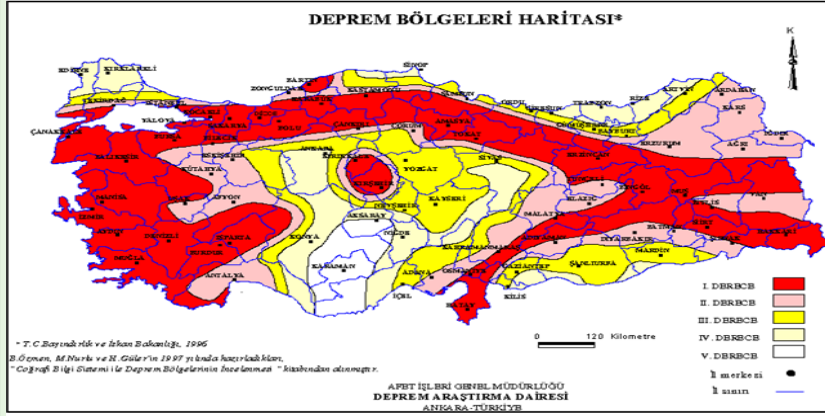


NEDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM...

DEPREM

1



Türkiye'de
Nüfusun % 72'si
Havaalanlarının % 76'sı
Enerji tesislerinin % 80'i
1. ve 2. derece deprem bölgesi
içerisinde bulunuyor.

*İTÜ Jeofizik Mühendisliği Bölümü 2009

2

Toplam konut stoğumuzun %30 'u hala ruhsatsız....

GÖSTERGELER	2000	2011
KONUT SAYISI (DAİRE)	13,597,676	18,063,800
RUHSATSIZ KONUT SAYISI	5,031,248	5,131,248

3

2023 yılında 50 yaş
üzeri konut stoğumuz
1.5 milyon
adete
ulaşacak...



6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede,
Kanuna ilişkin hazırlanan Uygulama Yönetmeliği 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede, yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.



6306 SAYILI KANUN'UN AMACI...

- Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi , böylece söz konusu alanlar ile riskli yapıların bulunduğu zeminlerde, fen ve sanat kurallarına uygun sağlıklı, güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerde bulunulması maksadıyla çıkarılmış olup, nihaî hedef herhangi bir afet neticesinde bir daha can kaybı yaşanmamasının sağlanması ve kentlerin sağlıklı, güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesidir.

TANIMLAR

Bu Kanunun Uygulanmasında;

- **Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- **İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- **Rezerv yapı alanı:** Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,

- **Riskli alan:** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- **Riskli yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,
- **TOKİ:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

FAALİYETLER

- ✓ Riskli Alan
 - ✓ Rezerv Yapı Alanı
 - ✓ Riskli Yapı
 - ✓ Emlak Yönetimi
 - ✓ Finansal Destekler

(RİSKLİ ALAN)

Riskli alan teklifi:

- ✓ Bakanlıkça resen,
- ✓ ilgili İdaresince (Belediyeler, İl Özel İdareleri),
- ✓ Özel Hukuk Tüzel Kişilerce yapılabilir.

(RİSKLİ ALAN)

Riskli alan teklif dosyası içeriđi:

1. Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor.,
2. Alanda daha **önceden meydana gelmiş afetler** varsa, bunlara dair bilgiler,
3. Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı **sınırlandırma haritası**, varsa uygulama imar planı,
4. Alanda bulunan **kamuya ait taşınmazların listesi**
5. Alanın **uydu görüntüsü** veya ortofoto haritası,
6. Zemin sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde **yerbilimsel etüt raporu.**

(RİSKLİ ALAN)

Riskli Alan İlanı Sonrası:

- ✓ Uygulama için karar verilir.
 - i. Proje İdaresince yürütülebilir.
 - Bakanlıkça **yetki devri** gerçekleştirilir.
 - Bakanlıkça plan-proje denetlemesi yapılır.
 - **Finansal destek** sağlanabilir.
 - ii. Bakanlığımız projeyi kendisi yürütebilir.
 - İhale yoluyla **hizmet alımı** yapabilir.
 - Kendi bünyesindeki personel ile yürütülebilir.
- ✓ Kamunun kullanımında olan alanlar için Maliye Bakanlığında **Tahsis** talep edilir.

(REZERV YAPI ALANI)

Rezerv Yapı Alanı İlanına İlişkin Süreç :

- ✓ Rezerv Yapı Alanı teklifine yönelik hazırlanan dosya, Belediye, İl Müdürlükleri veya TOKİ tarafından Bakanlığa iletilir.
- ✓ Bakanlıkça uygun görülmesi durumunda Maliye Bakanlığına görüşe gönderilir.
- ✓ Maliye Bakanlığı 30 gün içerisinde görüşünü bildirir.
- ✓ Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınan teklif Bakanlık Makamının Onayı ile «Rezerv Yapı Alanı» olarak belirlenir.

