



KENTSEL DÖNÜŞÜM
Proje Yönetimi ve Danışmanlık



KURULUŞ
2012

NURDOĞAN

Babadağ

Dönüşüme **Yön Verir...**



Kentsel Dönüşüm,
Proje Yönetimi ve Danışmanlık



0(530) 654 43 17

0(532) 612 65 44

nurdoganbabadag.com

ŞİRKETİMİZ HAKKINDA

MEKA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı firmamız, inşaat sektöründe 38 yılı aşkın tecrübeye sahip olan **NURDOĞAN BABADAĞ** tarafından 2012 yılında İstanbul Kadıköy'de kurularak Kentsel Dönüşüm konusunda Danışmanlık faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz, konusunda yüksek tecrübeye sahip avukat, inşaat mühendisi, mimar, iç mimar, elektrik mühendisi ve diğer yardımcı idari personelden oluşan toplam 16 kişilik uzman kadrosuyla, Kentsel Dönüşüm kapsamında binalarını yenilemek isteyen Arsa Sahiplerine, sürecin başından sonuna kadar tam kapsamlı olarak profesyonel bir şekilde hukuki ve teknik danışmanlık hizmeti vermektedir.

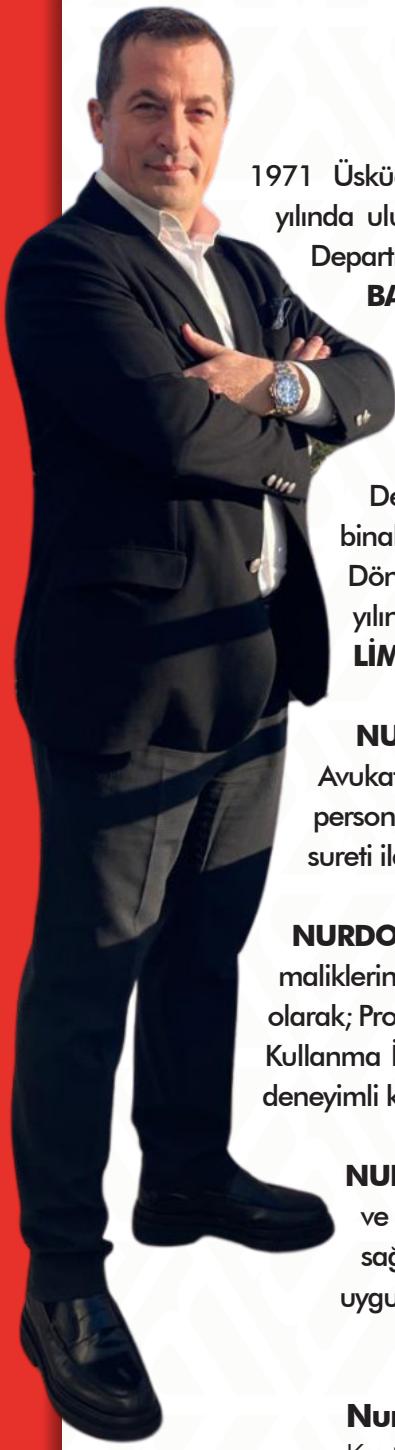
İlk kurulduğundan bu yana 300'ü aşkın binanın Kentsel Dönüşümünü, verdiği tam kapsamlı Danışmanlık hizmeti ile başarıyla tamamlamış ve iskanlarını alarak Arsa Sahiplerine bağımsız bölümlerini teslim etmiştir.

Özellikle Türkiye'nin kalbi nitelikindeki İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yoğun bir şekilde **Kentsel Dönüşüm** Danışmanlık faaliyetleri ile bilinen **Şirketimiz**, yine bu ihtiyacın en çok görüldüğü İstanbul'un Etiler, Şişli, Beşiktaş bölgeleri ile Antalya'nın Lara mevkiiinde de Kentsel Dönüşüm faaliyetlerini yoğun bir şekilde sürdürmektedir.

