



KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR



TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ

Bu kitapçık, kentsel dönüşüm konusunda bu güne kadar hazırlanmış bilgileri derlemek ve söz konusu yasa içeriğinin her kesim tarafından doğru anlaşılabilmesi sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Bu amaca dönük olarak yasa, soru cevap şekline çevrilmiş ve içeriğindeki hususların tamamına yer verilmeye gayret edilmiştir. Kitapçığın parsel bazında yapılan dönüşüm uygulamaları üzerinde bir miktar daha fazla durduğu, yol ve yöntemler hakkında daha fazla bilgiler içerdiğini söylemek mümkündür.

Adana'da gerek merkezi hükümet, gerek yerel yönetimler tarafından uygulanan veya uygulamaya konulmak istenilen kentsel dönüşüm alanlarındaki yer seçimi, proje ve yapılaşmaların da ele alındığı bir başka çalışmanın yapılmasında da fayda görmekteyiz. Konuyu, kendilerine vaat edilen yaşam koşulları, memnuniyet ya da mağduriyetleri bakımından hak sahipleri açısından ve kentimizin ve toplumun bu kent üzerindeki hakları bakımından inceleyen, somut örneklemelerle toplumun bilgilerine sunulacak yeni bir çalışmaya ihtiyaç vardır.

Kitapçığın oluşmasına, Kentsel Dönüşüm Komisyonumuz ve bilgi havuzu niteliğindeki konu ile ilgili çalışmalar önemli katkılar sağlamıştır.

Katkıda bulunan tüm kişi ve kurumlara teşekkür ediyoruz.

Saygılarımla,
Ekim 2017

Ozan TÜZÜN
TMMOB Mimarlar Odası
Adana Şube Başkanı



**TMMOB
MİMARLAR ODASI
ADANA ŞUBESİ**

Reşatbey Mahallesi 62009 Sokak. No:4 Baskın Apt. Zemin Kat
Seyhan/ADANA Tel : 0322 454-1795 - Fax : 0322 457-2420
Email: mimarlarodasiadana@gmail.com - adana@mo.org.tr

ISBN NO : 978-605-01-1061-6

Basım Tarihi : Ekim 2017

Baskı

Ufuk Ofset Matbaacılık

Ulucami Mah. 25021 Sk. No:8/A

Seyhan /ADANA Tel/Fax: 0322 351 91 90

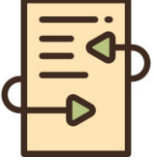
Sertifika No: 33347

Yayına Hazırlayanlar

Sait Özkal YÜREĞİR

Ozan Veli TÜZÜN

Derman Gökçe ÇELİK



İçerik

1) Önsöz

2) Kentsel Dönüşüm Kanunu, Amacı ve Hedefi

3) 6306 Sayılı Kanunun Kapsama Alanı

4) Kentsel Dönüşüm Süreci

5) Kentsel Dönüşüm Taraflar ve Muhataplar

6) Dönüşüme Karar Verme Süreci

7) Anlaşma Süreci

8) Harekete Geçme Süreci

9) Proje ve Teknik Şartname Hazırlama

10) Mütahhit Seçme Mütahhit Görev ve Sorumlulukları

11) Yenileme Süreci

12) Mali Haklar

13) Dip Notlar

14) Kaynakça



“Kent insanın içinde yaşadığı dünyayı daha çok gönlüne göre yeniden yapmada en başarılı girişimidir. Ama eğer kent insanın yarattığı dünyaysa bundan böyle orada yaşamaya mahkûm olduğu dünyadır da. Böylece dolaylı yoldan ve görevinin doğasına dair hiçbir açık algısı olmadan kenti yaparak insan kendini yeniden yapmıştır.” Robert PARK

Türkiye’de olduğu gibi Adana’da da kentsel dönüşüm kavramı üzerinde birçok tartışma yapılmaktadır. Özellikle 1998 Ceyhan ve 1999 büyük Adapazarı depremlerinden sonra yoğun bir şekilde gündeme gelen depreme ve doğal afetlere dayanıklı yapı stokumuzun yetersizliği ve kentlerin büyük yerleşim alanlarında nüfus yoğunluğunun büyük kısmını kapsayan plansız ve depreme dayanıksız yapıların ve yerleşimlerin dönüştürülmesi amacıyla çözüm arayışına girilmiş ve mevcut hükümet hem süreci hızlandırmak hem de inşaata dayalı ekonomik modelin sürdürülebilmesi hedefiyle 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"u hazırlamıştır. Kanunun hazırlanmasının ardından hükümet ve yerel yönetimler hızlı bir çalışmaya girmiş, kentlerde bölgeler mahalleler rezerv alanlar tespit edilmiş ve çalışmalara büyük hızla başlanmıştır.

Adana’da hâlihazırda Büyükşehir ve merkez dört ilçe belediyeleri toplamda 33 mahallede yaklaşık 1000 ha (10.000.000 m2) alan kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ilan etmiş ve bir kısmının çalışmalarına başlamıştır. Bu da mevcut yapılan çalışmalar ve bitmiş örneklerdeki yoğunluk kullanımı ve planlama mantığı değerlendirildiğinde sadece toplu kentsel dönüşümlerin miktarı yaklaşık 30 milyon metrekare yeni inşaat alanı demektir. Bu kadar çok alanın Adana ölçeğinde değerlendirildiğinde ve bu büyük ölçekli kentsel dönüşüm alanların dışında tarihi kent merkezini ve hali hazırda eskimiş ve ömrünü doldurmuş yapılar ile önümüzdeki yirmi yıl içinde eskiyecek olan yapıların müteahhit ve mülk sahiplerinin eliyle dönüşümünün başladığı merkez mahalleleri de hesaba katacak olursak Adana sil baştan inşa edilecektir. Bu büyük değişimin rant ekonomisini besleme,

inşaat sektörünü ayakta tutarak iktidar pekiştirme amaçlı mevcut yönetim anlayışıyla ve sadece depreme ve doğal afetlere dayanıklılık perspektifi üzerinden sürdürülmesi şehrimiz ve dünyamız açısından büyük zaman ve kaynak israfı olacaktır.Uygulaması portakal bahçeleri üzerine yapılan Kıyı Boyu Kentsel Dönüşüm örneği gözümüzün önünde gelecek dünyamızın bir yansıması gibi durmaktadır.

