

“Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler”



HEDEF2023

www.csb.gov.tr

ÇANKIRI
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ALTYAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ

Sunu Başlıkları

- Kanun ve İlgili Mevzuat
- Riskli Yapılar Dairesi Tanıtımı
- Riskli Yapıların Tespiti
- İtiraz ve Yıkım Süreci
- Anlaşma ve Yeniden Yapım



Kanun ve İlgili Mevzuat

- ❑ **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** (31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı RG)
- ❑ **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği** (15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı RG) ve **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmelik**(02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı RG)
- ❑ **Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği** (13.09.2012 tarih ve 28410 sayılı RG)

Riskli Yapılar Dairesi Tanıtım





Daire Bünyesinde Yapılan İş ve İşlemler

➤ 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapacak kurum ve kuruluşların lisanslandırılması ve itirazları değerlendirecek teknik heyetlerin oluşturulması

➤ Lisanslandırılmış kuruluşlar tarafından riskli olarak tespit edilmiş ve riskli olduğu İl Müdürlüğünce onaylanmış yapılara ait bilgilerinin toplanması, değerlendirilmesi ve bu yapılarla ilgili itiraz, yıkım vb. süreçlerin takip edilmesi



Kentsel dönüşüm süreci
Bakanlığımızca elektronik
ortam üzerinden
A.R.A.A.D.NET yazılımı ile
takip edilmektedir.

Daire Bünyesinde Yapılan İş ve İşlemler

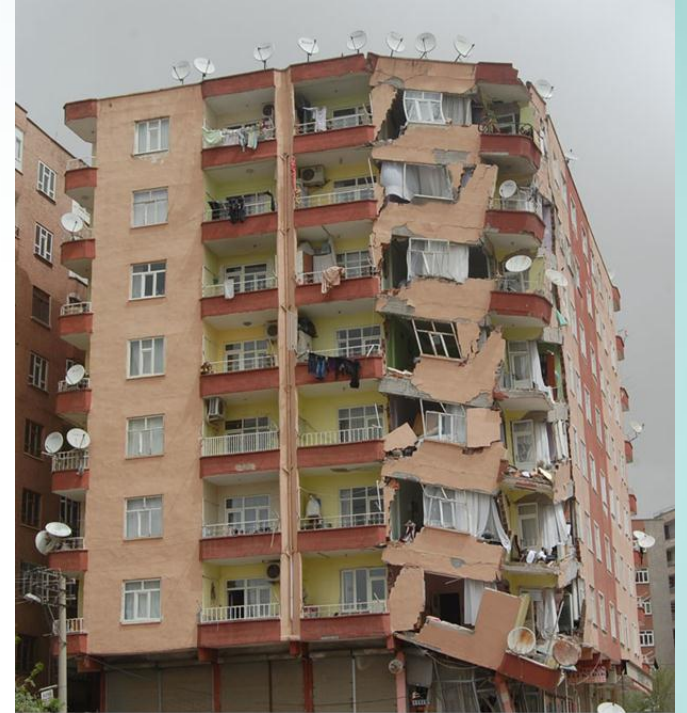
➤ Kentsel dönüşüm sürecindeki riskli yapı tespiti, itiraz, yıkım vb. hususlarda 6306 sayılı Kanun kapsamında görüş bildirilmesi, süreçlere dair ilgili idareler ve vatandaşlardan gelen soruların yanıtlanması

➤ Uygulama sürecinde karşılaşılan sorunlara çözüm üretilmesi ve süreçlerin yönetilmesine dair gerekli çalışmaların yapılması (yönetmelik, genelge, yazılım vb. çalışmalar)

Riskli Yapıların Tespiti

Riskli Yapı Tanımı

Riskli Yapı 6306 sayılı Kanun'da
“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”
olarak tanımlanmıştır.