Şirketimiz, bu alandaki ilk, tek ve öncü kuruluş olma ünvanını korumaktadır...



Dönüşüme Yön Verir...



NURDOĞAN

Babadağ

1971 Üsküdar/İstanbul doğumlu **NURDOĞAN BABADAĞ**, aktif iş hayatına 1987 yılında uluslararası inşaat faaliyetleri yürüten bir Anonim Şirketin Finans ve Planlama Departmanında başlamıştır. Bu alanda üst düzey hakimiyeti oluşan **NURDOĞAN BABADAĞ'ın** özellikle konut inşaatları konusuna olan ilgisi, bilgi birikimi ve tecrübesi, Firmanın yurt içinde ve yurt dışındaki şantiyelerinde 2011 yılına kadar Genel Koordinatör olarak görev almamasını sağlamıştır.

NURDOĞAN BABADAĞ, hepimizin derin bir üzüntüyle hatırladığı 1999 Depreminden sonra can ve mal güvenliğinin sağlanmasına ilişkin olarak riskli binalarda yaşayan halkımızı teknik ve hukuki konularda bilgilendirmek ve Kentsel Dönüşüm sürecinin her aşamasında tam kapsamlı destek vermek amacıyla 2011 yılında **MEKA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK LIMITED ŞİRKETİNİ** kurmuştur.

NURDOĞAN BABADAĞ, Kentsel Dönüşüm Sürecinin hızla gelişmesi ile birlikte Avukat, İnşaat Mühendisi, Mimar, İç Mimar, Elektrik Mühendisi ve diğer yardımcı personelden oluşan teknik ve hukuki kadrosunu iş yoğunluğuna paralel olarak artırmak sureti ile kentsel dönüşüme daha fazla katkıda bulunmayı amaç edinmiştir.

NURDOĞAN BABADAĞ, halen birçok riskli ve riskli olduğu düşünülen binaların kat maliklerinin, yeni binalara güvenli, eksiksiz ve hızlı bir şekilde kavuşabilmelerine yönelik olarak; Protokol, İnşaat Yapım Sözleşmesi, Yıkım Ruhsatı, Yapı ruhsatı, İnşaat İmalat ve Yapı Kullanma Izni (İskan) aşamaları da dahil olmak üzere Kentsel Dönüşüme ait tüm süreci deneyimli kadrosuya başarılı bir şekilde yönetmektedir.

NURDOĞAN BABADAĞ, Kentsel Dönüşüm alanında sahip olduğu yüksek bilgi ve tecrübeyi kamu yararına aktarmanın, daha geniş kitlelerde toplumsal faydayı sağlayacağı inancı ile oluşturduğu çözüm projelerinin, Resmi kurumlarda da uygulanmasına ilişkin girişim ve çalışmalarını sürdürmektedir.

Nurdoğan BABADAĞ
Kentsel Dönüşüm Danışmanı

BAŞLICA HİZMETLERİMİZ

Sayfa No

| | |
|--|----|
| MEVCUT YAPIYA AİT KONUM ve NET m ² TESPİTİ (Rölöve Çalışması) | 6 |
| YENİ YAPILACAK BİNANIN TASARIMI ve PROJELENDİRME | 6 |
| SÖZLEŞME (HUKUKİ ŞARTNAME) | 6 |
| TEKNİK ŞARTNAME | 7 |
| VEKALETNAME VE MUVAFAKATNAMELER | 7 |
| ARSA PAYI SATIŞI SÜREÇ YÖNETİMİ | 8 |
| YAPI VE YIKIM RUHSATLARI ALIMINA AİT İŞ TAKİBİ | 8 |
| İNŞAAT İMALAT KONTROLÜ | 8 |
| TÜM SÜRECE AİT HUKUKİ DESTEK HİZMETİ | 9 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORLARI OLUŞTURULMASI | 9 |
| DEVLET HİBE ve KREDİ DESTEĞİ ALIMI | 9 |
| MEVCUT BİNANIN TAHLİYE İŞLEMLERİ | 9 |
| SÜRECİ YARIM KALAN BİNALARIN TAMAMLANMASI | 10 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM TESLİMINİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ | 10 |
| YAPI KULLANIM İZNİ (İSKAN) ALINMASI | 10 |
| TARAFLAR ARASI MÜZAKERE VE UZLAŞI SÜRECİ YÖNETİMİ | 10 |
| TÜM SÜRECE AİT AYRINTILI BİLGİLENDİRME YAPILMASI | 10 |

