

1.NİÇİN KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPIYORUZ?

Kentsel Dönüşüm Gerekçesi:

Türkiye'de 1960 yılları ve sonrası hızlı sanayileşmeye ve ekonomik gelişmelere paralel olarak köyden şehre göç başlamıştır. Ülke nüfusun şehir merkezlerinde yoğunlaşmasının getirdiği olumsuz baskılar; plansız kentleşmeyi, tarım alanlarının tahribini, ulaşım ve altyapı yetersizliklerini, çevre kirliliğini ve kaçak yapılaşma gibi problemleri de beraberinde getirmiştir. Altyapı ve sosyal donatı alanları yetersiz, kalitesiz ve riskli yapılardan oluşan gecekondu bir virüs gibi şehirleri sarmıştır. 1984 yılına kadar ortalama 2-3 yılda bir çıkarılan imar afları da, can güvenliğini tehdit eden sağlıksız yapı stokunu artırmıştır.

2012 yılı sonu itibarı ile Türkiye'nin nüfusu 75 milyon 627 bin.384 kişidir, bunun % 77 kentlerde yaşıyor, bu kentlerinde % 90 ise 1. ve 2. Derece deprem kuşağı üzerinde bulunuyor. 2030 yılında şehir merkezinde yaşayan nüfus projeksiyon oranı %77'den % 85 lere çıkacağı düşünülürse, bu konuda şimdiden çözümler üretmek ve radikal önlemler almak zorundayız

1999 yılı Marmara Depreminde 17 bin 480 insanımız riskli binalar yüzünden hayatını kaybetti. Türkiye ekonomisi %10 geriledi. 2011 Van depreminde 644 insanımız riskli binalar yüzünden hayatını kaybetti, şehirdeki binaların % 70'i oturulamaz hale geldi. Yaşanan facialar ve acıların izleri hala çok taze.

1. ve 2. Derece deprem kuşağı üzerinde olan şehirlerimizde her an deprem riski var. 20-30 yıllık periyotlarla bu bölgelerde 7 ve üzeri şiddetinde depremler olacaktır. Önemli olan depremlerle barışık yaşamaktır, çünkü deprem öldürmez, riskli ve çürük yapılar öldürür.

2012 yıl sonu itibarı ile Türkiye'de 20 milyon konut stoku var. Bunun 5,5 milyonunu riskli yapı olarak tahmin ediliyor, 20 yıl içinde bu yapıları yenilemek zorundayız.

Kentsel Dönüşüm Önerisi:

Kentlerin Makro form yapısının bozulması; fiziksel, ekonomik ve stratejik açıdan oluşan bu olumsuzluklar ancak; ülkemizin 2030 nüfus projeksiyonunu karşılayacak kapasite ve özelliklere sahip optimal büyüklükte, yeni yerleşim merkezleri planlaması ve kentsel dönüşüm projeleri ile önlenabilir.

Kentsel Dönüşümden Amacımız:

Türkiye'nin 2023 kentsel vizyonuna paralel olarak, modern ve güvenli şehirler yapmayı ve mevcut olanları da kentsel dönüşüm projeleri ile yenilenmelidir. Halkımızın güven ve huzur içinde yaşadığı çevre ile barışık , depreme ve afet risklerine karşı güvenli, planlama standartlarına uygun kentsel dönüşüm ile yenilenmiş modern kentler oluşturulmalıdır.

Bu sayede, kentlerin sağlıksız büyümesi ve tarım arazilerinin tahrip edilmesi önlenirken, diğer taraftan deprem risklerine karşı güvenli, kentler ölkemize kazandırılacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri ile depremlerdeki can kaybı önlenirken, ölk ekonomisinin en az zarar görmesi sağlanacak ve yeni istihdam alanları açılarak, inşaat sektörünün canlanmasına katkı sağlanacaktır.

Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:

Devletimizin desteği ve katkıları ile, halkımızla ele verip, milletimizi mağdur etmeden kentsel dönüşüm projeleri ile müreffeh Türkiye'yi gerçekleştirmek zorundayız..

