



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI

**KENTSEL  
DÖNÜŞÜMDE**

**50**

**SORU**

**50**

**CEVAP**



[www.kentseldonusum.gov.tr](http://www.kentseldonusum.gov.tr)



KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA AKILLARA TAKILAN,  
EN ÇOK MERAK EDİLEN SORULARIN YANITLARINI,  
SİZ DEĞERLİ VATANDAŞLARIMIZ İÇİN BU KİTAPÇIKTA BİR ARAYA GETİRDİK.  
KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA ÖĞRENMEK İSTEDİĞİNİZ DİĞER BİLGİLER İÇİN;  
GÜNÜN 24 SAATİ "ALO 181 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK HATTI"NI ARAYABİLİRSİNİZ.



**KENTSEL DÖNÜŞÜMLE  
AFETLERE HAZIR  
TÜRKİYE**





## KENTSEL DÖNÜŞÜMLE AFETLERE HAZIR BİR TÜRKİYE...

Ülkemizi salaş ve kaçak yapılardan, afet riski taşıyan binalardan arındırmak için 6.5 milyon konutun yenilenmesi gerekmektedir. Bu süreç uzun ve zor bir süreçtir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak bu büyük projeyi yürütmek için heyecanlı ve titiz bir yapı oluşturduk ve dönüşüm seferberliği başlattık. Bakanlığın buradaki görevi esas itibariyle afet riski odaklı kentsel dönüşümü organize etmektir. Dönüşüm, daha çok vatandaşlarımızın inisiyatifleriyle ve belediyeler eliyle yürütülecektir. Şehirlerimizi çevreyle uyumlu biçimde modern hale getirmek ve ekolojik dengeyi koruyan, çevreye duyarlı yerleşimler oluşturmak Bakanlığımızın öncelikli ve en önemli hedefidir.

Şimdiye kadar hep afet meydana geldikten sonra afetzedelere yardım yapılması söz konusu olmuştur. İlk kez 6306 sayılı Kanun'da afet meydana gelmeden önce, "afet riski" gözetilerek tedbir alınması öngörölmüş, böylece meydana gelebilecek afetlerde can ve mal kaybının yaşanmaması hedeflenmiştir. Artık yara sarma anlayışı yerine yara almama anlayışı esastır.

**Erdogan Bayraktar**

Çevre ve Şehircilik Bakanı

# KANUNUN AMACI VE HEDEFİ

01

## 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN'UN TEMEL AMACI NEDİR?

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.

02

## BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDE OLMAYAN BİNALAR VEYA ESKİ BİNALAR, KANUNDAN FAYDALANABİLECEK Mİ?

Ülke genelinde bütün binalar 6306 sayılı Kanun kapsamındadır. Binanın bulunduğu yere, yaşına, deprem bölgesine bakılmaksızın, "riskli" olarak tespit edilen bütün binalar Kanun hükümlerinden faydalanacaktır.

03

## DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İLE İLGİLİ OLARAK DAVA AÇMA HAKKI VAR MI?

Kanun uyarınca yapılan idarî işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, idari yargıda dava açılabilir. Ancak, bu davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemez.

# RİSKLİ BİNA - TESPİT - İTİRAZ

04

## RİSKLİ BİNALAR NASIL TESPİT EDİLECEK?

Riskli binaların tespiti, maliklerin tapu ve kimlik fotokopisi ile yapacakları müracaat üzerine, Bakanlığımızca lisans verilen ve listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesi ile [www.kentseldonusum.gov.tr](http://www.kentseldonusum.gov.tr) adresinde güncel olarak yayımlanan kurum veya kuruluşlarca yapılacaktır.

05

## 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.

06

## 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.



07

### **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.

08

### **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.

09

### **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 müdürlüğüne, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacaktır.

10

## RİSK TESPİTİNİN MALİYETİ NE KADARDIR?

Bakanlığımız birimlerince yapılacak risk tespitinde kullanılacak fiyatlar aşağıda gösterilmiştir.

