

BURSA'NIN KENTSEL DÖNÜŞÜME İHTİYACI VAR

İçerik

VİZYON

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI NEDEN ÇIKARILDI?

TÜRKİYE VE DEPREM

UYGULAMADA 3 ÖNEMLİ TANIM

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI UYGULAMA SÜREÇLERİ

RİSKLİ ALANLAR

FİNANSAL DESTEKLER

VİZYON

Şimdi Evleri Yenileme Zamanı



“Vatandaşlarımızın sağlıklı, güvenli ve hayat kalitesi yüksek çevrelerde yaşaması için, titiz ve heyecanlı bir şekilde çalışmalarımızı yürütüyoruz.”

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI NEDEN ÇIKARILDI?

➤ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un temel amacı nedir?**

- Kanun, afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak, ülke genelinde, sağlıklı, güvenli ve yaşanılabilir çevreler oluşturmak amacıyla çıkarılmıştır. Afetler neticesinde bir daha can kaybı yaşanmaması ve şehirlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesi hedeflenmiştir.

➤ **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun:**

- 6306 Sayılı Kanun Yayımlanma ve Yürürlük Tarihi 31.05.2012 / 28309 sayılı resmi gazete

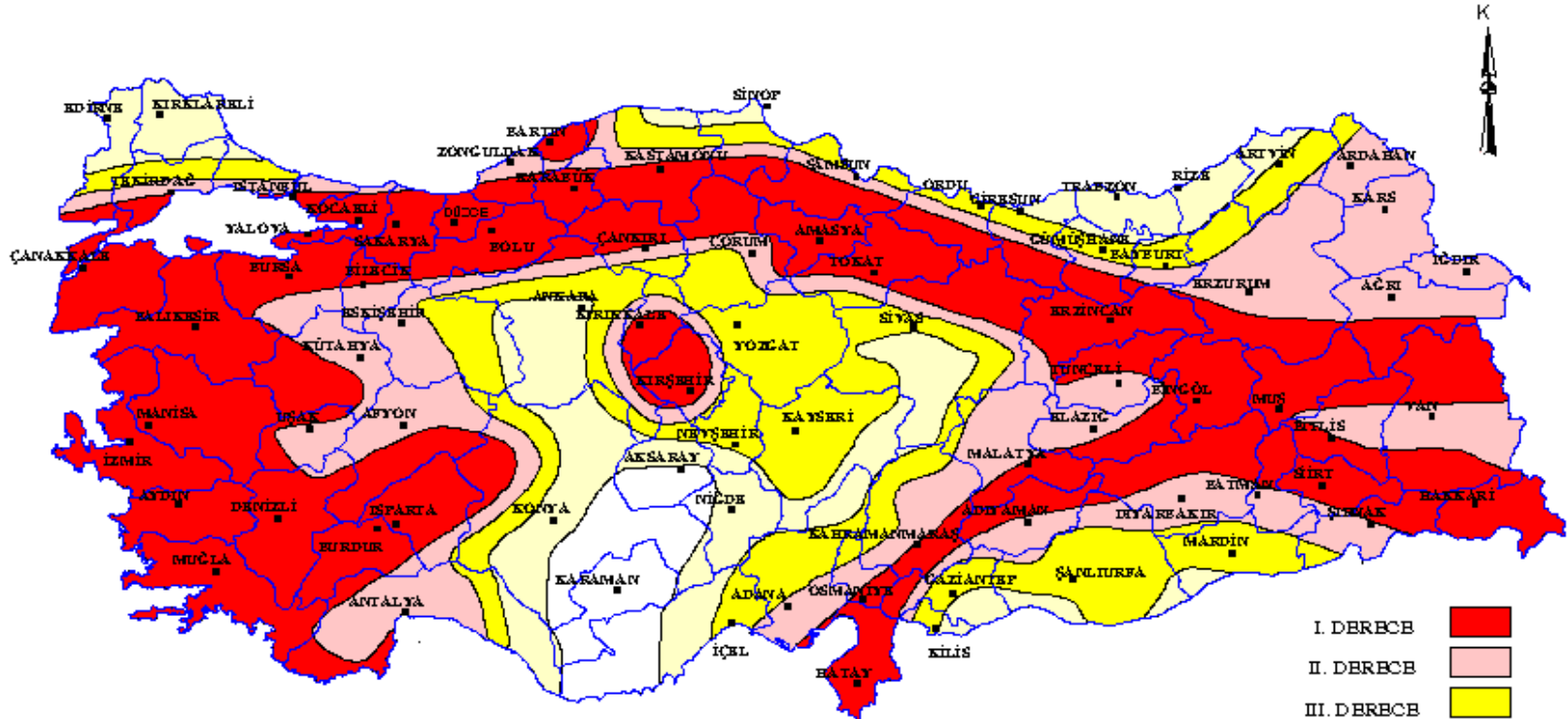
TÜRKİYE VE DEPREM