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve buna istinaden çıkarılan yönetmelikler, konuyla ilgili diğer yasa ve mevzuata işlerlik ve ivme kazandırmıştır.

Kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesinde 2B arazilerinin satışından kaynak ayrılmıştır.Hak sahibi maliklere düşük faizli ve uzun vadeli kredi desteği ve kira yardımı yapılırken, yoksul ev sahipleri de kira öder gibi kredi kolaylıkları sağlanmaktadır.

Türkiye 2012 yılında, Cumhuriyet tarihinin en köklü ve büyük kentsel dönüşüm hareketi başlatılmıştır. Riskli binalar, toplu olarak yıkılarak güvenli yapılarla yenilenmesini öngören kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir. Bu proje, Türkiye'de bugüne kadar başlatılmış en büyük imar hareketidir. Van ve Erciş depremin birinci yıl dönümünde devletimiz tarafından; 15 binden fazla kalıcı konutu tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesi, kentsel dönüşüm hareketini başlatılması hususunda halkımıza güven ve cesaret vermiştir.

2.KENTSEL DÖNÜŞÜM TERİMLERİ

Kentsel Dönüşüm Ne demektir?

Çarpık yerleşim ve riskli binalardan oluşan, altyapısı yetersiz bölgelerin, afet ve deprem risklerine karşı hızlı bir şekilde, halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde kentsel planlama ilkelerine uygun olarak yenilenmesi faaliyetlerinin bütününe "Kentsel Dönüşüm" diyoruz.

Risk altındaki yapıların yıkılıp yeniden sağlam yapılara dönüştürülmesi kentsel dönüşümün önemli bir boyutudur. Bunun dışında sosyal ve kültürel boyutlarda çok önemlidir, özellikle kentsel önüş,m alanlarında bulunan riskli tarihi yapıların restorasyonu ve güçlendirilmesi söz konusu olabilir.

Hak Sahibi Ne Demektir?

Riskli bina sahibi ve bura oturan kiracılar"Hak Sahibi" olmaktadır.

6306 sayılı Kentsel Dönüşüm yasasından kimler faydalanabilecek?

-orta hasarlı binamız var, kentsel dönüşümden nasıl faydalanacağız?

– inşaat ruhsat ve iskanımız yok sadece arsa tapumuz var, kentsel dönüşümden nasıl

faýdalanacađız?

-otuz senedir hazineye ait arsa üzerinde bir gecekonduda oturuyorum tapum yok vergilerimi veriyorum, kentsel dönüşümden nasıl faydalanacağız?

-Tapumuz yok. kentsel dönüşümden nasıl faydalanacağız?

-bizim evimiz köyde ve hasarlı, biz ne yapabiliriz. sadece şekerliler mi yararlanacak bu yasadan. Köylerde kentsel dönüşümden nasıl faydalanacağız?

Riskli Yapı ne demektir?

Muhtemel bir afette (deprem,sel,heyelan vb.) içerisinde yaşayanların can güvenliklerinin olmadığı yapılara RİSKLİ YAPI denir.

6306 sayılı kanun yürürlüğe girdikten sonra ikincil mevzuatlar, yönetmelikleri yayınlanacak mevzuat tamamlandığı zaman riskli yapının ne olduğunu resmi olarak tanımlayacak.

Güçlendirilecek binalar kentsel dönüşüm kapsama girmiyor mu?

“Binanız güçlendirilebiliyorsa veya güçlendirilmişse riskli bina sınıfından çıkmış olur.

Dolayısıyla bizim riskli bina tanımımız içinde güçlendirilmesi mümkün olmayan insan hayatı için tehlike arz eden binalar riskli binalardır..”

3.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ NASIL YAPACAĞIZ?

3.1 -Yasal Dayanaklar

Kentsel dönüşümün uygulamasında en önemli yasa; 16/5/2012 tarihinde çıkarılan 6306 sayılı □Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun□ ve buna bağlı olarak çıkarılan yönetmelikler olmuştur.

