1. **Üsküdar'da oturuyorum. ÇSYP’i okudum. Sit varlığına rastlama ihtimalinde ÇSYP’e göre ne derecede riskli olarak tanımlamalıyız?**

Cevap: Projenin Çevre, Sosyal Yönetim Çerçevesi’ne (ÇSYÇ) göre, koruma altındaki tarihi yapılar gibi kültürel miras varlıları İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi kapsamına alınmaz. Kabul edilemeyecek alt projelerin listesi için İstanbul ÇSYP Ek 13’e bakınız. Kazı sırasında eser ve benzeri buluntulara rastlanması halinde *“Raslantısal Buluntu Prosedürü”* uygulanır.

Ayrıntılar için İstanbul ÇSYP Ek 11 ‘e bakınız.

1. **Şu anda İstanbul’da Dünya Bankası kredisinden faydalanabiliyor muyuz? Hangi tarih itibariyle başvuru yapabiliyoruz?**

Cevap: İstanbul bileşeni henüz aktif değildir. Şu anda kesin bir tarih verilememektedir.

1. **Projeye son başvuru ne zaman alınacak?**

Cevap: Belirli bir son başvuru tarihi yoktur; ancak İstanbul bileşeni için bütçe sınırlaması bulunmaktadır.

1. **Yarısı bizden kampanyasında olduğu gibi projeye katılımda bir kriter var mıdır? (Yıkım yapılan ile yeni yapılacak arasında 1,5 katı geçmemesi gibi)**

Cevap: İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesinde böyle bir zorunluluk yoktur. Uygulama, belediyeler tarafından belirtilen imar durumuna göre şekillenir. Yani her parsel için belediyenin verdiği imar durumu esas alınır.

1. **Tapuda herhangi bir ipotek istenmediği için Dünya Bankası kredisinden faydalanan kişinin ayrıca bankadan konut kredisi çekmesine engel olacak mıdır?**

Cevap: Başkanlığımızca onaylanacak kredinin birinci derecede olması zorunludur. Ancak, ikinci ve sonraki derecelerde ipotek tesis edilmek istenmesi halinde Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

1. **Hangi tarihten itibaren riskli yapı ilan edilmiş yapılar sürece dahil edilecektir? Şu anda hali hazırda riskli ilan edilmiş yapılar dahil edilebilir mi?**

Cevap: Krediden tüm gerçek kişi riskli yapı malikleri yararlanabilir. (Riskli yapı olarak tescil edilip 1 Ekim 2020 sonrasında yıkılmış olan yapı malikleri de proje kapsamında değerlendirilebilecektir).

1. **Anlaşmayan malik var ise süreç nasıl yönetilecek?**

Cevap: Dönüşüm uygulamaları, 6306 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik doğrultusunda gerçekleştirilir. Buna göre; yapılacak yeni uygulamaya, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Salt çoğunluk ile alınan işbu karara katılmayanların arsa payları Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

1. Malikler nereye nasıl başvuracak imarı düşük olan yerlerde nasıl bir yol izlenecek?

Cevap: Hak sahipleri TİP 1 (Yıkılmamış bina) başvurularını Yapı Kimlik Numaraları (YKN) ve yıkım izin ruhsatı ile ARAAD üzerinden yapabilirler. Yükleniciler (Müteahhitler) ise Tip 3 (Yıkılmış bina) başvurularını inşaat ruhsatını aldıktan sonra yine ARAAD üzerinden yapabilirler. Düşük imar statüsüne sahip alanlar için alternatif bir yöntem bulunmamaktadır.

1. **Mobil ofislerin açılacağı söylendi mobil ofisler ne zaman ve nerede açılacak?**

Cevap: Şu anda kesin bir tarih veremiyoruz.

1. **Açılan mobil ofislerde sadece bu proje hakkında mı bilgi alabiliriz yoksa kentsel dönüşüm ve bakanlığın diğer projeleri hakkında bilgi alabilir miyiz?**

Cevap: Mobil ofislerde yalnızca İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi hakkında bilgi alabileceksiniz. Ayrıca bilgilendirme toplantıları, çevrimiçi toplantılar, broşürler ve diğer bilgilendirici materyaller talep edebilirsiniz. Bu ofisler, diğer projelerle değil, yalnızca İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi'ne odaklanacaktır.

