



  
T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



  
KENTSEL DÖNÜŞÜM



T.C.  
MALATYA VALİLİĞİ  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

## VATANDAŞIN YAPISINA RİSK TESPİTİ YAPTIRMASI

Vatandaşlar yapılarını, Bakanlığa, belediyelere, il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine, büyükşehir ilçe belediyelerine veya Bakanlıkça lisanslandırılacak, 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 gereklidir. Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.



## RİSKLİ TESPİT EDİLEN YAPILARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan tespitler neticesinde Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir, diğer raporlar ise ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.



## MALİKLERE TEBLİGAT GÖNDERİMİ

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.



## RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ

İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile teşkil edilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

## RİSKLİ YAPILARIN YIKTIRILMASI

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir. Yapısını kendisi yıktıran malik Müdürlüğe bildirimde bulunur.



## YIKIM SÜRECİ VE KONTROLÜ

Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî 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; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

## BAKANLIKÇA YIKIM KARARI

Riskli yapının yine de yıktırılmadığı tespit durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

## YIKIM SONRASI VE 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, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır, anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri 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 ve bu tebliğde, onbeş 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, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.



## NİTELİKLİ ÇOĞUNLUĞUN SAĞLANMASI

En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden 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 ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır.

## SATIŞ VE TAHSİS İŞLEMLERİ

Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

## FİNANSAL DESTEKLER

### 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 kullanılan 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.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)
Güçlendirme Kredisi	%4	2	10
Konut Yapım Kredisi	%4	2	10
İşyeri Yapım Kredisi	%3	2	7

## KİRA YARDIMI

1.Konutunun veya işyerinin tespitini yaptırıp tespit sonucunda konutu veya işyeri riskli olarak tespit edilen maliklerden kira yardımı için başvuru alınırken sahip olunan bağımsız bölümü gösterir tapu belgesi, bağımsız bölümü belli olmayan arsa paylı tapular için arsa üzerindeki riskli binanın bağımsız bölümlerinden birinde ikamet ettiğini ispatlayacak İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınan adrese dayalı nüfus kayıt örneği veya üzerine kayıtlıelektrik, su, doğalgaz,telefon hizmetlerinin son üç aya ait faturalarından biri, nüfus cüzdan fotokopisi ARAADNET yazılımından alınacak riskli bina tespit raporu inceleme formu, riskli konutun tahliye edildiğine dair İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak yeni adresini gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği ve Müdürlüğümüzden alınacak dilekçe ile başvuru yapılması,

2.Riskli olarak tespit edilen konutta kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak ikamet edenlerden kira için başvuru alınırken; nüfus cüzdanı fotokopisi, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi üzerine kayıtlı su,elektrik,telefon,doğalgaz vb. hizmetlerine ait faturalardan biri veya riskli binada oturduğunu gösterir İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınmış adrese dayalı nüfus kayıt örneği, tahliye edildiğine dair yeni adresini gösterir adrese dayalı nüfus kayıt örneği ve Müdürlüğümüzden alınacak dilekçe ile başvuru yapılması,

3.Riskli olarak tespit edilen iş yerinde kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak işyeri işletenlerden kira yardımı için başvuru alınırken; nüfus cüzdanı fotokopisi, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine ait riskli binada olduğunu gösterir vergi levhası, tahliye edildiğine dair adres değişikliğini gösteren güncel vergi levhası ve Müdürlüğümüzden alınacak dilekçe ile başvuru yapılması,

4.Vekaletname ile yapılacak başvurularda vekaletnamede "6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kira yardımı başvurusu için yetki verilmesi" ibaresinin yer alması gerekmektedir.

MALİK (Aylık)	KİRACI/SINIRLI AYNI HAK SAHİBİ (Defaten)
550 TL.	1100 TL.



## 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, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine\_ başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar. 1000 m2 yapı için 6.000 TL'dir.

## TESPİT KREDİSİ

Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca yapılacak RİSKLİ YAPI tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitini yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur.

- Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.
- Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.
- Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.
- 100 m2 daire için 600 ( üst limit )TL'dir.