775 sayılı eski ve yeni Gecekondu Kanunu,5393 sayılı Belediye Kanunu,5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5180 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, TOKİ Kanunu, 2492 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2510 sayılı İskan Kanunu, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkındaki 644 ve 6548 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler.en önemli yasal mevzuatları oluşturmaktadır.Daha detaylı bilgilenmek için Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü WEB sitesinden ulaşabilirler. <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?sayfa=anasayfa>

3.2 Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel Dönüşüm Yasası'nın kapsamında riskli yapıları yıkılacak vatandaşları nasıl bir süreç bekliyor?

Vatandaşların Risk Tespiti Yaptırması

6306 sayılı kanunun içinde gönüllülük ilkesi var. Biz vatandaşlarımızdan ilk önce bu gönüllük çerçevesinde rahat uyuyabilmesi için, çocuklarını evde yalnız bıraktığı zaman huzur içinde olması için riskli yapılar öncelikle malikleri tarafından tespit ettirilecektir. Riskli yapı sürecinde, en az bir kat malikinin müracaatı ile kendi binasının sağlam olup olmadığını, bakanlığın lisans verdiği kuruluşlara risk tespiti yaptırabilir.

Vatandaş binasının risk durumu tespitini kendisi yaptırırsa ne ala ama yaptırmazsa, devletimizin ilgili kuruluşları tarafından yapılacaktır.

Tespit edilen riskli binalarla ilgili bilgi Çevre e Şehircilik il müdürlüklerine ulaştırılacak ve 6306 sayılı kanunun ilgili hükümleri gereğince işlemler başlatılacaktır.

Bina riskli çıkarsa, bu binanın güçlendirilmesi yada mutlak suretle yıkılması söz konusu. Tabii burada bir itiraz süreci var. İtiraz sürecini özellikle akademisyenlerin yoğunlukta olduğu bir komisyon tarafından değerlendiriliyor. Bu itiraz süreci sonunda yapı uygun bulunmaz, yapı riskli olarak tescillenirse, bu bina valilik tarafından mutlak suretle yıkılacak.”

Riskli alanlar belirlenmesini ve riskli yapıların tespitini kimler yapacak?

Riskli binaların belirlenmesi yetki lisansı, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bazı belediyelere, üniversitelere ve yapı denetim firmalarına verilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 2. maddesine istinaden; 1. Derece Deprem kuşağında bulunan Bursa, İzmir, İstanbul, Kocaeli, Sakarya Büyükşehir ve ilçe Belediyelerine riskli alan belirlemesi ve riskli yapı tespiti edilmesi çalışmaları konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.06.2012 tarihli ve B09.0.AHG.14.03.00-246 sayılı Makam Olur□u ile yetkilendirilmiştir.

Risk Tespiti Edilen Yapılar,

Maliklere Tebligat Gönderilmesi ,

“Kanunun içinde riskli binanın tespit edilmesi süreci var, o süreç tamamlanacak ve sonra riskli binanın içinde oturanlara tebligatta bulunulacak. Bu süre 60 günden az olmayacak. 60 günlük süre içinde kendi binasını yıkmaması istenecek. Yıkmadığı halde bir tebligatta daha bulunacağız, bir de süre vereceğiz. O da olmazsa yerel yönetimlere valiliklere göndereceğiz, o da olmazsa en sonunda Bakanlık olarak biz devreye gireceğiz. Ama asla vatandaşı mağdur etmeden...”

Riskli Yapı Tespitine İtiraz ,

Vatandaş kendine verilen süre içinde binasının riskli olup olmadığını tespit ettirmese, Riskli bina kararı verildikten sonra 60 günlük süreç işleyecek.

Riskli yapı İtirazların değerlendirilmesi, Üniversitelerin ilgili birimlerinden dört hocamızın ve Bakanlığımızın teşkilatından üç tane teknik elemanımızın katılacağı, bir nevi, temyiz kurulları oluşturulacak. Buraya yapılan itirazlar neticesinde binanın riskli olup olmadığının nihai kararı verilecek.

Yıkım Süreci Kontrolü,

Riskli binaların hangi şehir veya bölgede olursa olsun, kademeli olarak mutlaka yıkılacak yada güçlendirilecektir.

Bakanlıkça Yıkım Kararı,

Ben riskli bir binada oturuyorum bu binamın yıkılacağı anlamına mı geliyor?

