

# KENTSEL DÖNÜŞÜMLE DEPREMLERE HAZIR OLALIM



İnsanlar deprem gerçeğini ancak başlarına geldiği zaman, bir yerde deprem olduğunda hissediyorlar. O birkaç gün geçince unutuluyor sanki yokmuş gibi herkes hayatına devam ediyor. Ama şunu bilmemiz lazım ki, ülkemiz bir deprem ülkesidir. Topraklarımızın hemen hemen yarısı deprem riski altındadır. Ege'den başlayarak Marmara'ya, sonra Marmara'dan Erzincan'a doğru Anadolu'da uzunca bir kırık fay hattı vardır. Biz onu görmesek de o kendi kendine kurallarını işletiyor, zaman dolduğunda açığa çıkıveriyor. Deprem gerçeğini unutmuyarak depreme dayanıklı binalar inşa etmeli; sağlam olmayan binalarımızın dönüşümünü bir an önce gerçekleştirmeliyiz. İlimizin de 1. ve 2. Derecede deprem bölgesi içerisinde kaldığını göz önüne alırsak eskiyen yapı stoğunu en hızlı şekilde yenileyerek depreme karşı dayanıklı yapılar inşa etmeliyiz.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız , **6306 sayılı AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'** la birlikte ülke genelinde riskli binaların yıkılıp yerlerine sağlam, yeni ve çağdaş binaların inşaa ederek güvenli ve yaşanabilir şehirler oluşturmak amacıyla yeni bir başlangıca imza atmıştır.

## **HANGİ BİNALAR BU KANUNDAN YARARLANABİLECEK?**

Ülke genelinde bütün binalar 6306 sayılı Kanun kapsamındadır. Binanın bulunduğu yere, yaşına, deprem bölgesine bakılmaksızın, "riskli" olarak tespit edilen bütün binalar Kanun hükümlerinden faydalanacaktır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk durumda olan , terk edilen veya bir kısmının yıkılması sebebiyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

## **RİSKLİ BİNALAR NASIL TESPİT EDİLECEK?**

Riskli binaların tespiti, malikler e-devlet üzerinden sisteme giriş yaparak müracaatını yapacak; müracaat üzerine Bakanlığımızca lisans verilen ve listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde yayımlanan kurum veya kuruluşlarca yapılacaktır.

## **RİSK TESPİTİ YAPTIRMAK ZORUNLU MU?**

Kanunda risk tespiti yaptırılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak ülkemizde pek çok binanın mühendislik hizmeti almadan yapıldığı, malzeme ve işçilik açısından teknik gerekliliklere uygun olmadığı, özellikle beton kalitesinin çok düşük olduğu ve deprem açısından risk taşıdığı belirlenmiştir. Bu yüzden konutunda güven ve huzur içerisinde yaşamak isteyen, oturduğu binanın riskli olabileceğinden şüphelenen her vatandaşın risk tespiti yaptırması uygun olacaktır.

## **ESKİ VE YIPRANMIŞ DURUMDA OLAN BİNALAR İÇİN DE RİSK TESPİT YAPILACAK MI?**

Kanun hükümlerinden faydalanılabilmesi için malikler tarafından Bakanlığımızca lisans verilen kurum veya kuruluşlara risk tespitinin yaptırılması şarttır.

## **BİNANIN RİSK TESPİTİNİ YAPTIRABİLMEK İÇİN MALİKLERİN 2/3 ÇOĞUNLUĞU GEREKLİ MİDİR?**

Binanın risk tespitini yaptırmak için maliklerin 2/3 çoğunluğu ile karar alınmasına gerek yoktur. **Risk tespiti için maliklerden birinin müracaatı yeterlidir.**

## **RİSKLİ BİNA TESPİTİNE İTİRAZ EDEBİLİR Mİ?**

Riskli olarak tespit edilen binalar Tapu Müdürlüğüne bildirilecek ve tapu kütüğüne işlenecektir. Malikler, Tapu Müdürlüğüne yapılacak tebligattan itibaren **15 gün içinde**, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine verecekleri bir dilekçe ile riskli yapı tespitine **itiraz edebilirler.**