Riskli Yapıların Tespiti

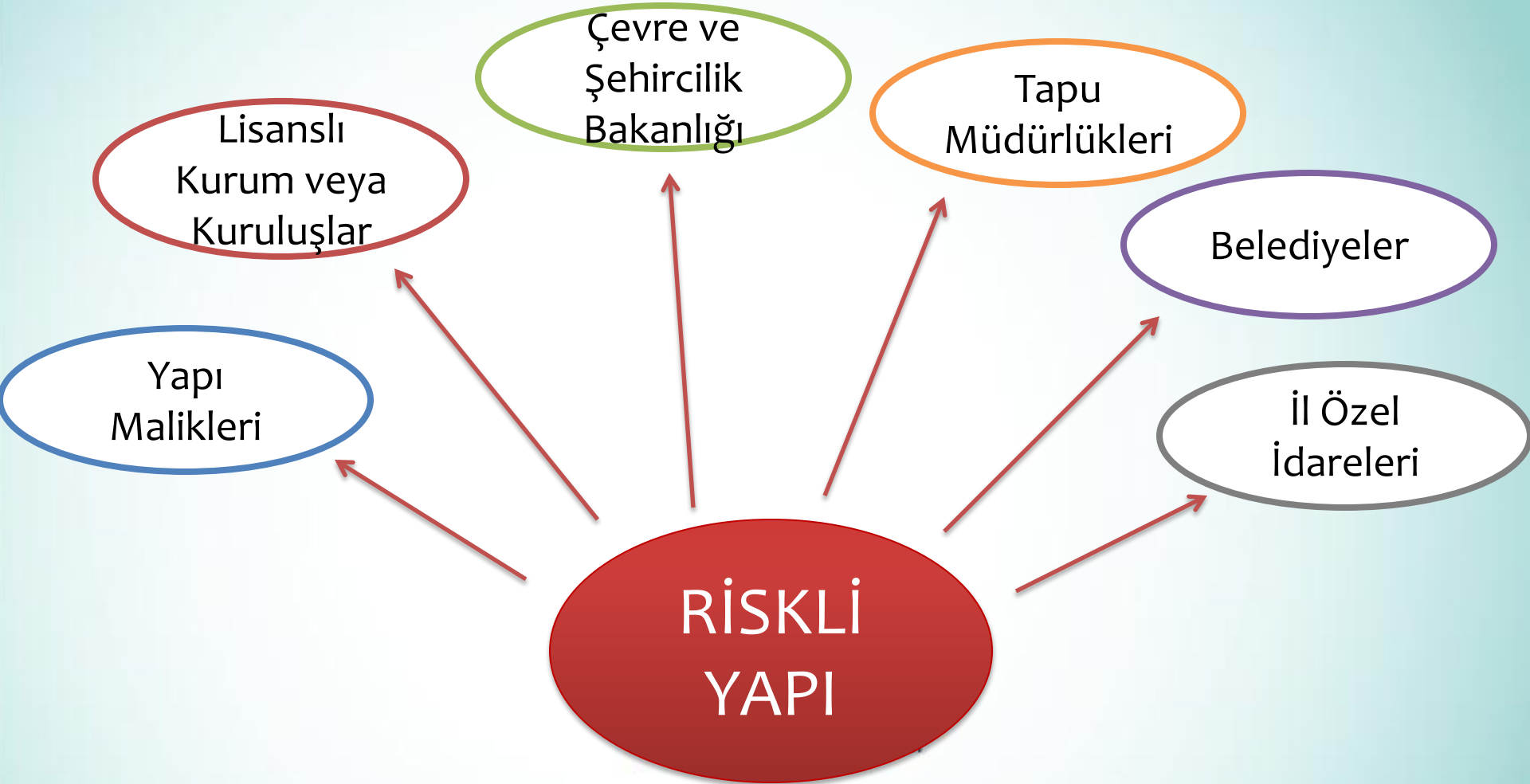


Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlar

□ Bakanlığımızca 6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapmak isteyen firmalara, **kurum ve kuruluşlara** lisanslandırılma yapılmaktadır.



Riskli Yapı Tespit ve Yıkım Sürecindeki Paydaşlar



RİSKLİ BİNA BELİRLEME ESASLARI

- Bu yönetmelik yığma binalar ve bina yüksekliği *25m* veya zemin döşemesi üstü 8 katı geçmeyen betonarme binaların riskli olanlarının belirlenmesi için kullanılır.
- Daha yüksek katlı binaların risk belirlenmesi için DBYBHY'de belirtilen yöntemler kullanılacak ve göçme öncesi performans düzeyini sağlamayan bina riskli olarak kabul edilecektir.
- Bu durumda Deprem Yönetmeliği kurallarına uygun olarak daha fazla numune alınacak, daha ayrıntılı inceleme yapılacaktır.