Bina Büyüklüğü	Sabit Fiyat	M <sup>2</sup> Birim Fiyatı
500 m <sup>2</sup> 'ye kadar	-	2,25 TL
500 ile 1.000 m <sup>2</sup> arası	1.125,00 TL	1,75 TL
1.000 m <sup>2</sup> 'den büyük	2.000,00 TL	1,00 TL

Örnek 1: 400 m <sup>2</sup> bir bina için:	400x2,25=900,00 TL
Örnek 2: 750 m <sup>2</sup> bir bina için:	1.125,00 + (750-500) x 1,75= 1.562,50 TL
Örnek 3: 1.500 m <sup>2</sup> bir bina için:	2.000,00+ (1500-1000) x 1,00=2.500,00 TL

11

## 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, İstanbul, İzmir, Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine, diğer illerde ise, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri'ne verecekleri bir dilekçe ile riskli yapı tespitine itiraz edebilirler.

12

## RİSKLİ BİNA TESPİTİNE YAPILAN İTİRAZLARI KİM İNCELEYECEK?

Riskli bina tespitine yapılan itirazları, 4'ü Üniversitelerce ve 3'ü Bakanlıkça belirlenen ve 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.

13

## RİSKLİ YAPILARDA ELEKTRİK, SU VE DOĞAL GAZIN KESİLMESİ VATANDAŞI MAĞDUR ETMEYECEK Mİ?

Kanuna göre, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz hizmetleri durdurulabilecektir. Burada amaç, vatandaş mağdur etmek değil, tam aksine can güvenliği bakımından, vatandaşın riskli olan bir binada oturmasına engel olmaktır. Yani, vatandaşın hayat hakkının gözetilmesi söz konusudur.



# YIKIM SÜRECİ

14

## 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 mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından gerçekleştirilecektir.

15

## 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.

16

## 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 İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri'ne 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.

17

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

Kanun'a göre, riskli binaların sicilinde bulunan aynı 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.

## ANLAŞMA SÜRECİ

18

## RİSKLİ BİNANIN YIKILMASINDAN SONRA MALİKLER NASIL ANLAŞACAK?

Riskli binanın yıktırılmasından sonra arsa hâline gelen taşınmazların malikleri tarafından değerlendirilmesi esas olacak ve yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilecektir.

19

## 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.



HAZIR  
YE

T.C.  
ÇEVRE VE Şİ  
BAKANLIĞI

KEMENEL DÖNÜŞÜMLE  
AFETLERE HAZIR  
TÜRKİYE



20

## 2/3'LİK ÇOĞUNLUK İLE ALINAN KARARA KATILMAYANLARIN HİSSELERİ NE OLACAK?

2/3'lik çoğunluk ile alınacak karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, rayiç değerinden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacak. Paydaşlara satış olmaz ise, bu paylar, Bakanlıkça satın alınacak ve 2/3 çoğunluk ile alınan karar uyarınca değerlendirilecektir.

21

## YAPILACAK UYGULAMALAR KONUSUNDA 2/3'LİK ÇOĞUNLUK SAĞLANAMAZ İSE NE OLACAK?

Maliklere yapılacak tebligatı takip eden 30 gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından acele kamulaştırma yapılabilecektir.





# MALİ HAKLAR

22

## 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.

Ayrıca, 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 ve banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf olacaktır.

23

## KİRA VEYA FAİZ DESTEĞİNDEN KİMLER FAYDALANABİLİR?

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların; malikleri, kiracıları ve sınırlı ayni hak sahibi olarak bu binaları kullananlar Kanun kapsamında yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabilir.

24

## KİRA VEYA FAİZ DESTEĞİNDEN FAYDALANMANIN ŞARTI NEDİR?

Kanunda belirtilen yardım ve desteklerden faydalanabilmenin şartı riskli binanın anlaşma ile tahliye edilmesidir.



25

## 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.

26

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

27

## KİRACILAR KANUN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANABİLECEK Mİ?

Kanun kapsamında kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılabilir.

Kiracıların konut satın almak istemeleri halinde Bakanlık ile protokol imzalayan bankalardan alınacak kredilere faiz desteği verilebilecektir.





28

## KİRACI VEYA SINIRLI AYNI HAK SAHİPLERİ KİRA YARDIMI İÇİN HANGİ EVRAKLARLA NEREYE BAŞVURACAK?

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

- Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- Kiracı veya sınırlı aynı 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,

ile birlikte İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuracaktır.

29

## KİRACI VEYA SINIRLI AYNI HAK SAHİBİ OLARAK İŞYERİ İŞLETENLER KİRA YARDIMI İÇİN HANGİ EVRAKLARLA NEREYE BAŞVURACAK?

Riskli binada kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak işyeri işletenler;

- Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibine ait vergi levhası,
- İşyerinin tahliye edildiğine dair güncel vergi levhası,

ile İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuracaktır.