Adana ciddi kent içi ulaşım sorunları olan, yoğun otomobil kullanımı ve özellikle ısınmada kömür kullanımı sebebiyle kentin fosil yakıtlara bağımlılığının ve tarımsal alanlardaki yoğun yapılaşmanın yarattığı çevresel problemlerin yanı sıra Kültürel kaynaşma ve toplumsal eşitsizliğin, kentsel kimlik ve aidiyet meselesinin ve ekonomik adaletsizliğinde acilen çözülmesigereken bir kenttir.Bunun yanında şehrimiz mahalle ve insan ölçeğini kaybeden kentleşme politikası ve özensiz belediyecilik anlayışları ile de dezavantajlı bireyler için zor bir kent olmaya devam etmektedir.

Çeşitli defalar dile getirdiğimiz konulardan birisi de Meslektaşlarımızın mesleğini icra ederken yaşadığı sorunlardır. Dönüşümü gelecek nesiller içinve mimarlık adına olumlu hale çevirmek ancak akılcı üst politikalar ve tutarlı gelişim senaryoları ile mümkün olacaktır. Halihazırda gerek mahalle gerek parsel bazında planlanan dönüşüm projelerine etkisiz kalınırsa ve yeterli kamuoyu oluşturulup bütüncül bir bakış açısı ile müdahale edilemezse Adana'nın bir kentsel dönüşüm çöplüğü olması kaçınılmazdır.

Çalışma dönemimizin başından beri önem verdiğimiz konuların başında Kentsel Dönüşüm konusu gelmektedir.

Mimarlar Odası Adana Şubesi, süreç içerisinde yeniden kurulacak kentimizin bütününün evrensel, çevresel ve insani değerlerle yeniden inşası temelinde, Müteahhit eliyle

parşel bazında yapılan kentsel dönüşümlerde ve idareler eliyle yapılan mahalle bazındaki toplu kentsel dönüşümlerde meseleye kamu yararını gözetmek amacıyla bütüncül, faydacı ve halkçı üç temel bakış açısı ile yapması gerektiğini, hem kent hem de meslek adına sürdürülebilir bir politikabelirlenmesini istemektedir.

Mahalle bazında yapılacak kentsel dönüşümlerde hak sahiplerinin haklarının gözetilip gözetilmediğinin, dönüşüm sonrası oluşacak artı değerin adilce paylaşırılıp paylaşırılmadığının ve mahallelinin onlarca yılda oluşturduğu kültürlerinin gelecek nesillere sağlıklı bir biçimde aktarılıp aktarılmayacağının gözetiminin yapılması gerektiğini düşünmekteyiz. Bu gözetimin yeterli alt yapının oluşturulmasıyla meslek odası tarafından da yapılabileceğı kanaatindeyiz. Böylelikle uygulanması planlanan dönüşüm projelerinin kente katacağı değerlerin araştırılması ve mahallelilerin ulaşabileceğı, gerektiğinde muhatap bulabileceğı sürekli bir çalışmanın sürece Halk-Oda(mimarlık) dayanışması açısından da oldukça faydası olacaktır. Bu gözetim, paylaşım ve dayanışma isteğı aynı zamanda tarihsel bir sorumluluğumuzun da bir parçası olarak algılanmalıdır.

Kent merkezlerindeki Parsel Bazındaki kentsel dönüşümlerde yönetim kurulumuzun çalışma dönemimizin başından beri yürütmek istediğı: “ÖNCE MİMARINIZA DANIŞIN” kavramı; Kent, Müteahhit ve Mülk Sahibi/Kullanıcı üçgeninin etik ve evrensel değerlerle donatılmış ve oda tarafından sürekli oda politikaları ile beslenen meslektaşlarımızın, hak sahiplerininve kentimizin ihtiyacı olan bir çalışmayı ifade etmektedir.

Mimarlar Odası olarak kurulduğumuz günden beri savunduğumuz evrensel mesleki değerlerin ve birikimlerimizinşubemiz tarafından tüm yerel kamuoyuyla paylaşılabilmesi, meslek ve oda olarak saygınlığımızın ve görünürlüğümüzün artırılması ve halkla meslek

odası dayanışmasının artırılması açılarından da Kentsel dönüşümle ilgili yapılacak çalışmaları fazlasıyla önemsiyoruz. Ayrıca kentimiz mevcut şartlarda, mevcut kontrolsüzlükle büyümeye ve inşa edilmeye devam ederse içinde bulunduğumuz kentin sürdürülebilirliği gittikçe azalacaktır. Dünyada uygulanmış çok sayıda başarılı kentsel dönüşüm örneği vardır. Adana'nın ihtiyacı olan en önemli şey sağlam bir senaryo ve kararlılıktır. Biz, temel sorunları çözülmüş, güzel, sürdürülebilir, çocukların ve kuşların sesiyle yaşayan, daha yaşanılabilir sağlıklı bir Adana hayali kuruyoruz. Hayallerimizin gerçekleşebilmesi adına bu ve bundan sonraki dönem çalışmalarını gönüllülük esasıyla ve büyük özveri ile yürütecek arkadaşlarımızın çalışma ve katkılarını çok değerli görüyoruz.

