



YAPI İNŞAAT TAAHHÜT GAYRİMENKUL
TÜRİZM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

Yaman
TURGUT

GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Geçmişten Gelen Güvenle Geleceği İnşa Ediyoruz



SORU VE CEVAPLARI
İLE
KENTSEL DÖNÜŞÜM



AVC YAPI; 2011 yılında iki mühendis kardeşin, bilgi birikim ve tecrübelerini artık kendi şirketlerinde göstermeye karar vermesiyle kurulmuştur.

AVC YAPI projeleri temel özellikleri arasında öncelikle yüksek yaşam kalitesi, gelişmiş çevre duyarlılığı, ergonomik, fonksiyonel ve insani değerleri barındırır.

Bir aile şirketi konseptinde olan AVC YAPI, kentsel dönüşüm projelerinde önemli mesafeler almıştır. AVC YAPI, bu anlamda sektördeki teknolojik yenilikleri yakından takip ederek, binanızın uygun fenni hükümlere göre sözleşme şartlarını tam ve zamanında yerine getirilmesi güvencesini verir.

AVC YAPI kentsel dönüşüm projeleri ile siz kat malikleri binalarının aynı normlarda yine sizin vasıtanızla yenilenmesini sağlamaktadır.



Daha Modern, Daha Konforlu



Kentsel Dönüşüm
Öncesi

Kentsel Dönüşüm
Sonrası



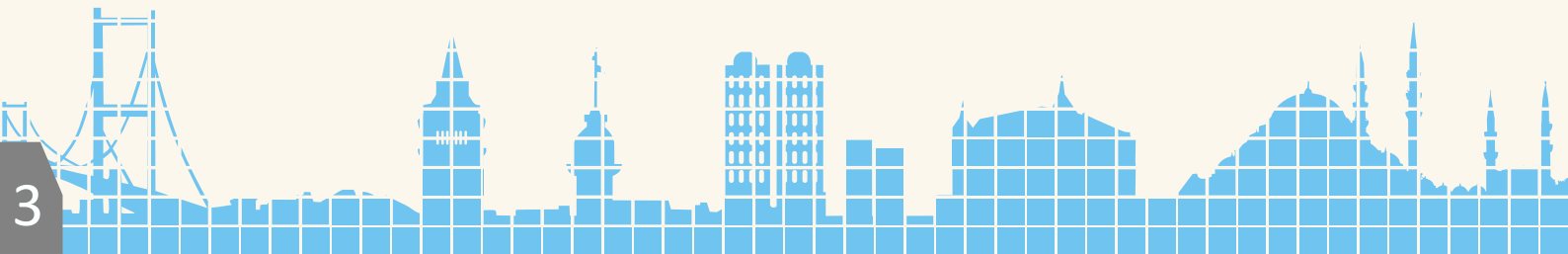


12 ADIMDA KENTSEL DÖNÜŞÜM



12 ADIMDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

- 1 - Belediye İmar Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü'ne başvurarak arşivden binanıza ait mevcut projeler temin edilir.
- 2 - Bina Deprem Risk Raporu almak için binaya ait mevcut projeler ve tapunuz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yetkilenen bir kuruluşa başvuru yapılır.
- 3 - Kuruluşun binanızda yaptığı gerekli inceleme, tespit ve çalışmalar sonucu binanız için Deprem Risk Raporu hazırlanır.
- 4 - Hazırlanan Deprem Risk Raporu Bakanlık Yetkili Kuruluşu tarafından bağlı bulunduğunuz İl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne en geç iki gün içinde bir üst yazı ile sunulur.
- 5 - Bakanlık; hazırlanmış olduğunuz Deprem Risk Raporunun Onayı tarafınıza resmi bir yazı ile bildirilir.
- 6 - Bakanlık onay yazısının size tebliğinden sonra binanız yenilenmesi gerekiyor ise 60 gün içinde bina maliklerinin en az 2/3 (tapu hisse) çoğunluğu ile Bina Ortak Karar Protokolü imza altına alınır.
- 7 - Bina Ortak Karar Protokolü bağlı bulunduğunuz İl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne bir dilekçe ile sunulur.
- 8 - Binanızın yenilenmesi için yıkılması, yeniden inşaatı veya güçlendirilmesi için Bakanlık Aracılığı ile kredi olanaklarından yararlanmak için Bakanlığa talepte bulunulur.
- 9 - Binanın yeniden yapımı sırasında ekonomik durumu iyi olmayan maliklerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının vereceği kira yardımından yararlanmaları için başvuru yapılır.
- 10 - Binanın yeniden inşaatı veya güçlendirmesinin yapılması için tüm projeler hazırlatılır ve ilgili belediyelerden ruhsat alınır.
- 11 - Binanın yeniden inşaat ve güçlendirme uygulaması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müteahhitlik Lisansı sahip şirketler ile sözleşme yapılır.