# 30

## MALİKLER İÇİN KAÇ AY VE NE KADAR KİRA YARDIMI YAPILACAK?

Malikler için 2013 yılında ödenecek kira yardımı miktarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İl Nüfusu	Kira Miktarı
300.000'e kadar	400,00 TL
300.000 - 500.000 arası	450,00 TL
500.000 - 750.000 arası	500,00 TL
750.000 - 2.000.000 arası	550,00 TL
2.000.000 - 4.000.000 arası	600,00 TL
4.000.000'dan fazla	650,00 TL

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenecektir. Kira yardımının süresi azami 18 aydır.

# 31

## KİRACILARA KAÇ AY VE NE KADAR KİRA YARDIMI YAPILACAK?

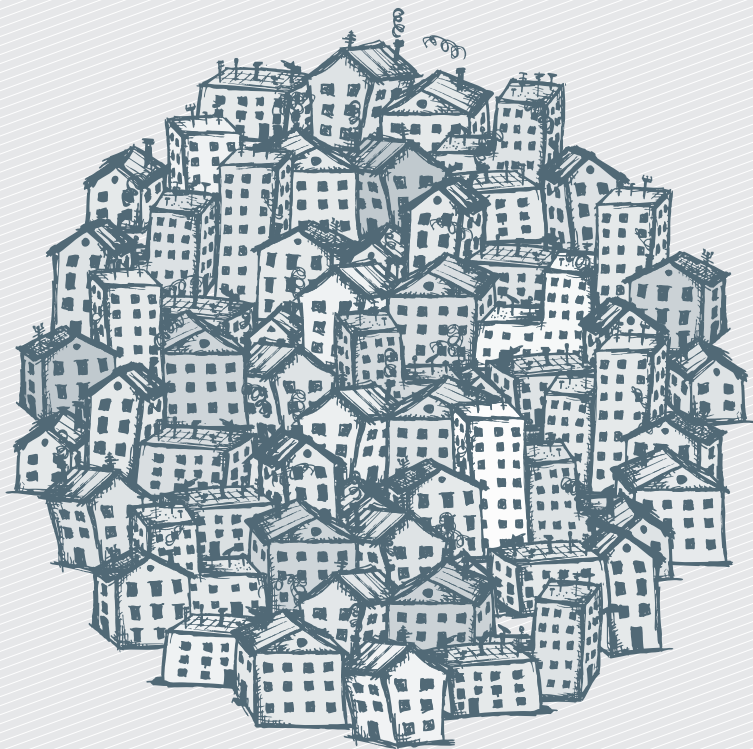
Kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılır. Kiracılara 2013 yılında defaten ödenecek kira yardımı miktarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İl Nüfusu	Kira Miktarı
300.000'e kadar	800,00 TL
300.000 - 500.000 arası	900,00 TL
500.000 - 750.000 arası	1.000,00 TL
750.000 - 2.000.000 arası	1.100,00 TL
2.000.000 - 4.000.000 arası	1.200,00 TL
4.000.000'dan fazla	1.300,00 TL

# 32

## BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ HİSSELİ OLAN MALİKLER KONUT KREDİSİ VEYA KİRA YARDIMI TALEBİNDE BULUNABİLİRLER Mİ?

Evet, bulunabilirler, ancak kredi veya kira yardımından hisseleri oranında faydalanırlar.



33

### 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK SAHİPLERİNCE KULLANDIRILACAK KREDİLER SADECE BANKALARDAN MI TEMİN EDİLİR? KATILIM BANKALARINDAN DA FON KULLANILABİLİR Mİ?

6306 sayılı kanun kapsamında hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin;

Kararda geçen "Banka" ifadesi Bakanlık ile protokol imzalaması kaydıyla kredi sağlayacak mevduat ve katılım bankalarını,

"Faiz" ibareleri de katılım bankaları tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanacak fonlar için kâr payını ifade eder.

34

### KANUN KAPSAMINDA HANGİ BANKALARDAN KREDİ ALINABİLİR?

Kanun kapsamında protokol yapılmış bankaların listesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde ve [www.kentseldonusum.gov.tr](http://www.kentseldonusum.gov.tr) adresinde yayınlanmaktadır.