Mimarlar Odası Adana Şubesi



Kentsel Dönüşüm nedir?



Kentsel Dönüşüm kavramı bugün halk arasında “**Kentsel Dönüşüm Yasası**” olarak bilinen, 16 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilen 6306 Sayılı ‘**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**’ ile tekrar gündeme gelmiştir.



6306 Sayılı Kanun’un Temel Amacı Nedir?

Yasanın amacı, afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak, ülke genelinde, **sağlıklı, güvenli ve yaşanılabilir çevreler oluşturmaktır**. Yapılan düzenlemelerle deprem vb. gibi doğal afetler sonucunda meydana gelebilecek olası can kayıplarının önüne geçmek, şehirlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesi hedeflenmektedir.

6306 Sayılı Kanunun ve uygulama yönetmeliği kitapçık ekinde yer almaktadır. 6306 Sayılı Kanun, Madde 1: Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.





Kentsel Dönüşüm Yasasının kapsamı nedir?

Kentsel dönüşüm, riskli alanlar ve riskli binalardan oluşan, altyapısı yetersiz bölgelerin, afet ve deprem risklerine karşı hızlı ve halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde kentsel planlama ilkelerine uygun olarak yenilenmesi faaliyetlerinin bütünü olarak tanımlanabilir.



6306 Sayılı Kanun, Madde 1 de kapsama alanları ile ilgili tanımlar yer almaktadır.





6306 Sayılı Yasaya ait tanımlar nelerdir?

Riskli Yapı Nedir?

Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak tanımlanmıştır.



Riskli Alan Nedir?

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı tanımlamaktadır.



Rezerv Yapı Alanı Nedir?

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



6306 Sayılı Kanun, Madde 1, C, Ç ve D bendinde tanımlanmıştır.





Riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları nasıl belirlenir?



Riskli Yapılar

- Yapı sahibi tarafından Lisanslı Kurum ve Kuruluşlar vasıtasıyla,
- Doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından mal sahipleri ve idareler tarafından tespit edilir.



Riskli Alanlar

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teklifi ile Bakanlar kurulunca kararlaştırılarak belirlenir.



Rezerv Yapı Alanları

- TOKİ, İdarelerin (İl özel idareleri, Belediyeler...) talebi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na belirlenir.

6306 Sayılı Kanun, 2. Bölüm Madde 3'de tanımlanmıştır.





Kentsel Dönüşüm ne tür binaları ilgilendirir?

Ülke genelindeki bütün binalar 6306 sayılı ‘**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**’ kapsamındadır.



Binaların deprem bölgesinde olup olmadığına bakılmaksızın

“**Riskli**”

olarak tespit edilen bütün binalar Kanun hükmünden faydalanabilmektedir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 7, Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine ilişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. **Şeklinde tanımlanmıştır.**





Metruk veya tamamlanmayan yapıların 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün mü?



Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır.

İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 7 İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Şeklinde tanımlanmıştır.





Ruhsatsız binaların kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

Herhangi bir bina için 6306 sayılı kanun kapsamında risk tespiti yapılabilmesi için, binanın ruhsatlı olması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Ruhsatsız yapılar için riskli yapı tespit raporu düzenlenebilir.



Bina Risk Tespiti yaptırmadan kentsel dönüşüm kanunundan faydalanabilir miyim?

6306 Sayılı Kanun ve Yönetmeliklerinden yararlanabilmek için kanun hükümlerine göre **risk tespit raporunun olması zorunludur.**



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 7, açıklamalar yer almaktadır.



TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ



Kentsel Dönüşüm süreci nasıl işler?

1 DÖNÜŞÜME KARAR VERME VE HAK SAHIPLERİ İLE ANLAŞMA

Taraflar arasında anlaşma ve ekip kurma

Ekibinizdeki profesyonellere danışma

İhtiyaçlarınıza uygun mimari avan projenin hazırlanması

Taslak sözleşmenin ve teknik şartnamenin hazırlanması

2 HAREKETE GEÇME

Yapımcı firma ile anlaşma

Riskli yapı tespit Raporuna başvurma

Bina tahliye süreci

Bina yıkım süreci

3 PROJELENDİRME

Sözleşmenin ve teknik şartnamenin noter tarafından onaylanması

Yapı ruhsatının alınması

Yeni bina yapım süreci

İskan alınması



Bina yenileme sürecinde taraflar ve muhataplar kimlerdir?

SİVİL

- KİRAÇI
- KAT MALİKİ
 - Ticari Ünite Sahibi
 - Konut Sahibi

ÖZEL

- MİMARLIK FİRMALARI
- HUKUK FİRMALARI
 - Avukatlar
- İNŞAAT YAPIM FİRMALARI
- LİSANS LI DENETİM FİRMALARI
 - Müteahhit
- BANKALAR

KAMU

- BAKANLIKLAR
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
 - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
 - Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
 - Adalet Bakanlığı
 - Noterler
- BELEDİYELER
 - Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
 - İmar Müdürlüğü
 - Yapı Denetim Müdürlüğü
 - Tapu Sicil Müdürlüğü



Oturduğum binayı kentsel dönüşüm kapsamında yenilemek istiyorum. Nereden başlamalıyım?