- Türkiye’de deprem doğuran, yaklaşık 15.000 km ana aks olmak üzere, toplam 24.500 km uzunluğunda canlı fay vardır.
- 1903 yılından günümüze, topraklarımızda hasar doğuran 130 depremde (yılda ortalama 1 depremden fazla) 100 bin can kaybı yaşadık ve yaklaşık 2 milyon ev kaybettik.
- 1939 yılında meydana gelen Erzincan depreminde 60 saniye içinde 33.000 yurttaşımızı kaybettik.
- 1999 yılında meydana gelen Gölcük ve Düzce depremlerinde Milli gelirimizin %10-15’i birkaç dakika içinde kayboldu.
- Son yaşanan Van Depremlerinde yıkılan ve/veya ağır hasar gören konut sayısı yaklaşık 30.000’dir.
- Nüfusumuzun %98’i deprem açısından tehlikeli bölgelerde yaşamaktadır.



TÜRKİYE AKTİF FAY HATLARININ OLDUĞU DEPREM KUŞAĞI İÇİNDE YER ALMAKTADIR

DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI*



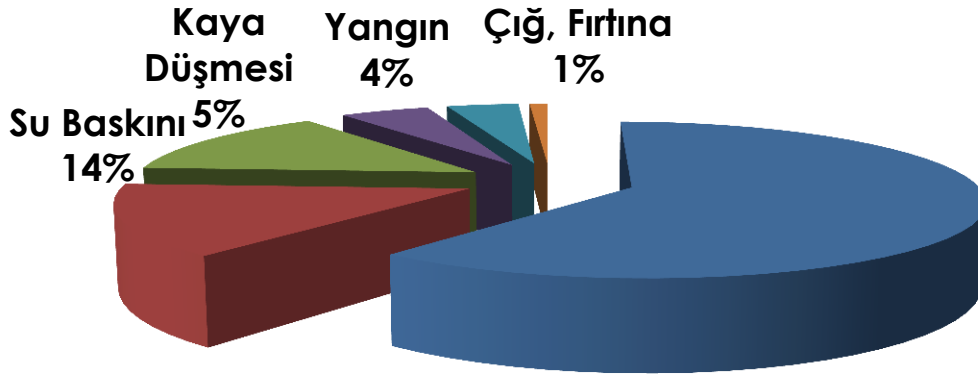
* T. C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1996

B. Özmen, M. Nurtu ve H. Güler'in 1997 yılında hazırladıkları,

"Coğrafi Bilgi Sistemi ile Deprem Bölgelerinin İncelenmesi" kitabından alınmıştır.

AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ
ANKARA-TÜRKİYE

ÜLKEMİZDE SON 60 YILDA MEYDANA GELEN DOĞAL AFETLERİN YOL AÇTIĞI YAPISAL HASARLARIN ORANLARI ŞÖYLEDİR;