1. **Proje kapsamında parsel olarak dönüşüm olacağı söylendi yalnız çoğu müteahhit ya da firma ada bazlı dönüşmek istemektedir. Bu konu hakkında bir değişikliğe gidilemez mi?**

Cevap: 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 15.maddesinin 7.fıkrasında belirtilen şartları sağlaması kaydıyla ada içinde riskli tespit edilen yapıların dönüşümünde yeni yapılacak yapılar için ayrı ayrı başvuru yapılabilir.

1. **Anlaştığımız müteahhit ilk hakkedişi aldıktan sonra işi bırakırsa veya iflas ederse başka bir müteahhitle devam edilebiliyor mu? Süreç nasıl işler?**

Cevap: 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 13.maddesinin 9.fıkrasında belirtilen şartları gereğince Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunuluyor ise, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin %6’sı kadar teminatın İdareye (Belediye) verilmesi mecburidir. Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

1. **Yarısı bizden ile birlikte kullanabilir miyiz? 1,5 kat şartı bu projede var mı?**

Cevap: Aynı yapıda (binada), projemiz ile *“Yarısı Bizden”* projesinden aynı anda faydalanılamaz. Ancak projemizden faydalanırken başka bir yapıda bulunan taşınmazınız için *“Yarısı Bizden”* projesinden faydalanabilirsiniz. Uygulama, belediyelerin belirlediği imar durumuna göre şekillenir. Her parsel için belediyeler tarafından belirlenen imar durumu esas alınır.

1. **İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi ve Yarısı Bizden kampanyası farklı projeler mi? Eğer böyle ise her ikisinden de yararlanabilir miyiz? Eğer her ikisinden de yararlanabiliyorsak birbirinden farklı kentsel dönüşüm projelerinden yararlanabilir miyiz?**

Cevap: Evet farklı projelerdir. Aynı yapıda (aynı binada) *“Yarısı Bizden”* projesi ile birlikte kullanılamaz. Ancak farklı yapılarda bulunan taşınmazlarınız için *“Yarısı Bizden”* projesinden faydalanabilirsiniz.

1. **Ekipler gelip riskli yapı tespiti için karot aldılar. Hafif riskli olduğunu söylediler ama binamız 1992 de yaptık depremden korkuyoruz. Kredi desteğinden yararlanabilir miyim?**

Cevap: 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan riskli yapı tespiti sonucunda, yapılar yalnızca 'risksiz' veya 'riskli' olarak sınıflandırılır. 'Hafif riskli' şeklinde bir tanım bu kanun kapsamında yer almamaktadır. Kredi desteğinden ise yalnızca, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan tespit sonucu yapısı 'riskli' olarak belirlenen malikler yararlanabilir.

1. **​Yerinden dönüşüm değil, ada bazında değil, alan bazında 12 ada 65.000 m ² oluşumu gerçekleştirmek istiyoruz. Bahsedilen destek bu projelerde nasıl gerçekleşebilir mi? Öngörünüz nedir?**

Cevap: Bu projede destekler, ada ya da alan bazında değil, her bina (yapı) için ayrı ayrı verilmektedir.

1. **Başvuru için kat irtifakının kurulması şart mıdır? Değilse, salt çoğunluk ile ruhsat alınabileceğinden, kat irtifakına kadar ki süreç nasıl bir çözüm önerisi bulunmaktadır?**

Cevap: Projeye başvuru yapılabilmesi için kat irtifakının kurulmuş olması zorunlu değildir. Hak sahipleri arsa payları oranında krediden faydalanabilir, daha sonra kat irtifakı kurulabilir.

1. **Yarısı Bizden kampanyasından eş zamanlı olarak faydalanılması mümkün müdür?**

Cevap: Aynı yapıda (binada), projemiz ile *“Yarısı Bizden”* projesinden aynı anda faydalanılamaz. Ancak projemizden faydalanırken başka bir yapıda bulunan taşınmazınız için *“Yarısı Bizden”* projesinden faydalanabilirsiniz.

1. **Belediyelere düşen görevler nelerdir?**

Cevap: Belediyeler, yıkım ve inşaat izinlerini vermekten ve kendi yetki alanları dahilinde inşaatla ilgili düzenlemeleri uygulamaktan sorumlu olan İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi için önemli paydaşlardır.