1

Taraflar arasında anlaşma ve ekip kurma

2

Ekibinizdeki profesyonellere danışma

3

Taslak sözleşmenin ve teknik şartnamenin hazırlanması



Yenileme sürecini başlatmadan önce tüm kat malikleri ve onların kanuni temsilcileriyle konu hakkında uzlaşi sağlanması, rahat bir dönüşüm süreci geçirmeniz açısından ilk ve en önemli adımdır. Kat malikleri ve temsilcileri olarak yapının geleceği hakkında ortak karara vardıldıktan sonra, sürecin ilerleyen evrelerinde teknik şartname ve teknik plan çizimlerini okuyup incelerken size destek verecek bir mimar ve özellikle sözleşme ile teknik şartname hazırlama sürecinde hukuki olarak danışabileceğiniz bir avukatın olduğu bir profesyonel ekip oluşturmanız gerekmektedir.



Arsa payı nedir? Oturduğum binada arsa payları doğru düzenlenmemiş ise ne yapabilirim?



Arsa payı, kat mülkiyeti söz konusu olduğu yerlerde bağımsız bölümlere tahsis edilen mülkiyet payıdır.

Bina ortak karar protokolünü imzalamadan önce arsa paylarınızın doğru dağıtıldığından emin olmalısınız! Bina ortak karar protokolü aşaması ve sonrasındaki önemli bir başka konu, arsa paylarının doğru bir şekilde belirlenmesidir. **Arsa payı, ortak mülkiyetin bağımsız alanlara yansıyan paylarıdır ve kentsel dönüşüm uygulamalarında sıklıkla karşılaşılan sorunlardan biridir.** Eğer arsa değerinizin doğru yansıtılmadığını düşünüyorsanız ve diğer mal sahipleriyle uzlaşmaya varamıyorsanız, bu konuyla ilgili tespitin yapılması için dava açabilirsiniz.



Açtığınız dava sonucunda, eğer arsa paylarının bağımsız bölümlere adil dağıtılmadığı tespit edilirse, söz konusu arsa payları uzlaşma yoluyla yeniden düzenlenmelidir. Bu hususta, arsa paylarının, kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kayıt edildiği tarihteki değerleriyle oranlı olup olmadığı saptanmalıdır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 3, Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. **Şeklinde tanımlanmıştır.**



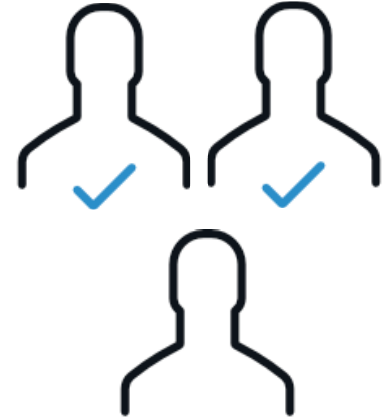


Taraflar arası anlaşma nasıl sağlanır?



Riskli yapının ne şekilde değerlendirileceği konusunda maliklerin anlaşması esastır. Kat malikleri 6306 Sayılı Yasaya göre karar almak üzere usulüne uygun toplanırlar ve ortak karar protokolünü imza altına alırlar.

6306 sayılı Kanun uygulama yönetmeliği 8. maddede belirtildiği gibi **‘Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.’**



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8, 8 bend b satırı b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir, denilmektedir.





2/3 Oranı nedir?

Kanun'da geçen **2/3 çoğunluk**, malik sayısının **2/3 çoğunluğu** değil, **sahip olunan hisseler oranında maliklerin 2/3 çoğunluğudur.**



Yeni yapılacak yapılarda karar alınabilmesi için, **sahip olunan hisseler oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğunun sağlanması gereklidir.**



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8,'de belirtilmiştir.





2/3'lük çoğunluk ile alınan karara katılmayanların hisseleri ne olacak?

2/3'lük çoğunluk ile alınacak karara katılmayanlara ait taşınmazların 'Bedel Tespiti Komisyonu'nca' belirlenen değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlarla açık artırma usulü ile satılır.



Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde **bu payların rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Bakanlık tarafından alınan paylar, 2/3 çoğunluk ile alınan karar uyarınca değerlendirilir.**

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8, 3) Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.” şeklinde belirtilmiştir.





2/3'lük çoğunluk kararına katılmayanların hisselerinin satış yöntemi nedir?

Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların **en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;**

- Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,
- Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını içeren teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,
- Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların **Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı** değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,
- Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri,

ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulur. **Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.**

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8, ilgili maddelerinde belirtilmiştir.





Riskli Yapılarda pay sahipleri (SPK) Lisanslı gayrimenkul değerleme kuruluşundan rapor almak zorunlu mudur?

Riskli Yapılarda Pay Sahipleri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Kuruluşundan Rapor almak zorunluluğu getirilmiştir

“Açık artırma usulü ile satış MADDE 15/A – (1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının **Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına** tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

(2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. **Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına** tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir...”

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8, ilgili maddelerinde belirtilmiştir.





2/3'lük çoğunluk kararına katılmayanların hisselerinin satış yöntemi nedir?

• **YÖNETİM KURULU** Yönetim kurulunda alınan karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır.

• **KURUL KARARI** 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının, ilgili kanuna göre anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satış gerçekleşmezse bakanlıkça 'Hazine' adına alınacağı belirtilir.

• **SATIŞ İŞLEMLERİ** Anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır.

• **AÇIK ARTIRMA** Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8, ilgili maddelerinde belirtilmiştir.





