



KENTSEL DÖNÜŞÜM'ÜN AMACI

Kentsel Dönüşüm'ün amacı muhtemel bir afet anında yıkılma ve ağır hasar görme ihtimali olan binaların yerine can ve mal güvenliği temin edecek sağlıklı ve güvenli yapıların yapılmasını sağlamaktır. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ekonomik anlamda faaliyet ömrünü tamamlamış ya da hasar riski taşıdığı düşünülen tüm binaların Devletimizin sağladığı imkanlardan faydalanarak tekrar yapımı mümkün olmaktadır. Silivri Belediyesi olarak Kentsel Dönüşümde;

- İnsan odaklı projeler oluşturulması
- Güvenli, sağlıklı ve çevreye duyarlı yapıların yapılması
- İlçemizdeki yaşam kalitesinin artırılması
- Yerinde dönüşümün sağlanması
- Sosyal, ekonomik, kültürel dokuyu koruyan projeler yapılması
- İlçemizdeki tüm paydaşların sürece katkıda bulunması
- Kamu yararı temelli projeler yapılması ilkeleri ile vatandaşlarımıza her konuda gerekli desteği sağlıyoruz.



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAVRAMLAR

Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanması ile ilgili iş ve işlemlerdir.

Riskli Alan: Yapı stoğu veya zeminden kaynaklanan, can ve mal kaybına yol açma riski olan alanlardır.

Riskli yapı: Yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı bilimsel ve teknik verilere dayanarak tespit edilen yapılardır.

Malik (Hak sahibi): Binası kentsel dönüşüm kapsamına giren yada yenilenecek olan özel ve tüzel hak sahipleridir.

Lisanslı Kurum ve Kuruluşlar: Yapıları teknik ve bilimsel metotlarla inceleyerek "Riskli yapı" olup olmadığına karar verecek olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yetkilendirilmiş uzman kurum ve kuruluşlardır.

Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü ve Silivri Belediyesi aracılığı ile hizmet vermektedir.



12 Adımda Kentsel Dönüşüm

1

Riskli yapı tespiti için Lisanslı Kurumlara başvurulur.

2

Lisanslı Kurum Riskli yapı tespit raporunu hazırlar.

3

Rapor ile Silivri Belediyesine başvurulur.

4

Teknik personelce incelenen rapor mevzuata uygunsa onaylanır.

5

Onaylanan rapor Tapu Müdürlüğüne bildirilir, Tapu Müdürlüğü maliklere tebliğ eder.

6

İtiraz varsa dosya Bakanlıkça incelenir.

7

Maliklere yapıyı tahliye ederek yıkılmaları için süre verilir.

8

Riskli yapı yıkılır veya güçlendirme ruhsatı alınır.

9

Kira yardımı için Silivri Belediyesi'ne başvurulur.

10

Kat malikleri en az 2/3 çoğunluğu sağlar.

11

Yeniden yapım için yapı ruhsatı alınır.

12

Yapımı tamamlanan yapının iskani alınır.



**T.C. SİLİVRİ
BELEDİYESİ**

Basit anlatımlı el kitabı

KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR? SÜREÇLER NASIL İŞLER?



RİSKLİ YAPI TESPİTİ NASIL YAPILIR?

- Kat maliklerinden en az biri veya kanuni temsilcileri riskli yapı tespiti için Lisanslı Kuruma Tapu ve Kimlik fotokopisi ile yazılı olarak başvuru yapabilir.
- Bina Lisanslı Kurum tarafından incelenir “riskli” olup olmadığına karar verilir.
- Yapı “riskli” ise Silivri Belediyesi Etüt Proje ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne incelenmek üzere teslim edilir.
- Müdürlük raporu inceler ve eksik varsa düzeltilmek üzere Lisanslı Kuruma geri bildirim yapar.
- Rapor 6306 sayılı Kanuna uygunsu Silivri Belediyesi Etüt Proje ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından onaylanarak Silivri Tapu Müdürlüğüne tapu kütüğüne riskli yapı olarak işlenmesi için yazı ile bildirilir.
- Binanın “Riskli yapı” olduğu Silivri Tapu Müdürlüğüne maliklere bildirilir, tebliğ tarihi itibari ile 15 gün içerisinde maliklerden itiraz eden olmaması durumunda riskli yapı kararı kesinleşir.