“Riskli bina demek bir saatli bombanın üzerinde oturuyorsunuz demek. Saatli bombanın üzerinde artık vatandaşlarımızı oturtmak istemiyoruz. Kanunumuz uyarınca riskli binaların tespit edilmesi durumunda öncelikle vatandaşlarımızdan konutlarını boşaltmalarını isteyeceğiz hemen yıkma gibi birşey söz konusu olmayacak. 60 gün süre verilecek ve kendilerinden binalarını yıkmaları istenecektir. Yıkamazlarsa bu valiliklerden yerel yönetimlerden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ilgili birimleri yasal yetkiler çerçevesinde binaların yıkılmasını sağlayacaktır..”

Yıkım Sonrası Uygulama,

Riskli alanlarda □1/1000 İslah İmar Planları□ yeniden yapılacak ve bu planlara göre yapılaşma tesis edilecektir.

-Hak Sahibi olan maliklerin kendi arazileri üzerinde iskanları ne kadar mümkün olacak? Kentsel dönüşüm kapsamında üretilecek olan kentsel tasarım projeleri gerçekleştirildiği zaman belki herkesi kendi yaşam alanında tekrar iskan etmek mümkün olmayabilir. Aşırı emsal artışları ile karşılaşabilirsiniz, çok yoğun bir yapılaşma ile karşılaşabilirsiniz bu da istenmeyen bir durumdur.

Veya bu afet kanununun çıkmasında temel tanımlardan biri de riskli alan tabiri var. Riskli alanların üzerinde tekrar aynı yapılaşmayı sağlamak da mümkün olmayabilir.

Ülkemizde mahallelilik duygusu var. Kök salıyoruz biz yaşadığımız yerlere, İnsanlarımız mahallelerini terk etmek istemiyorlar. Arzu edilen herkesin kendi mahallesinde tekrar sağlıklı konutlar içinde iskan edebilmesidir.Şayet şartlar uygun olursa isteyen hak sahibi

Riskli bina hakkında alınacak kararlarda nitelikli çoğunluğun sağlanması,

binasının olduğu yerden , TOKİ veya müteahhitle anlaşarak konut sahibi olabilecek. Binanın riskli olduğu tespit edildikten sonra kat malikleri oturup anlaşacaklar, karar verecekler. Kanun gereği bina hissedarları, 2/3 salt çoğunluk ile yapacakları işler hakkında karar alacaklar.

Satış ve Tahsis İşlemleri,

Maliklerin anlaşmazlığı durumunda nasıl bir çözüm üretilecek?

Kanun gereği bina hissedarların anlaşmazlık halinde devlet arsayı kamulaştırıyor. Kat malikleri nasıl bir karar alırlarsa devlet o kararlara göre işlem yapacak

Devlet isteyen Hak Sahiplerine o bölgede mevcut olan TOKİ bina stokundan konut verecek.

3.3 Kentsel dönüşüm içi gerekli finansal kaynakları

2B arazilerin satışından elde edilen geliri %5-% 80 arası bir payı; 650 milyon TL civarına ve diğer kaynaklardan ele edilecek gelirler.

Bu projenin devlete maliyeti ne kadar olacak?

-50 bin konutluk bir kentsel dönüşümün devlete maliyeti; %4 Konut kredisi desteğinin maliyeti; 5 milyar TL+ Kira yardımı maliyeti; 1 milyar TL. Toplam maliyet: 6 milyar TL.

3.3.1.Kredi Faiz Desteği:

Kredi anlamında sadece yıkılacak binaları değil kentsel dönüşüm yapılacak yerlerde hak sahibi olacaklar da bu kredilerden faydalanabilecekler. Krediler mümkün olduğu kadar düşük faizli olacak geri ödemeleri uzun süreli olacaktır.

Hak sahibi hazır konut için anlaşmalı bankalardan kredi alırsa, kredisinin yarısı olan %4 faizini devlet ödüyor. Mülkiyet sahibi arsasını müteahhide verirse konut kredi faizinin yarısını da müteahhit firma ödeyebilir.

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.

