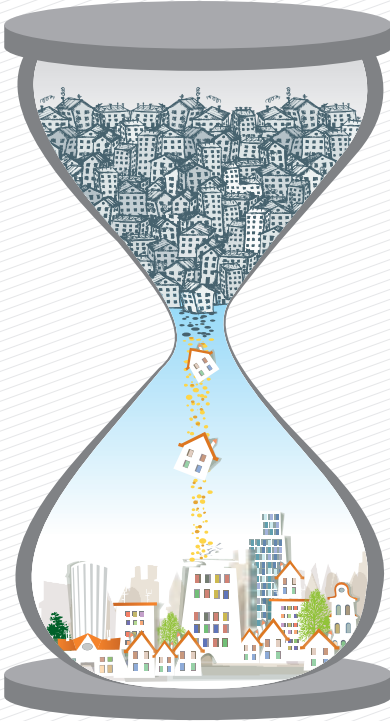




T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

BURSA'NIN KENTSEL DÖNÜŞÜME İHTİYACI VAR!



BURSA ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ

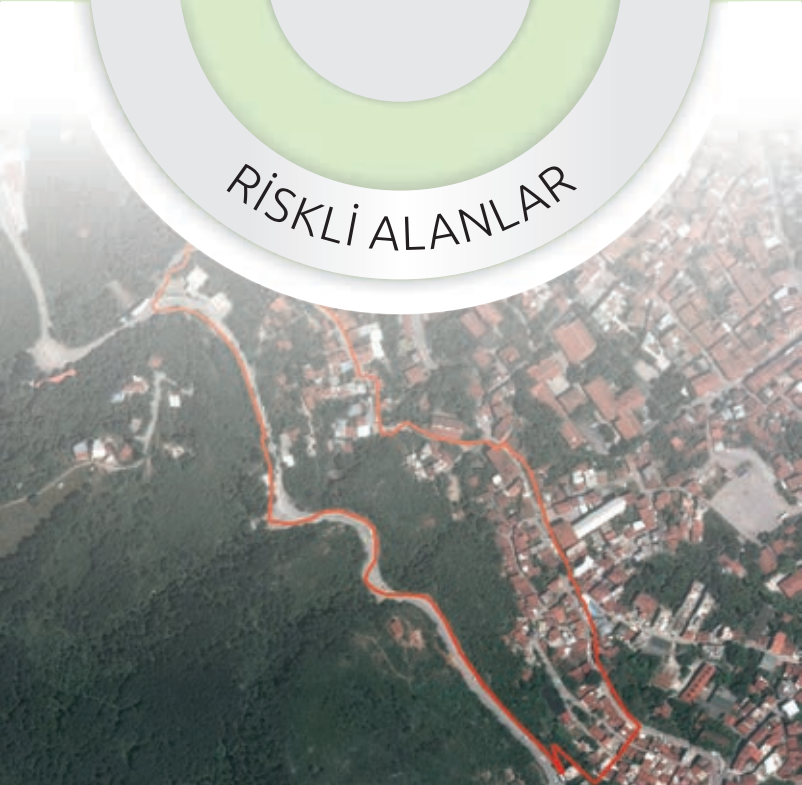
<http://www.csb.gov.tr/iller/bursaakdm/>





1

RİSKLİ ALANLAR



Zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır.

Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenir.

RİSKLİ ALAN ÖNERİSİ

- ✓ Riskli alanlar Bakanlık, TOKİ veya Belediyeler tarafından belirlenebileceği gibi,
- ✓ Yaşadığı yerin riskli olduğunu düşünen vatandaşlarımız da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Riskli Alan teklifinde bulunabilir.

RİSKLİ ALANDA KONUTLARI YIKILANLAR

- ✓ Kanun kapsamında yapılacak dönüşümde öncelikli hedef 'yerinde dönüşüm'ü sağlamaktır.
- ✓ Ancak, teknik zorunluluklardan dolayı yerinde dönüşüm mümkün olmaz ise Rezerv Yapı Alanları değerlendirilecektir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, **Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne** danışabilir ya da Alo 181 hattını arayabilirsiniz.



2

REZERV ALANLAR

Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenen alanlardır.
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenir.

REZERV ALAN ÖNERİSİ

Bakanlıkça resen belirlenir.