Not: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın lisans verdiği kurum ve kuruluşlara aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar>



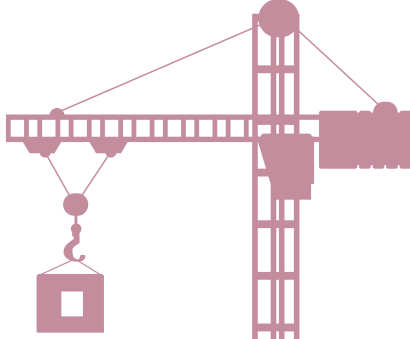
RİSKLİ YAPI TESPİTİNE NASIL İTİRAZ EDİLİR?

- Maliklerden herhangi biri riskli yapı tespitine itiraz edebilir. İtirazlar Silivri Belediyesi Etüt Proje ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne 15 gün içerisinde yapılır.
- Süresi içerisinde yapılan itirazların Altyapı ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğüne tekrar incelenmesi için Bakanlığın A.R.A.A.D sisteminde itiraz kaydı oluşturulur.
- Teknik heyet tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir.
- Teknik heyetin kararı yapının riskli olmadığı yönünde ise Silivri Belediyesi, Tapu Müdürlüğünden riskli yapı şerhinin kaldırılmasını talep eder ve yapı ile ilgili riskli yapı işlemleri sonlandırılır.
- Teknik heyetin kararı itirazın reddi yönünde ise riskli yapı tespit raporu kesinleşir, yıkım veya güçlendirme süreci başlar.



RİSKLİ YAPILARIN YIKIMI NASIL GERÇEKLEŞİR?

- Riskli yapı olduğu kesinleşen yapının maliklerine Silivri Belediyesi 60 günden az olmamak üzere süre vererek yıkımın malikler tarafından yapılması için bildirimde bulunur.
- Verilen süre içerisinde yıkım yapılmamış ise 30 günden az olmak şartı ile ek süre verilir.
- Riskli yapının malikler tarafından yıkılmaması durumunda Silivri Belediyesince yıkım işlemleri yapılarak yıkım masrafları maliklerden hisseleri oranında tahsil edilir.



MALİKLER ARASINDA ANLAŞMA NASIL YAPILIR?

- Malikler en az 2/3 çoğunluk ile yeniden yapım için karar alır.
- Alınan karar, karar defterine işlenerek imzalanır.
- Alınan karar toplantıda bulunmayanlara ve karara katılmayanlara noter aracılığı ile tebliğ edilir.
- Arsanın değeri SPK lisanslı kuruluşlara tespit ettirilir.
- Satış dosyası hazırlanarak Silivri Belediyesi'ne başvuru yapılır.
- Silivri Belediyesinin belirleyeceği bedel üzerinden, belirlenen tarihte açık arttırma ile ihaleye çıkılarak kentsel dönüşüme katılmayan maliklerin hisselerinin satış işlemi gerçekleştirilir.
- Alıcı çıkmaması durumunda azınlık hisseleri bedeli ödenerek hazine adına tescil edilir.



DESTEK VE MUAFİYETLER NELERDİR

Kira yardımı: Riskli yapı maliklerine 18 ay boyunca kira yardımı, yapıda kiracı olarak ikamet edenlere ise iki kira bedeli kadar taşınma yardımı yapılır. İlgili yardımlar için Silivri Belediyesine başvuruda bulunmanız gerekmektedir.