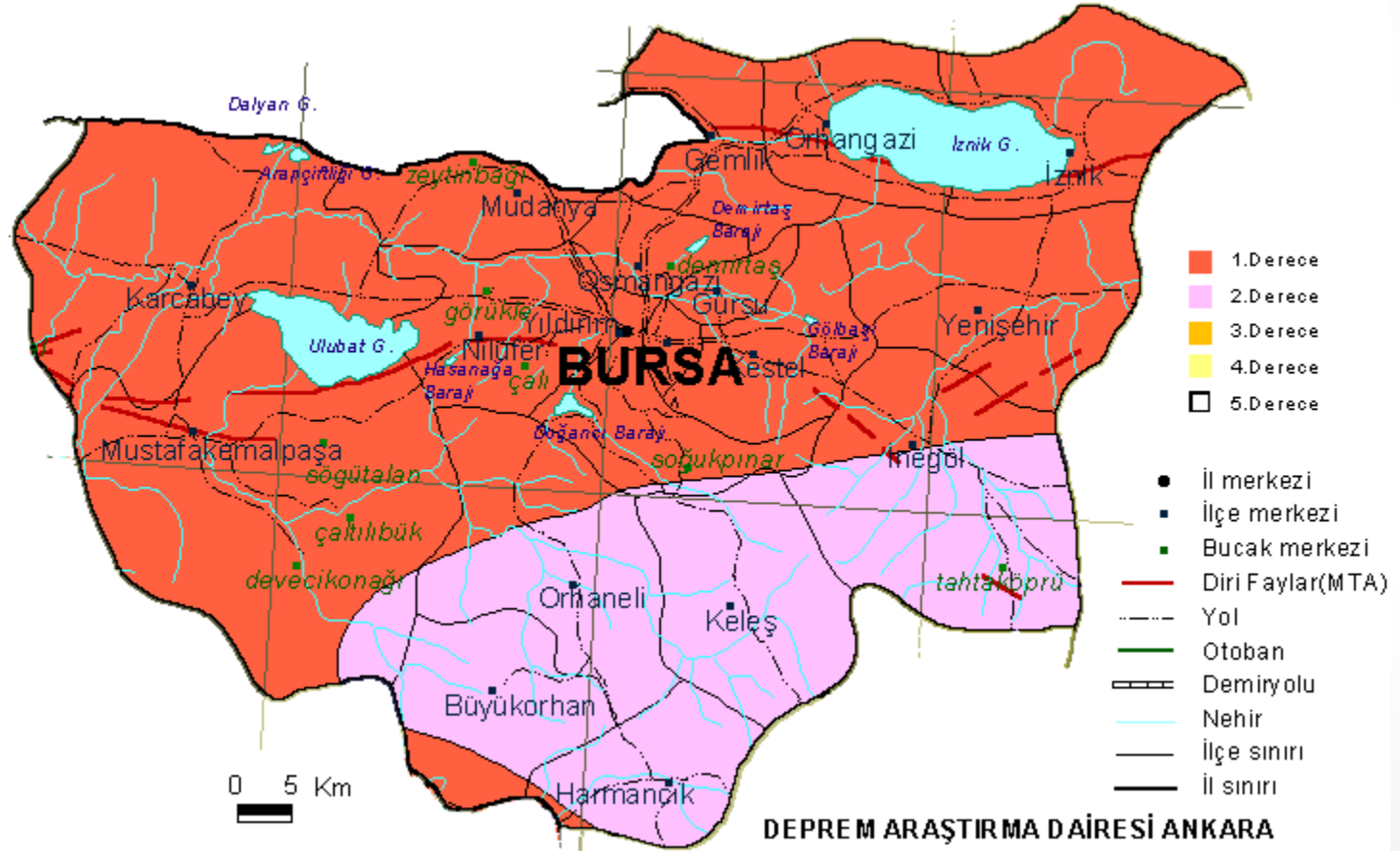
Heyelanlar
15%

Depremler
61%

- %61 Depremler
- %15 Heyelanlar
- %14 Su Baskınları
- %5 Kaya Düşmeleri
- %4 Yangınlar
- %1 Çiğ, Fırtına ve Diğer Afetler



BURSA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE BULUNMAKTADIR.



UYGULAMADA

3 ÖNEMLİ TANIM

RİSKLİ ALAN

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 alanlardır.

REZERV YAPI ALANI

RİSKLİ YAPI

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

* Uygulamaların öncelikle maliklerce yapılması esastır.



