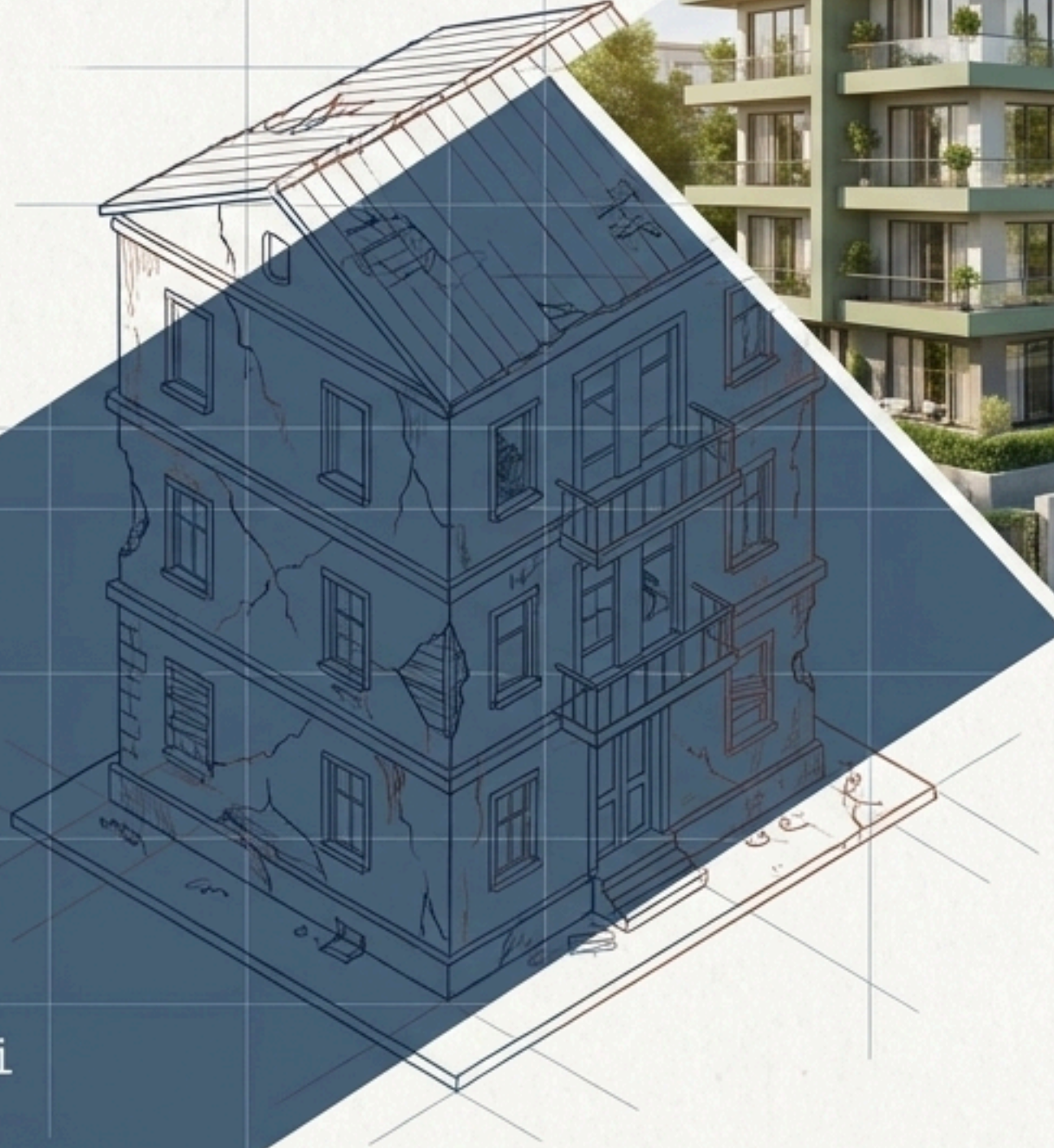


6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Yol Haritası

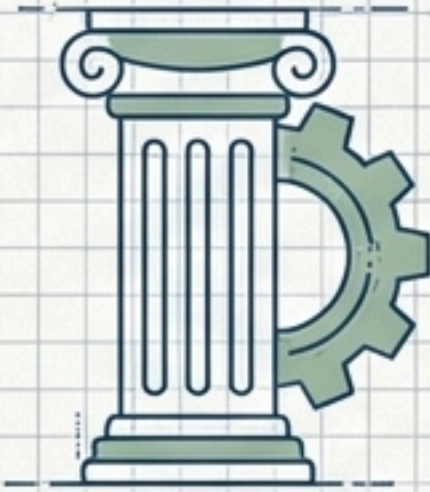
Tespit, Yıkım, Hak
Sahipliği ve Yeniden
Yapım Süreçlerinde
Yasal Haklarınız ve
Sorumluluklarınız