35

### RİSKLİ BİNADAKİ MALİKLER AYNI BANKADAN KREDİ KULLANMAK ZORUNDA MI?

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

36

### FAİZ DESTEĞİ KREDİ BİTİMİNE KADAR DEVAM EDECEK Mİ?

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

37

### **KONUT İÇİN BANKALARDAN NE KADAR VE KAÇ YIL VADELİ KREDİ KULLANILABİLİR?**

Bağımsız bölüm başına en fazla 100.000 TL kredi kullanılabilir. Kredi geri ödemeleri, 2 yıl anapara geri ödemesiz ve 10 yıl vadeli olarak gerçekleşecektir.

38

### **İŞYERİ İÇİN BANKALARDAN NE KADAR VE KAÇ YIL VADELİ KREDİ KULLANILABİLİR?**

Bağımsız bölüm başına en fazla 100.000 TL kredi kullanılabilir. Kredi geri ödemeleri, 2 yıl anapara geri ödemesiz ve 7 yıl vadeli olarak gerçekleşecektir.

39

### **BİRDEN FAZLA KONUTU VEYA İŞYERİ OLANLAR NE KADAR KREDİ KULLANABİLİR?**

Birden fazla konutu veya işyeri olanlar adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 500.000 TL'yi geçemez.

40

### **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 muafır. Ayrıca kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralardan da banka ve sigorta muameleleri vergisi alınmaz.



# RİSKLİ ALANLAR

41

## RİSKLİ ALANLAR NASIL BELİRLENİR?

Riskli alanlar, zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır.

Riskli alanlar Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenir.

Bakanlar Kurulu Kararı alınabilmesi için hazırlanacak teknik raporun

Bakanlığımızca uygun görülmesi ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşünün alınması gerekmektedir.

42

## KİMLER RİSKLİ ALAN TEKLİFİNDE BULUNULABİLİR?

Riskli alanlar Bakanlık, TOKİ veya Belediyeler tarafından belirlenebileceği gibi, yaşadığı yerin riskli olduğunu düşünen vatandaşlarımız da Bakanlığımıza riskli alan teklifinde bulunabilir.



43

### **RİSKLİ ALAN İÇİNDEKİ BİNALARIN AYRICA RİSK TESPİTİ YAPILACAK MI?**

Riskli alan ilan edilen yerlerdeki yapılar için tek tek riskli yapı tespiti yapılmasına gerek yoktur.

44

### **RİSKLİ ALANLARDAKİ KONUTLARI YIKILANLAR BAŞKA YERLERE Mİ NAKLEDİLECEK?**

Kanun kapsamında yapılacak dönüşümde öncelikli hedef “yerinde dönüşüm”ü sağlamaktır. Ancak, teknik zorunluluklardan dolayı yerinde dönüşüm mümkün olmaz ise rezerv yapı alanları değerlendirilecektir.

45

### **RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDE KALAN RİKSİZ BİNALARIN DURUMU NE OLACAK?**

Riskli alanda risksiz bina bulunması hâlinde, 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 gerekmesi hâlinde, risksiz binalar, malikleri ile yapılacak anlaşmalar çerçevesinde yıkılabilecektir.

46

### **RİSKLİ ALANDA BAŞLAMIŞ İNŞAATLAR DEVAM EDECEK Mİ VE YENİ RUHSAT VERİLECEK Mİ?**

Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince, her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurabilecektir.

47

## 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.

48

## RİSKLİ ALANDA KİRA YARDIMI İÇİN NEREYE BAŞVURULACAK?

Riskli alandaki malikler, kiracılar veya sınırlı aynı hak sahipleri kira yardımı için, riskli alan için Bakanlığımıza veya yetkilendirilen İdareye başvuru yapacaktır. Bu alanlarda yapılacak kira yardımı bedeli proje bazında belirlenecektir.

49

## RİSKLİ ALANDA VATANDAŞ KENDİSİ VEYA MÜTEAHHİT ARACILIĞI İLE KONUTUNU YAPMAK İSTERSE YİNE HARÇLARDAN MUAF OLACAK MI?

Riskli alanlarda, Bakanlık, İdare veya TOKİ'nce değil de, vatandaşlarca veya müteahhitlerce uygulamada bulunulması halinde, bu alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ve yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınacaktır.

50

## KANUN'UN UYGULANMASI İLE İLGİLİ OLARAK NEREDEN BİLGİ ALINABİLİR?

Kanun'un uygulanması ile ilgili en doğru bilgiler; Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, İstanbul, İzmir ve Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri ve diğer illerde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri ile Alo 181 hattından alınabilir.







**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI**





[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)