Özel



Kamu



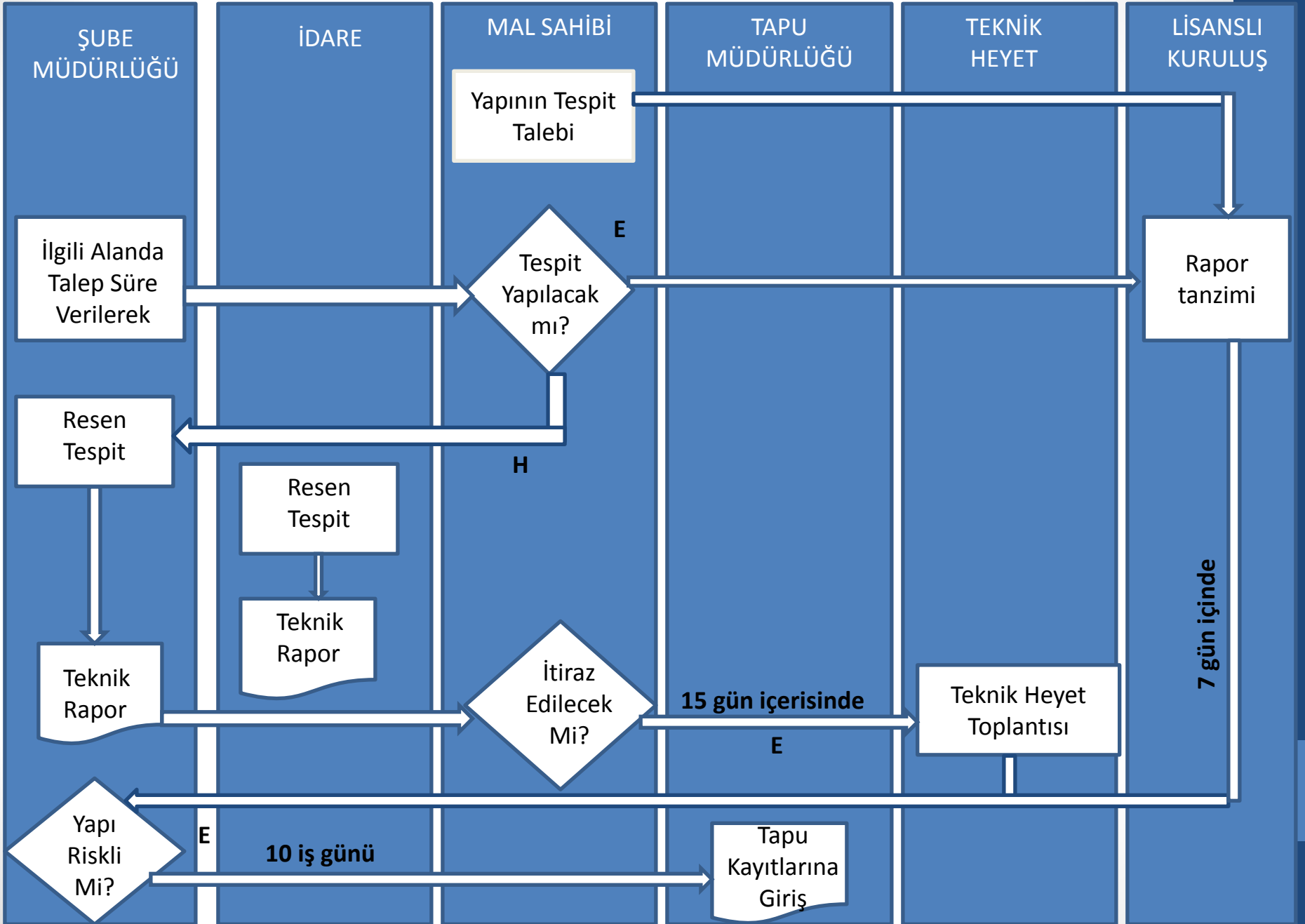
Halk



KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI UYGULAMA SÜREÇLERİ



RİSKLİ YAPI TESPİTİ



RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

- **RİSKLİ BİNALAR NASIL TESPİT EDİLECEK?**

- Riskli binaların tespiti, maliklerin tapu ve kimlik fotokopisi ile yapacakları müracaat üzerine;

- Bakanlıkça,
- İdarece
- Bakanlığımızca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca

yapılır. Lisanslandırılan kurum ve kuruluşların listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesi, <https://www.csb.gov.tr/iller/bursa/> sitemiz ile www.kentseldonusum.gov.tr adresinde güncel olarak yayımlanır.

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

- **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 TESPİTİ YAPTIRILMASI ŞARTDIR.**

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ RUHSATSIZ BİNALARIN 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ MÜMKÜN MÜDÜR?

- Herhangi bir bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılabilmesi ve Kanun kapsamındaki haklardan yararlanabilmesi için, binanın ruhsatlı olması gibi bir zorunluluğu bulunmamakta olup, arsa üzerindeki binanın ruhsatsız da olsa arsa sahibine ait olması yeterlidir.



RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ KAMU BİNALARININ 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLMESİ MÜMKÜN MÜDÜR?

- 6306 sayılı Kanun kapsamında kamu binalarına da risk tespiti yapılması ve yapının riskli çıkması halinde ilgili tapuya risk şerhi düşülmesi ve akabinde ilgili mevzuatı çerçevesinde yıkılması mümkündür.
- Ancak riskli yapı olarak tespit edilen kamu binasının 6306 sayılı Kanun kapsamındaki finansal destek yardımlarından faydalanması mümkün değildir.

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ 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.

➤ RİSK TESPİTİ YAPTIRMAK İSTEYEN BİR MALİKE DİĞER MALİKLERİN ENGEL OLMASI HALİNDE NE YAPILACAK?

- Riskli binaların tespitini, tahliyesini ve yıktırılmasını engelleyenler hakkında Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulacaktır.



RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ RİSKLİ YAPININ TESPİT MASRAFLARI VE YIKIM MASRAFLARINI KİM ÖDEYECEK?

- Riskli yapı tespitleri ve yıkım işlerinin masraflarını malikler karşılayacaktır. Riskli yapı tespiti ile yıktırma işlemlerinin Bakanlık veya İdare tarafından yapılması hâlinde, tespit işleminin masrafı ile yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu müdürlüğünce, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacaktır.

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ RİSKLİ BİNA TESPİTİNE İTİRAZ EDİLEBİLİR Mİ?

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

➤ RİSKLİ BİNA TESPİTİNE YAPILAN İTİRAZLARI KİM İNCELEYECEK?

- Riskli bina tespitine yapılan itirazları, 4'ü Üniversitelerce ve 3'ü Bakanlıkça belirlenen 7 üyeden oluşan Teknik Heyet inceleyecektir. Teknik Heyetin, riskli bina raporunu uygun bulması halinde rapor kesinleşecek ve yıkım süreci başlayacaktır. İtiraz sonucunda binanın riskli olmadığına karar verilmesi halinde tapuya konulan şerh kaldırılacaktır.

