespit edilmesi yeterlidir. Riskli Yapı tespiti ile isterseniz birden fazla bina, imar adası ya da imar adaları, hatta mahalle ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Alanı oluşturabilirsiniz. Kanun, Riskli Yapı Tespiti ile Kentsel Dönüşüm uygulamasının vatanadaş eli ile yapılmasını amaçlamaktadır.

Binanız riskli olabileceğini kendiniz gözlemleyebilirsiniz

Tektaş Mühendislik tarafından bugüne kadar binlerce binada yapılan teknik inceleme sonucunda, binanın riskli olabileceğine işaret eden unsurlar şunlardır:

- Binanız ekonomik ömrünü tamamlamış ise (30 yıl ve üstü);
- Binanız 2000 yılında önce yapılmış ise (2007 Deprem Yönetmeliği'ne göre bu binalar yetersiz olabilir);
- Yapımında hazır beton kullanılmamış ise;
- Kolonlarından karot ile beton örneği alınmış ve beton dayanımı C8' den az veya beton kalitesi gözle görülür ölçüde kötü ise;
- Bodrum katında rutubet, kolon - kiriş demirlerinde paslanma var ise;
- Bodrum katında su izolasyonu yok ise;
- Herhangi bir katındaki kolon, kirişlerde çatlaklıklar var ise;
- Herhangi bir katında yapılan tadilat sırasında taşıyıcı kolon, kiriş kesilmiş ise;
- Zemininde oturma, temelde farklı oturma, bina kolon kirişlerinde çatlaklıklar var ise;

Binanız Riskli Olabilir.

Binanızın risk durumu için kesin sonuç ise teknik çalışmalarla belirlenir.

Kentsel Dönüşüm Uygulamasından Tapu Sahipleri Faydalanabiliyor

Kentsel Dönüşüm uygulamasından;

'İskânlı tapu', 'Kat irtifaklı tapu', 'Hisseli tapu' ve 'Arsa tapulu gecekondü ve kaçak bina' sahipleri, lisanslı kuruluşa başvuruda bulunup binaları için 'Deprem Risk Raporu' olarak uygulamadan faydalanabilir.

'Kiraçılar', 'Hazine arazisi üzerinde yapısı bulunanlar', 'Tapu tahsis belgesi sahipleri' tapuları olmadığı için başvuruda bulunamazlar.

'Eski eser tescilli yapı sahipleri" binaları için Kültür Varlığı Koruma Kurulundan izin yazısı almazlar ise ve "İstanbul" da Boğaz öngörünüm alanında yer alan binalar' Kentsel dönüşüm uygulaması dışındadır. 'SİT alanlarındaki yapılar' için ise yıkıldığında yeniden yapılamayacağından kentsel dönüşüm uygulanamaz. Tapu tahsis belgesi ya da hazine arazisi üzerinde bulunan yapı sahipleri, arsalarını ilgili idareden satın alarak lisanslı şirketlere başvuruda bulunabilir ve Kentsel Dönüşüm uygulamasından yararlanabilirler.

BAŞVURU ve BAKANLIK ONAY SÜRECİ

Öncelikle Deprem Risk Raporu hazırlatmanız gerekiyor

Kentsel Dönüşüm uygulamasından yararlanmak için öncelikle binanızın risk tespitini yaptırmanız gerekiyor. Deprem Risk Raporu için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslı kentsel dönüşüm kuruluşlarına başvurabilirsiniz. Bunun için sadece bir hisse sahibinin başvurusu yeterlidir.

Deprem Risk Raporu başvurusu için şu belgeler gerekiyor:

- Kentsel Dönüşüm başvuru dilekçesi (Bknz. Örnek Dilekçeler Syf. 28)
- Mülk sahibi tapu fotokopisi ve nüfus cüzdanı fotokopisi
- Tapu Müdürlüğü'nden, binadaki hak sahiplerinin listesini gösterir takyidat belgesi
- Belediyeden, binanın statik projesi veya statik proje olmadığına dair yazı
- İlgili belediyeden, binaya ait UAVT (Ulusal Adres Veri Tabanı) yazısı
- Başvuruda bulunan vekil ise Vekâlet Örneği ve vekilin nüfus cüzdanı
- Emlak Vergi beyannamesi / güncel elektrik su doğalgaz faturası
- Başvuruda bulunan şirket ise şirket vergi levhası, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, imza sirküsü ile şirket yetkilisi nüfus cüzdanı fotokopisi.

Başvuru öncesi belediyeden binanın mevcut imarının kontrol edilmesini de öneririz.

Yapınızdan alınan beton numuneler, laboratuvarında analiz edilir

Başvurunuz üzerine binanızın mevcut durumunun belgelenmesi amacıyla 'Rölöve' çalışması yapılır. Teknik ekipler, 'Beton numunesi alımı', 'Kolonlarda sıyırma işlemi', 'Röntgen cihazıyla donatı tespiti' ve 'Zemin etüdü' çalışmalarını yapar. Teknik ekibin yaptığı çalışmalar ve yapıdan alınan numunelerin laboratuvarında yapılan analiz sonuçları, uzman mühendislere teslim edilir.

Bakanlık, risk raporunu karara bağlar

Uzman mühendisler, bu verilere göre bilgisayar ortamında yapının üç boyutlu (3D) modelini oluşturarak yapının deprem riskini belirler. Daha sonra riskli yapı tespit raporunu hazırlayarak Bakanlığa onay için sunar. Bakanlık onay süresi 1 haftadır. Riskli olarak tespit edilen bina için Bakanlık onayı ile tapuya riskli yapı şerhi düşülür.

Kat malikleri 60 gün içinde ortak karar almalılar

Tapu Müdürlüğü riskli yapıdaki kat maliklerine bilgi amaçlı resmi yazı gönderir. Tapuya işlenen riskli yapı şerhi bilgi amaçlı olup, alım satımı engellemektedir. Tapu Müdürlüğü'nden eline yazı ulaşan malikler isterlerse 15 gün içerisinde hazırlanmış Riskli Yapı Tespit Raporu'na **itiraz edebilirler**. Aksi halde 60 gün içinde kat malikleri üçte iki (2/3) çoğunlukla bina ortak karar protokolünü



hazırlayıp Bakanlığa sunmalıdır. 60 gün içinde bina ortak karar protokolü hazırlayamayan kat maliklerine ilave ek süre verilir. Bu sürede de anlaşma sağlanmaması halinde bina Bakanlıkça yıkılır. Yıkım masrafları Bakanlıkça tüm kat maliklerinden hisseleri oranında alınır.

İtiraz İtiraz başvuruları İl Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü' ne , İstanbul' da ise bağlı bulunduğunuz İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü' ne yapılır. Yapılan itiraz üniversite öğretim üyelerinden oluşan komisyon tarafından karara bağlanır. İtiraz komisyonunda sadece hazırlanmış rapor incelenir, ikinci bir rapor istenmez. Komisyon binanın riskli olduğunu onayladıktan sonra hak sahipleri isterlerse mahkeme yoluna gidebilirler.