Harekete Geçme Süreci

Harekete geçme aşamasında en ideali, kentsel dönüşüm süreci başlamadan önce tüm mal sahiplerinin konu hakkında kendi aralarında anlaşmış olmasıdır. **%100 anlaşma sağlandıktan sonra profesyonel ekiple birlikte yeni binanın projesi, projeye uygun teknik şartname ve sözleşme hazırlanır.** Hazırlanan bu sözleşme ve şartnameyle müteahhit arayışına çıkılır. Verilen tüm bu kararlar ve uygulamalar apartman karar defterine işlenebilir. Karar defterine işlenen maddelerin noter tasdiki olmadığı sürece yasal bağlayıcılığı yoktur ama prensipte sağlanacak anlaşmalar için kullanılabilecek bir yöntemdir.



Fakat unutulmamalıdır ki, riskli yapı tespit raporuna başvurup dönüşüm süreci başlatıldıktan sonra verilen kararları içerecek yapı sözleşmesi ve teknik şartname taraflarca noter huzurunda imzalanmalıdır.



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 5, "a) Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır. Şeklinde **tanımlanmıştır.**





Sözleşme ve Teknik Şartname nedir? Neden gereklidir?

Yapıya ait inşaat alanlarından, kullanılacak malzeme ve sürelerin yer aldığı Teknik şartname ve sözleşme, yapının teslim alınması sırasında taşıyacağı özellikleri kapsayan ve tarafları hukuken bağlayan bir unsurdur. Yapıya ait projeler sözleşme ve teknik şartnamelerin ayrılmaz parçasıdır.



Riskli yapının dönüşüm sürecini başlatmadan önce bir mimarla veya mimarlık firmasıyla iletişime geçmenizi ve avan (ön) projeler hakkında uzman görüşü almanız sürecin sağlıklı ilerlemesi için önemlidir.

Danışmanlığına başvuracağınız mimar veya mimarlık firması, yenilenecek **binanın avan projesini** kendisi yapabilir ya da yapınızı yeniden yapmaya talip olan müteahhitlik firmasının size sunacağı plan, projeler ve teknik şartnameleri inceleyerek yardımcı olabilir.

Bu süreçte, yapı sözleşmesi taslağının ve teknik şartnamenin hazırlanmasında ya da müteahhidin size sunacağı sözleşme ve teknik şartnamenin yorumlanmasında sizinle birlikte çalışacak bir avukata da danışmanız faydalı olacaktır.





Sözleşme ve teknik şartnameyi nasıl oluşturabiliriz?



Kentsel dönüşüm sürecinde mal sahipleri ile müteahhit arasındaki anlaşmazlıklar en çok arsa payları ve m² dağılımlarında çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecini başlattıktan sonra ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklardan dolayı sıkıntı yaşamamak, sürelerin uzamasına neden olmamak için 2/3 çoğunluk kararı yeterli olmasına karşın, mal sahiplerinin %100 uzlaşma sağladıktan sonra süreci başlatmaları çok önemlidir. Uzlaşma sağlayabilmek için, yenilenecek binanızın avan proje çizimlerini ve teknik şartnamesini teknik ekibinizdeki mimara taslak olarak hazırlatmanız gerekir.

Aynı şekilde, hazırlanan avan proje ve teknik şartname doğrultusunda oluşacak sözleşmenin de avukatla birlikte taslak olarak yazılmasına başlanabilir.

Alınan tüm kararlar ve taslak belgeler bina ortak karar protokolüne işlenmelidir. Mal sahipleri ile müteahhit arasında özellikle arsa paylaşımı ve m² dağılımı üzerinde uzlaşma sağlandıktan sonra, riskli yapı tespit raporuna başvurularak kentsel dönüşüm süreci başlatılabilir.





Müteahhitlik nedir? Görev ve sorumlulukları nelerdir?

Müteahhit (yüklenici), üzerinde mutabakat sağlanan yapıyı, proje, teknik şartname ve sözleşmede belirtilen koşullarda yapmayı taahhüt eden ve bu konuda yasal güvence veren kişi, kurum veya kuruluştur.

Yürürlükteki mevzuata göre yapılar müteahhitlik firmaları tarafından yapılabilmektedir.



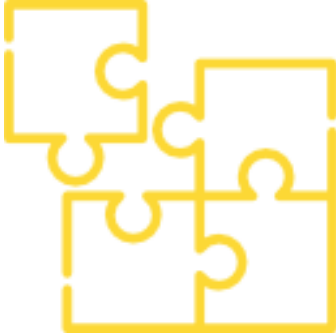
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın lisans verdiği müteahhitlik şirketleri, riskli yapıların yeniden yapımı ya da güçlendirilmesi görevini yerine getirmekle yükümlüdür. Mülk sahipleri arasında çoğunluk sağlandıktan sonra, anlaşılacak müteahhide yapının yeniden yapım görevi verilir. Kentsel dönüşüm kapsamında, riskli binanızın yenilenmesi sürecindeki en önemli aktör, bu işi üstlenecek olan müteahhit firmadır. Bu bağlamda, doğru referansları olan bir müteahhitle anlaşma yapmak çok önemlidir.



İnşaatımızı yapma (yaptırma) yöntemlerimiz nelerdir?

Maliki olduğunuz binayı yenileme sürecinde işi yapacak olan müteahhit firma **ile iki farklı yöntem ile anlaşılabilir.**

1. Eğer hak sahipleri olarak binanızı yeniden yaptıracak yeterli ekonomik olanaklara sahipseniz, kendi ekibinizdeki mimara hazırlatarak ruhsatlandırdığınız projeyi, bir müteahhitlik firmasına ücret karşılığında ihale edebilirsiniz.



2. Hak sahipleri olarak kendi imkânlarınızla inşaat yaptıracak güce sahip değilseniz, müteahhitle “kat karşılığı” yöntemi ile anlaşabilirsiniz.