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

➤ TESCİL DIŞI ALANLARDA BULUNAN RİSKLİ YAPILARIN TAPUYA BİLDİRİMLERİ NASIL YAPILACAKTIR?

- Riskli yapıların tapuya şerh edilmesi ve hak sahiplerine tebligat yapılmasının amacı; hak sahiplerine binalarının riskli olduğunun bildirilmesi ve bu çerçevede 6306 sayılı kanun kapsamındaki hak ve sorumlulukları hakkında bilgi verilmesi, ayrıca satış ve kiralama işlemlerinde binanın risk durumunun belirlenmesinin sağlanması olup, tapuda kayıtlı olmayan tescil dışı alanlardaki riskli yapılar için tapu kütüğüne şerh düşürülmesi mümkün olmayacağından, şerh düşmenin maksadı da gözetilerek bu yapıların risk durumunun ve 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılması gereken iş ve işlemlerin, doğrudan ilgilisi kurum veya kuruluőa bildirilmesi uygun ve yeterli olacaktır.

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ

- **RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLEN YAPILARIN TALEP HALİNDE GÜÇLENDİRİLMESİ MÜMKÜN OLABİLECEK Mİ?**
- 6306 sayılı Kanun'da güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapıların güçlendirilebileceğinden bahsedilmesine rağmen, güçlendirme süreci hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yüzden, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan bir binada güçlendirme konusunda bu Kanun'a göre hareket edilmesi gerekmektedir.
- Bu kapsamda; idare tarafından yıkım için verilecek süre zarfında, malikler tarafından güçlendirme projesi hazırlatılması ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyeye, bu sınırlar dışında ise Valiliğe başvurularak imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekmektedir.

RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMASI

ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ

İDARE

MAL SAHİBİ

MÜLKİ AMİR

TAPU
MÜDÜRLÜĞÜ

Yıkırma Yazısı

Yıkım
Ruhsatı
var mı?

E

Yıkım ve
Tahliye

Yıkıldı
mı?

Ek süre
<30 gün

Yıkım ve
Tahliye

Riskli Yapının
Yıkılmadığı
Bildirilir

H

E

Tapu Kayıtlarına
Giriş

Tapu Kayıtlarına
Giriş

* Bu şekilde
yıkılamayan yapılar
Bakanlıkça veya
Müdürlükçe
yıkılır veya yıktırılır.

RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMA SÜRECİ



➤ 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 olmak üzere ek süre verilecek ve verilen bu süreler içinde maliklerce riskli yapılar yıktırılmaz ise, yıktırma işlemleri için elektrik,su,doğalgaz gibi hizmetleri kesilerek mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından gerçekleştirilecektir.

RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMA SÜRECİ

- **İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN YAPILACAK YIKIMDA “YIKIM İLE İLGİLİ OLARAK YANAN VE YIKILAN YAPILAR FORMUNUN DÜZENLENİP DÜZENLENEMEYECEĞİ, DÜZENLENECEKSE HANGİ KURUM TARAFINDAN DÜZENLENECEĞİ, BİNANIN NÜFUS VE EŞYADAN TAHLİYESİNİN HANGİ KURUM TARAFINDAN NASIL YAPILACAĞI, YIKIMIN TEKNİK SORUMLULUĞUNUN KİM TARAFINDAN ÜSTLENİLECEĞİ, YIKIM SONRASI MOLOZ TAŞIMA İŞLEMLERİNDE HANGİ KURUM TARAFINDAN TAŞIMA BELGESİ DÜZENLENECEĞİ VE BUNUN İÇİN HARÇ VE ÜCRET ALINIP ALINMAYACAĞI” HUSUSLARINDAKİ UYGULAMA NASIL OLACAKTIR?**
- İlgili belediye tarafından yıkılan binalar için halihazırda uygulanan standart prosedür yürütülecektir.
- Bu kapsamda, 15,08,2012 tarihli ve 28385 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına ilişkin Mecburi Standart Tebliği uyarınca “Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu”nun ilgili belediyesince düzenlenmesi ve kuruluşlara süresi içinde gönderilmesi gerekmektedir.
- Yıkım işinde teknik uygulama sorumlusunun belirlenmesi, yıkım neticesinde ortaya çıkan molozların taşınması için taşıma belgesi düzenlenmesi hususlarının belirtilen konuları düzenleyen meri mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMA SÜRECİ

➤ RİSKLİ BİNA ÜZERİNDE İPOTEK VAR İSE BİNA YIKTIRILABİLİR Mİ VE İPOTEĞİN DURUMU NE OLUR?

- Kanun'a göre, riskli binaların sicilinde bulunan aynî ve şahsî haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh (meselâ ipotek hakkı), riskli bina yıktırıldıktan sonra hisseler üzerinde devam edecektir. Bu yüzden, üzerinde ipotek olması riskli binanın yıktırılmasına engel teşkil etmeyecektir.



RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMA SÜRECİ

➤ RİSKLİ BİNANIN YIKTIRILMASI İÇİN MALİKLERCE BİR KARAR ALINMASI GEREKİR Mİ?

- 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.

➤ 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 Müdürlüğümüze bildirilir.

* Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.



RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMA SÜRECİ

➤ **MALİKLER TARAFINDAN 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ “RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ”NE VEYA “YIKIM KARARI”NA KARŞI DAVA AÇILMASI HALİNDE SÜREÇ NASIL İŞLEYECEKTİR?**

- 6306 sayılı Kanun’a göre, “riskli yapı tespiti işlemi” ne karşı, bu işlemin tebliği tarihinden itibaren 30 gün içinde idari yargı merciine dava açılması mümkün ise de, bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilmeyeceğinden, “riskli yapı tespiti işlemi” ne karşı dava açılması halinde dahi riskli yapının yıktırılmasına ilişkin süreç işleyecektir.
- Yine mahkeme tarafından alınacak “yıkımın tedbiren durdurulması” yönündeki kararın da yıkım sürecini etkilemesi söz konusu olmayacaktır.

RİSKLİ YAPI YIKIMI SONRASI SÜREÇLER

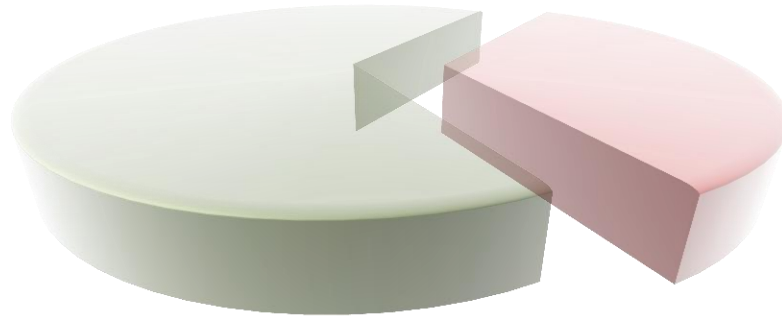
- Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır.
- Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit ve ya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaların en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir.
- Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı kuruluşlarca rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere tekrar anlaşma sağlanmaya çalışılır, anlaşma sağlanmaz ise anlaşmaya katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere paydaşlara açık arttırma usulü ile satılır.

RİSKLİ YAPI YIKIMI SONRASI SÜREÇLER

- Satış gerçekleşmediği takdirde bu paylar rayiç bedeli bakanlıkça ödenmek kaydıyla tapuda Hazine adına tescil edilir.
- Arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden 30 gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde bu taşınmazlar için bakanlık TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.
- Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere, tapu tesciline ilişkin işlemler Şube Müdürlüğümüz vasıtasıyla gerçekleştirilir.

RİSKLİ YAPI YIKIMI SONRASI SÜREÇLER

- **KANUNDA GEÇEN 2/3 ÇOĞUNLUK MALİKLERİN SAYISININ 2/3 ÇOĞUNLUĞU MUDUR?**
- Kanunun geçen 2/3 çoğunluk, malik sayısının 2/3 çoğunluğu değil, sahip olunan hisseler oranında maliklerin 2/3 çoğunluğudur.

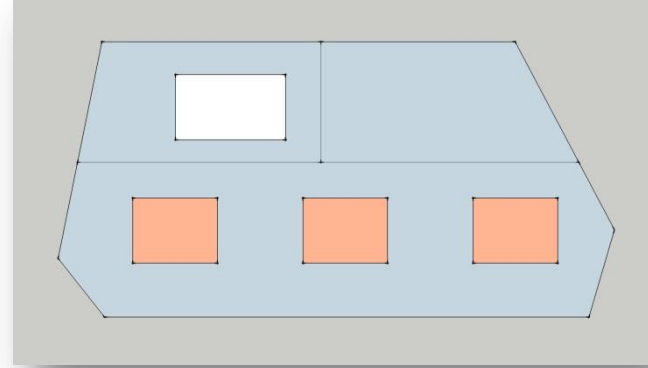
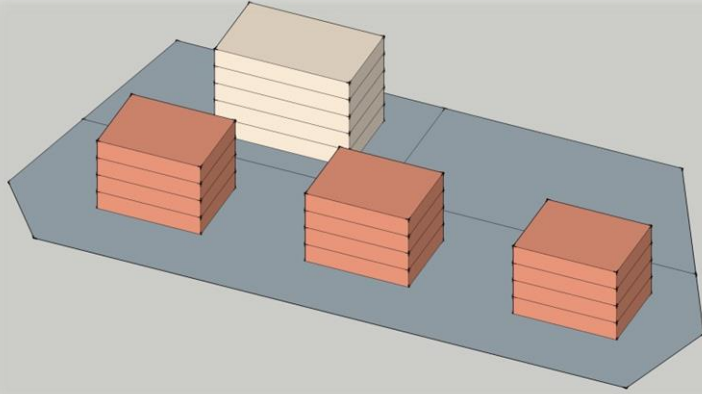