(REZERV YAPI ALANI)

Rezerv Yapı Alanı belirlenmesi :

- ✓ Bakanlıkça tespit edilebilir.
- ✓ Belediyelerce tespit yapılarak Bakanlık onayına sunulabilir.
- ✓ Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri Bakanlığa Rezerv Alan teklifinde bulunabilir.

(REZERV YAPI ALANI)

Özel Rezerv Alanı Teklifleri :

- ✓ Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, Bakanlıktan rezerv yapı alanı *belirlenmesi talebinde* bulunabilir.
- ✓ Talebe konu taşınmazın maliklerinin tamamının muvafakati,
- ✓ Taşınmazların yüzölçümlerinin %25 inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da *İdareye* veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(RİSKLİ YAPI)

- ✓ Riskli Yapıların Tespiti
- ✓ İtiraz ve Yıkım Süreci
- ✓ Anlaşma ve Yeniden Yapım

(RİSKLİ YAPI)

Riskli Yapı Tespitini kimler yapabilir;

- ✓ Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlar
- ✓ Bakanlık
 - İl Müdürlükleri
 - Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri
- ✓ Belediyeler
- ✓ İl Özel İdareleri

(RİSKLİ YAPI)

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci;

Malik, binasının risk durumunu tespit ettirmek için, tapu ve kimlik fotokopisi ile Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluşa başvurur.

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

(RİSKLİ YAPI)

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

(RİSKLİ YAPI)

Riskli Yapı Tespitine İlişkin İtiraz Süreci;

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

Bakanlıkça Kanun kapsamında o il için teşkil edilmiş olan **teknik heyet** tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir ve yapı ile ilgili nihai karar verilir.

(RİSKLİ YAPI)

Yıkım Süreci;

İlgili idare tarafından tebligat yoluyla riskli olarak tespit edilen taşınmazın maliklerine **60 günden az olmamak üzere** süre verilerek **yapının yıktırılması** istenir.

Malikler tarafından yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar,İdarece veya Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

(FİNANSAL DESTEKLER)

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilen İşlemler:

- ✓ Kaynak Aktarımı (İdarelere, TOKİ'ye, İller Bankası'na)
- ✓ Kira Yardımı
 - ✓ Kredi Faiz Desteği
 - ✓ Harç Muafiyeti

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kira Yardımı:

6306 sayılı Kanununun 5 nci Maddesine Göre

- ✓ Malikler
 - ✓ Kiracılar
 - ✓ Sınırlı Ayni Hak Sahipleri

kira yardımından faydalanabilir.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kira Yardımı: (Geri Ödemesiz)

- *Malikler için 18 ay, aylık 590-TL*
- *Kiracılar için 2 aylık defaten 1 180-TL*

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği:

Kredi miktarı mevcut yapıdaki hak sahipliğine göre belirlenecektir.

Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği:

Riskli yapıda veya riskli alan içerisinde bulunan hak sahipleri faiz destekli kredi için ;

İstenilen belgeler ile birlikte 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımızca protokol imzalanan bankalara başvuru yapacaktır.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği:

Protokol Yapılan Banka Listesi:

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği:

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem(Yıl)	Azami Vade(Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Üst Limiti
Güçlendirme Kredisi	%4	2	10	50.000-TL
Konut Kredisi	%4	2	10	100.000-TL
İşyeri Kredisi	%3	2	7	100.000-TL

Not: Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı max. 500.000-TL olabilir.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği: **100.000 TL** için

KONUT/İŞYERİ	TOPLAM TL	ANA PARA TL	FAİZ TL	FAİZ DESTEĞİ(TL)
KONUT (Faiz oranı 1,00 120 ay vade)	172.222,25	100.000	72.222,25	23.832,75
İŞYERİ (Faiz oranı 1,00 84 ay vade)	148.331,62	100.000	48.331,62	12.082,58

Not: Konut için yıllık % 4 faiz desteği ve 120 ay vade, işyeri için yıllık %3 faiz desteği 84 ay vade için hesaplanmıştır

(FİNANSAL DESTEKLER)

Kredi Faiz Desteği:

Özel Hesaptan;

- ✓ Aynı kişiye hem kira yardımı hem de faiz desteği yapılamaz.
- ✓ Hak Sahipleri ya KİRA YARDIMI alacak ya da FAİZ DESTEĞİNDEN yararlanacaktır.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Harç Muafiyeti:

Alınmaması Gereken Harç, Vergi ve Ücretler

- ✓ 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- ✓ Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- ✓ 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Harç Muafiyeti:

Alınmaması Gereken Harç, Vergi ve Ücretler

- ✓ 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- ✓ 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

(FİNANSAL DESTEKLER)

Harç Muafiyeti:

Alınmaması Gereken Harç, Vergi ve Ücretler ;

- ✓ Kurum ve kuruluşlarca **döner sermaye ücreti** adı altında alınan bütün ücretler; otopark yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.
- ✓ Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken **banka ve sigorta muameleleri vergisi**.

DENİZLİDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

BİREYSEL BAŞVURULAR:(05/08/2014)

Tespiti
Yapılan
Bina

- 767 Adet(1225 konut,237 işyeri, toplam=1462 b.b.)

Yıkıma
Onay
Verilen
Binalar

- 663 Adet(1086 konut,204 işyeri, toplam=1290 b.b.)

Yıkılan
Binalar

- 275 Adet(509 konut,121 işyeri, toplam=630 b.b.)

DENİZLİDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

ALANSAL ÇALIŞMALAR:(05/08/2014)

- Merkez Sümer Mahallesi Tabakhane Bölgesinde yaklaşık 4 hektarlık alan 12/10/2013 tarihi itibariyle resmi gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edilmiştir.

RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPMAYA YETKİLİ LİSANSLI KURULUŞLAR:

- PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ
- EC CEVDET AYGÖREN MÜH.YAPI İNŞ.TUR.NAK.SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altıntop Mah.837 Sok. No:7 Kızılhisar İşhanı Kat:3 Merkez/DENİZLİ (0535 4259413)
- MARS YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Sırapılar Mah. 1583 Sok. No:34/6 Merkez/DENİZLİ (0533 7464294)
- GÖKHAN MÜH.OTO İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Altıntop Mah. Çaybaşı Cad.No:34 K3/7 Merkez/DENİZLİ (0258 2640096)
- MUHKEM MÜH.MİM.MÜŞ.GÜÇ.İNŞ.TH.NAK.TEKS.GIDA TUR.ve SAN.TİC.LTD.ŞTİ
- TAŞDAN YAPI MÜH.MİM.İNŞ.TAAH.TAŞ.DEĞ.SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Saraylar Mah.Saltak Cad.No:19 Kat 3 D:6 Merkez/DENİZLİ(0533 5233693)
- BETONİKA MÜH.MİM.İNŞ.TAAH.BİLG.MAT.GRAF.TUR.SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Yücebağ Mah. 834 Sok.Çınar İşhanı No:43 Merkez/DENİZLİ(0258 2619245)
- KONUK MÜH. MİM. İNŞ. VE MALZ.TAAH. PAZ. TEKS.TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Çamlaraltı Mah. Ulus Cad. 6006 Sok. No.1/B Merkez/DENİZLİ(0258 2424299)
- GNY ARACILIK DAN. İÇ VE DIŞ PAZ. MÜH. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Sırapılar Mah. G.M.K. Bulv. No:88 Anıtan İş Mer. Kat:2 No:61 DENİZLİ(0258 2649470)

RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPMAYA YETKİLİ LİSANSLI KURULUŞLAR:

- ASILART YAPI MÜH. ORM. ÜRN. İNŞ. MAD. VE TUR. SAN. VE TİC. LTD .ŞTİ.
Sırapapılar Mah. 1521 Sok. Çağdaş Apt. No:23/3 DENİZLİ(0533 4459983)
- KADIOĞLU MİM. DEK. MÜH. İNŞ. VE MALZ. MAD. TURZ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Çaybaşı Mah. 1601 Sok. No:10 K:1 Merkez / DENİZLİ(0258 2423671)
- TEMPO MÜH. YAPI ORG. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Hastane Cad. Gürçak Han Kat:4 Merkez/DENİZLİ(0258 2638027)
- GÜRÇAK İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Çamlaraltı Mah. 6009 Sok. No:1 Kat:3 Merkez DENİZLİ(0258 2418868)
- TUNADA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Altıntop Mah. 1590 Sok. 2/2 Merkez/DENİZLİ(0554 7718233)
- AK MÜH. VE İNŞ. SAN. TİC. LTD .ŞTİ.
Gürcan Mah. Atatürk Bulv. No:171/501 Merkez / DENİZLİ(0532 2844496)
- RASİM İNANÇ İNŞ. TAAH. NAK. MİM. MÜH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Sırapapılar Mah. 1526 Sk. No:4 K:1 D:3 DENİZLİ (0258 2634658)
- NHN YAPI TAS. İNŞ. MÜH. EML. OTO. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Sırapapılar Mah. 1522 Sok. Megadağ İşhanı No:7/6 Merkez DENİZLİ(0535 8618523)
- NİKBAY MOB. DEK. İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
İncilipınar Cad.No:15 Merkez/DENİZLİ (0533 7147731)

TEŐEKKÜRLER...

DENİZLİ ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĐÜ
ALTYAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ
ŐUBE MÜDÜRLÜĐÜ

Hü dai TİRİT
Őube Mü d.V.