Bina ortak karar protokolü için üçte iki (2/3) çoğunluk yeterlidir

Riskli yapı yerine yapılacak olan yeni bina süreci ile ilgili kat malikleri üçte iki (2/3) çoğunlukla bina ortak karar protokolünü hazırlayarak Bakanlığa sunarlar. Bina ortak karar protokolünde müteâhhit seçimi, kredi kullanımı, kira yardımı, bina yapım ve teslim süreci, yeni dağılım gibi kararlar alınır.

Binanın takviye güçlendirme kararı için binada beşte dört (4/5) çoğunluk gerekmektedir.

Bina ortak karar protokolü; ilerde mahkeme kararı ile iptal edilmemesi için kanuna uygun bir şekilde uzmanlarca hazırlanmalıdır. Anlaşma sağlamayan üçte bir oranındaki kat maliklerin hakları Bakanlık tarafından kapalı oturum ile diğer üçte iki çoğunluğa açık artırma ile satışa çıkarılır. Alan olmaz ise Bakanlık tarafından kamulaştırılır.

BİNANIN YENİDEN İNŞA SÜRECİ

Bakanlık lisanslı müteâhhitlik şirketleri inşaatı gerçekleştirir

Binanın yeniden yapımı veya takviye güçlendirme uygulaması için istediğiniz müteâhhitlik şirketi ile anlaşabilirsiniz. Şirketin; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' ndan lisans almış olması gerekir. Kat malikleri kentsel dönüşüm kredisi veya kira yardımı kullanabilir. Kiracılar taşınma yardımı ile kentsel dönüşüm kredisi kullanabilir. Bunun için kiracıların en az bir yıl binada oturduklarını belgelemeleri gerekir.

Müteahhitlik şirketlerini Bakanlığın bilgi sisteminden kontrol edebilirsiniz

Müteahhit seçiminde dikkat etmeniz gereken hususlar şunlardır:

- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' ndan müteahhitlik lisansının olması,
- Mesleki deneyime sahip olması,
- Finansal ve ekipman gücünün bulunması,
- Aynı bölgede iş deneyimine sahip olması,
- Ticari yeterliliğinin bulunması,
- Sektörde uzun süre varlığını korumuş olması.

Müteahhitlik şirketlerini, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın www.csb.gov.tr adresinde yer alan www.yambis.csb.gov.tr bilgi sisteminden kontrol edebilirsiniz.

KREDİ SÜRECİ

Kat Malikleri için; Kentsel dönüşüm kredisi bağımsız bölüm başına en fazla 125 bin TL dir. Kentsel Dönüşüm kredisi, bir kişi için en fazla 5 bağımsız bölüm ve 625 bin TL ile sınırlandırılmıştır. Anlaşmalı banka tarafından çıkarılan kredi, blokeli olarak banka hesabında tutulur ve yeni binanızın inşasında hak ediş usulü (banka ekspertiz onayı) ile yapılan imalat oranınca serbest bırakılır. Kredi kullanımında borçlanan kat malikidir.

Kiracılar için; Kentsel dönüşüm kredisi en fazla 125.000 TL olup; riskli binada bir yıldır kiracı olduğunu belgeleyen kiracılar kullanabilir. Kiracılar kentsel dönüşüm kredisini mortgage kredisinde olduğu gibi sadece yeni bir gayrimenkul alırken kullanabilir.

Kentsel Dönüşüm Kredisini Bakanlık ile anlaşmalı bankalardan; 24 ila 120 ay vade ve aylık 0.40 oranında devlet teşvikli olarak kullanabilirsiniz.

Daha detaylı bilgi için www.kentseldonusumkredisi.com

KENTSEL DÖNÜŞÜM KİRA ve TAŞINMA YARDIMI SÜRECİ



Kat Malikleri için Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı;

Riskli binadaki mülk sahipleri 18, aya kadar geri ödemesiz kira yardımı alabilirler. Riskli binadaki maliklerin; İstanbul’ da ilgili belediyelere, İzmir ve Bursa’da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne başvurması gerekiyor. Bknz. Örnek Dilekçeler Syf. 30 Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı Başvuru Dilekçesi

Kat malikleri Kentsel Dönüşüm Kredisi veya Kentsel Dönüşüm kira yardımından sadece birini tercih edebilirler.

Kiracılar için Kentsel Dönüşüm Taşınma Yardımı;

Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında kiracılar taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere taşınma yardımı yapılabilir. İstanbul' da ilgili belediyelere, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvurması yeterlidir. Bknz. Örnek Dilekçeler Syf. 29 Kiracılar için Kentsel Dönüşüm Taşınma Yardımı Başvuru Dilekçesi

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDAKİ TEŞVİKLER ve AVANTAJLAR

Kat Malikleri İçin;

Kentsel Dönüşüm Kredisi: 24-120 ay seçenekleri ve aylık 0,40 oranında devlet teşvikli olarak, bağımsız bölüm başına en fazla 125 bin TL tutarında kredi kullanabilirler veya,

Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı: 18 ay boyunca İstanbul, İzmir için 860 TL/ay (Toplam 15.480 TL) kira yardımı, geri ödemesiz olarak kullanılabilir.

Ayrıca;

- Tüm belediye, noter ve tapu harçları ile sözleşme, devir ve tescil uygulamaları, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretler ile banka ve sigorta muameleleri vergisinden muafiyet,
- Gayrimenkul satışında % 8- % 18 KDV yerine % 1 KDV oranından faydalanma,
- Yeni daire değeri ve kira getirisi ortalama 1,5 kat artar.

Kentsel Dönüşüm ile sağlanan tüm harç muafiyetlerinin toplamı mevcut daire başı yaklaşık 20.000 TL olup 10 dairelik mevcut bina için 200.000 TL varan muafiyet söz konusudur.

Binadaki tüm kararlar için hisse payı üzerinden üçte iki çoğunluğu yeterlidir.

Kiracılar İçin;

Kentsel Dönüşüm Kredisi: Kiracılar; Daire almak isterler ise 24-120 ay vade seçenekleri seçenekleri ve aylık 0,40 oranında devlet teşvikli olarak 125 bin TL tutarında kredi kullanabilirler.

Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı (Taşınma yardımı): Kiracılar; 1 defaya mahsus olmak üzere İstanbul, İzmir için 1720 TL (2 ay x 860 TL/ay) geri ödemesiz taşınma yardımı alabilirler.

Kiracıların bu haklardan yararlanmaları için riskli binada en az 1 yıldır kiracı olduklarını muhtarlık yazısı, su-elektrik faturaları, kira kontratı v.s. ile belgelenmeleri gerekmektedir.

YENİ BİNA SÜRECİ

Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun sağladığı kolaylıklar ve avantajlar sonucunda; yaptığınız başvuru, bina risk analizi, yıkım işlemi ve yeni inşaat süreçleri tamamlanır. Son aşamada, bina için belediyeden iskânli tapu alınır.

Kentsel Dönüşüm uygulaması sonucunda; yeni yönetmeliklere uygun, depreme dayanıklı ve eskisinden daha değerli evinizde güvenle oturmanın keyfini yaşarsınız.