- 12 - Yapımı tamamlanan binanız için bağlı olduğunuz Belediye'den (Depreme dayanıklı, projesine uygun yapılmış, eksiksiz bina) İskanlı Tapularınız alınır.





SORULARLA KENTSEL DÖNÜŞÜM

KANUNUN AMACI VE HEDEFİ

1-6306 sayılı afet riskli altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun temel amacı nedir?

Kanun, afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak, ülke genelinde, sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir çevreler oluşturmak, amacı ile çıkarılmıştır.

2-1.derece deprem bölgesinde olmayan binalar veya eski binalar, kanundan faydalanabilecek mi?

Ülke genelinde bütün binalar 6306 kanun kapsamındadır. Binanın bulunduğu yere, yaşına, deprem bölgesine bakılmaksızın, "riskli" olarak tespit edilen bütün binalar kanun hükümlerinden faydalanacaktır.

3-Dönüşüm uygulamaları ile ilgili olarak dava açma hakkı var mı?

Kanun uyarınca yapılan idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde, idari yargıda dava açılabilir. Ancak, bu davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemez.

4-Riskli binalar nasıl tespit edilecektir?

Riskli binaların tespiti, maliklerin tapu ve kimlik fotokopisi ile yapacakları müracaat üzerine, bakanlığımızca lisans verilen ve listesi çevre ve şehircilik bakanlığın resmi sitesi ile www.kentseldonusum.gov.tr adresinde güncel olarak yayınlanan kurum veya kuruluşlarca yapılacaktır.

5-Risk tespiti yaptırmak zorunlu mudur?

Binanın riskli olabileceğinden şüphelenen her vatandaşın risk tespiti yaptırması uygun olacaktır.

6-Eski ve yıpranmış durumdan olan binalar için de risk tespiti yapılacak mı?

Kanun hükümlerinden faydalanılabilmesi için malikler tarafından Bakanlığımızca lisans verilen kurum veya kuruluşlara risk tespitinin yaptırılması şarttır.

7-Binanın risk tespitini yaptırabilmek için maliklerin 2/3 çoğunluğu gerekli midir?

2/3 çoğunluğu ile karar alınmasına gerek yoktur.

8-Risk tespiti yaptırmak isteyen bir malike diğer maliklerin engel olması halinde ne yapılacak?

Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulacaktır.

9-Riskli yapının tespit masrafları ve yıkım masraflarını kim ödeyecek?

Riskli yapı tespitleri ev yıkım işlerini masraflarını malikler karşılayacaktır. Riskli yapı tespiti ile yıktırma işlemlerini Bakanlık veya idare tarafından yapılması halinde, tespit işleminin masrafı ile yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu müdürlüğünce binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacaktır.

10-Riskli bina tespitine itiraz edebilir mi?

Malikler, tapu müdürlüğünce yapılacak tebligatlar itibaren 15 gün içinde İstanbul, İzmir, Bursa'da altyapı ve kentsel dönüşüm Müdürlüklerine, diğer illerde ise, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri'ne verecekleri bir dilekçe ile riskli yapı tespitine itiraz edebilirler.