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



Yapı maliki, binasının risk durumunu tespit ettirmek için, **tapu ve kimlik fotokopisi** ile Bakanlıkça lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlara başvurur.




Bakanlık

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

- ❖ Riskli yapı tespiti, gerek görülmesi halinde Bakanlıkça veya idarece süre verilerek maliklerden istenebilir.
- ❖ Tespitler verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, masrafları maliklerden karşılanmak üzere, **Bakanlıkça veya idarece** re'sen de yapılabilir, yaptırılabilir.

İdare
(Belediye ve
İl Özel
İdaresi)

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



➤ Riskli yapılar gözlemsel olarak değil, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı RG yayımlanan **Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar** hükümleri kapsamında yapılacak çalışmalara göre tespit edilir.

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

Gerekli saha
çalışmaları ile
binadan bilgi
toplanması

Ofis çalışması
kapsamında
binanın
modellenmesi
ve analiz
edilmesi

Sonuçların
değerlendirilerek
bina risk
tespitinin
yapılması ve
raporun
hazırlanması

Riskli Yapıların Tespiti İçin Yapılan Çalışmalar



TABLO 7.1 - BİNALAR İÇİN BİLGİ DÜZEYİ KATSAYILARI

Bilgi Düzeyi	Bilgi Düzeyi Katsayısı
Sınırlı	0.75
Orta	0.90
Kapsamlı	1.00

- Bina bilgi düzeyinin sınırlı, orta ya da kapsamlı olarak belirlenmesi

- Bina geometrisinin yerinde tespiti, varsa mevcut projesine göre yapılıp yapılmadığının kontrolü, projesi yok ise **mimari ve statik rölövelerin** hazırlanması (tüm taşıyıcı sistem elemanlarının yer ve boyutlarının belirlenmesi, düzensizliklerin tespit edilmesi vb.)



Röleve ve bilgi düzeyi

- Binanın mevcut taşıyıcı sistem özellikleri için sadece kritik kat rölevesi yeterlidir.
- *Kritik kat:* Rijitliği alt katlara oranla küçük olan, betonarme çevre perdeleri bulunmayan veya yanal ötelenmesi zemin tarafından tutulmamış en alt bina katıdır.



- Yeterli sayıda **temel çukuru açılması** suretiyle binanın temel sisteminin belirlenmesi



- Binanın oturduğu zeminin incelenmesi ve gerekli **zemin etüt çalışmalarının** yapılması (D.B.Y.B.H.Y. Bölüm-6)

MÜHÜRLEME KAYITLARI	
MÜHÜRLEME KAYITLARI	
MÜHÜRLEME KAYITLARI	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100



- Binadaki beton dayanımının belirlenmesi için yeterli sayıda **karot alınması** ve beton çekici okumalarının yapılması



- ✓ Donatı özelliklerinin tespit edilmesi, korozyon durumunun incelenmesi, bindirme boylarının tespiti vb. kontroller için yeterli sayıda elemanda **pas payı sıyırma işleminin yapılması**