12 ADIMDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

- 1) Belediye İmar Müdürlüğü veya Tapu Müdürlüğü'ne başvurarak, var ise mevcut binanıza ait statik proje temin edilir; yok ise bunun için resmî yazı alınır.
- 2) Bina Deprem Risk Raporu almak için varsa binaya ait projeler, daire tapunuz veya hisseli arsa tapunuz, nüfus cüzdanı fotokopisi, Tapu Müdürlüğü'nden alınan Bağımsız Bölüm Listesi'ni gösterir belge ile TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Lisanslı şirketi TEKTAŞ Mühendislik'e başvuru yapılır. (Bknz. Örnek Dilekçeler Syf. 28)
- 3) TEKTAŞ Mühendislik uzmanları, binanızda yapacağı teknik inceleme, tespit ve çalışmalar sonucu yapınız için Deprem Risk Raporu hazırlar.
- 4) Deprem Risk Raporu, TEKTAŞ Mühendislik tarafından bağlı bulunduğunuz T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne Onay için sunulur.

- 5) İl Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, yapınıza ait Deprem Risk Raporu'nu inceleyerek onaylar. Binanız riskli ise, Bakanlık tarafından Tapu Müdürlüğü'ne gönderilen yazı ile bina tapu kütüğüne 'Riskli Yapı' şerhi işlenir.
- 6) Bakanlığın riskli yapı kararı, Tapu Müdürlüğü tarafından tüm kat maliklerine iletilir. İsteyen kat malikleri hazırlanmış Deprem Risk Raporu'na itiraz edebilir yada 60 gün içinde bina maliklerinin en az üçte iki (2/3) çoğunluğu ile Bina Ortak Karar Protokolü imzalanır. Protokol ile binanın yapımı, müteahhit seçimi, kentsel dönüşüm kredisi, kira yardımı, yeni dağılım gibi kararlar alınır.
- 7) Bina Ortak Karar Protokolü İl Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulur. Bina Ortak Karar Protokolü'nü imzalamayan 1/3 çoğunluk mülkleri için Gayrimenkul Değer Tespiti yapılarak, 2/3 çoğunluk kat maliklerine açık arttırma ile satış yada Bakanlıkça kamulaştırma yapılır. 2 ay içinde üçte iki (2/3) çoğunlukla Bina Ortak Karar Protokolü imza altına alınmaz ise son bir uyarı yazısı ve verilen ilave sürecinin tamamlanmasından sonra binanız ilgili idarece yıkılır.
- 8) Binanın yeniden inşası için belediye projeleri hazırlatılır ve ilgili den ruhsat alınır.
- 9) Binanın yeniden inşası için Bakanlık ile anlaşma sağlayan bankalara 'Kentsel Dönüşüm Kredisi' için başvuru yapılır.
- 10) Kredi kullanmak yerine Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne dilekçe ile başvuru yapılır.
- 11) Binanın yeniden inşası için kat maliklerinin Bina Ortak Karar Protokolü ile seçtiği müteahhit - inşaat şirketi yeni binanızın inşaatına başlar. İnşaatınız yapım süresince Yapı Denetim kuruluşunca kontrol edilir.
- 12) Yapımı tamamlanan binanız için bağlı olduğunuz belediyeden iskânli tapularınız alınır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDAKİ TÜM SORULAR VE CEVAPLARI

Kentsel dönüşüm uygulamasından sadece birinci derece deprem bölgesinde bulunan binalar mı faydalaniyor?

Hayır, ülke genelinde bulunan bütün binalar kentsel dönüşüm uygulamasından yararlanabilir. Bunun için tek koşul, binanıza Bakanlık tarafından yetkilendirilen kuruluşlardan deprem risk raporu almaktır. Deprem risk raporu almak için hak sahiplerinden sadece bir kişinin yetkili kuruluşa başvuruda bulunması yeterlidir.

Binanız riskli alan içinde ise Kentsel Dönüşüm kapsamına zaten girmiştir. Binanızın Kentsel Dönüşüm alanına girip girmediğini öğrenmek için www.tektaskentseldonusum.com (kentsel dönüşüm projeleri) ve www.kentseldonusum.gov.tr sayfalarından öğrenebilirsiniz.

Kentsel dönüşüm hangi şehirleri kapsıyor?

Kentsel Dönüşüm uygulaması, Türkiye'de tüm illeri, ilçeleri, mahalleri ve köyleri kapsıyor. Depreme dayanıksız ve ekonomik ömrünü tamamlamış tüm binalar, risk raporunun alınması ve gerekli şartların tamamlanması durumunda Kentsel Dönüşüm uygulaması ile yenilenebilir.

Binamızın risk tespitini yaptırabilmek için mal sahiplerinin üçte iki (2/3) çoğunluğu şart mıdır?

Risk tespiti yaptırmanız için üçte iki (2/3) çoğunluk ile karar almanıza gerek yok. Hisse sahiplerinden (malikler) sadece birinin Lisanslı Kuruluşa risk tespiti için başvuruda bulunması yeterlidir.

Riskli yapının tespit ve yıkım masraflarını kim ödeyecek?

Riskli yapı tespit ve yıkım işlerinin masrafları mal sahipleri yada anlaşma sağladıkları müteahhit tarafından karşılanacak. Tespit ve yıktırma işlemlerinin resmi idare tarafından yapılması durumunda ise bina paydaşlarının tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında ipotek işlemi uygulanacaktır.

Binadaki diğer mal sahipleri, risk tespitini engellemek istiyorsa ne yapabiliriz?

Riskli binaların tespitine mal sahiplerinin engel olması halinde kaymakamlığa başvuruda bulunarak kolluk kuvveti yardımı ile yetkili kuruluşa risk tespiti yaptırabilirsiniz. Ayrıca gerekirse işlemleri durdurularak hakkında Cumhuriyet Savcılığı'na başvuruda bulunabilirsiniz.

Eski ve yıpranmış durumdaki binalarda kentsel dönüşüm uygulaması için risk tespiti yaptırmaya gerek var mı?

Evet, Kentsel Dönüşüm Kanunu'ndan ve avantajlarından faydalanmak için, binanızın risk tespitini, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan lisanslı kurum veya kuruluşlara yaptırmanız gerekiyor.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı dava açılabilir mi?

İdare mahkemelerinde dava açılabilir. Dava açmak için, kamu kurumları tarafından verilen kararın tebliği edilmesinin ardından 30 gün içinde idari mahkemeye başvurmak gerekir.

Binamızın riskli olarak belirlenmesine itiraz edebilir miyiz? İtirazlar nereye yapılıyor, kim inceliyor? Nasıl sonuçlanıyor?

Riskli olarak tespit edilen binalar Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir ve risklidir şerhi tapu kütüğüne işlenir. Mal sahipleri, Tapu Müdürlüğü'nce kendilerine yapılan tebligattan sonra 15 gün içinde, İstanbul, İzmir, Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verecekleri bir dilekçe ile riskli yapı tespitine itiraz edebilirler. İtirazları, 4'ü üniversitelerce ve 3'ü Bakanlıkça belirlenen ve 7 üyeden oluşan Teknik Heyet inceler. Teknik Heyet, riskli bina raporunu uygun bulursa rapor kesinleşir ve yıkım süreci başlar. İtiraz sonucunda binanın riskli olmadığına karar verilmesi halinde tapuya konulan şerh kaldırılır. Aksi halde binanın risk tespiti kesinleşir.