6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği
Esaslarına Göre Hazırlanmıştır.



Dönüşüm Sürecinin Temel Aktörleri ve Amaç

Kanunun temel amacı; afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların fen ve sanat normlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerine dönüştürülmesidir.



Başkanlık (Kentsel Dönüşüm Başkanlığı)

Sürecin ana yürütücüsü. Riskli alan teklifi, onay ve yıkım süreçlerinde en üst yetkili merci.



İdare

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler, dışında İl Özel İdareleri. Büyükşehirlerde ise Büyükşehir Belediyesi ve yetki verilirse ilçe belediyeleri.

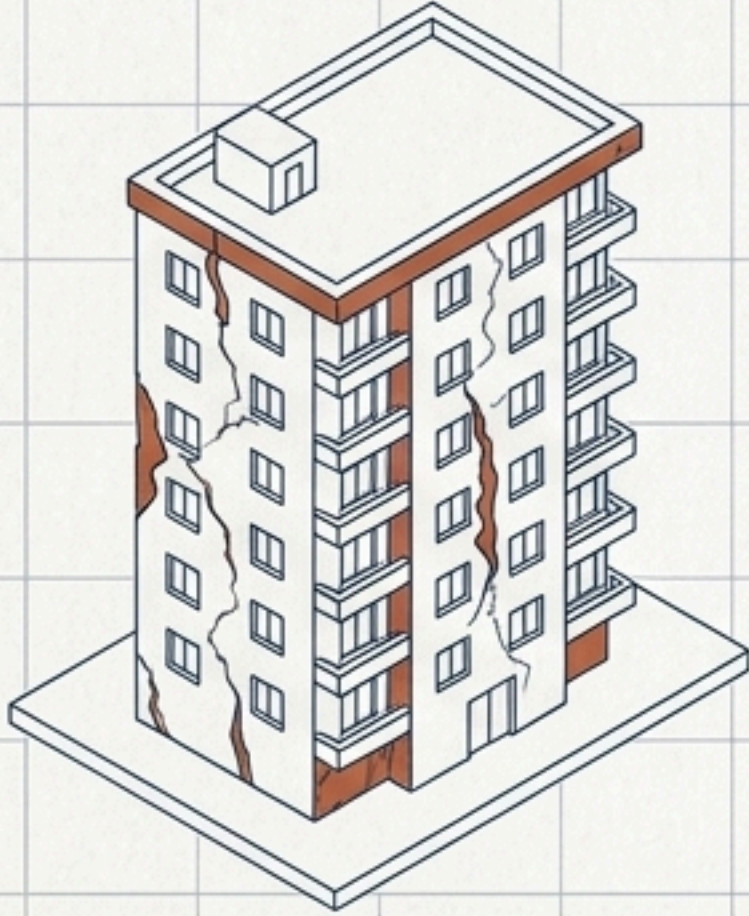


Lisanslı Kuruluşlar

Riskli yapı tespitini teknik olarak yapan üniversiteler, yapı denetim firmaları ve mühendislik odaları.

Üç Kritik Tanım: Yapınız Hangi Kategoride?

1. Riskli Yapı



Specification:

Ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma veya ağır hasar görme riski ilmî verilerle kanıtlanmış yapılar. (Tekil bina odaklı).

2. Riskli Alan



Specification:

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybı riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan geniş bölgeler.

3. Rezerv Yapı Alanı



Specification:

Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Bakanlıkça belirlenen alanlar.

Dikkat: Gerçek/tüzel kişiler kendi mülklerinin "Rezerv Yapı Alanı" olmasını talep ederse, arazinin %30'unun mülkiyetini Başkanlığa devretmek zorundadır.