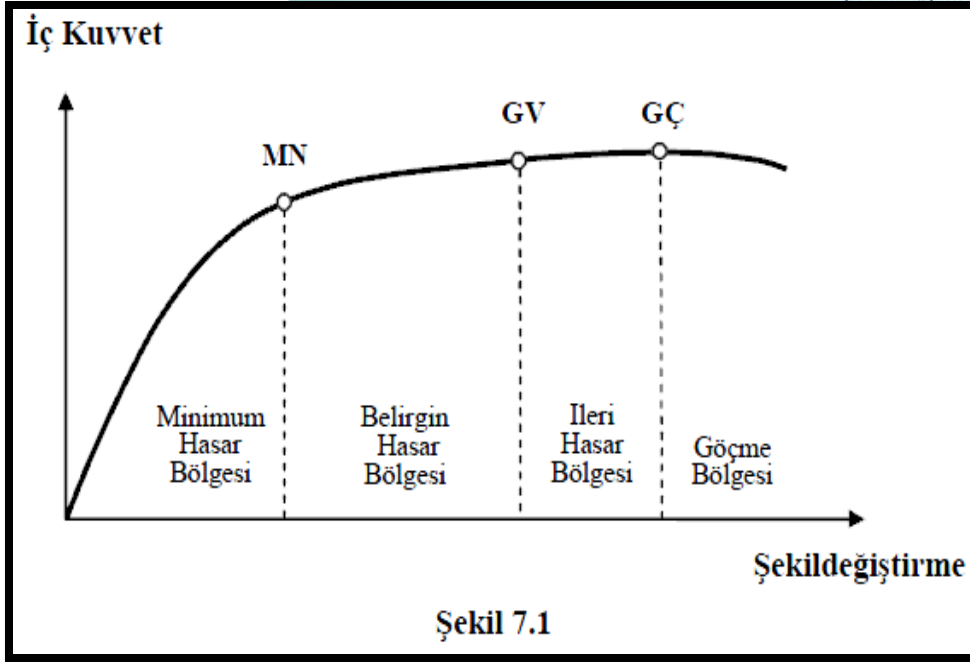
Donatı:

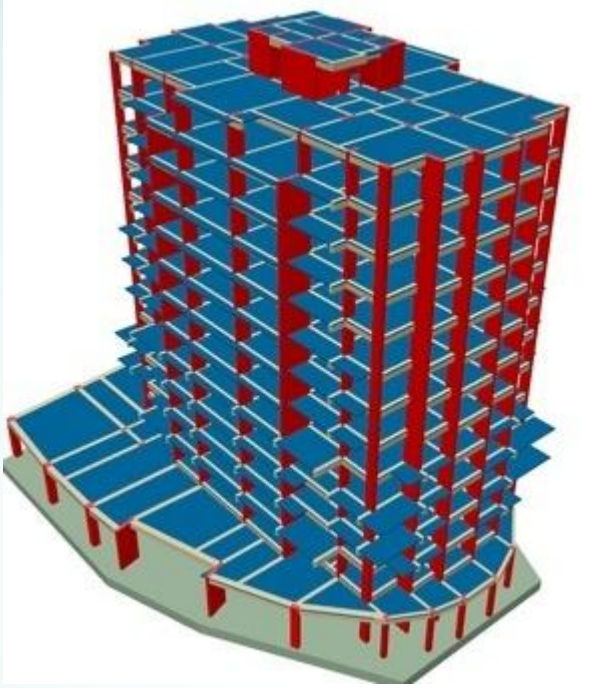
- Kritik katta en az toplam 6 adet olmak üzere perde ve kolonların en az %20'unda boyuna donatı türü, miktarı ve düzeninin belirlenmesi (yarısı kabuk betonu sıyrılarak ve diğer yarısı tahribatsız yöntemler ile)
- Kolonlarda enine donatı türü, çapı ile kolonların orta ve sarılma bölgelerinde enine donatı aralıklarının belirlenmesi
- Kirişlerinde açıklıkta alt ve mesnetlerde üst donatı olarak, taşıyıcı sistem çözümünde TS500'de tanımlanan ($1.4G+1.6Q$) yüklemesinden hesap edilen donatının bulunduğu kabul edilebilir. Kiriş mesnet alt donatısı, üst mesnet donatısının $1/3$ 'ü olarak kabul edilebilir.