Riskli binanın yıktırılması süreci nasıl işleyecek?

Riskli bina tespitinin kesinleşmesinden sonra bu binaların yıktırılması için mal sahiplerine 60 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde riskli binaların yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir, yıktırılmamış ise 30 günden az olmamak üzere ek süre verilir. Bu süreler içinde mal sahipleri tarafından riskli yapılar yıktırılmaz ise, yıktırma işlemleri mahallî idarelerin de katılımıyla resmi görevliler tarafından gerçekleştirilir. Bina, belediye, kaymakamlık ya da Bakanlık tarafından yıkılır veya yıktırılır. Bedeli ise maliklerden alınmak üzere tapuya işlenir.

Riskli binanın yıktırılması için maliklerce bir karar alınması gerekir mi? Riskli binayı tahliye etmeyen malikler veya kiracılar hakkında ne yapılabilir?

Riskli olduğu kesinleşen binaların yıktırılması kanunen bir zorunluluktur. Bu yüzden yıkım konusunda mal sahipleri tarafından karar alınmasına veya anlaşma sağlanmasına gerek yoktur. Riskli binanın yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde riskli binayı tahliye etmeyen malik veya kiracılar İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel



Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bildirilir. Binanın riskli yapı raporu Bakanlık tarafından onaylandıktan sonra ilgili kurumlara başvurarak binanın elektrik, su, doğalgaz bağlantılarını kestirebilirsiniz. Buna rağmen tahliye ve yıkıma karşı çıkanlar için belediye ve kaymakamlığa yapılan başvuru sonucu kolluk kuvveti veya zabıta ile tahliye gerçekleştirilir ve yıkım gerçekleştirilir. Gerekirse işlemleri durduranlar hakkında Cumhuriyet Savcılığı'na başvuruda bulunabilirsiniz.

Riskli bina üzerinde ipotek var ise bina yıktırılabilir mi? Bu durumda ipotek ne olur?
Riskli bina üzerinde bulunan ipotek, yıkıma engel teşkil etmez. Bina üzerinde bulunan ipotek, yıkım sonrasında arsaya, daha sonra yeni gayrimenkul üzerine geçer.

Riskli binanın yıkılmasından sonra malikler arasındaki anlaşma nasıl sağlanacak?
Riskli binanın yıktırılmasından sonra arsa hâline gelen taşınmazların mal sahipleri tarafından değerlendirilmesi esas alınır. Yapılacak tüm uygulamalara, mal sahiplerinin en az üçte iki (2/3) çoğunluğuyla karar verilir.

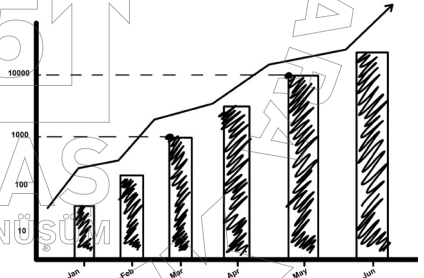
Kanunda geçen üçte iki (2/3) çoğunluk maliklerin sayısının üçte iki çoğunluğu mudur?
Kanunda geçen üçte iki (2/3) çoğunluk, malik sayısının üçte iki çoğunluğu değil, sahip olunan hisseler oranında maliklerin üçte iki çoğunluğudur.

Üçte iki (2/3) çoğunluk ile alınan karara katılmayanların hisseleri ne olacak?
Üçte iki çoğunluk ile alınacak karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, rayiç değerinden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış olmaz ise bu paylar, Bakanlıkça satın alınır ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar uyarınca değerlendirilir.

Yapılacak uygulamalar konusunda üçte iki (2/3) oranında çoğunluk sağlanamaz ise ne olacak?
Mal sahiplerine yapılan tebliğati takip eden 30 gün içinde en az üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması durumunda Bakanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından acele kamulaştırma yapılabilir.

Kentsel dönüşüm uygulaması için hangi yardım ve desteklerden faydalanabiliriz?

Riskli binadaki mülk sahipleri 18 aya kadar kira yardımı alabilir. Ya da anlaşmalı bankalardan kentsel dönüşüm kredisi kullanabilirler. Kiracılar ise bir kereye mahsus taşınma yardımı alabilir ayrıca mülk satın alacaklar ise anlaşmalı bankalardan kentsel dönüşüm kredisi kullanabilirler. Kentsel Dönüşüm Kanunu uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar; noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretler ile banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf tutulur. Alım satım işlemlerinde KDV indirimi uygulanır.



Bu muafiyetler ile mevcut daire başına yaklaşık 20 bin TL tutarında avantaja sahip olursunuz. Kira yardımı ise geri ödemesizdir.

Kira veya faiz desteğinden kimler faydalanabilir?

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların; mal sahipleri, kiracıları ve sınırlı aynı hak sahibi olarak bu binaları kullananlar yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabiliyor.

Kira veya faiz desteği almak için mal sahiplerinin üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşması şart mı?

Kira yardımı almak veya faiz desteğinden yararlanmak için maliklerin kendi aralarında anlaşma yapma şartı bulunmuyor.

Mal sahipleri kira yardımı için hangi evraklarla nereye başvuracak?

Riskli binadaki malikler;

- Bağımsız bölümü gösterir tapu belgesi,
- Arsa paylı tapular için, nüfus müdürlüğünden alınan adrese dayalı nüfus kayıt örneği veya üzerine kayıtlı olan son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturalarından birisi,
- Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- Riskli bina tespit raporu inceleme formu,
- Konutun tahliye edildiğine dair yeni adresini gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği ile birlikte İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuracaktır. (Bakınız: Ekler Bölümü)

Kiracılar kanun hükümlerinden faydalanabilecek mi?

Kanun kapsamında kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere taşınma yardımı yapılabilir. Kiracılar konut satın almak istemeleri halinde Bakanlık ile protokol imzalayan bankalardan kentsel dönüşüm kredisi alabilirler.

Kredi ve kira yardımı desteğinden aynı anda yararlanabilir miyiz?

Kentsel Dönüşüm Kredisi ile Kentsel Dönüşüm kira yardımından sadece birini tercih edebilirsiniz.



Kiracı veya sınırlı aynı hak sahipleri kira yardımı için hangi evraklarla nereye başvuracak?

Riskli binada kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenler;

- Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi üzerine kayıtlı (su - elektrik - telefon - doğalgaz) faturalardan birisi veya riskli binada oturduğunu gösteren Nüfus Müdürlüğü'nden alınmış adrese dayalı nüfus kayıt örneği,
- Konutun tahliye edildiğine dair yeni adresini gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği ile birlikte İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuracaktır.

Malikler için kaç ay ve ne kadar kira yardımı yapılacaktır?

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. Kira yardımının süresi azami 18 aydır.

Malikler için 2017 yılında ödenecek kira yardımı şu şekilde belirlendi:

İl Nüfusu	Kira Miktarı
Nüfusu 300 bine kadar olan şehirlerde	535 TL
Nüfusu 300 bin-500 bin arası şehirlerde	605 TL
Nüfusu 500 bin-750 bin arası şehirlerde	675 TL
Nüfusu 750 bin – 2 milyon arası şehirlerde	745 TL
Nüfusu 2 milyon- 4 milyon arası şehirlerde	810 TL
Nüfusu 4 milyondan fazla şehirlerde	860 TL

Kiracılara kaç ay ve ne kadar taşınma yardımı yapılacaktır?

Kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılır.

Kiracılara 2017 yılında ödenecek taşınma yardımı miktarları şu şekilde belirlendi:

İl Nüfusu	Taşınma Yardımı Miktarı
Nüfusu 300 bine kadar olan şehirlerde	1070 TL
Nüfusu 300 bin-500 bin arası şehirlerde	1210 TL
Nüfusu 500 bin-750 bin arası şehirlerde	1350 TL
Nüfusu 750 bin – 2 milyon arası şehirlerde	1490 TL
Nüfusu 2 milyon- 4 milyon arası şehirlerde	1620 TL
Nüfusu 4 milyondan fazla şehirlerde	1720 TL

Kiracıların bu yardımlardan yararlanabilmeleri için en az 1 yıl kiracı olduklarını belgelemeleri gerekmektedir.

Kira yardımını nasıl geri ödeyeceğiz?

Kira yardımını geri ödemesizdir.

6306 sayılı kanun kapsamında hak sahiplerince kullanılacak krediler sadece bankalardan mı temin edilir? Katılım bankalarından da fon kullanılabilir mi?

Kredi için katılım bankalarını da tercih edebilirsiniz. 6306 sayılı kanun kapsamında hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin kararda geçen "Banka" ifadesi Bakanlık ile protokol imzalaması kaydıyla kredi sağlayacak mevduat ve katılım bankalarını, "Faiz" ibareleri de katılım bankaları tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanacak fonlar için kâr payını ifade eder.

Kanun kapsamında protokol yapılmış bankaların listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde ve www.kentseldonusum.gov.tr ile www.csb.gov.tr adreslerinde yayınlanmaktadır.

Riskli binadaki malikler aynı bankadan kredi kullanmak zorunda mı? Faiz desteği kredi bitimine kadar devam edecek mi?

Riskli binadaki maliklerin hepsinin aynı bankadan kredi kullanma zorunluluğu bulunmuyor. Malikler kredi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalayan bankalardan herhangi birine başvurabilirler. Ancak, malikler münferit olarak konut edinmek yerine, birlikte yeni bir bina yaptırmak istiyorlar ise aynı bankadan kredi kullanmaları gerekir. Faiz desteği, kredi süresince devam eder. Ancak, hak sahipleri tarafından geri ödemesi yapılmayan krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.

Konut ve iş yeri için bankalardan ne kadar ve kaç yıl vadeli kredi kullanılabilir?

Konut için bağımsız bölüm başına en fazla 125 bin TL kredi kullanılabilir. Kredi geri ödemeleri, 10 yıl vadeli olarak gerçekleştirilecektir.

İşyeri için bağımsız bölüm başına en fazla 125 bin TL kredi kullanılabilir. Kredi geri ödemeleri, 7 yıl vadeli olarak gerçekleştirilecektir.

Ülke sınırları içinde birden fazla konutu veya işyeri olanlar en fazla 5 bağımsız bölümü için faiz indirimi sağlanmış 625.000 TL Kentsel Dönüşüm Kredisi kullanabilirler.

Riskli konutu yıktıktan sonra yeni konutu kendi imkânları ile yapmak isteyenler için kredi dışında başka avantajlar var mı?

6306 sayılı kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar; noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden muaftır. Ayrıca kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralardan da banka ve sigorta muameleleri vergisi alınmaz. Daire başı bu muafiyetlerin toplamı 20 bin TL dir.

Kentsel Dönüşüm ile mevcut binamıza fazladan kat veya imar alabilir miyiz?

Hayır alamazsınız. Binanıza deprem risk raporu alıp binanızı kentsel dönüşüm kapsamına dâhil ettikten sonra binanızı bağlı olduğunuz belediyenin imarına göre yapabilirsiniz. Bakanlık, belediye kentsel dönüşüm kapsamında yeniden inşa edilecek binalara özel bir imar ya da fazla kat hakkı vermemektedir.

Kentsel dönüşüm kapsamında binamızı yıkmadan güçlendirme yapabilir miyiz?



Binanızı; bağlı olduğu belediye imarına göre daha az katlı yapmak durumunda kalıyorsanız, binanızı yıkmadan binanızı deprem karşı takviye güçlendirme yapabilirsiniz. Takviye güçlendirme için de kentsel dönüşüm kredisi kullanabilirsiniz. Ancak şunu unutmayınız ki; yapılan takviye güçlendirme çalışmalarına rağmen yapınız yeni inşa edilmiş bir bina kalitesinde olmayacaktır.

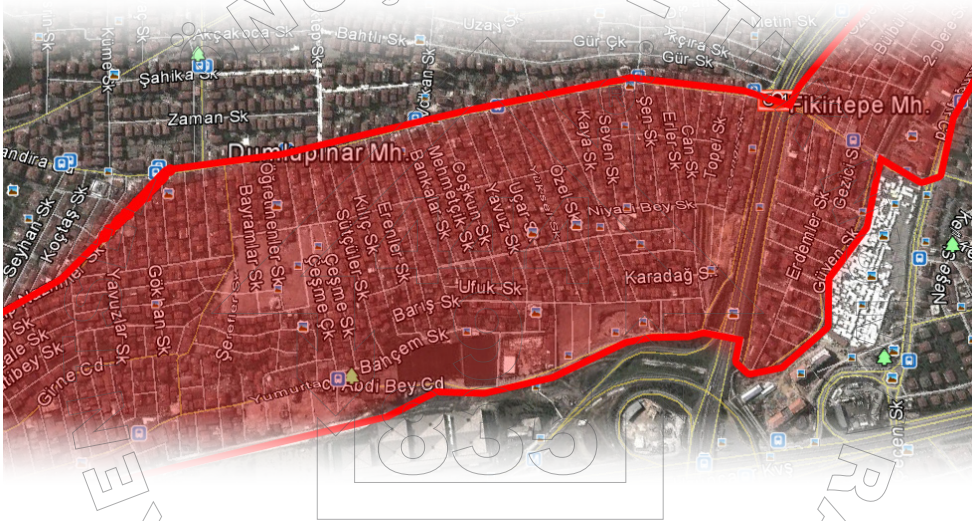
Binayı güçlendirmek için ortak karar alma şartı var mı?

Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında, binanızda takviye güçlendirme uygulaması için beşte dört (4/5) çoğunluk ile karar almanız gerekir.

Kentsel dönüşüm kredi faizleri ne orandadır? Kredi nasıl kullanıma sunulur?

Kentsel Dönüşüm Kredisi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile anlaşmalı bankalar aracılığı ile verilir. Kentsel Dönüşüm Kredisi faiz oranları güncel mortgage aylık faiz oranlarına 0.40 oranında devlet teşviki uygulanmış halindedir. Krediyi 24 ay ile 120 ay vadeli olarak kullanabilirsiniz.