Müteahhit seçerken nelere dikkat etmeliyiz?

Riskli yapı tespit raporuna başvurmadan önce, birlikte çalışacağınız planladığınız müteahhidi iyi araştırmalısınız.

Müteahhit firmanın yetersiz sermayesi, deneyimsiz kadrosu, kentsel dönüşüm sürecini iyi bilmemesi yüzünden inşaat sürecinde eksik ve aksak işler, teknik şartnamedeki malzeme ve ekipmanlarda farklılaşma, inşaatı iş güvenliği kurallarına uymama gibi süreci olumsuz etkileyecek durumlar oluşabilir. Süreç içerisinde bu tarz aksaklıkların yaşanmaması için doğru referanslara sahip bir müteahhitlik firması ile çalışmak gereklidir.



Müteahhit seçerken özellikle şu noktalara dikkat etmelisiniz:

- Binanızı yeniletmeyi düşündüğünüz müteahhidin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınmış müteahhitlik lisansı var mı?
- Müteahhidin daha önce yaptığı ve bitirmiş olduğu benzer işlerle ilgili referanslarını araştırdınız mı?
- Müteahhidin, binanızı imzalayacağınız teknik şartnameyle belirlenecek niteliğe uygun şekilde yapacak ekip ve ekipmanı var mı?
- Müteahhidin öz sermayesi projeyi bitirmeye yeterli mi? İnşaat teslimine kadar size maddi teminat verebiliyor mu?





Riskli Yapı Tespit Raporu nedir?



Riskli yapı tespit raporuna, bütün kat maliklerinin ortak kurul kararıyla **başvurmanız önerilse de bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz.** Maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatıyla bu tespit yapılabilir. Riskli yapılar, 6.3.2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.

Riskli yapı tespit başvurusu yaptıktan sonra raporlarının incelenmesi aşamasında tespit edilen eksik belgelerin temin edilemediği veya malikin başvurusundan vazgeçtiği gerekçesiyle söz konusu yapıların sistemden silinmesi ve riskli yapı tespit sürecinin sonuçlandırılmadan bırakılması mümkün değildir. **“Riskli yapı tespiti” için başvuru yaptıktan sonra, eksik belgeniz olsa dahi bu süreçten dönebilirsiniz.**



27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 7’de belirtilmiştir.





Binamıza riskli yapı tespiti yaptırmak istiyorum, bunun masrafları kime ait olacak?

Riskli yapı tespitini kat malikleri veya kanuni temsilcileri yaptırabilir. Eğer riskli yapı tespitini siz yaptırıyorsanız masraflar size ait olacaktır. Tüm kat malikleri anlaştıktan sonra başvuru sürecinin başlatmanız halinde riskli yapı başvurusu için yapılacak masrafı arsa payları oranında paylaşmış olursunuz.



Riskli yapı rapor tespitinin maliyeti ne kadardır?



Riskli yapıların tespit edilmesi hakkında esaslar uyarınca yapılacak tespitler (rapor, deney vb. tüm masraflar dahil) için ödenecek bedeller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü'nce belirlenir. Her yıl güncelleme yapılır.

Detaylı bilgiye
adresinden ulaşılabilir.

<http://www.csb.gov.tr/gm/donersermaye>





Riskli yapı tespit raporu süreci nasıl işler?





Riskli yapı tespit raporuna nasıl başvurabiliriz?



Riskli yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, **talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır.**

Deprem risk raporunun bakanlıkça onayıyla



“riskli”

ilan edilen binanız kentsel dönüşüm kapsamında **yıkılarak tekrar yapım veya güçlendirme sürecine girecektir.**

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 7 Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.





Parselde birden fazla yapı olması ve bir bölümünün riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda nasıl davranılmalıdır?



Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

Bundan sonra yürütülecek uygulamalara **riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki** çoğunluğu ile karar verilir.

Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, **diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.**

Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri re'sen yapılır veya yaptırılır.



Parselde birden fazla yapı ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde uygulama nasıl olur?



Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları **hisseleri oranında bütün maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.**

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 8 “(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.





Maliklere riskli yapı tebligatının gönderilmesi

Yapının riskli olduğunun tespit edilmesi ile İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine bildirilir.

Malik tarafından, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır.



Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, **Bakanlık, Müdürlük veya İdare**, tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 5 Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.





Oturduğum binanın riskli olduğuna dair rapor alındı. Raporun doğru olmadığını düşünüyorum. Nereye başvurmalıyım?

Bina tespit rapor sonucunun tebligatla size bildirilmesinden sonra,



15 gün içinde

rapor sonucuna itiraz edebilirsiniz.

Deprem risk raporu bakanlıkça onaylanıp tapuya riskli yapı şerhi düşüldükten sonra, tapu müdürlüğü riskli yapıdaki kat maliklerine bilgi amaçlı resmi yazı (tebligat) gönderir.

Yönetmeliğin 7. maddesine göre, riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcileri, riskli yapı tespit raporu dolayısıyla tapu kütüğünde belirtmeler kısmına kaydedilmiş olan bilgilerin kendilerine tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu yerdeki “İl Müdürlüğü”ne dilekçe ile itiraz edebileceklerdir



İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 6 ve Madde 7de belirtilmiştir. Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.”





Risk Tespit Raporuna Karşı (Riskli Yapılarda) İptal Davası Açılabilir mi?