TOKİ veya Belediyeler tarafından Bakanlıktan Rezerv



Yapı Alanı talebinde bulunulabileceği gibi;

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişiler de Bakanlıktan



Rezerv Yapı Alanı belirlenmesi talebinde bulunabilirler.

ANCAK;

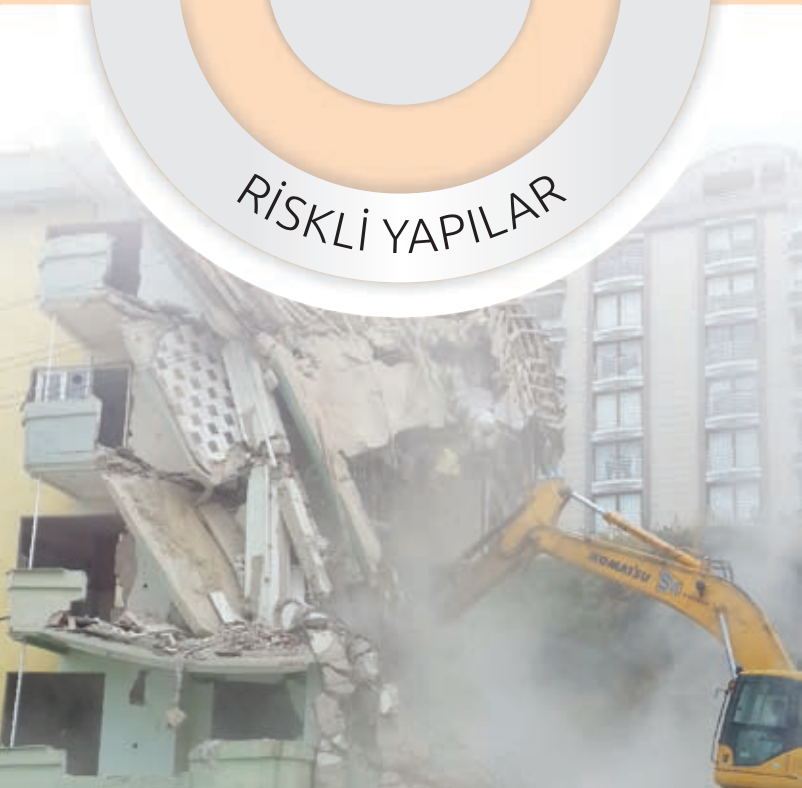
Bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25 mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, **Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne** danışabilir ya da Alo 181 hattını



3

RİSKLİ YAPILAR



Kentsel dönüşüm için öncelikle binanın risk tespitinin yaptırılması gereklidir.

RİSKLİ YAPI TESPİTİ İÇİN;

- ✓ Binaların riskli olup olmadığının tespiti masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır.
- ✓ Bu kurum ve kuruluşlara Bakanlığımızın sitesinden, **www.kentseldonusum.gov.tr** adresi ile **www.csb.gov.tr/iller/bursaakdm** adresimizden ulaşabilirsiniz.
- ✓ Bina risk tespitini yaptırmak için herhangi bir çoğunluk aranmaz. Kat maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin tapu belgesi ve kimlik belgesi fotokopisi ile müracaat yapılabilir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, **Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne** danışabilir ya da Alo 181 hattını arayabilirsiniz.



RİSKLİ YAPI TESPİTİ İÇİN YAPILACAKLAR

Binaların riskli olup olmadığının tespiti masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır.



RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİ

- Vatandaşlarımız yapılarını Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara tespit ettirebilirler.
- Bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz. Maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir.
- Müracaat için tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi gerekir.
- Riskli yapıların tespiti, mevzuat çerçevesinde belirlenmiş kurallara göre yapılmalıdır.
- Yapılan tespitler neticesinde riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne bildirilir.
- Müdürlük; raporları inceler, raporlarda eksik veya yanlış hususlarının bulunması halinde raporları ilgisine iade eder.
- Uygun bulunan raporlar ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.



MALİKLERE TEBLİGAT

- İlgili Tapu Müdürlüğü'nce, riskli yapı olma durumu tapu kütüğüne işlenir ve maliklere Tapu Müdürlüğü'nce bildirim yapılır.
- Riskli yapı tespitine karşı bildirim tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebilir.



RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ

- İtirazları üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin katılımı ile oluşan teknik heyet inceler.
- Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde durum aynı şekilde ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.



RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI

- Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek, riskli yapıların yıktırılması istenilir.



RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLDİKTEN SONRA YAPILACAKLAR

Uygulamalar yıkım sonrası, maliklerin en az 2/3 çoğunluğunun anlaşması yoluyla yapılabilir.



YIKIM SÜRECİ

- Riskli yapıların verilen süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir.
- Riskli yapı, malik tarafından yıktırılmış ise yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.
- Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; masrafı yıkılan binanın paydaşlarının arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak idari makamlarca yapılacağı bildirilir.



BAKANLIKÇA YIKIM KARARI

- Riskli yapının yine de yıktırılmadığı durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye (Belediye) bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.
- Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarından müşterek ipotek bildirmesinde bulunur.



YIKIM SONRASI UYGULAMA

•Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, SPK lisanlı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Anlaşma sağlanmaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri (arsa payı) oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

•En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satılmaması durumunda bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resmen tescil edileceği bildirilir.



NİTELİKLİ ÇOĞUNLUĞUN AĞLANMASI

•En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir.



SATIŞ ve TAHSİS İŞLEMLER

•Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

4

FINANSAL DESTEKLER



FİNANSAL DESTEKLER

•Riskli yapıların yıkılarak güvenli yapıların yapılmasını sağlamak için finansal destekler ve kolaylıklar sağlanmış, dönüşüm için finansal araçlar oluşturulmuştur.



TESPİT KREDİSİ

- Riskli yapı tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir.
- Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.
- Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- 100 m² daire için azami 600,00 TL'dir.



YIKIM KREDİSİ

- Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur.
- Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince Bursa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- 1000 m² yapı için 6.000,00 TL'dir.



KİRA YARDIMI

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

- Kira yardım süresi 18 ay'dır.
- Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.
- Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.
- Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.
- Bağımsız bölümü hisseli olan malikler hissesi oranında kira yardımından faydalanabilirler.

KİRA YARDIMI BAŞVURULARI;

- Başvurular yukarıda belirtilen evraklar ve başvuru dilekçeleri ile birlikte yapılır.
- Kira desteği almak için 2/3 çoğunluk şartı aranmaktadır.

Uygulama alanında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili kuruma yapılır.

DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABINDAN YAPILACAK KİRA YARDIMLARI;

- Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

- Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin Müdürlükçe uygun görölmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır.
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.



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 son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturalarından birisi,
- *Nüfus cüzdan 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.



KİRACI VE SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİ KİRA YARDIMI İÇİN HANGİ EVRAKLARLA NEREYE BAŞVURACAK BAŞVURACAK?

Riskli binada kiracı veya ayni hak sahibi olarak ikamet edenler;

- *Nüfus cüzdan fotokopisi,
- *Riskli binalarda oturduğunu gösteren nüfus müdürlüğünden adrese dayalı nüfus kayıt örneği veya üzerine kayıtlı son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturalarından birisi,
- *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 Dönüşüm Müdürlüklerine, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuracaktır.

**KİRACI VE SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLARAK İŞYERİ
İŞLETENLER KİRA YARDIMI İÇİN HANGİ EVRAKLARLA
NEREYE BAŞVURACAK?**

Riskli binada kiracı veya ayni hak sahibi olarak işyeri işletenler;

*Nüfus cüzdan fotokopisi,

*Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine ait vergi levhası,

*İşyerinin tahliye edildiğine dair güncel vergi levhası ile birlikte İstanbul, İzmir ve **Bursa'da Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine**, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuracaktır.





FAİZ DESTEĞİ

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.

FAİZ DESTEĞİ ESASLARI

- Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.
- Faiz desteğinden yararlandırılacaklar Bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.

FAİZ DESTEĞİ GERİ ÖDEMESİ

- Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir.
- Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur. Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir.
- Faiz desteği oranları; güçlendirme ve konut yapım kredilerinde %4 işyeri yapım kredilerinde ise %3'tür.

FİNANSAL KOLAYLIKLAR

- Kanun kapsamında yapılacak konutlarda KDV oranı %1 dir.
- Bu kanun uyarınca yapılacak 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; kullandırılan krediler sebebi ile lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.





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



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK HATTI