1. **Hak sahipliği tespiti nasıl yapılacak?**

Cevap: Riskli yapı tespiti ve hak sahipliği süreci 6306 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tamamlanacak olup malikler ile yüklenici arasında anlaşmaya yapıldıktan ve yapı ruhsatı alındıktan sonra yüklenici tarafından proje kaydı gerçekleştirilecektir. (Riskli Yapı olarak tespit edilmiş ve 1 Ekim 2020 sonrasında yıkılmış olan yapılar da proje kapsamında değerlendirilebilecektir).

1. **Arsa payı bulunmayan yapı sahipleri de projeye dahil edilecek midir?**

Cevap: Projeye sadece tapuda arsa payı veya arsa üzerinde hissesi bulunan kişiler dahil edilebilir. Müstakil ev sahipleri de tapuda arsa payı/hissesi varsa projeden yararlanabilir. Arsa payı veya hissesi olmayan kişiler ise projeye doğrudan dahil edilemez.

1. **İki yıl önce binamızı yıktık. O dönem kira yardımı almadık faiz desteğine de başvurmadık. Bu projeden yararlanabilir miyim?**

Cevap: Evet Yararlanabilirsiniz. Ayrıca, İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi’nin Yeniden Yerleşim Çerçevesi (YYÇ) kapsamında geriye dönük olarak başvuru yaparak kira desteğinden faydalanabilirsiniz.

1. **Yarısı Bizden hibe ve bu kredi birlikte kullanılır mı?**

Cevap: Aynı yapıda (binada), projemiz ile *“Yarısı Bizden”* projesinden aynı anda faydalanılamaz. Ancak projemizden faydalanırken başka bir yapıda bulunan taşınmazınız için *“Yarısı Bizden”* projesinden faydalanabilirsiniz.

1. **Müteahhit olarak hak sahipleri ile anlaştığımızda kredi notu düşük veya haciz olan kişide durum nasıl işleyecek?**

Cevap: İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi'nde kredi uygunluk kriterleri çok katı değildir ve en kırılgan gruplar bile projeye dahil edilmiştir. Hak sahiplerinin ticari banka puanları, Proje'nin değerlendirme kriterleri arasında yer almamaktadır. Fakat, taşınmaz üzerinde haciz bulunması kredi kullanımına engeldir.

1. **İnşaat anlaşması imzalandığı anda müteahhit olarak nakit ihtiyacımızı nasıl karşılayacağız?**

Cevap: Başkanlık, müteahhit ile hak sahipleri arasındaki sözleşmeye taraf değildir. Proje kapsamında, inşaatın ilerleme seviyelerine göre tamamlanan işler üzerinden hak ediş ödemeleri yapılır.

1. **Daire tesliminde bir denetim olacak mı?**

Cevap: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı proje kapsamında bir danışman firma ile anlaşmış olup, danışman firma projenin inşaat işleri tamamlanıp iskân alınması ve garanti sürecinde vatandaşa teknik ve hukuki destek sağlayacaktır.

1. **T.C sınırlarında arsa tapum varsa faiz indiriminden faydalanabiliyor muyum?**

Cevap: Evet faydalanabiliyorsunuz.

1. **Müteahhit belgesinde aradığımız yeterlilik yönetmelik ile uyumlu mu?**

Cevap: Müteahhit yeterlilik durumu, Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan mevzuat çerçevesinde belirlenmektedir. Buna göre; tek bir müteahhidin üstlendiği yapım işlerinde asgari G sınıfı; adi ortaklıkların üstlendiği yapım işlerinde asgari D sınıfı yeterlilik belgesi aranmaktadır.

1. **İnşaatım belli bir aşamaya geldi. Kredi kullanabilir miyim? Bir sınırlama var mı?**

Cevap: İnşaat en fazla grobeton seviyesinde olmalıdır. Başkanlığımızın nihai onay verdiği tarihte inşaat bu seviyeyi geçmemiş olmalıdır.