Kentsel Dönüşüm Yol Haritası: 4 Temel Aşama



Süreç ardışıktır ve her bir adımın kanuni süre sınırları vardır.

Adım 1: Teşhis ve Riskli Yapı Tespiti



1. Başvuru

Malikler veya kanuni temsilcileri, masrafları kendilerine ait olmak üzere Lisanslı Kuruluşlara başvurur.



2. Teknik İnceleme

Elektronik yazılım üzerinden statik ve teknik analiz yapılır.



3. Sonuç

Yapı 'Riskli' veya 'Risksiz' olarak sisteme girilir.

Önemli Kurallar

- İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ve metruk yapılar için tespit yapılmaz.
- Malikler başvuru yapmazsa, İdare veya Başkanlık tespiti **RESEN** (kendiliğinden) yapılabilir.



Adım 2: Tebligat ve İtiraz Hakkı

Timeline



Tebligat

- e-Devlet
- Tapu
- Muhtarlık



Kritik Süre: 15 GÜN

Muhtarlık ilanının son gününden itibaren **15 GÜN** içinde itiraz edilmelidir.

İtiraz Süreci



**1. Dilekçe ile
Müdürlüğe Başvuru**



**2. Teknik Heyet İncelemesi
(7 Üye: 4 Üniversite, 3 Bakanlık)**



**3. Nihai Karar
(Kesindir)**



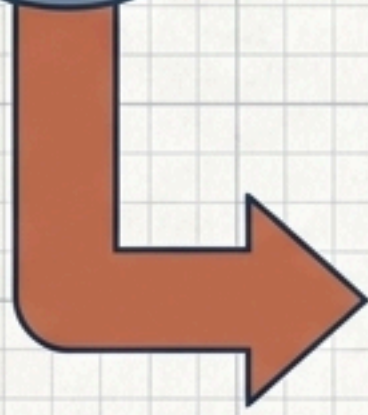
Teknik heyet
"Risksiz" derse
tapu şerhi
kaldırılır.

Adım 3: Tahliye ve Yıkım Süreci



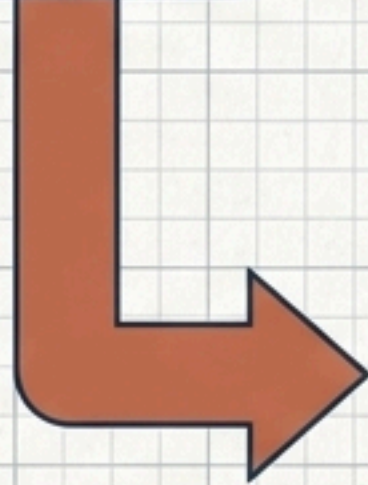
Süre Verilmesi

Maliklere tahliye ve yıkım için idare tarafından en az **30 GÜN** süre verilir.



Hizmet Kesintisi

Süre sonunda yapı yıkılmamışsa elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulur.



İdari Yıkım

Malikler yine yıkmazsa, mülki amir onayıyla İdare/Başkanlık tarafından **RESEN** yıkım yapılır.

Not: İdare tarafından yapılan yıkımın masrafları maliklerden tahsil edilir.

Adım 4: Karar Alma ve 'Salt Çoğunluk' Devri

**SALT ÇOĞUNLUK
(%50+1)**

**SALT
ÇOĞUNLUK
(%50+1)**

49.9%

Majör Değişiklik:

Artık kararlar, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınmaktadır.

Karar Kapsamı



Parsellerin birleştirilmesi (Tevhit)