## BAKANLIKÇA VERİLECEK YAPIM KREDİSİ

·Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin anlaşmalı olduğumuz bankalarca kredi kullanım talepleri olumsuz değerlendirildiği taktirde TÜFE endekli Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından kullanmak üzere buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik il müdürlüklerine başvurması gerekir.

·(Kredi kullananlar ile Bakanlık arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenir. Gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılır)

## KISACA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

1.Belediye İmar Müdürlüğü veya Tapu Müdürlüğü' ne başvurarak arşivden mevcut binanıza ait statik – mimari projeler (var ise) temin edilir.

2.Bina Deprem Risk Raporu almak için binaya ait (var ise) mevcut projeler, tapunuz (Daire Tapusu, Kat mülkiyetiniz ( İskânınız) yok ise daireye ait hisseli arsa tapusu), nüfus cüzdanı fotokopisi, Tapu Müd. den alınmış Bağımsız Bölüm Listesini gösterir belge ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya Bakanlığımız tarafından Lisanslandırılmış kuruluşlara başvuru yapılır.

3.Müdürlüğümüz veya Lisanslı Kuruluş binanızda yapacağı teknik inceleme, tespit ve çalışmalar sonucu binanız için Deprem Risk Raporu hazırlanır.

4.Bakanlık Lisanslı Kuruluşları tarafından hazırlanan Deprem Risk Raporu bağlı bulunduğunuz Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne en geç yedi gün içinde bir üst yazı ile sunulur.

5.Bakanlık; Deprem Risk Raporunu 10 gün içinde inceleyerek eksik yok ise onaylar. Raporun sonucu binanız riskli ise Bakanlık Tapu Müd. bir yazı ile bina tapu kütüğüne Riskli Yapı şerhini koyar. ( Alım Satım Yapılabilir – Bilgilendirme şerhidir)

6.İlgili Tapu Müd.' den tüm kat maliklerine Bakanlık Resmi Yazısı iletilir. (Resmi yazısının size tebligatı ile 15 gün içinde İlgili Müdürlüğümüze rapor için itiraz hakkınız var.) Resmi yazının size tebliğinden sonra binanız riskli ise 60 günden az olmamak üzere binanın yıkılması istenmektedir. Bina maliklerinin en az 2/3 (tapu hisse) çoğunluğu ile Bina Ortak Karar Protokolü hazırlanıp imza altına alınır. (Binayı nasıl, ne zaman, ne şekilde,kime, hangi dağılımla yaptıracağınız kararını alırsınız.)

7.Bina Ortak Karar Protokolü bağlı bulunduğunuz Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne bilgi amaçlı bir dilekçe ile sunulur. ( 2 ay içinde 2/3 çoğunlukla Bina Ortak Karar protokolünü imza altına alamazsanız binanız Bakanlıkça yıkılacaktır.)

8.Binanın yeniden inşa edilmesi için bir müteahhit şirket ve ilgili belediyeden ruhsat alınır.

9.Binanızın yeniden inşaatı veya takviye - güçlendirmesi için Bakanlık ile anlaşma sağlayan Bankalara Kentsel Dönüşüm Kredisi için başvuruda bulunulur. (Kentsel dönüşüm kapsamında verilen kira ya da yapım kredilerinden sadece biri kullanılabilir. Aynı anda devletçe faiz indirimini sağlamış 2 kredi kullanılamaz.)

10.Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı için Müdürlüğümüze başvurulur (18 ay / Aylık 550 TL ile sınırlı)

11.Binanın yeniden inşaatı ve güçlendirme uygulaması için kat maliklerinin ortak karar ile seçeceği müteahhit - inşaat şirketi ile sözleşme yapılır ve yeni binanızın inşaatına başlanır. (Yeni binanızın inşaatı yapı denetim şirketleri ve kentsel dönüşüm kredisi kullandı iseniz bankaların uzmanları tarafından her aşamada denetlenir.)

12.Yapımı tamamlanan binanız için bağlı olduğunuz belediyeden (Depreme dayanıklı, projesine uygun yapılmış, eksiksiz bina anlamına gelen) İSKÂNLI TAPULARINIZ alınır.