SORULARLA KENTSEL DÖNÜŞÜM

11-Riskli bina tespitine yapılan itirazları kim inceleyecek?

Riskli bina tespitine yapılan itirazları, 4'ü üniversitelerce ve 3'ü bakanlıkça belirlenen ve 7 üyeden oluşan Teknik Heyet inceleyecektir.

12-Riskli yapılarda elektrik, su ve doğalgazın kesilmesi vatandaşı mağdur etmeyecek mi?

Kanuna göre, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulabilecektir. Burada amaç vatandaşı mağdur etmek değil, tam aksine can güvenliği bakımından, vatandaşa riskli olan bir binada oturmasına engel olmaktır. Yani vatandaşın hayat hakkının gözetilmesi söz konusudur.

13-Riskli binanın yıktırılması süreci nasıl işleyecek?

Riskli bina tespitinin kesinleşmesinden sonra bu binaların yıktırılması için maliklere 60 günden az olmamak üzere süre verilecek, bu süre içinde riskli binaların yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilecek, yıktırılmamış ise 30 günden az olmak üzere ek süre verilecek ve verilen bu süreler içinde maliklerce riskli yapılar yıktırılmaz ise, yıktırma işlemleri mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından gerçekleştirilecektir.

14-Riskli binanın yıktırılması için maliklerce bir karar alınması gerekir mi?

Yıkım konusunda maliklerce herhangi bir karar alınmasına veya anlaşma sağlanmasına gerek yoktur.

15-Riskli binayı tahliye etmeyen malikler veya kiracılar hakkında ne yapılabilir?

Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

16-Riskli bina üzerinde ipotek var ise bina yıktırılabilir mi ve ipotegin durumu ne olur?

Kanun'a göre, riskli binaların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh (mesela ipotek hakkı) riskli bina yıktırıldıktan sonra hisseler üzerinde devam edecektir. Bu yüzden, üzerinde ipotek olması riskli binanın yıktırılmasına engel teşkil etmeyecektir.

ANLAŞMA SÜRECİ

17-Riskli binanın yıkılmasından sonra malikler nasıl anlaşacak?

Sahip oldukları hisseler oranında maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilecektir.

18-Kanunda geçen 2/3 çoğunluk maliklerin sayısının 2/3 çoğunluğu mudur ?

Kanunun geçen 2/3 çoğunluk, malik sayısının 2/3 çoğunluğu değil, sahip olunan hisseler oranında maliklerin 2/3 çoğunluğudur.

19-2/3'lik çoğunluk ile alınan karara katılmayanların hisseleri ne olacak?

2/3'lik çoğunluk ile alınacak karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, rayiç değerinden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacak. Paydaşlara satış olmaz ise, bu paylar, Bakanlıkça satın alınacak ve 2/3 çoğunluk ile alınan karar uyarınca değerlendirilecektir.

20-Yapılacak uygulamalar konusunda 2/3'lik çoğunluk sağlanmaz ise ne olacak ?

Maliklere yapılacak tebligatı takip eden 30 gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde, Bakanlık, TOKİ veya belediyeler tarafından acele kamulaştırma yapılabilecektir.



SORULARLA KENTSEL DÖNÜŞÜM

➡ MALİ HAKLAR

21-Kanun Kapsamında yapılacak yardım ve destekler nelerdir?

18 aya kadar kira yardımı yapılacak ya da bankalardan kullanılacak Kredilerde faiz desteği sağlanacaktır.

22-Kira veya faiz desteğinden kimler faydalanabilir?

Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların, malikleri, kiracıları ve sınırlı aynı hak sahibi olarak bu binaları kullananlar Kanun kapsamında yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabilir.

23-Kira veya faiz desteğinden faydalanmanın şartı nedir?

Riskli binanın anlaşma ile tahliye edilmesidir.

