

8 yılda 515 bin bina dönüştü

SEDA TABAK

4-5 minutes

Elazığ'daki 6.8 şiddetindeki deprem gözleri kentsel dönüşüme çevirdi. 2012 yılında Başkan Recep Tayyip Erdoğan tarafından başlatılan dönüşüm hamlesiyle, Türkiye genelinde bugüne kadar 81 ilde 631 bin 723 riskli binanın 515 bin 813'ü yıkıldı. 2020 ocak ayı da hesaba katıldığında, yıkılan riskli bağımsız birim sayısı 520 bini buldu. 8 yılda 1 milyon 332 bin bağımsız birim dönüştü. İstanbul'da 338.641 bina tespit edildi, 272.361 konut dönüştü.

65 BİN KONUT

6.7 milyon riskli konutu dönüştürmek için gaza basan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hazırladığı 5 yıllık eylem planına göre, ülke genelinde acil dönüşmesi planlanan 1.5 milyon konut bulunuyor. Bu nedenle yılda 100 bini İstanbul'da olmak üzere 300 bin konutun 'yerinde, gönüllü ve hızlı dönüşüm' temel ilkeleri ışığında dönüşmesi planlanıyor. Bu kapsamda, İstanbul'da 65 ayrı alanda çalışmalar tam gaz devam ediyor. Bu çalışmaların 48'ini ilçe belediyeleri, 9'unu bakanlık, 8'ini ise özel sektör yürütüyor. Bu yıl, 25 bini İstanbul'da olmak üzere ülke genelinde toplamda 65 bin konutun dönüşümüne başlandı. İstanbul'da en büyük dönüşüm projeleri Esenler, Gaziosmanpaşa, Başakşehir ve Üsküdar'da hayata geçiyor. İstanbul dışında en büyük kentsel dönüşüm projeleri ise Ankara, Adana, Kayseri, Konya ve Samsun'da başlatıldı.

3.9 MİLYARLIK YARDIM

Hükümetin ana gündem maddesi olan kentsel dönüşüm kapsamında bugüne kadar 128 milyon liralık faiz desteği verildi. Dönüşüm kapsamında 767 milyon TL tutarında kamulaştırma yapıldı. 687 milyon TL riskli alan kira yardımı, 3.2 milyar riskli yapı kira yardımı olmak üzere yaklaşık toplam 3.9 milyar TL kira yardımı ödendi.

DÖNÜŞÜME NASIL BAŞVURULUR?

* Binasını dönüştürmek isteyenlerin önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurarak 'Risk Raporu' alması gerek. Raporu bakanlığın belirlediği kamu ve özel sektörden lisans verilen kurumlar veriyor. Bu kurumlar bakanlığın internet sitesinden öğrenilebilir.

* İkinci adım, dilekçe. Riskli binada hak sahibi olan bir kişi müracaatını dilekçe ile raporu veren kuruluşa yapmak durumunda. Rapor için sadece binanın tapusu yeterli. Müracaat sonrasında bekleme süresi başlıyor. Yaklaşık bir hafta sonra yetkili personel gelip gerekli olan tetkikleri yapıyor. Çalışma bir gün sürüyor. İnceleme sonucu 7-10 gün içinde çıkıyor.

* Rapor, 'Binanız sağlam' 'Yenilenmesi gerekiyor' 'Takviye güçlendirme gerekiyor' şeklinde sonuçlanıyor. Sonuca göre kentsel dönüşüm süreci başlıyor.

3 SORU 3 CEVAP

Müteahhit seçimi nasıl yapılır?

Kentsel dönüşümde en önemli kısım bina için müteahhit seçimi. Projenin doğru ve eksiksiz gerçekleştirilmesi adına müteahhit seçimine çok dikkat edilmeli. Nelere dikkat edebilirsiniz?

* Müteahhidin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müteahhitlik lisansının bulunup bulunmadığına bakın.

* Önceki referanslarını başarıyla tamamlayıp tamamlamadığını kontrol edin.

* Binaya uygun ekipmanı var mı, inceleyin.

* Sermayesi bina için yeterli mi, bakın.

Hem kira yardımı hem kredi alınır mı?

Kentsel dönüşüm başladıktan sonra devletin verdiği teşviklerden yararlanabiliyorsunuz. Binada daire sahipleri için kentsel dönüşüm doğrultusunda kredi ve kira yardımından bir tanesi daire sahibinin uygunluğuna göre seçiliyor. Aynı anda bu iki yardım alınamıyor. Daire sahiplerinin alabileceği kentsel dönüşüm kredisi yalnızca riskli olan binanın yeniden yapılması ya da var olanın güçlendirilmesi için kullanılabilir. Kiracılar ise dönüşüm kredisiyle, daireyi boşaltırken geri ödemesiz taşınma yardımı alabilirler.

Anlaşma sağlanamazsa ne yapılır?

Kentsel dönüşüm kapsamındaki incelemeler sonucunda yeni binayı yapacak müteahhit ya da müteahhit firma, binanın yapım şekli ve paylaşımından kat maliklerinin 2/3'ü ile mutabakat sağladığı takdirde anlaşma sağlanmış olur. Fakat hakların adil olarak dağıtılmasına rağmen anlaşmaya yanaşmayan daire sahiplerinin, tebligat yoluyla apartman yönetim toplantısına gelmesi sağlanır. Toplantı sonucunda da anlaşmaya varılamaması durumunda kat maliklerinin sahip oldukları hisseler, kanuna uygun şekilde açık artırma yöntemiyle satılır. Satın alan çıkmaz ise devlet bu hisseleri kamulaştırır. Satışın evvelinde gayrimenkul değerlendirme uzmanı binanın değerini hesaplar. Bu değer üzerinden anlaşmaya varılamayan hissedarın satış işlemi için bakanlığa başvurulur.