Yeniden bina yaptırılması



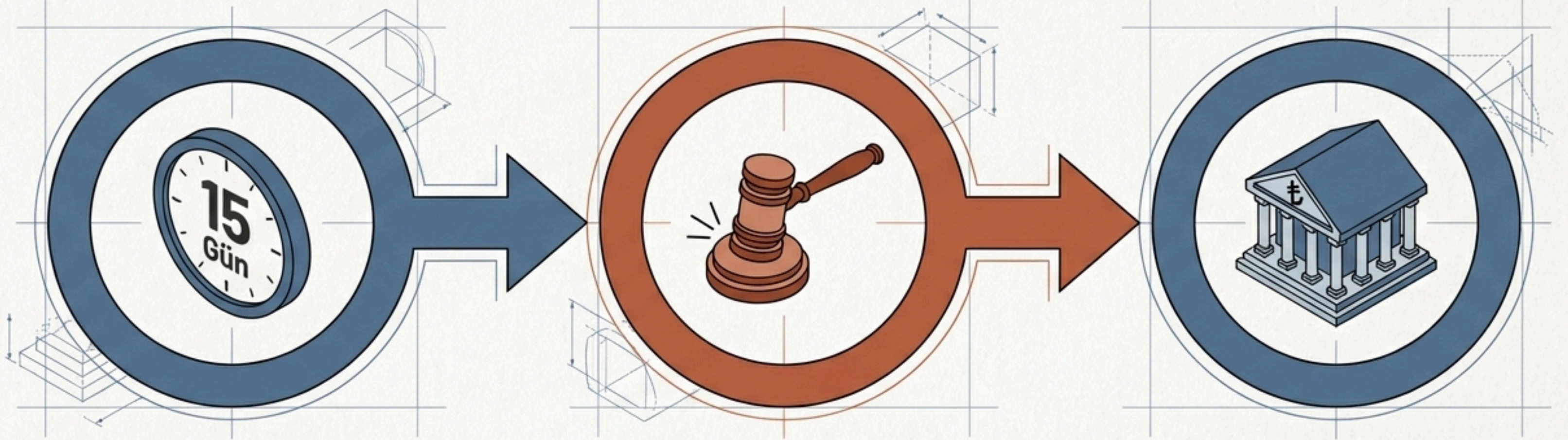
Payların satışı



Kat karşılığı / Hasılat paylaşımı sözleşmeleri

Bildirim: Karar, katılmayanlara noter/e-Devlet ile bildirilir ve muhtarlıkta 15 gün ilan edilir.

Anlaşmaya Katılmayanların Durumu: Açık Artırma Süreci



15 Gün Süre

Kararı kabul etmeleri için verilen son süre.

Satış Kararı

Paylar, rayiç değerden az olmamak üzere açık artırma ile diğer paydaşlara satılır.

Kamulaştırma

Paydaşlara satış olmazsa, Başkanlık/TOKİ/İdare tarafından satın alınır.



Uyarı: Satış işleminin yapılması için yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaz.

Finansal Destek Stratejisi: Kira mı, Kredi mi?



Riskli Yapı (Tekil Bina)

18 AY

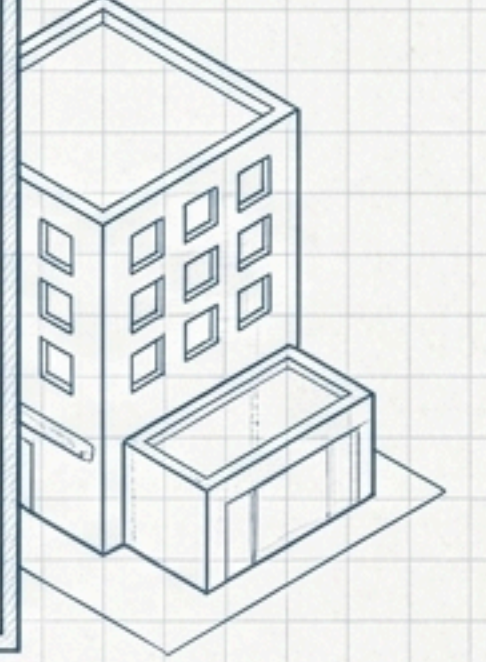
Kira yardımı süresi.