24-Kira ve faiz desteği almak için maliklerin 2/3 çoğunluk ile anlaşması şart mıdır?

Maliklerin kendi aralarında anlaşma yapması şartı bulunmamaktadır.

25-Kiracılar kanun hükümlerinden faydalanabilecek mi?

Kanun kapsamında kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılabilir.

26-Bağımsız bölümü hisseli olan malikler konut Kredisi veya kira yardımı talebinde bulunabilirler mi?

Evet, bulunabilirler, ancak Kredi veya kira yardımından hisseleri oranında faydalanırlar.

27-Birden fazla konuta veya işyeri olanlar ne kadar Kredi kullanabilir?

Birden fazla konutu veya işyeri olanlar adına faiz desteği sağlanacak toplam Kredi tutarı 500.000 TL' yi geçemez.

28-Riskli konutu yıktıktan sonra yeni konutu kendi imkanları ile yapmak isteyenler için Kredi dışında başka kolaylıklar var mı?

6303 sayılı Kanun uyarınca, yapılacak alan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ve diğer ücretlerden muaftır. Ayrıca kullandırılan Krediler sebebiyle lehe alınacak paralardan da banka ve sigorta muameleleri vergisi alınmaz.

➡ RİSKLİ ALANLAR

29-Riskli alanlar nasıl belirlenir?

Bakanlar kurulu kararı ile belirlenir. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı' nın görüşünün alınması gerekmektedir.

30-Kimler riskli alan teklifinde bulunulabilir?

Riskli alanlar Bakanlık, TOKİ veya Belediyeler tarafından belirlenebileceği gibi, yaşadığı yerin riskli olduğunu düşünen vatandaşlarımız da Bakanlığımıza riskli alan teklifinde bulunabilir.



31-Riskli alan içindeki binaların ayrıca risk tespiti yapılacak mı?

Riskli alan ilan edilen yerlerdeki yapılar için tek tek tespiti yapılmasına gerek yoktur.

32-Riskli alanlardaki konutları yıkılanlar başka yerlere mi nakledilecek?

Yerinde dönüşüm mümkün olmaz ise rezerv yapı alanları değerlendirilecektir.

33-Riskli alan içerisinde kalan risksiz binaların durumu ne olacak?

Riskli alanda risksiz bina bulunması halinde, bu binalar uygulama dışı tutulabilecektir.

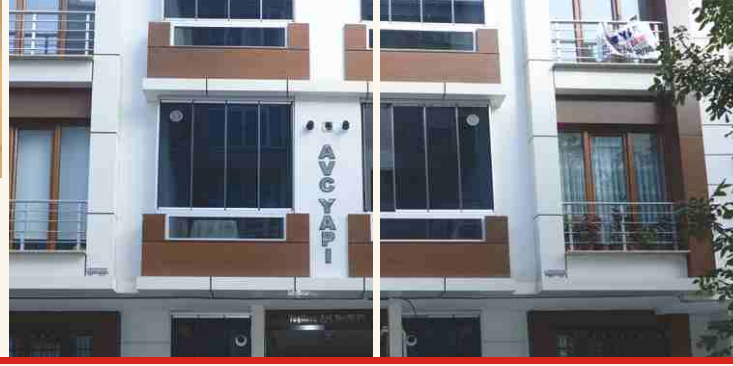
34-Riskli alanda başlanan inşaatlar devam edecek mi ve yeni ruhsat verilecek mi?

Kanun kapsamındaki ve uygulamalar süresince, her türlü ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurabilecektir.

35-Riskli alanda kira yardımı için nereye başvurulacak?

Riskli alandaki malikler, kiracılar veya sınırlı ayni hak sahipleri riskli alan kira yardımı için Bakanlığımıza veya yetkilendirilen idareye başvuru yapacaktır. Bu alanlarda yapılacak kira yardımı bedeli proje bazında belirlenecektir.