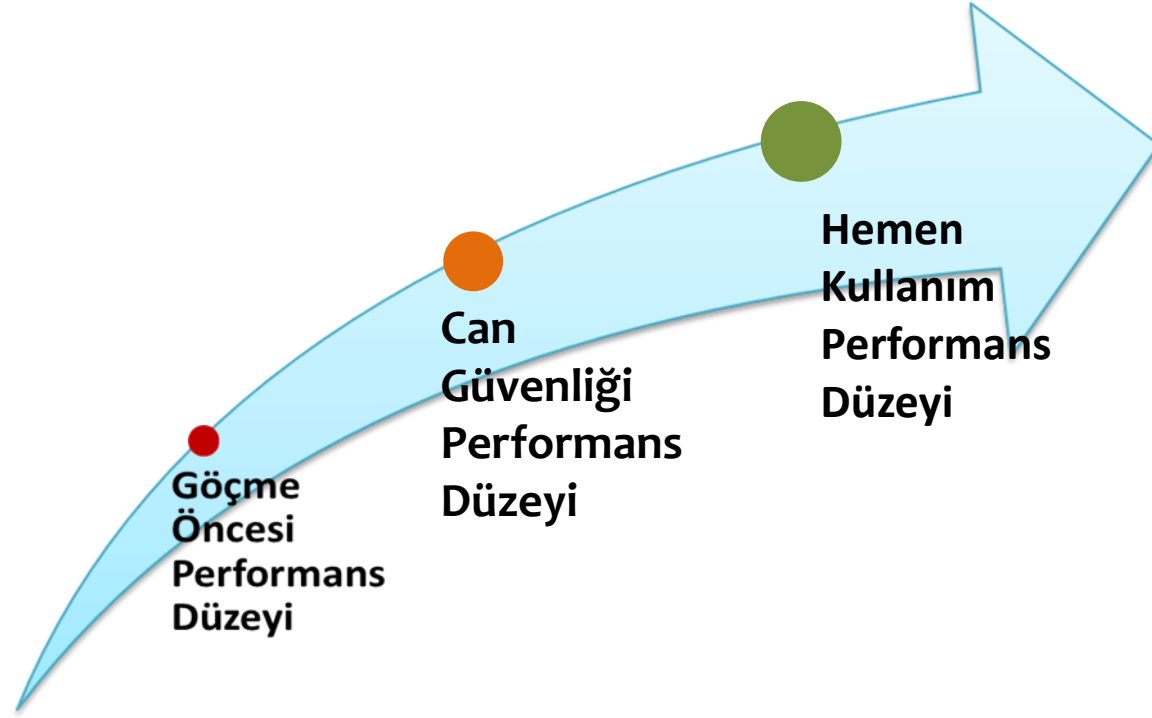
- Taşıyıcı sistemin donatı düzeninin tespiti, elemanların sargılanma durumları vb. kontroller için yeterli oranda **donatı taramasının yapılması**

➤ Analiz sonuçlarının değerlendirilerek taşıyıcı sistem elemanlarının hasar bölgelerinin ve görelî kat ötelemelerinin tespit edilmesi ve yönetmelikte belirtilen kriterlere göre **bina performans düzeyinin belirlenmesi**