Riskli Alan / Rezerv Alan

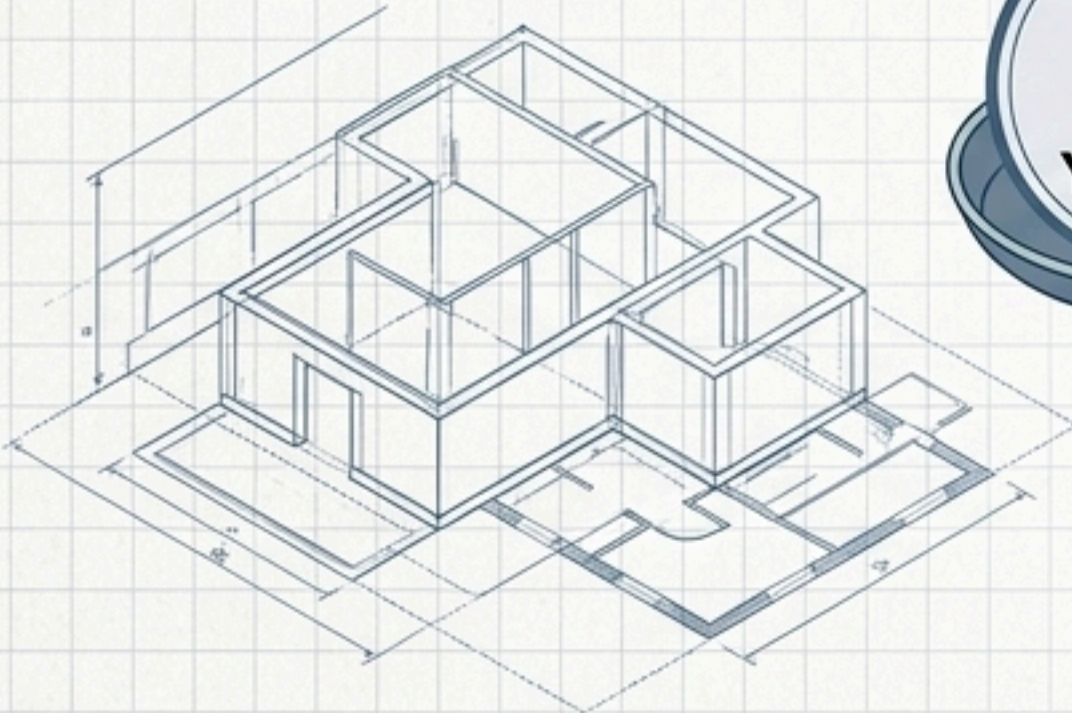
48 AY

Kira yardımı süresi (İdarece belirlenir).



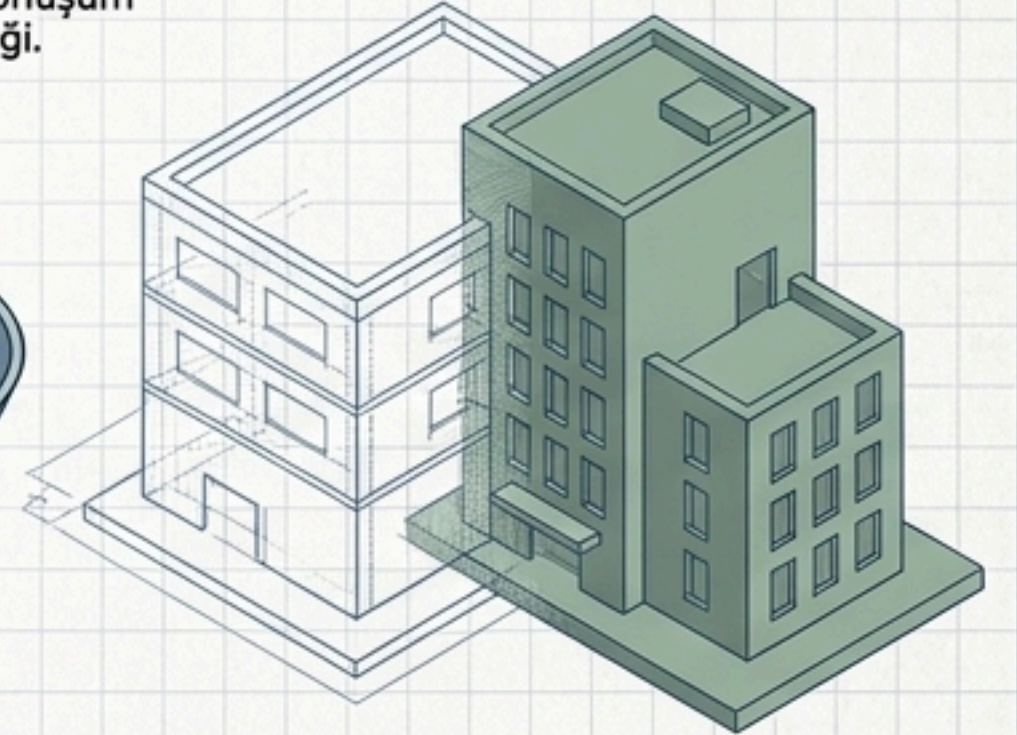
Kimler Yararlanır?