SERDAR AVCI –İnşaat Yüksek Mühendisi



Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü bitirdikten sonra, İstanbul Teknik Üniversitesi Ulaştırma Mühendisliği Bölümünde yüksek lisansını, Esnek Üstyapı Tasarım Yöntemlerinden AASHTO 2002 ile AASHTO 1993 Yönteminin Karşılaştırılması konusu üzerinde yapmıştır.

Meslek hayatına, Maya İnşaat'ın Çekmeköy, Mayavera Projesinde başlamıştır. Proje 80 Villa, 3 Apartman, 3 Townhouse ve Sosyal Tesis alanlarından oluşmaktadır. Proje kapsamında, eş zamanlı olarak yapı denetim firmasının kontrol mühendisi ve teknik ofis mühendisi olarak görev yapmıştır.

Teknik Ofis Mühendisliği kapsamında, bütçe ve planlama çalışmalarının yapılması, teklif toplamı, matrislerinin hazırlanması, taşeron seçimi ve malzeme seçimi tedariki işleri, taşeronların sözleşme ve hakedişlerinin yapılması, AFR' lerin (Aylık Faaliyet Raporu) planlanan ve gerçekleşen duruma göre irdelenmesi.

Askerlik görevinin ardından mesleki kariyerine Kartal Atalar Eaglepark projesinde şantiye şefliği görevini yürütmüştür. Proje 152 Daire, 7 Blok ve Sosyal Tesisten oluşmaktadır. Projede Şantiye Şefliğinin getirdiği görev ve sorumlulukların yanı sıra, kaba, ince ve teknik ofis işlerinin kontrolü sorumluluğunu üstlenmiştir. Ardından, Hollanda Acteeum firmasıyla, Samsun ve Tarsus Alışveriş Merkezleri, Proje Müdür yardımcılığı görevini üstlenmiştir. Bu görev kapsamında, arsa cins değişiklikleri yapılması, projelendirilmesi gerekli izinlerin alınması, şantiye ortamının hazırlanması ve projenin yürütülmesi görevlerinde aktif rol almıştır. CC YAPI firmasıyla, Libya'da Proje Müdürlüğü görevleri kapsamında, çok sayıda proje için teklif hazırlama görevini üstlenmiştir. Suriye'nin Palmira bölgesinde, doğalgaz rafinerisinde third party inspection işinde Proje Müdürü olarak görev almıştır. İstanbul Taşdelen Daphne Garden projesi kapsamında ve yine fikirtepe kentsel dönüşüm kapsamında proje müdürlüğü görevlerini yerine getirmiştir. Son olarak, Küçükçekmece Cennet Konaklarında Proje Müdürlüğü yapmıştır.

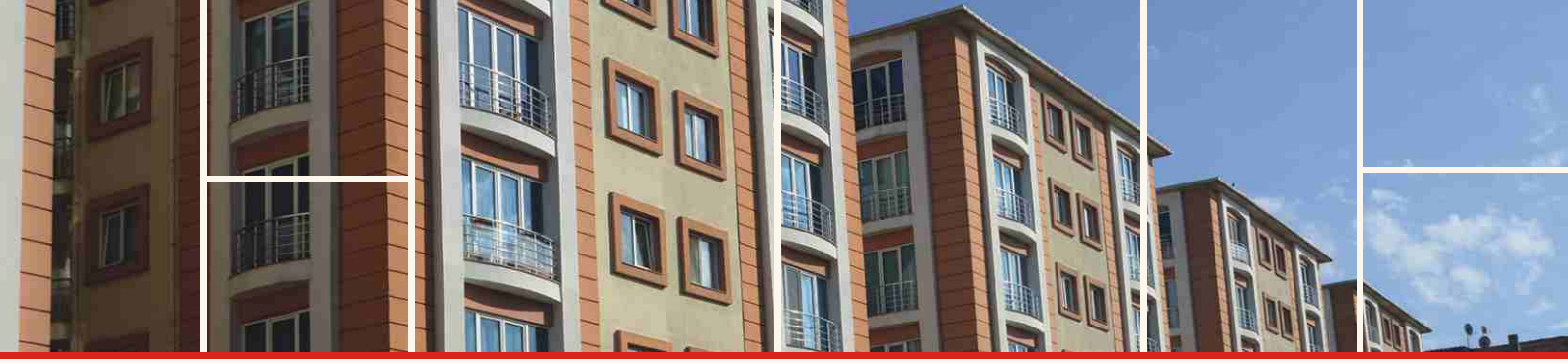
BEKİR SERKAN AVCI –Elektrik Mühendisi - MBA