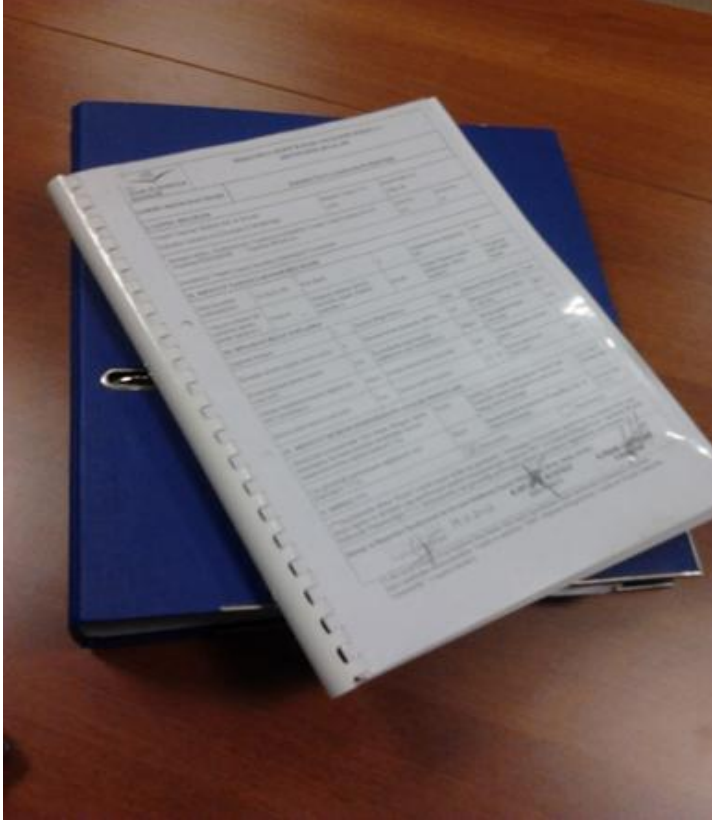




- Elde edilen bilgiler ışığında binanın modellenmesi ve gerekli parametrelerin girilmesi ile oluşturulan sistemin, yönetmelikte tanımlanan hesap yöntemlerinden biriyle analiz edilmesi



- Konut türü binalar için yapılan değerlendirme sonucu “**Can Güvenliği Performans Düzeyi**”ni sağlamayan binalar “**riskli yapı**” olarak kabul edilecektir.



- Yapılan çalışmalar kapsamında yapıya ait risk tespit raporunun düzenlenmesi

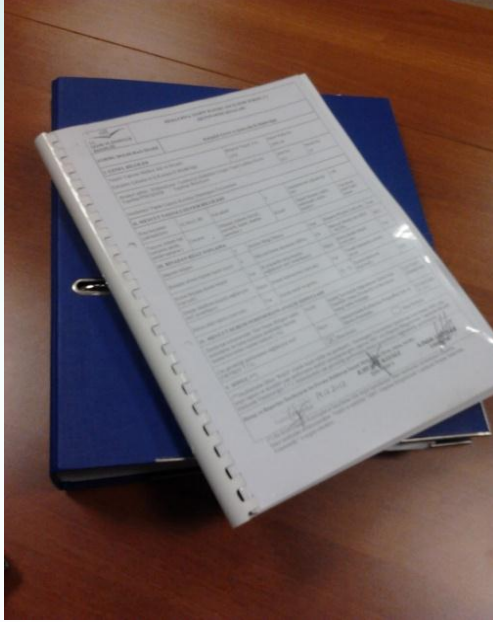


Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



Bina, lisanslı kurum veya kuruluş tarafından incelenerek **risk tespit raporu** tanzim edilir ve hazırlanan risk tespit raporu incelenmek üzere **7 gün** içinde İl Müdürlüğüne gönderilir.





Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

- Yapılan çalışmalar kapsamında yapıya ait risk tespit raporunun düzenlenmesi

Tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresi ve bina kodunun yer alması zorunludur!

! Düzenlenen rapor, tüm inceleme çalışmaları ile birlikte tespiti yaptıran malike ait kimlik ve tapu fotokopisini içermeli ve lisanslı kuruluş tarafından Bakanlığa bildirilen inşaat mühendisi tarafından imzalanmalıdır.

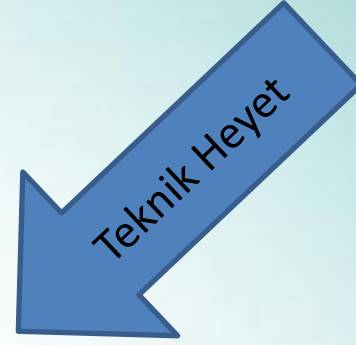


Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

Rapor İl Müdürlüğü tarafından incelenir. Eksik veya yanlış hazırlanmış olan raporlar düzeltilmesi için lisanslı firmaya iade edilir.

İlgili yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar kabul edilir ve sistem üzerinden de onaylanır.

İnceleme sonucunda riskli bulunan yapılar 10 gün içinde tapu müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.



Tespiti Yapan Kurum
veya Kuruluş

Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksiklik veya yanlışlıkların, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren **30(otuz)** gün içinde raporun düzeltilmesi ve İl Müdürlüğüne sunulması zorunludur.



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



*İlgili tapu müdürlüğünce, söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğüne “**riskli yapı**” belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir.