- Malikler (Aylık)
- Kiracılar (Defaten 2 kira bedeli)
- Sınırlı Aynı Hak Sahipleri (Defaten 5 kira bedeli).



VS

Bankalardan kullanılacak dönüşüm kredileri için faiz desteği.



Aynı anda ikisinden yararlanılamaz.
Birini seçmek zorundadır.

Görünmeyen Kazanç: Harç ve Vergi Muafiyetleri

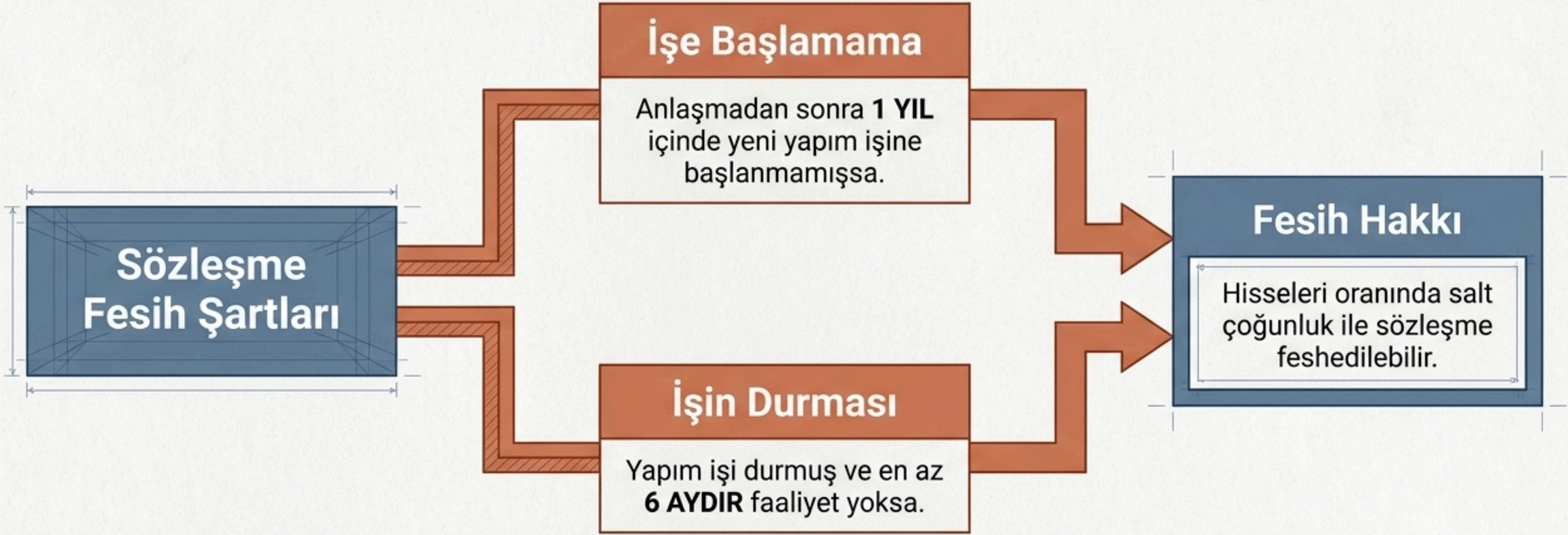
Dönüşüm sürecinde maliyetleri düşüren yasal güvenceler.

Harç Muafiyetleri

- Noter harçları
- Tapu ve kadastro harçları
- Belediye harçları (ruhsat vb.)
- Veraset ve İntikal Vergisi
- Damga Vergisi

Side note: Bu muafiyetler, maddi yükü hafifleterek sürecin hızlanmasını sağlar.

Proje Güvencesi: Müteahhit İşi Yapmazsa Ne Olur?