Borçlu, krediyi kullanan kat malikidir. Kullanılan kredi kat malikine ya da müteahhide verilmemektedir. Kredi inşaatı yapan müteahhide banka tarafından inşaatın yapım aşamasına göre (banka ekspertiz onayı ile) hak ediş olarak verilir. Böylece inşaat yapım aşaması, hem banka hem de yapı denetim tarafından denetlenmiş olur.



Riskli alanlar nasıl belirlenir? Kimler riskli alan teklifinde bulunabilir?

Riskli alanlar, zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır. Riskli alanlar Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenir. Bakanlar Kurulu Kararı alınabilmesi için hazırlanacak teknik raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na uygun görülmesi ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerekmektedir. Riskli alanlar Bakanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından belirlenebileceği gibi, yaşadığı yerin riskli olduğunu düşünen vatandaşlar da Bakanlığa riskli alan teklifinde bulunabilir. Bunun için en az 15 bin metrekarelik alan için başvuruda bulunmak gerekmektedir.

Riskli alan içerisinde kalan risksiz binaların durumu ne olacak?

Riskli alanda risksiz bina bulunması hâlinde, bu binalar uygulama dışı tutulabilecektir. Böyle bir durumda, risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilebilecek, ifraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması hâlinde binanın hâlihazır durumu korunabilecektir. Ancak,

uygulama bütünlüğü bakımından gerekmesi hâlinde, risksiz binalar, malikleri ile yapılacak anlaşmalar çerçevesinde yıkılabilecektir.

Riskli alan ve riskli yapının farkları nelerdir?

Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırılan alanı ifade eder. Riskli alan başvurusu için en az 15 bin metrekare arsa alanı olması gerekir.

Riskli yapı ise ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade eder. Riskli yapı değerlendirmesi için sadece bir hisse sahibinin başvurusu yeterlidir. İstenirse yapı adası hatta mahalle ölçeğinde de riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanılabilir.

Risk tespiti yaptırmak zorunlu mu?

Kentsel Dönüşüm Kanunu, risk tespiti yaptırılmasını zorunlu tutmuyor. Bununla birlikte Türkiye'de birçok binanın, mühendislik hizmeti almadan yapıldığı, malzeme ve işçilik açısından teknik gerekliliklere uygun olmadığı, özellikle beton kalitesinin çok düşük olduğu için deprem açısından risk taşıdığı belirlenmiştir. Bu yüzden, konutunda güven ve huzur içerisinde yaşamak isteyen ve oturduğu binanın riskli olabileceğinden şüphelenen her vatandaşın risk tespiti yaptırmayı önerilir.

Tek bina olarak aynı parselde bulunan tüm binalardan muvafakat almadan Kentsel Dönüşüm uygulamasından yararlanılabilir miyiz?

Evet, aynı parseldeki tüm binalardan muvafakat almadan Deprem Risk Raporu olarak Kentsel Dönüşüm uygulamasından ve avantajlarından yararlanarak binanızı yenileyebilirsiniz.

Yazlık evim veya bağ evimi Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Dönüşüm Kredisinden yararlanarak yenileyebilir miyim?

Evet, bu tür binalarınız için de Lisanslı Kuruluşlardan Deprem Risk Raporu olarak Kentsel Dönüşüm uygulamasından yararlanabilirsiniz. Bu tür binaların arsaları genelde tarla niteliğinde olduğundan krediyi verecek banka sizden ilave teminat isteyebilir. Öncelikle bankadan onay aldıktan sonra bu işleme başlanmasını öneririz.

Kentsel Dönüşüm kapsamında birçok parselden oluşan Yapı Adası için imar bütünlüğünü nasıl sağlarız?

10 parselden oluşan 5.000 m² arsa alanlı yapı adasını örnek alalım. Bu 10 parselin 9 parselinde bina olduğunu 1 parselin ise boş olduğunu kabul edelim. Öncelikle mevcut 9

binadaki 1er hisse sahibi Lisanslı Kuruluşa başvuruda bulunarak 9 bina için ayrı ayrı Riskli Yapı Tespitini yaptırır. Risk tespiti yapılmış parsellerdeki hak sahipleri parsel bazında bina ortak karar protokolünde 2/3 çoğunluk ile diğer parseller ile tevhid (birleştirme) kararı alırlar.

Geriye kalan boş parseldeki tüm hak sahipleri diğer parseller ile tevhid kararı almaları neticesinde yapı adasındaki 10 parselin imar bütünlüğü sağlanmış olur.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VİDEOLARI

Kentsel Dönüşüm kapsamında merak ettiğiniz herşey Kentsel Dönüşüm Uzmanı Hakan ÇATALKAYA' nın UZMANTV , NASIL TV, CEVAP TV, WİSE TV videolarında bulabilirsiniz.

1. Kentsel dönüşüm nedir?
2. Kentsel dönüşüm hangi şehirleri kapsamaktadır?
3. Kentsel dönüşümden faydalanmak isteyen mülk sahipleri nereye başvurabilir?
4. Kentsel dönüşüm uygulama süreci nasıl işler?
5. Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan problemler nelerdir?
6. Riskli alan nedir?
7. Riskli alan nasıl belirlenir?
8. Riskli alanda bulunan sağlam binalar yıkılır mı?
9. Riskli yapı nedir?
10. Bir binanın riskli olup olmadığı nasıl anlaşılır?
11. Yapıların riskli olduğunu kim belirler?
12. Riskli yapılarda yıkım öncesi hangi şartların sağlanması gerekir?
13. Deprem Risk Raporu nasıl alınır?
14. Risk tespitinden sonra bina sahipleri nasıl bir yol izlemeli?
15. Yerinde dönüşüm nedir?
16. Kentsel dönüşüm kapsamında binayı yıkmadan güçlendirme yapılabilir mi?
17. Kentsel dönüşüm kredisi nasıl alınır?
18. Kentsel dönüşüm kredisinin geri ödemesi nasıl yapılır?
19. Kentsel dönüşüm kira yardımı nasıl alınır?
20. Kentsel dönüşüm kira yardımından kimler yararlanabilir?
21. Kentsel dönüşümde kiracılara ne kadar yardım yapılır?
22. Kentsel dönüşümde bina ortak karar protokolü nedir?
23. Kentsel dönüşüm kapsamında binayı yıkmadan güçlendirme yapılabilir mi?
24. Kentsel dönüşüm kanununun avantajları nelerdir?
25. Kentsel dönüşüm için müteahhit seçerken nelere dikkat edilmeli?
26. Riskli Binada 2/3 çoğunluk kentsel dönüşüm kapsamında hangi kararları alabilir?



www.uzmantv.com

www.cevap.tv

www.nasil.tv

www.wise.tv

Video sitelerinden "Hakan Çatalkaya" veya "Kentsel Dönüşüm" olarak arama yaptığınızda videolarımıza ulaşabilirsiniz.