1. **Zeytinburnu Merkez Efendi Mahallesinde ada bazlı kentsel dönüşüme girmek istiyoruz. Fakat eski binaların yanında yerinde dönüşüm yapılan yeni bina sahipleri katılmak istemiyor. Bu konuda nasıl bir yol izlenebilir?**

Cevap: 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 15.maddesinin 7. fıkrasında belirtilen şartları sağlaması kaydıyla ada içinde riskli tespit edilen yapıların dönüşümünde yeni yapılacak yapılar için ayrı ayrı başvuru yapılabilir.

1. **Hassas gruplar ile ilgili desteklerin kapsamı ne zaman belli olur? Emekliler için teşvik edici destekler olacak mı?**

Cevap: Emekliler yıllık faiz oranında %0,25 indiriminden yararlanabilir.

1. **Halktan gelen önerilerle projede değişim olacak mı?**

Cevap: Paydaşların katılımı, İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi'nin önemli bir parçasıdır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Proje Yönetim Birimi, bilgilendirme toplantıları ve istişareler yoluyla görüş ve talepleri her zaman almaya açıktır. Vatandaşlardan belirli bir yönde önemli miktarda geri bildirim geldiğinde, değişiklik ve iyileştirme seçenekleri değerlendirilir.

1. **Bakanlığa bağlı lisanslı müteahhit firmaların listesi var mı? Nereden elde edebiliriz?**

Cevap: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri tarafından temin edilebilir. [https://santiyem.csb.gov.tr](https://santiyem.csb.gov.tr/) adresinden ulaşılabilir.

1. **Hak sahipleri riskli yapıda bulunan hakları üzerinden mi yoksa yeni yapıda alacakları bağımsız bölümler üzerinden mi faydalandırılacaktır?**

Cevap: Yeni yapıdaki sadece bir bağımsız bölüm için krediden yararlanabilir.

1. **Sekiz daireli bir binada altı malik var. Kaç malik tamam derse dönüşüm olur?**

Cevap: 6306 Sayılı Kanun uyarınca, riskli yapı tespiti yaptırıldıktan sonra yapılacak yeni uygulamaya, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

1. **Arsa tapulu bir binada bağımsızlar ve malikler nasıl belirlenecek?**

Cevap: Arsa tapulu binalarda yeni yapı için kat irtifakı kurulacaksa her bir hak sahibi bir bağımsız bölüm için kredin faydalanabilecektir. Dubleks veya tripleks yapılar ise tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilecektir. Riskli yapı tespiti ve hak sahipliği süreci 6306 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tamamlanacak olup malikler ile yüklenici arasında anlaşmaya yapıldıktan ve yapı ruhsatı alındıktan sonra yüklenici tarafından proje kaydı gerçekleştirilecektir.

1. **Bina yıkıldıktan sonra malik 6306’dan kira yardımına başvurursa kirayı alıp sonrasında bu projeden yararlanabiliyor mu?**

Cevap: Evet, yararlanabilir.

1. **Arsa tapulu üzerinde yapı olmadan başvurabiliyor mu?**

Cevap: Projemizden yararlanabilmek için riskli yapı tespiti yapılmış bir yapının olması zorunlu olduğu için arsa üzerinde yapı olmadan proje başvurusu yapılamaz.

1. **Arsa tapulu binalarda ipotek arsa tapusu üzerine konulamıyor mu?**

Cevap: Arsa tapulu binalarda yeni yapı için kat irtifakı kurulacaksa her bir hak sahibi bir bağımsız bölüm için kredin faydalanabilecektir. Dubleks veya tripleks yapılar ise tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilecektir. Arsa tapulu binalardaki hak sahiplerinin kredi kullanımı konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.

1. **Mevcut daire üzerinde hissedar ortakların maddiyatı farklı. Hissedarlar ortak birleşip kredi alabiliyor mu?**

Cevap: Her bir hak sahibi riskli yapı tespiti yapılan taşınmazda sahip oldukları hisseleri oranında krediden faydalanabilecektir. Bir bağımsız bölüm için toplamda azami 2.500.000 TL kadar kredi kullanılabilir. Detaylı bilgi için web sitemizdeki Riskli Yapı Malikleri İçin Uygulama Kılavuzuna bakılabilir.