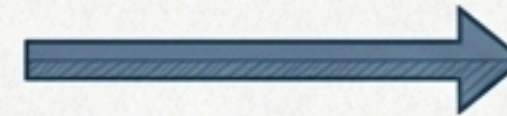
Müdürlüğe Başvuru



15 Gün Savunma

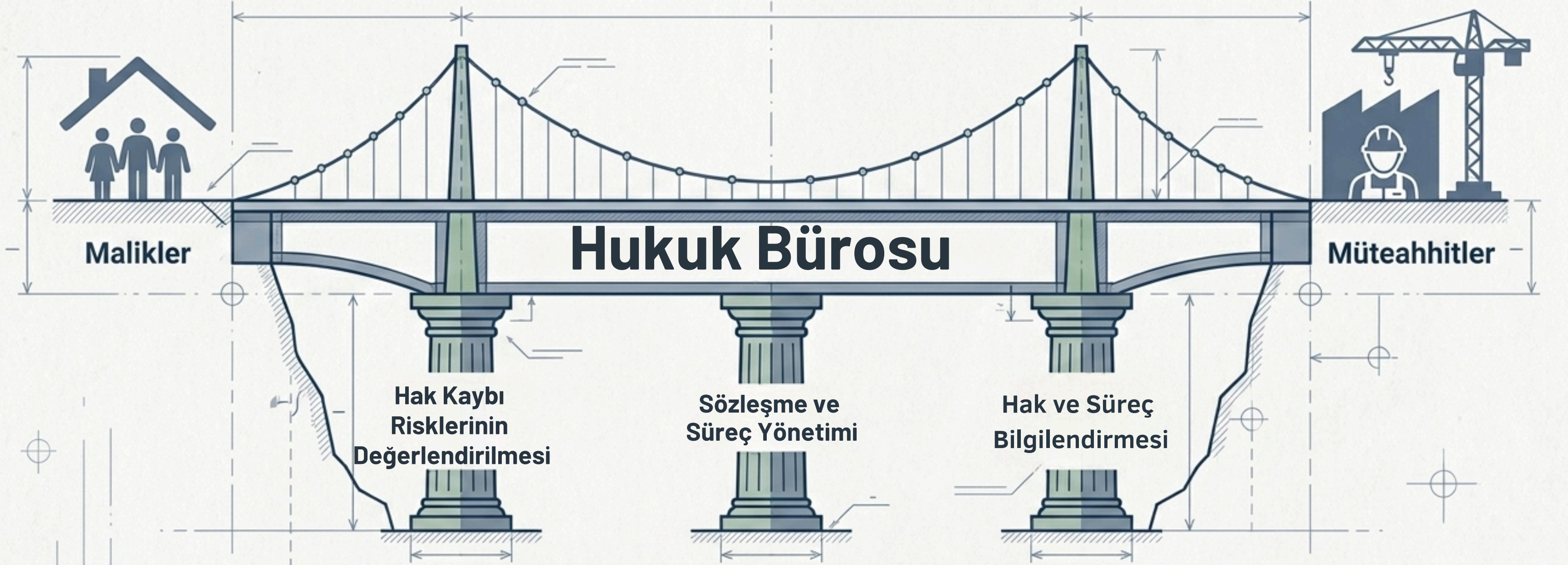


30 Gün İhtar



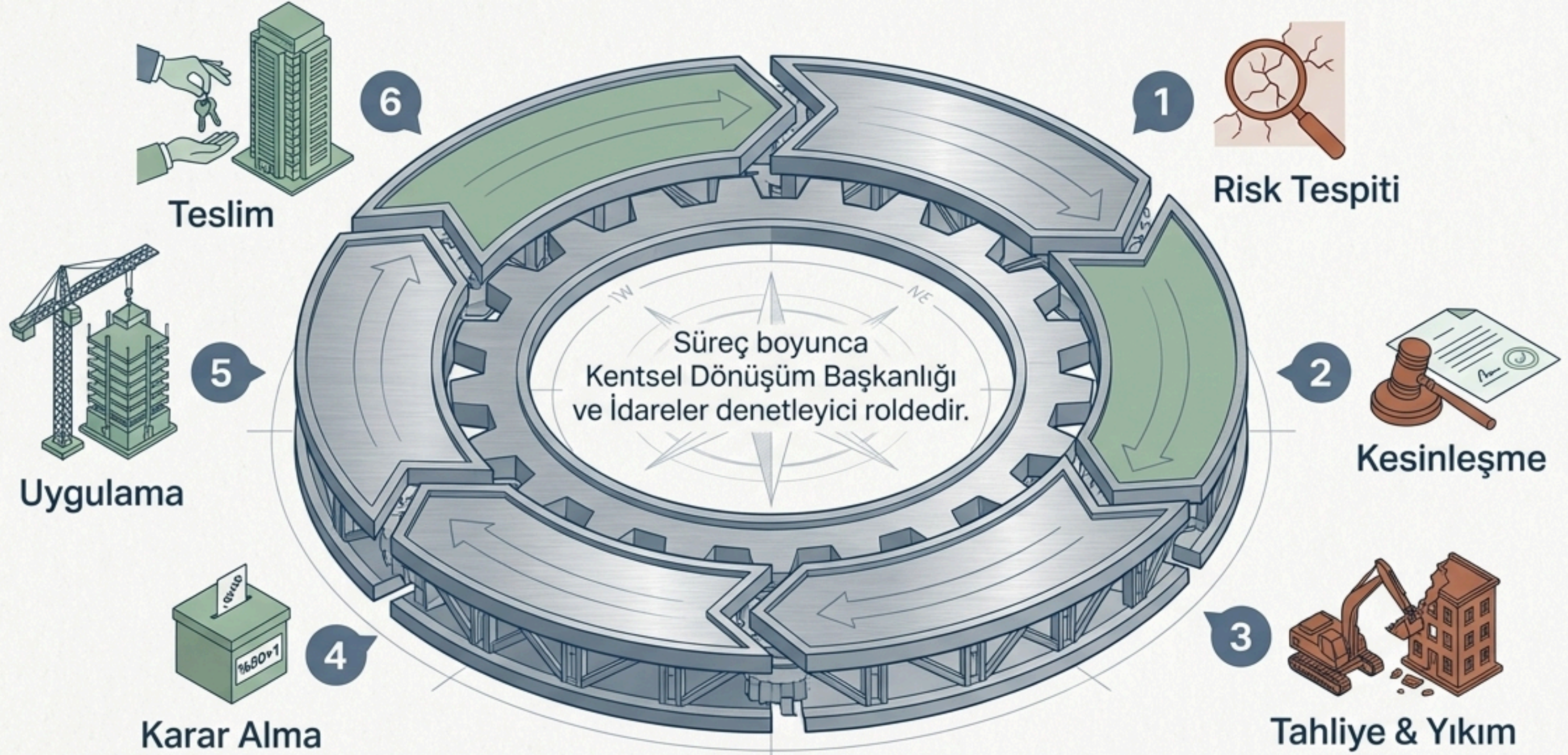
Resen Fesih

Profesyonel Destek: Hukuki Kenttsel Dönüşüm Danışmanlığı



Hukuki Güvence: Kenttsel dönüşüm sürecinde sözleşme ve hak kayıplarına karşı uzman hukuk desteği alınması önem taşır.

Özet: Güvenli Geleceğe Dönüşüm Döngüsü



Bu yapı, belirsizliği ortadan kaldıran ve her aşaması kanunla korunan bir güvenlik çemberidir.

Dođru Bilinen Yanlışlar ve Harekete Geçme Zamanı

YANLIř	DOđRU
× Yıkım için %100 anlaşma gerekir.	✓ Yıkım için anlaşma aranmaz, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi yeterlidir.
× Karar için 2/3 çoğunluk şart.	✓ Artık hisseleri oranında paydaşların SALT OGUNLUđU yeterlidir.
× Kiracılar hiçbir hak talep edemez.	✓ Kiracılar taşınma yardımı alabilir veya kura ile konut satın alma hakkı elde edebilir.

Sađlam Yapılar, Güvenli Yarınlar

6306 Sayılı Kanun, karmaşık bir prosedür değil, can güvenliğinizi korumak için tasarlanmış bir eylem planıdır.



Alo 181 – evre ve şehircilik Bakanlığı ağrı Merkezi



kentseldonusum.csb.gov.tr



E-Devlet: Riskli Yapı Tespiti ve Sorgulama Hizmetleri