6306 sayılı Kanun uyarınca, afet riski amaçlı kentsel dönüşüm ile ilgili idari kararlar için 6. maddesinin dokuzuncu fıkrasında özel olarak 30 günlük dava açma süresi belirlemiştir. **Tespit raporuna itiraz sonucu çıkan karara karşı İdari Yargıda dava açılabilir.**

Riskli Alan Kararına Karşı İptal Davası Açılması

Riskli alan kararları da bir idari işlem olduğundan bunlara karşı da iptal davası açılabilmektedir. Kanunda 2016 yılında yapılan değişiklik sonucu Ek Madde 1 hükmü ile “Riskli alan kararına karşı Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz” düzenlemesi getirilmiştir. **Bu düzenlemeye göre riskli alan kararına karşı açılacak davalar 30 gün içinde açılacaktır.**

İdari işlemi yapan Bakanlar Kurulu olduğundan bu karara karşı Danıştay Kanununun 24. maddesi gereğince dava Danıştay’da açılacaktır.



Riskli binanın yıktırılması için maliklerce bir karar alınması gerekir mi?

Riskli olarak tespit edilen ve itiraz süreci sonunda **riskli olduğu kesinleşen binaların yıktırılması Kanunun emredici hükmüdür.** Yıkım konusunda maliklerce herhangi bir karar alınmasına veya anlaşma sağlanmasına gerek yoktur.



Binayı tahliye etme süresi ne kadardır?



Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, **60 günden az olmamak** üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 5’de belirtilmiştir.



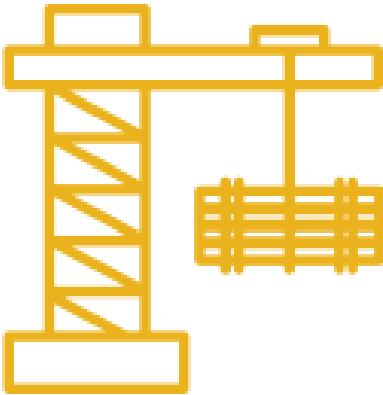


Riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılması yerine güçlendirilmesi tercih edilebilir mi?



Riskli olduğu tespit edilmiş yapının, yıktırılması için verilen süre içinde yıktırmak yerine güçlendirilmesini istemesi durumunda, maliklerin;

- Yapıyı güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirmesi,
- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19** uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde **(4/5 çoğunluk ile)** güçlendirme kararı alması,
- Güçlendirme projesini hazırlatması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir.



Ayrıca, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde güçlendirme işi tamamlandıktan sonra, tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için de ilgili Müdürlüğe başvurulması gerekmektedir.



Binamızı kentsel dönüşümle yenileyebilmek için herhangi bir kredi desteği var mı?

Afet riski altındaki yapıların dönüştürülmesini ön gören

6306 sayılı

Afet Riski Altındaki Alanlarının Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
kapsamında;



Taşınmazlarını yeniden **inşa etmek** isteyen hak sahipleri ile
Taşınmazlarını **güçlendirmek** isteyen hak sahipleri,



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalayan bankalardan düşük faizli kredi kullanabilmektedir.

6306 Sayılı Kanun'un Madde 6 ve madde 7.'de kredi ve destekler belirtilmiştir.



TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ



Bankalardan ne kadar ve kaç yıl vadeli kredi kullanılabilir?

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca **12/12/2016 tarihinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda** Değişiklik Yapılmasına Dair Karar"a göre sağlanacak faiz desteği aşağıdaki koşul ve limitlere göre uygulanır. Faiz desteği oranı ile kredi anapara tutarı üst limiti, kredinin sağlandığı tarihteki değerler esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilmez.

Birden fazla konutu veya işyeri olanlar adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 2017 yılı için kredi tutarı 625.000 TL'yi geçemez.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı İçin Üst Limit
Güçlendirme Kredisı	400 Baz Paun	2	10	50.000,00 TL
Konut Yapım Kredisı	400 Baz Paun	2	10	125.000,00 TL
Konut Edinme Kredisı	400 Baz Paun	1	10	125.000,00 TL
İşyeri Yapım Kredisı	300 Baz Puan	2	7	125.000,00 TL
İşyeri Edinme Kredisı	300 Baz Puan	1	7	125.000,00 TL



Kira veya faiz desteği almak için maliklerin 2/3 çoğunluk ile anlaşması şart mıdır?



Kira yardımı almak veya faiz desteğinden yararlanmak için maliklerin kendi aralarında anlaşma yapması şartı bulunmamaktadır.



Riskli binadaki malikler aynı bankadan kredi kullanmak zorunda mı?



Riskli binadaki maliklerin hepsinin aynı bankadan kredi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Malikler kredi için Bakanlık ile protokol imzalayan bankalardan istediklerine başvurabilirler. Ancak, malikler münferit olarak konut edinmek yerine, **birlikte yeni bir bina yaptırmak istiyorsa aynı bankadan kredi kullanmaları gerekecektir.**



Bina yapımı için anlaşmalı bankalardan kullanacağım kentsel dönüşüm kredisi için süreç nasıl işliyor?



1. Krediyi kullanacağınız anlaşmalı banka, inşaatınızı yapacak müteahhidi değerlendirmeye alır.
2. Bu inceleme neticesinde banka ya müteahhidi onaylar ya da değiştirmenizi tavsiye eder.
3. Bankadan onay alan müteahhit, proje ve sözleşmeleriniz doğrultusunda inşaatı başlar.
4. İş süresince, yapılan işin toplam işteki yapım oranına göre müteahhit ödeme için bankaya başvurur. Banka ekspertizi binayı denetler ve işin oranına göre müteahhide hak ediş olarak sizin adınıza ödeme yapar.
5. Kullanmış olduğunuz kentsel dönüşüm kredisi böylece denetimli bir şekilde, inşaat safhasına ait kontrolü yapılarak müteahhide hakediş olarak banka tarafından verilir.
6. Çeşitli nedenlerle işi devamında başka bir müteahhit devraldığında, binanızı bitirecek para bankada durmaktadır.