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

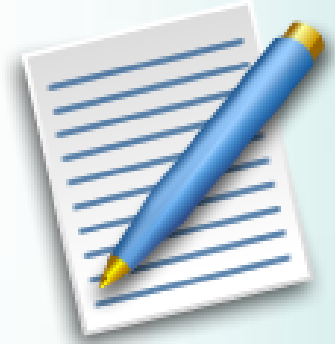
Hak sahiplerine yapılacak olan tebligatta, “*yapının riskli olarak tespit edildiği*, tebligat tarihinden itibaren *15 gün içinde* riskli yapı tespitine karşı İl Müdürlüğüne *itiraz edilebileceği*, aksi taktirde tebligat tarihinden itibaren *60 günden az olmamak üzere* idarece belirlenen süre içinde *yapının yıktırılması gerektiği*” hususları yer alır.

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlerde **adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adresler kullanılır** ve bu yolla yapılan tebligatlar muhataplarına yapılmış sayılır.



İtiraz ve Yıkım Süreçleri



İtiraz Süreci

Yapı Maliki

- Tapu tarafından yapılan **tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde** malikler veya kanuni temsilcileri tarafından riskli yapı tespitine karşı İl Müdürlüğüne dilekçe ile başvurulur.

Teknik Heyet

- Bakanlığımızca o il için teşkil edilmiş olan teknik heyet tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir ve yapı ile ilgili nihai karar verilir.

İtiraz Süreci

•Yapılan inceleme sonucu yapının risksiz bulunması suretiyle **itirazın kabul edilmesi** halinde, İl Müdürlüğünce tapu müdürlüğüne yazı yazılarak yapı üzerindeki riskli yapı belirtmesi kaldırılır.



•Yapılan inceleme sonucunda **itirazın reddedilmesi** veya riskli yapı tespitine itiraz süresi içerisinde itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde yıkım sürecine girilir.



Yıkım Süreci

Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **ilgili Belediyesine** yazı yazılır.





Yıkım Süreci

- İlgili belediye tarafından tebligat yoluyla riskli olarak tespit edilen taşınmazın maliklerine **60 günden az olmamak** üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.
- Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise “*yapının idari makamlarca yıktırılacağı*” belirtilerek **30 günden az olmak** kaydıyla ek süre verilir.




The image shows two copies of the 'YAPIMATI' (Construction Permit) application form. The left copy is a 'YAPIMATI' form with a 'YAPIMATI KURULUŞU' stamp. The right copy is a 'YAPIMATI' form with a 'YAPIMATI KURULUŞU' stamp and a 'YAPIMATI KURULUŞU' stamp.

YIKIM RUHSATI:
İdarece, yapı maliklerinin müracaatı üzerine, maliklerin muvafakati aranmaksızın 6 iş günü içinde düzenlenir.

Yıkım Süreci

- Verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ile yıktırma işlemleri, **belediye** tarafından yapılır veya yaptırılır.

Yıkım Süreci



Yıkım masrafı ve gereken diğer yardım ve krediler öncelikle **dönüşüm projeleri özel hesabından** karşılanır ve bina paydaşlarının tapu kaydındaki **arsa payları üzerine müşterek ipotek belirtmesinde** bulunulmak üzere, Belediye tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Anlaşma ve Yeniden Yapım Süreci



HEDEF2023
"Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler"

Anlaşma ve Yeniden Yapım

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.

Anlaşma ve Yeniden Yapım

➤ Malikler tarafından yapılacak yeni uygulama kapsamında parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine karar verilebilir.

Bütün maliklerce oy birliđi ile karar verilememiş ise;

• Maliklerce riskli yapı değeri SPK değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir

• Noter vasıtası ile tebligatla tüm malikler toplantıya çağrılır

• Oybirliđi ile anlaşmaya varılamazsa yapılacak uygulamaya en az 3/2 çoğunluk ile karar verilir

- Karara ve oturuma katılmayanlara tebligat yapılır

- Tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satış gerçekleşmezse Bakanlıkça Hazine adına alınacağı belirtilir.



Anlaşma ve Yeniden Yapım

➤ En az üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara **açık artırma usulü** ile satılır.

Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda **Hazine adına resen tescil edilir.**

Anlaşma ve Yeniden Yapım



Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama gerçekleştirilir.

6306 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı dava açılabilir ancak bu davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemez.



TEŞEKKÜR EDERİM...

ÇANKIRI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ
ŞUBESİ

HEDEF2023
"Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler"