

# İKLİM VE AFETLERE DAYANIKLI

## Şehirler Projesi

### MÜTEAHHİT BAŞVURU VE ONAY SÜRECİ

#### Bilgilendirme Aşaması

- Bilgi almak isteyen **müteahhitlere proje hakkında bilgilendirme;** projenin **web sitesi (kentseldirenclilik.csb.gov.tr), sosyal medya hesapları (iadsprojesi) ve mobil ofisler** aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Daha ayrıntılı bilgiye ihtiyaç duyulması halinde **İADŞP Danışma Ofisine** yönlendirme yapılmaktadır. İADŞP Danışma Ofisine gelen vatandaşlara başvuru sürecine ilişkin ayrıntılı bilgiler verilmektedir. Ayrıca, telefon aracılığıyla hafta içi 09.00–18.00 saatleri arasında tüm sorular arama ve mesaj yoluyla yanıtlanmaktadır.

#### Hukuki ve Teknik Destek

- Müteahhit ile hak sahipleri arasında yapılacak sözleşmede her hak sahibinin ve bağımsız bölümlerin hisse oranlarını ayrı ayrı gösteren liste ile talep edilen tüm belgelerin eksiksiz olarak başvuru dosyasında yer alması gerekmektedir. Bu sebeple noter nezdinde imza aşamasına geçilmeden önce hazırlanan sözleşme tasakları incelenerek süreç boyunca hukuki ve teknik konularda yönetilen sorulara Başkanlığın yetkilendirmiş olduğu müşavir firma tarafından **hukuki ve teknik destek verilmektedir.**

#### TİP-3 Hazırlık ve Kontrol Süreci

- Müteahhit tarafından TİP-3 başvurusu sırasında ARAAD sistemine yüklenecek çevresel, sosyal, İSG ve teknik belgeler arasında Yıkım Sağlık Güvenlik Planı ve Yapım Sağlık Güvenlik Planı yer almaktadır. Bu planlar, mevzuat gereği zorunlu olup yıkım ve yapımın İSG kurallarına uygun şekilde nasıl gerçekleştirileceğini gösteren rehber dokümanlardır. Ayrıca hafriyat toprağı ve inşaat yıkıntı atıkları belgesi de yüklenmekte, bu evrak sayesinde KDB PYB yıkıntı atıklarının mevzuata uygun bertarafını tespit etmektedir. Asbest Envanter Raporu binada asbest bulunup bulunmadığını gösterirken, asbest tespiti halinde ilgili müteahhitten uygun şekilde söküm yapıldığını gösteren Asbest Söküm Raporu da talep edilir. Banka teminat ve referans mektupları ise hazırlayan personellerin imza sirküleri ve teyit mektupları ile birlikte sunulmalıdır.
- Tüm bu belgeler, yapı ruhsatının alınmasını takiben İADŞP Danışma Ofisi personeli tarafından ön kontrole tabi tutulur. Ön kontrolün tamamlanmasının ardından belgeler müteahhit ile birlikte ARAAD sistemine yüklenir. Yükleme işlemi sonrası teknik ekibin yaklaşık bir buçuk ile iki ay içinde incelemelerini tamamlaması, bu süreçte ise müteahhidin ilgili projenin kat irtifakı kurulumu sürecine başlaması beklenmektedir.

#### Yüklenici Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (Y-ÇSYP)

- Gerekli dokümanlardan Yüklenici Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (Y-ÇSYP), başvuru aşamasında müteahhit tarafından sisteme yüklenen bilgiler ve süreç boyunca elde edilen veriler doğrultusunda revize edilerek son haline getirilir. Doküman, İADŞP Ofisi tarafından kontrol edilip eksiklikleri tamamlandıktan sonra İngilizce olarak Dünya Bankası'na gönderilir ve yaklaşık iki hafta ile iki aylık bir süreyle geri dönüş beklenir. Geri dönüş alındıktan sonra yaklaşık 60 sayfa olan Y-ÇSYP'nin nihai hali, Türkçe olarak müteahhit ve şantiye şefine gönderilmekte, onlar tarafından imzalanarak ARAAD'a yüklenmekte ve sistemde onaylanmaktadır.

#### Nihai Onay

- Projeye başvuru sağlayan müteahhitlerin Başkanlığa sunduğu belgeler Başkanlığın yetkili birim ve uzmanlarınca tüm süreçler belirlenen ulusal mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak takip kontrol ve gerekli ihtiyaç olunan düzeltmeler yapıldıktan sonra projenin hem belgeler hem de projenin yeterlilikleri gözetilerek Başkanlık tarafından nihai onay verilir. Bu aşamada revizyonlar müteahhitler tarafından bekletilmediği sürece, KDB PYB hızla onay vermektedir.

#### Eğitim ve Bilgilendirme Aşaması

- Başkanlıktan nihai onay alan projelerde, müteahhit ve şantiye şefleri ile varsa çevre, sosyal ve İSG uzmanları eğitimlere katılmaktadır. Bu eğitimde, sahada uygulanacak çevresel, sosyal ve İSG standartları aktarılmakta, katılımcılara şantiye sahasında uyulması gereken prosedürler, güvenlik önlemleri, çevresel uygulamalar ve sosyal yükümlülükleri detaylı olarak anlatılmaktadır. Toplantıda özellikle sosyal etki yönetimi, projenin potansiyel çevresel etkileri ve yönetimi, cinsiyet temelli şiddet ve cinsel suistimal, davranış kuralları ve temel iş sağlığı ve güvenliği konuları ele alınmaktadır. Eğitim, projelerin sahada mevzuat ve standartlara uygun yürütülmesini garanti eden başvuru ve onay sürecinin tamamlayıcı bir parçasıdır.

01



02

03



04

05



06

07



08

09



10

11



12

#### Müteahhit ile Hak Sahipleri Arasında Anlaşma Aşaması

- Projeye dahil olunabilmesi için, müteahhitin riskli yapıya sahip hak sahipleri ile anlaşma sağlamış olması gerekmektedir. Bu kapsamda taraflar arasında gerekli sözleşmelerin imzalanmış olması beklenmektedir. Talep edilmesi halinde İADŞP Danışma Ofisine tarafından **yerinde bilgilendirme toplantısı düzenlenebilmektedir.** Bu doğrultuda, talebin iletilmesine takiben bir hafta içerisinde randevu planlaması yapılmaktadır. Toplantıda, müteahhit ile hak sahipleri arasındaki sözleşmede, proje hakkında bulunması gereken detayları ve projeye başvuruya ilişkin tüm sorular kapsamlı şekilde yanıtlanmaktadır.

#### Yıkım ve Ön Başvuru Aşaması

- Yapı riskli olarak tespit edildikten sonra ilgili idareden yıkım ruhsatı alınmaktadır. Ardından, riskli yapının yıkımı gerçekleşmeden, tek bir hak sahibi tarafından ilgili yapı adına ARAAD sistemi üzerinden **Yıkım Ruhsatı Bülten Numarası ve Riskli Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile Ön Başvuru (TİP 1) yapılmaktadır.** Bu başvuru, talep edilmesi durumunda İADŞP Danışma Ofisinde veya telefon üzerinden yönlendirme yapılarak hak sahipleri tarafından gerçekleştirilebilmektedir.

#### AUDIT Raporu (Yıkım Denetimi)

- Sisteme başvuru yapılmasının ardından, Yıkımın Çevresel ve Sosyal Geriye Dönük Denetim Raporu (Audit) için KDB PYB bünyesindeki çevre, sosyal ve İSG uzmanları tarafından yıkılan bina veya binaların bulunduğu sahada ziyaret gerçekleştirilir. Saha ziyareti sırasında, yerel yönetim yetkilileri, binanın sakinleri, yeni binanın şantiye şefi ve gerektiğinde komşular gibi ilgili paydaşlarla görüşmeler yapılır. Söz konusu raporun amacı, gerçekleşen yıkımın mevzuata uygun olarak yapıldığını tespit etmek ve belgelendirmektir. Nihai Audit raporu, İADŞP Danışma Ofisine tarafından hazırlanmakta ve Dünya Bankası'na iletilmektedir. Dünya Bankası tarafından revizyon istenirse, revize edilip tekrar Dünya Bankası'na sunulmaktadır.

#### Nihai Onay Öncesi

- TİP-3 başvurusu yapılan projelerde, teknik ekip tarafından ilgili personellerin inceleme süreci sırasında yüklenen evraklarda eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi durumunda, evraklarda revizyon talep edilmektedir.
- Kredi sürecine dahil edilecek projelerde, müteahhit tarafından hak sahipleri ile yürütülen başvurular kapsamında; yeni yapıya ait yapı ruhsatının alınmış ve **kat irtifakının kurulmuş** olması gerekmektedir. **Kat irtifakı kurulumu yeni mevzuat gereği ortalama üç ile dört ayı alabilmektedir.**
- Son hak ediş alınmadan önce yapı kullanma izin belgesinin (iskan) alınarak kat mülkiyetine geçilmesi gerekmektedir.

#### Nihai Onay Sonrası Süreç

- Nihai onayın ardından, Başkanlığın yetkili birimi ve uzmanları, ilgili müteahhit ile iletişime geçerek inşaatın başlamasına yönelik görüşme gerçekleştirir. Ayrıca, müteahhit ile yürütülen bir diğer iletişim süreci, hak sahiplerinin banka sürecine geçişidir. Bu kapsamda, hangi banka şubesi ile iletişime geçileceği ve sürecin nasıl yürütüleceği konusunda hak sahiplerine bilgi aktarılır ve işlemler bu doğrultuda devam eder. Hak sahiplerinin banka süreçlerini nihai onayı takiben üç ay içerisinde gerçekleştirmeleri gerekmektedir.

#### Şantiye İzleme ve Uygunluk Denetimleri

- Eğitimlerden sonra belirli aralıklarla şantiyeler ziyaret edilmekte, çevre, sosyal, İSG ve teknik açıdan uygunluk kontrolleri yapılmakta ve ziyaretler düzenli olarak raporlanmaktadır. Denetimler sırasında herhangi bir uygunsuzluk tespit edilmesi halinde durum yükleniciye bildirilir. Gerekli düzeltici işlemlerin gerçekleştirilmesi talep edilir. Uygunluğun giderildiğinin doğrulanmasının ardından hak ediş sürecini etkileyen kısıtlayıcı durumun ortadan kalktığı KDB PYB uzmanlarınca teyit edilir, gerekirse uygunsuzluk raporları yazılır.



Kentsel Dönüşüm Başkanlığı evrakın hazırlanmasında ya da başvuru sürecine ilişkin olarak hiçbir danışmanı ya da firmayı yetkilendirmemiştir. Bu konuda paydaşlar için esas bilgi kaynağı ve başvurularını yapabilecekleri yerler İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesinin danışma ofisleridir.