Konut Kredisi alınabilecek anlaşmalı banklar; İş Bankası, Denizbank; Akbank, Halkbank, Türkiye Finans atılım Bankası.

Faiz Desteği Esasları

-selde bodrum katındaki evim sele gitti. Ben de bu kanundan faydalanıp evimi iskana kapatıp kredi yardımından faydalanıp ev alabilir miyim. Yoksa bu kanun sadece deprem riski taşıyan yerler için mi geçerli?

Kentsel dönüşüm kapsamında kredi desteği alabilmek için birinci şart Hak Sahibi olmaktır.

Faiz Desteği Geri Ödemesi

Güçlendirme ve konut kredisi olarak, hak sahiplerine 2 yıl ödemesiz 10 yıl süreli %4 faiz desteği ve İşyerleri için ise hak sahiplerine 2 yıl ödemesiz 7 yıl süreli %3 faiz desteği yapılmaktadır

3.3.2.Kira Yardımı:

Bu yarımdan riskli binada oturan mal sahibi veya kiracısı Hak Sahibi olarak faydalanacaktır.

Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ayı geçemez. Bir hak saibi için toplam; 10.600 TL kira yardımı ödeniyor. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.

Kira yardımı başvuruları;

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları;

3.3.3.Yıkım Kredisi:

Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için Yıkım Kredisi verilmesi

Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.

Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar.

1000 m2 yapı için 6.000 TL'dir

3.3.4.Bakanlıkça Verilecek Yapım Kredisi:

3.3.5.Tespit Kredisi:

Riskli Yapı tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilmesi

Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır.

100 m2 daire için 600 (üst limit)TL'dir.

3.3.6. Yoksul Veya Dar Gelirli Kredi Verilmesi

-900 TL Emekli maaşı alan bir vatandaş sizin bahsettiğiniz konutlarda nasıl oturabilecek bunları düşünüyor musunuz ?

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 13 Eylül 2012 Tarih Ve 28410 Sayılı □Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi Ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği□gereği olarak,

MADDE 19 □ (1) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan krediler; Özel Hesabın finansman durumuna göre Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usûl ve esaslar uyarınca borçlanılacaktır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM NERELERDE YAPILACAK?

Öncelikle 1. ve 2. derece deprem kuşağında olan riskli binaların bulunduğu riskli alanlar ilan edilen bölgelere kentsel dönüşüm uygulanacak.

2012 yılı sonu itibarı ile Türkiye'de 9 riskli alan ilan edilmiştir. Bunlar içerisinde Erzurum, İstanbul, Ankara, Bursa, İzmir ve Diyarbakır'da kentsel dönüşüm riskli alanları belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde 21.01.2013 tarihi itibarıyla 289 bin kişiyi doğrudan ilgilendiren, 49 bin bina yıkılacak. 2014 yılı sonuna kadar 400 bin riskli konut kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde yıkılarak yenilenmesi hedefleniyor. Diğer riskli binaların yıkılarak yenilenme işlemi önümüzdeki 20 yıllık periyotta yapılacaktır.

2012 yılı 5 Ekim tarihinde yıkım kararı alınan 34 vilayetteki 6 bini aşkın konut biriminin yıkım çalışmaları hızla sürüyor.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ NE ZAMAN YAPACAĞIZ?

21.01.2013 tarihi itibarıyla 49 bin riskli bina tespit edildi. 2014 yılı sonuna kadar 400 bin riskli konut kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde yıkılarak yenilenmesi planlanmaktadır.

Türkiye□de 20 milyon konut stoku var. Risk taşıyan 5,5 milyon konut 20 yıl içinde öncelikle yenilenecek.

6- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ KİM YAPACAK? PAYDAŞLAR KİM?

6.1 Hak Sahipleri (Yapı malikleri ve kiracılar)

6.2 Müteahhit Firmalar

6.3 TOKİ

6.4 Belediyeler (İlçe ve Büyükşehir)

6.5 Valilik (Çevre ve Şehircilik İl Md,)

6.6 Riskli Bina Tespit Yetkisi Olan Kurumlar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığından Yetki Lisansı alan; Belediyeler, niversiteler ve Yapı Denetim Firmaları)