Yararlı Kaynaklar

Kentsel Dönüşüm hakkında yararlanabileceğiniz web sayfaları şunlardır:

E-KİTAP için.. **www.kentseldonusumelkitabi.com**

www.tektaskentseldonusum.com

www.tektastechnikusavirlik.com

www.tektasevim.com

www.tektasmuhendislik.com

www.tektasgroup.com

www.kentseldonusumkredisi.com

www.kentseldonusumkirayardimi.com

www.kentseldonusumbinaortakkararprotokolu.com

www.kentseldonusumhukukhizmetleri.com

www.kentseldonusumprojeleri.com

www.kentseldonusumhizmetleri.com

www.depremriskraporu.com

www.riskliyapitespiti.com

www.12adimdakentseldonusum.com

www.kentseldonusumvideolari.com

www.csb.gov.tr

www.istanbulkentseldonusumderneği.org

www.izmirkentseldonusumderneği.org

www.kentseldonusum.gov.tr

www.facebook.com/TektasKentselDonusum

www.facebook.com/IstanbulKentselDonusumDerneği

www.facebook.com/IzmirKentselDonusumDerneği

www.plus.google.com/+Tektaskentseldonusum

Kentsel dönüşüm hakkında bilgi alabileceğiniz telefon numaraları:

ALO 181 Çevre ve Şehircilik HATTI

Tektaş Kentsel Dönüşüm 444 9 835 (TEK)

Tektaş Group

Tektaş Group, uzman kadrosuyla en iyi ve kusursuz hizmeti sunmayı amaçlıyor. Tektaş Group şirketleri, 'Kentsel Dönüşüm', 'Proje', 'Danışmanlık', 'Müteahhitlik', 'Teknik Müşavirlik' ve 'Tektaş Kentsel Dönüşüm Sistemi' hizmetleri ile Kentsel Dönüşüm işlemlerinizi güvenle ve en verimli şekilde gerçekleştirmenizi sağlar.
www.tektasgroup.com

Tektaş Kentsel Dönüşüm

Tektaş Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında hizmet vermektedir. Apartman, site yönetimi veya mahalle bazında kentsel dönüşüm uygulamasından yararlanmak için Tektaş Kentsel Dönüşüm'den uzman talep edebilirsiniz. Tektaş Kentsel Dönüşüm, uzman kadrosu ve çözüm ortakları ile şu hizmetleri veriyor:

- Binanızın deprem performansına ilişkin bilgi amaçlı risk raporu hazırlanması
- Binanız için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı Deprem Risk Raporu hazırlanması
- Bina Ortak Karar Protokolü'nün hazırlanması
- İnşaat için tapu ve belediye işlemleri, noter harç ve vergi muafiyet danışmanlığı
- Mülk sahipleri ve kiracılar için anlaşmalı bankalardan indirimli kentsel dönüşüm kredisinin çıkarılması
- Mülk sahipleri ve kiracılara kentsel dönüşüm kira yardımının Bakanlıktan çıkarılması
- Bina Gayrimenkul Değer Tespiti 'nin yapılması
- Anlaşmayı kabul etmeyen kat maliklerine ait hisselerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından satışı veya kamulaştırılmasının sağlanması
- Yeni bina projesinin hazırlanması, belediyeden inşaat ruhsatının alınması, Yapı Denetim Kontrol hizmetinin verilmesi
- Eski depreme dayanıksız binanızın Tektaş Kentsel Dönüşüm Sistemi ile yeniden inşaatı için Müteahhitlik hizmeti verilmesi
- Eğitim ve Sağlık hizmeti veren kurum ve kuruluşlara ait binalar için Bakanlığın istediği DEPREM DAYANIKLILIK RAPORU'NUN hazırlanması.

www.tektaskentseldonusum.com

Tektaş Mühendislik

Yurt içinde ve yurt dışında 'Proje – Danışmanlık' hizmeti veren Tektaş Mühendislik, Avrupa İnşaat Mühendisleri Birliği'nin (ECCE) üyesi olan ilk ve tek Türk şirkettir. Ayrıca T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Türkiye çapında Riskli Yapı Tespiti için Lisanslandırılmış ilk kuruluşlardandır.

Tektaş Mühendislik, uzman ve deneyimli kadrosuyla, apartman, toplu konut, iş merkezi,

kültür merkezi, spor tesisi, endüstri yapıları, hastane, otel, üniversite, eğitim yapıları, sanayi siteleri ve fabrika binaları gibi özel ve kamu kurumlarına ait yapılar için proje, danışmanlık, teknik müşavirlik hizmetlerini veriyor.

www.tektasmuhendislik.com

HAKAN ÇATALKAYA

İnşaat Yüksek Mühendisi, TEKTAŞ Kentsel Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı

1977 yılında İstanbul'da doğdu. Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. Yüksek lisansını İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nde tamamladı. TEKTAŞ Mühendislik Ltd. Şti.'ni kurarak yurt içi ve yurt dışında proje ve danışmanlık hizmetleri vermeye başladı. Ulusal ve uluslararası proje tasarım yarışmalarında pek çok ödül aldı. Üniversitelerde danışman öğretim üyesi olarak ders verdi. Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında büyük ölçekli projelere, yatırım şirketlerine, belediyelere, kamu kurum ve kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektedir. Çatalkaya, Kentsel Dönüşüm Uzmanı olarak seminer, panel ve ilgili toplantılara katılarak tecrübelerini paylaşmaktadır.

www.hakancatalkaya.com

Tektaş Kentsel Dönüşüm Merkezi

Gayrettepe Mh. Necati Alburuz Sk. No:18/3 34349 Beşiktaş, İstanbul

E-posta: info@tektaskentseldonusum.com

Tektaş Kentsel Dönüşüm 444 9 835 (TEK)

KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU ve ÖRNEK DİLEKÇELER

Tüm güncellemelerin işlendiği Kentsel Dönüşüm Kanun Metni'ni

www.tektaskentseldonusum.com "Kanun ve Uygulamalar" sayfasından indirebilirsiniz.

- Riskli Yapı Tespit Raporu Başvuru Dilekçesi Bknz. Syf. 28
- Taşınma Yardımı Başvuru Dilekçesi (Kiracı için) Bknz. Syf. 29
- Kira Yardımı Başvuru Dilekçesi (Mülk sahibi için) Bknz. Syf. 30
- Türkiye Deprem Haritası Bknz. Syf. 31

TEKTAŞ MÜH. MÜŞ. YAP. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ' NE

..... ili, İlçesi, Mah.,
Cad., Sok, Apt, No:..... tapudaPafta,
..... Ada, Parsel sayılı Yapıda Kat Malikiyim. Çevre ve
Şehircilik Bakanlığı Lisanslı Kuruluşu olarak 6306 sayılı kanun
kapsamında; Binamız RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU' nun hazırlanması
için gereğinin yapılmasını arz ederim.

Adı Soyadı
İMZA

EKi _____ :

1. Tapu Fotokopisi
2. Nüfus Cüzdanı Fotokopisi
3. Tapudan alınmış Bina Kat Maliklerinin
Hisse Oranlarını Gösterir Belge/ Takyidat
4. Belediyeden Alınmış Binanın Statik Projesi veya
Statik Proje Olmadığına dair resmi yazı
5. Belediyeden UAVT (Ulusal Adres Veri Tabanı) Yazısı
(Yerleşim Yeri Adresi Doğrulama Yazısı)
6. Vekaletname
7. Şirket İmza Sirküsü ve Şirket Yetkilisi
Nüfus Cüzdanı Fotokopisi

BAŞVURU SAHİBİNİN _____ :

Adresi :

.....

.....

.....

Tel :

Cep :

**..... ALT YAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM
MÜDÜRLÜĞÜ' NE**

KONU : Kiracı için Taşınma Yardımı

Aşağıda bilgileri bulunan ve ARAADNET yazılımında yapı kimlik numaralı ili, ilçesi, mah., cad., sok, Apt. , No:....., tapudaPafta, Ada, Parsel sayılı binamız 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olup, Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliğinin 16nci maddesinde göre taşınma yardımından faydalanmak istiyorum.

Riskli binamı/...../201.. tarihinde tahliye ettiğimi beyan eder, aksi durumun tespit edilmesi halinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında kanun hükümlerine göre faiziyle geri ödeyeceğimi taahhüt ederim.

Kira yardımından faydalanmam halinde 13.10.2012 tarihli ve 28440 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar uyarınca bankalardan faiz destekli kredi başvurusunda bulunmayacağımı taahhüt ederim.

Kira yardımı başvurumun uygun bulunması halinde aşağıda belirttiğim hesap numarama yatırılması hususunda gereğini arz ederim.

**Ad Soyad
İmza**

İLETİŞİM

Adres:

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Tel:

Cep:

Banka Hesap Numarası (IBAN):

EKLER

1. Nüfus cüzdanı fotokopisi
2. Üzerimde kayıtlı faturası veya Riskli binada oturduğumu gösterir Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınmış adrese dayalı nüfus kayıt örneği
3. Tahliye ettiğime dair yeni adresimi gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği

..... **ALT YAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM**
MÜDÜRLÜĞÜ' NE

KONU : Konut & İşyeri Sahibi için Kira yardımı

Aşağıda bilgileri bulunan ve ARAADNET yazılımında yapı kimlik numaralı ili, ilçesi, mah., cad., sok, Apt. , No:....., tapuda Pafta, Ada, Parsel sayılı binamız 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olup, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliğinin 16nci maddesinde göre kira yardımından faydalanmak istiyorum.

Riskli binamı/...../201.. tarihinde tahliye ettiğimi beyan eder, aksi durumun tespit edilmesi halinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında kanun hükümlerine göre faiziyle geri ödeyeceğimi taahhüt ederim.

Kira yardımından faydalanmam halinde 13.10.2012 tarihli ve 28440 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar uyarınca bankalardan faiz destekli kredi başvurusunda bulunmayacağımı taahhüt ederim.

Kira yardımı başvurumun uygun bulunması halinde aşağıda belirttiğim hesap numarama yatırılması hususunda gereğini arz ederim.

Ad Soyad
İmza

İLETİŞİM

Adres:

Tel:

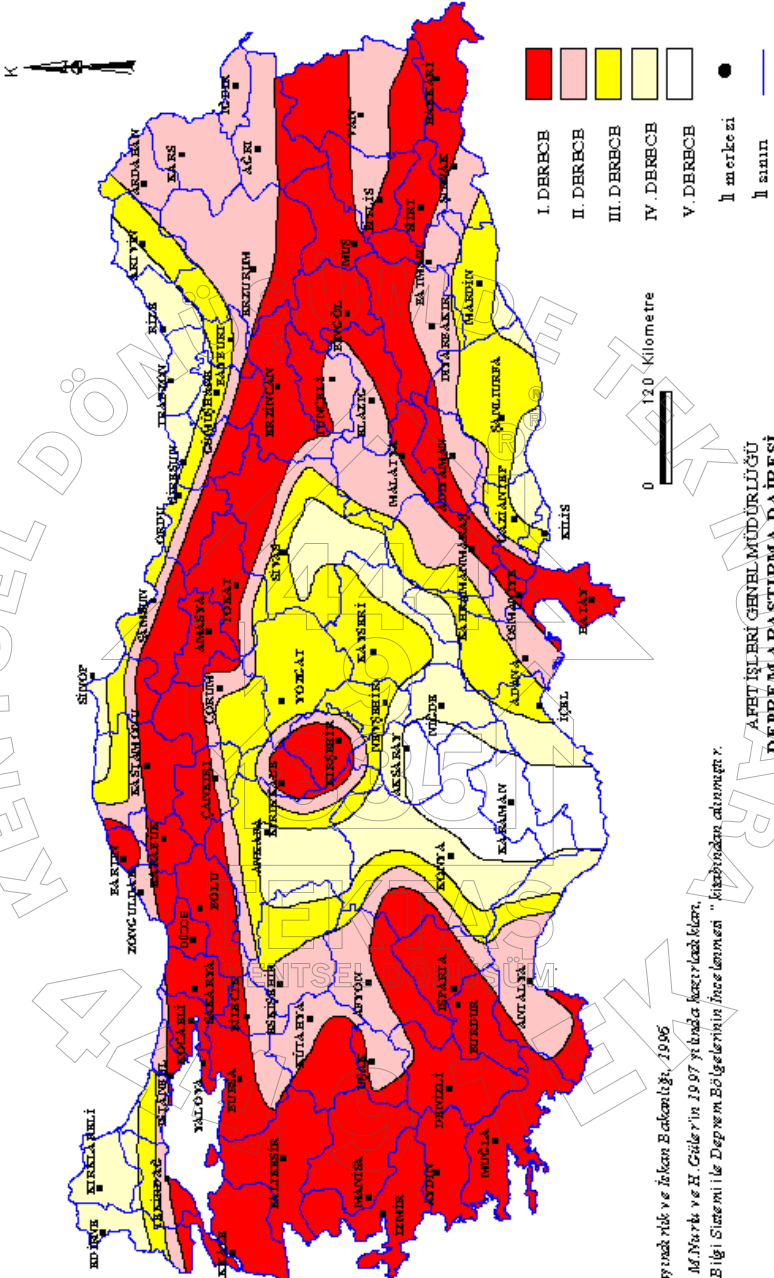
Cep:

Banka Hesap Numarası (IBAN) :

EKLER

1. Nüfus cüzdanı fotokopisi
2. Konut veya işyerinin tapu senedi
3. Riskli bina tespit raporu inceleme formu
4. Tahliye ettiğime dair yeni adresimi gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği

DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI*



* T. C. Başbakanlık ve İçişleri Bakanlığı, 1995
 B. Özmen, M. Nettek ve H. Güler'in 1997 yılında hazırladıkları,
 "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Deprem Bölgelerinin İncelenmesi" kitabından alınmıştır.

AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ
 ANKARA-TÜRKİYE

DAHA GÜVENLİ, DAHA MODERN VE DAHA DEĞERLİ YAPILAR İÇİN

KENTSEL DÖNÜŞÜM EL KİTABI

kentseldonusumelkitabi.com

E Kitap

ANDROID APP ON
Google play

Available on the iPhone
App Store



Hakan Çatalkaya

İnşaat Yüksek Mühendisi

Tektaş Kentsel Dönüşüm Yönetim Kurulu Başkanı

Tektaş Kentsel Dönüşüm Merkezi

Gayrettepe Mh. Necati Alburuz Sk.

No:18/3 34349

Beşiktaş, İstanbul

İNNO
YAYINCILIK

www.tektaskentseldonusum.com

444 9 835

ISBN 978-605-60181-9-0