Kredi desteği: Riskli yapının tekrar yapımı sürecinde kullanılmak üzere maliklere Bakanlığın onayı ile Bankalar tarafından 10 yıl vadeli kredi desteği verilmektedir.

Not: Kredi desteğinden faydalanmak için kira yardımından faydalanmıyor olmak gerekmektedir.

Riskli yapıya sağlanan muafiyetler: Silivri Belediyesi tarafından düzenlenen muafiyet belgesi ile, yapı ruhsatı harcı, noter harcı, tapu kadastro harcı, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, banka ve sigorta işlemlerinde alınan vergiler, belediye tarafından alınan harçlar riskli yapıların yenilenme sürecinde alınmaz.

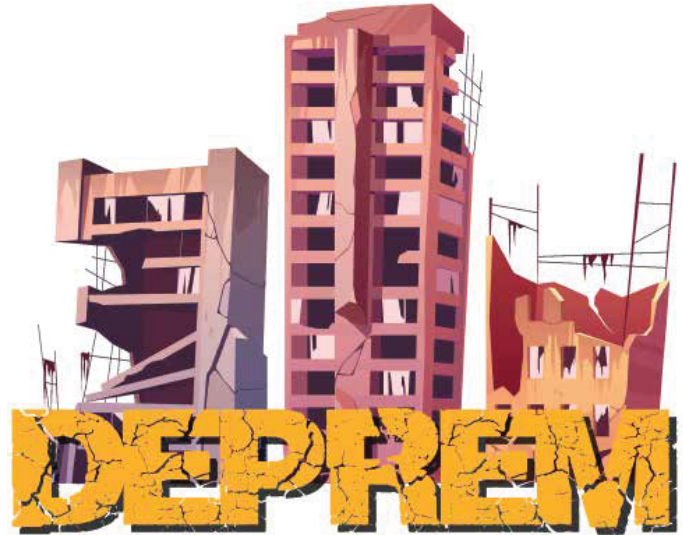
İmar artışı: Silivri Belediyesince belirlenen bölgelerde, riskli yapıların bulunduğu parsellerin birleşmesi durumunda tevhidten oluşan parseller imar artışından yararlanabilmektedir.

Not: Yukarıda sayılan muafiyetler yasa ve genelgelerle değişebilir.

DEPREME HAZIRMISINIZ?

Deprem yaşadığımız hayatın zorlukları içerisinde çoğu zaman kendisini unutturan ancak en savunmasız anımızda bizleri evlerimizde, iş yerlerimizde, okullarımızda yakalayan ve bu coğrafya üzerinde artık alışmamız ve tedbir almamız gereken bir doğal afettir. 26 Eylül 2019 tarihinde Marmara Denizinde Silivri açıklarında meydana gelen 5.8 mW büyüklüğündeki deprem sonucu Bakanlıkça ve Silivri Belediyemizce yapılan saha çalışmalarında, 1980-2000 yılları arasında yapılan yapıların o dönemin yapı tekniği ve teknolojik imkanları ile yapıldığı, yapılan tespitlerde alınan karot numunelerden elde edilen laboratuvar sonuçlarının mevcut yönetmelikleri karşılamadığı, kullanılan malzemelerin deniz kumu vs. gibi yapı elemanlarında kullanılmaması gereken malzeme birleşimlerinden oluşması nedeniyle betonarme yapı elemanlarını oluşturan demirlerin korozyona maruz kaldığı tecrübe edilmiştir.

Siz ve sevdikleriniz için deprem konusuna gerekli hassasiyetle yaklaşarak binanızdaki diğer hak sahipleriyle Kentsel Dönüşümden faydalanarak yapınızın yenilenmesi konusunu değerlendiriniz.





T.C. SİLİVRİ BELEDİYESİ



<https://www.facebook.com/silivribel>



<https://twitter.com/silivribel>



<https://www.instagram.com/silivribel>

 **444 20 47**