İstanbul Teknik Üniversitesi, Elektrik Mühendisliği Bölümünü bitirdikten sonra, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde MBA (Genel İşletme) dalında yüksek lisansını yapmıştır.

ANEL GRUP bünyesinde başladığı meslek hayatında, ANEL ELEKTRİK PROJE TAAHHÜT kapsamında, yurtiçi ve yurt dışı konut, endüstriyel tesis, hastane, otel, hava alanı vb. elektrifikasyon projelerinin tekliflendirilmesinde görev almıştır. Ayrıca proje mühendisi olarak da görev yapmıştır. Ardından ÇEVİRİM GRUP bünyesinde Elektrik Proje Mühendisi olarak göreve başlamıştır. Bu kapsamda ilk olarak Ukrayna Donetsk Futbol Stadyumu Elektrifikasyon projesinde görev yapmıştır.

Yurt içi ve yurt dışı diğer proje görevlerinden sonra, Silivri Mediceck İlaç Fabrikasının Elektrifikasyon işi için şantiye şefliği görevine getirilmiştir ve bu görevle saha tecrübesini elde etmiştir. Daha sonra şirket bünyesinde tüm şantiyelerin hakediş sorumlusu olarak görevine devam etmiştir. Aynı zamanda doğalgaz çevrim kojenerasyon projelerine destek olmuştur.



YAMAN TURGUT GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Yaman TURGUT

1979 – 2005 yılları arasında sırasıyla Sefaköy, İstanbul, Bakırköy, Avcılar özellikle Küçükçekmece Belediyelerinde Fen ve İmar İşleri Müdürlüğünde görev yapmış, şehircilik yapısını



Yaman TURGUT

çok iyi bilen, gayrimenkul uzmanlığının yanında imar uygulamalarında oluşabilecek sıkıntıların nedenleri ve çözümlenmesi konusunda yılların verdiği deneyimlere sahiptir.



Tolga TURGUT
Proje Yöneticisi



Ayhan DİRİK
Genel Koordinatör



Alper Turgut
Müşteri İlişkileri Yöneticisi



AVC YAPI ve YAMAN TURGUT GAYRİMENKUL, kentsel dönüşüm projeleri ile siz kat malikleri binalarının aynı normlarda yine sizin vasıtanızla yenilenmesini sağlamaktadır.

*Kentsel dönüşümün
Başkenti İstanbul'da
Sizde Yerinizi Alın.*

Ç
a
ğ
d
a
ş

modern

ferah

nezih

konforlu

*kentsel dönüşüm
ile
yaşam kalitenizi
yükseltin...*



YAPI İNŞAAT TAAHHÜT GAYRİMENKUL
TÜRİZM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

Yaman
TURGUT

GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

7-8 Kısım C-4 / D No: 26 Ataköy / İstanbul
Cep : 0533 321 62 51 - 0535 951 08 03
Tel : 0212 661 36 86 - 0212 540 41 91
Fax : 0212 592 27 00
E-Mail: info@avcyapi.com
www.avcyapi.com

Tansel Cad. No:18/2 K.Çekmece / İstanbul
Cep : 0532 351 58 78 - 0532 452 26 65
0533 204 61 95 - 0539 821 58 96
Tel : 0212 540 41 91
Fax : 0212 592 27 00
www.yamanturgutgayrimenkul.com