Kanun kapsamında hangi bankalardan kredi alınabilir?



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



Faiz desteği kredi bitimine kadar devam edecek mi?



Faiz desteği, kredi süresince devam edecektir. Ancak, hak sahipleri tarafından geri ödemesi yapılmayan krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulacaktır.

13.09.2012 tarih ve 28410 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği 'de belirtilmiştir.





Kiracı olanlara yardım edilecek mi?

Uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.” Ayrıca, **sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.** Ayrıca kiracılar bankaların faiz desteğinden de faydalanabilir.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 10 Maliklere, kiracılara ve sınırlı aynî hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir.



Malikler ve kiracılar hem kira yardımından hem faiz desteğinde yararlanılabilir mi?

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

13.09.2012 tarih ve 28410 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği 'de belirtilmiştir.





Malikler için kaç ay ve ne kadar kira yardımı yapılacak?

Malikler için 2017 yılı için belirlenen kira yardım miktarı

nüfusu 4.000.000'dan fazla olan illerde
810 TL dir.



Aylık kira bedeli her yıl **Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Tüketici Fiyatları Endeksi** oranında güncellenecektir.

Kira yardımının süresi

Azami



aydır.

27.11.2016 tarihli 6306 Sayılı Kanun Uygulama yönetmeliği, Madde 10 Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı aynı hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir.





Malikler 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

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

- Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi üzerine kayıtlı su, elektrik, telefon, doğalgaz faturalardan birisi veya riskli binada oturduğunu gösteren nüfus müdürlüğünden alınmış adrese dayalı nüfus kayıt örneği,
- Konutun tahliye edildiğine dair yeni adresini gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği,



İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine, **diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuracaktır.**

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 15.03.2017 KİRA YARDIMI UYGULAMALARI Kılavuzu'nda belirtilmiştir.





Dip Notlar

“Alan” kavramı özellikle parsel bazlı kentsel dönüşümde yapı sahipleri ile yapımcılar arasında tartışmalara neden olan ve arasındaki farkların doğru bilinmesi gereken bir kavramdır.

Bir yapıda mimari projeler hazırlanmadan, ruhsat alınmadan önce bilinen tek alan; yapıya ait **emsal alandır**. Örnek vermek gerekirse; yürürlükte olan mevzuata göre balkonlar, sahanlıklar ve merdivenler vs. emsal alan dışında olup brüt alan içindedir.

Emsal alan dışındaki hiçbir alan önceden tam olarak bilinemediği için paylaşımlarda söz konusu edilmesi yanlışmalara neden olabilir. Bir yapıdaki alan kullanımının omurgasını emsal alan oluşturur. Diğer alanlar bu omurga etrafında şekillenir ve yapının (konutun) net, brüt, toplam brüt alanlar ortaya çıkar.

Mimari proje bu nedenlerden dolayı da önemlidir ve aşağıda tanımları verilen alanlar yanlışmayacak şekilde projelerin hazırlanması ile projelerin üzerinden yapılacak hesaplamalarla tespit edilebilir.



Dip Notlar

BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI : (Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİ NET ALANI : (Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekânların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dâhil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dâhil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİ BRÜT ALANI: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların B.B.BRÜT ALANINDA belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.



Dip Notlar

BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİ BRÜT ALANI: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların B.B.BRÜT ALANINDA belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alandır.

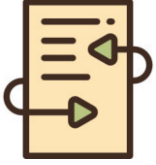
BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alandır.

ARSA PAYI, Kat mülkiyeti söz konusu olduğu yerlerde bağımsız bölümlere tahsis edilen mülkiyet payıdır. Avan proje Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen taslak projedir. Proje neyin nerede kullanılacağını gösterir ve tüm kriterleri net ortaya koyacak kararları içerir.

İNŞAAT ALANI K.A.K.S. (EMSAL)e göre net arsa büyüklüğüne oranlı olarak hesaplanan ve tüm katların o arsanın tabi olduğu yönetmeliklere göre hesaba dahil edilen kısımlarının toplam alanı.

K.A.K.S. Kat alanı kat sayısının kısaltması. Başka bir adı da “Emsal”dir. Bir arsaya yapılabilecek toplam net inşaat alanını belirler ve yapının tüm katlarının alanlarının toplamının parsel alanına oranından elde edilen bir sayıdır. KAKS veya emsal imar planı ve notlarında aksine bir hüküm yoksa net parsel alanı üzerinden hesaplanır.

ŞEREFİYE FARKI Aynı binada yer alan ve aynı niteliklere sahip daireler arasında dairenin açıklığı, gün ışığı alma durumu, cephesinin baktığı yön, manzara görüp görmemesi, bulunduğu kat vb. kriterler nedeniyle oluşan fiyat farkıdır.



Kaynaklar

- Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü 15.03.2017 Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu (Riskli Olarak Tespit Edilmiş Yapılar)
- 31.05.2012 tarih ve 28309 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun
- 15.12.2014 tarih ve 28410 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Afet Riski Altındaki Alanların dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği
- 13.09.2012 tarih ve 28410 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Tüketici Fiyatları Endeksi
- 13.09.2012 tarih ve 28410 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği
- İstanbul Serbest Mimarlar Derneği Kentsel Dönüşüme Hazırlan Rehberi

NOT: Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılar ile ilgili konularda, aşağıda belirtilen Kanun ve Yönetmeliklerle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili olup ilgili konuların detayları Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden öğrenilebilir.



TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