## **RİSKLİ BİNANIN YIKTIRILMASI SÜRECİ NASIL İŞLEYECEK?**

Riskli bina tespitinin kesinleşmesinden sonra bu binaların yıktırılması için maliklere 60 günden az olmamak üzere süre verilecek, bu süre içinde riskli binaların yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilecek, yıktırılmamış ise 30 günden az olmamak üzere ek süre verilecek ve verilen bu süreler içinde maliklerce riskli yapılar yıktırılmaz ise, yıktırma işlemleri mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından gerçekleştirilecektir.

## **RİSKLİ BİNANIN YIKTIRILMASI İÇİN MALİKLERCE BİR KARAR ALINMASI GEREKİR Mİ?**

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

## RİSKLİ BİNAYI TAHLİYE ETMEYEN MALİKLER VEYA KİRACILAR HAKKINDA NE YAPILABİLİR?

Riskli binanın yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde riskli binayı tahliye etmeyen malik veya kiracılar ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine bildirilir.

Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

## KANUN KAPSAMINDA YAPILACAK YARDIM VE DESTEKLER NELERDİR?

Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında veya riskli binalarda yaşayan vatandaşlarımıza talepleri doğrultusunda **18 aya kadar kira yardımı** yapılacak ya da bankalardan kullanılacak kredilerde **faiz desteği** sağlanacaktır.

## KİRA VEYA FAİZ DESTEĞİNDEN KİMLER FAYDALANABİLİR?

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların; malikleri, kiracıları ve sınırlı aynı hak sahibi olarak bu binaları kullananlar Kanun kapsamında yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabilir. Kira yardımı başvurusunda bulunmak için hak sahiplerinin riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda oturuyor olması gerekmektedir. Hak sahiplerinin kira yardımından faydalanabilmesi için son üç aya ait fatura (su, elektrik ,doğalgaz vb.) ibraz etmeleri gerekir.

2018 YILINDA İLİMİZDE UYGULANACAK KİRA YARDIMI TUTARLARI		
HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
- Malik (Aylık)	- Kiracı (Defaten)	- Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL

## KANUN KAPSAMINDA HANGİ BANKALARDAN KREDİ ALINABİLİR?

Kanun kapsamında protokol yapılmış bankaların listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi internet sitesinde yayımlanmaktadır.



## BİNA MALİKLERİNİN HAK KAZANDIĞI HARÇ, VERGİ VE ÜCRET MUAFİYETLERİ NELERDİR?

### KANUN KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPI İÇİN HARÇ, VERGİ VE ÜCRET MUAFİYETLERİ

- 1) Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- 3) Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- 4) Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- 5) Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.
- 6) Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.
- 7) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler.
- 8) 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

Uygulama alanında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, **yapıların mevcut alanları** (6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan binanın mevcut halindeki kat alanlarının toplamı) için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile **yapı alanındaki artışlar** için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

## **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin de ;**

**Yapı inşaat alanı:** Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı” olarak tanımlanmıştır.

- **Riskli yapı tespiti yapılan binanın mevcut yapı inşaat alan miktarı ile yeni yapılacak binanın yapı inşaat alanı arasındaki alan farkı Belediyelerce alınan harç ve ücretlere tabidir.**

## **AYRICA ;**

İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinca yapılan;

- Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

## **Unutmayalım ki!**

Kentsel dönüşüm sadece yeni binalar yapmak değildir, aynı zamanda kent yenileme, canlandırma ve dayanıklı yapılar inşa etme çalışmalarını da içermektedir. Kentsel dönüşümle vatandaşlarımızın hayat kalitesini artırarak, çevreye duyarlı yerleşimler yerleriyle yarınları marka şehirlerle karşılayabilmektir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.

**Ömer BOLAT**

**Çevre ve Şehircilik İl Müdürü**