■ RED (hisse oranı)

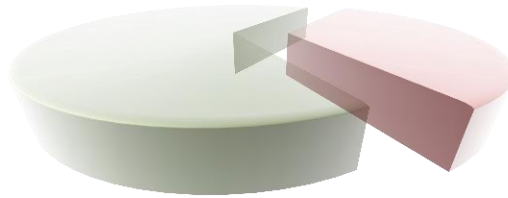
■ KABUL(hisse oranı)

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI BULUNMASI

ve bu yapıların **tamamının riskli** yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;



Bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları **HİSSELERİ ORANINDA** maliklerin **en az üçte iki çoğunluğu** ile karar verilir.

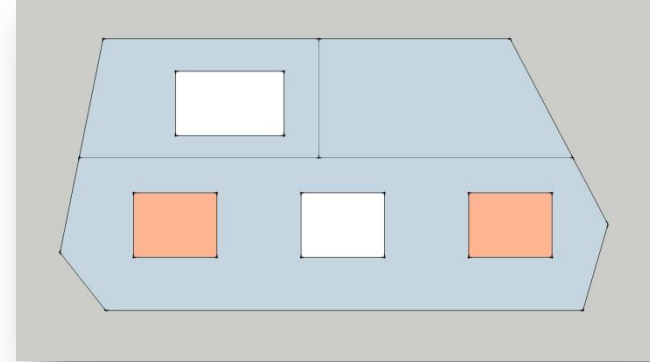
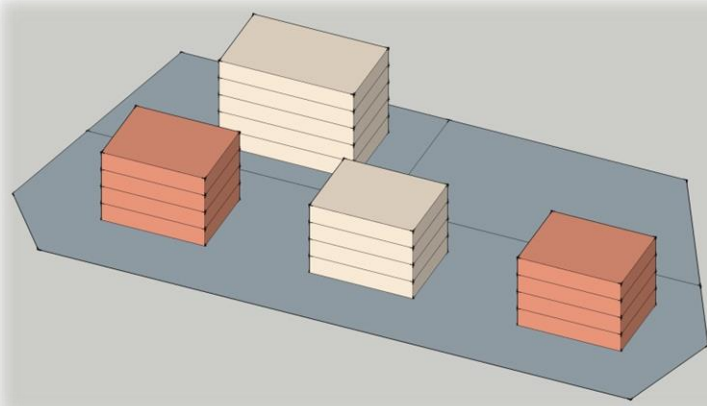


■ **RED** (hisse oranı)

■ **KABUL**(hisse oranı)

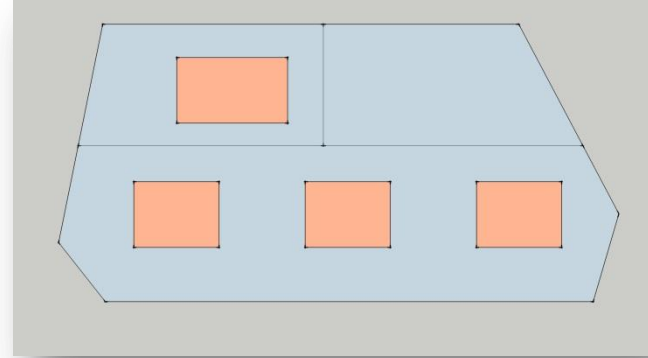
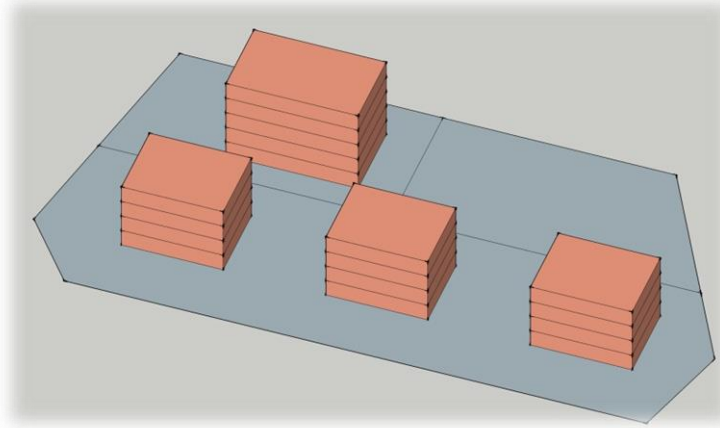
BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI BULUNMASI

ve bu yapıların **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 riskli yapıdır belirtmesi işlenir**. Riskli olarak tespit edilen bu 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 olarak tespit edilen bu yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraza, **PARSEL ÜZERİNDEKİ BÜTÜN MALİKLERİN sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir**.

Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile;



- Tevhidi mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesine, üzerindeki riskli yapıların yıktırılmasından sonra, **her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir**. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, **boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği** ile karar alması gerekir. Tevhiden sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları **hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu** ile karar verilir.

RİSKLİ YAPI YIKIMI SONRASI SÜREÇLER

- **RİSKLİ BİNANIN BULUNDUĞU PARSEL ÜZERİNDE AÇILAN “ARSA PAYI DÜZELTME DAVASI” UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 15 İNCİ MADDESİNDEKİ SÜRECİN UYGULANMASINA ENGEL MİDİR?**
- Binanın bulunduğu parsel üzerinde açılan “arsa payı düzeltme davası” 6306 sayılı Kanun’un 15 inci maddesindeki süreç dahil Kanun kapsamında tesis edilen hiç bir idari işlemi etkilemeyecektir.

RİSKLİ ALANLAR

➤ RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDE KALAN RİSKSİZ BİNALARIN DURUMU NE OLACAK?

- Riskli alanda risksiz bina bulunması halinde, 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 bu risksiz yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler Kanun hükümlerine tabi olur.

RİSKLİ ALANLAR

➤ RİSKLİ OLARAK TESPİT EDİLEREK YIKILIP YENİDEN İNŞAA EDİLEN BİR YAPININ BULUNDUĞU ALANIN SONRADAN RİSKLİ ALAN İLAN EDİLMESİ HALİNDE YENİ YAPININ DURUMU NASIL DEĞERLENDİRİLECEKTİR?

- 6306 sayılı Kanun kapsamında tekil olarak dönüştürülmüş olan binanın bulunduğu alan daha sonra riskli alan ilan edilirse, söz konusu bina yeni uygulamanın dışında tutulabileceği gibi, uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi uygulama kapsamına da alınabilecek olup, her iki uygulamada da maliklerin hakları gözetilecektir.

RİSKLİ ALANLAR

- **RİSKLİ ALANDA BAŞLAMISŞ İNŞAATLAR DEVAM EDECEK Mİ VE YENİ RUHSAT VERİLECEK Mİ?**
- Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince, her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurabilecektir



RİSKLİ ALANLAR

➤ RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDE KALAN BİNALAR 60 GÜN İÇERİSİNDE YIKILACAK MI?

- Riskli alan ilanından sonra öncelikle alanın mevcut durumu tespit edilecek, hak sahiplikleri belirlenecek, hak sahipleri ile anlaşma yoluna gidilecek ve tahliye ve yıkım işlemleri bu süreçlerden sonra başlayacaktır.



FİNANSAL DESTEKLER

➤ KANUN KAPSAMINDA YAPILACAK YARDIM VE DESTEKLER NELERDİR?

- Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında veyahut riskli binalarda yaşayan vatandaşlarımıza talepleri doğrultusunda 18 aya kadar kira yardımı yapılacak veyahut bankalardan kullanılacak kredilere faiz desteği sağlanacaktır.

➤ KİRA VE 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.



FİNANSAL DESTEKLER

- Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması halinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması halinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 TL'yi, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE oranında güncellenir.
- Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşıma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.
- Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. **Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.**

FİNANSAL DESTEKLER

➤ MALİKLER KİRA YARDIMI İÇİN HANGİ 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 Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuracaktır.

- Kiracı veya sınırlı ayni hak sahipleri kira yardımı için yukarıda belirtilen evraklara benzer olarak Müdürlüğümüze başvurabilir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA MERAK EDİLENLER

- **BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ HİSSELİ OLAN MALİKLER KONUT KREDİSİ VEYA KİRA YARDIMI TALEBİNDE BULUNABİLİRLER Mİ?**
 - Evet, bulunabilirler, ancak kredi veya kira yardımından hisseleri oranında faydalanırlar.
- **KİRA VEYA FAİZ DESTEĞİ ALMAK İÇİN MALİKLERİN 2/3 ÇOĞUNLUK İLE ANLAŞMASI ŞART MIDIR?**
 - Kira yardımı almak veya faiz desteğinden yararlanmak için maliklerin kendi aralarında anlaşma yapması şartı bulunmamaktadır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA MERAK EDİLENLER

- **RİSKLİ KONUTU YIKTIKTAN SONRA YENİ KONUTU KENDİ İMKANLARI İLE YAPMAK İSTEYENLER İÇİN KREDİ DIŞINDA BAŞKA KOLAYLIKLAR VAR MI?**
- 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.
- 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılıp müteahhit ile anlaşılıp yapılan binaların ilk el alış satış işlemlerinde K.D.V. Oranı %1 dir.