1. **Aynı binada farklı bağımsız bölümleri olan kişiler her bağımsız bölüm için ayrı ayrı kredi alabiliyor mu?**

Cevap: Bir hak sahibi yalnızca bir bağımsız bölümü için Projemiz kapsamında krediden faydalanabilir. Detaylı bilgi için web sitemizdeki Riskli Yapı Malikleri İçin Uygulama Kılavuzuna bakılabilir.

1. **Mevcut binanın müteahhitliğini yapmak istersek mevcut riskli yapıda sahip olduğumuz bölümler için kredi alabiliyor muyuz?**

Cevap: Hak sahipleri bağımsız bölüm başına bir adet olmak şartıyla krediden faydalanabilir.

1. **Projede öncelikli ilçeler var mı?**

Cevap: Projemizin İstanbul ili genelinde başlanması planlanmaktadır.

1. **Proje takvimi nasıl ilerleyecek?**

Cevap: İstanbul bileşeni henüz aktif değildir. Şu anda kesin bir tarih verilememektedir.

1. **Riskli yapılarda oturan ancak tapu, imar, mülkiyet problemi yaşayanlar süreçten nasıl faydalanacak?**

Cevap: Projeden sadece yapı ruhsatını almış ve kat irtifakı kurulmuş yapılar yararlanabilir.

1. **Dönüşüm sırasında nereye taşınabiliriz? Rezerv konutlarda kalabilir miyiz?**

Cevap: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından konut değil, kira desteği sağlanmaktadır. Yapının dönüşümü sırasında malikler için rezerv konutlarda ikamet desteği bulunmamaktadır.

1. **Ada bazlı dönüşüm desteklenecek mi?**

Cevap: 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 15.maddesinin 7.fıkrasında belirtilen şartları sağlaması kaydıyla ada içinde riskli tespit edilen yapıların dönüşümünde yeni yapılacak yapılar için ayrı ayrı başvuru yapılabilir.

1. **Tapum yok ama ikametgahım burada ve elektrik, su faturalarım var projeden yararlanabilir miyim?**

Cevap: Krediden yararlanabilmek için riskli yapının maliki olunması gerekmektedir.

1. **Başvuru ne zaman yapılabilir ne zaman bitecek?**

Cevap: Şu anda kesin cevap veremiyoruz, belirli bir son başvuru tarihi yoktur.

1. **Danışma ofisleri nerede olacak?**

Cevap: Şu anda danışma ofisi için belli bir mekânı işaret etmemekteyiz.

1. **Sözleşme türleri önemli mi? Arsa payı karşılığında sözleşme veya taahhüt usulü, olması sıkıntı yaratır mı?**

Cevap: Hak sahipleri ile müteahhit arasında yapılacak sözleşmeler, arsa payı karşılığı, bedel karşılığı veya taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılabilir. Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince tarafların mutabık kaldığı şekilde yapılabilir.

1. **Sözleşmede alınacak ödeme (kredi miktarı) net bir şekilde yazılmalı mı?**

Cevap: Sözleşme bedeli sözleşmenin esaslı unsuru olduğundan açıkça ödeme planı vs. yazılmalıdır.

1. **Vatandaşlar süreci nasıl takip edebilecek? Aylık raporlar olacak mı?**

Cevap: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı proje kapsamında bir danışman firma ile anlaşmış olup, danışman firma projenin inşaat işleri tamamlanıp iskân alınması ve garanti sürecinde vatandaşa teknik ve hukuki destek sağlayacaktır.

1. **Geçici barınma ihtiyacı olanlara nasıl çözüm sunulacak?**

Cevap: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, hak sahibinin zamanında başvurması halinde yalnızca kira yardımı sağlar.

1. **Taşınma yardımı veya kira yardımı olacak mı?**

Cevap: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından konut değil, kira desteği sağlanmaktadır. Yapının dönüşümü sırasında malikler için rezerv konutlarda ikamet desteği bulunmamaktadır.

1. **Kentsel dönüşümde kooperatif modeli istendiğinde İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesine uygunluk sağlar mı?**

Pilot il olan İzmir ‘de kooperatif modeli ile uygulanan alt projeler bulunmaktadır. Benzer şekilde, İstanbul ilinde de kooperatif modeli uygulamaları hayata geçirilebilir. Ancak bu konuda bir netlik bulunmamaktadır.