RİSKLİ BİNALARIN

YENİLENMESİNE İLİŞKİN TAM KAPSALI SÜREÇ YÖNETİM HİZMETİ

1.

MEVCUT YAPIYA AİT KONUM ve NET ALAN TESPİTİ (RÖLÖVE ÇALIŞMASI)

Konusunda uzman mimarlarımız tarafından Belediyeden veya Tapu Müdürlüğünden mevcut binaya ait mimari proje temin edilerek, mevcut konumlar ve mevcut net metrekareler belirlenir.



2.

YENİ YAPILACAK BİNANIN TASARIMI ve PROJELENDİRME

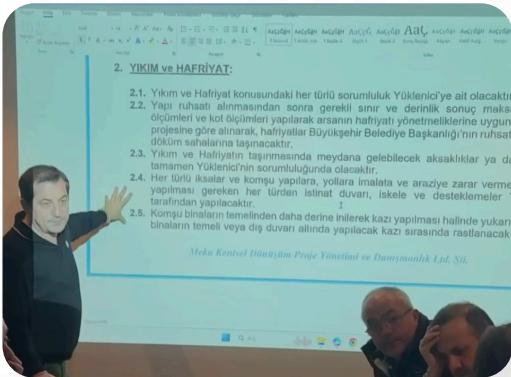
- » Bölge şartları ve Arsa Sahiplerinin metrekare talepleri tespit edilerek inşaat yapımına ait Yüklenici Firmalar ile yapılacak paylaşım oranı ve şekli belirlenir.
- » Arsa Sahiplerinin mevcut konumları ve mevcut net metrekareleri dikkate alınması sureti ile eşit oranla ve aynı yönde değişim göstereceği nitelikte kat paylaşımı yapılır.
- » Kat paylaşımı konusunda malikler arasında mutabakat sağlanamadığı durumda, SPK lisanlı Değerleme Firması desteği verilerek kat paylaşımı gerçekleştirilir.
- » Belirlenen nihai kat paylaşımına göre Mimari ekibimiz tarafından birden fazla alternatif projeler çizilerek Arsa Sahiplerine mimarlarımız tarafından sunulur.
- » Arsa Sahiplerinin talep ve görüşleri doğrultusunda mimarlarımız tarafından etüd projeleri nihai hale getirilir.

3.

SÖZLEŞME (HUKUKİ ŞARTNAME)

Şirketimiz bünyesinde bulunan ve Kentsel Dönüşüm konusunda uzman avukatlarımız tarafından, Arsa Payı Karşılığı İnşaat, Kısmi Para ve Kısmi Arsa Payı Karşılığı İnşaat veya tamamen Para Karşılığı olan Taahhüt usulü inşaat yapımına ilişkin olarak aşağıda belirtilen ve temel hususları içerecek şekilde güncel yönetmelik ve piyasa koşullarına uygun nitelikte hukuki şartnameler hazırlanır;

- » Tarafların hak ve yükümlülükleri,
- » Paylaşım esasları,
- » Yıkım Ruhsatı, Yapı Ruhsatı ve İskan alımına ilişkin yeterli süreler,
- » Projelendirme,
- » İmalat standartları,
- » Arsa Payı Devri ve Kat İrtifakı kurulum zamanı ve koşulları,



- » Yapılacak sözleşmenin teminatı olarak alınacak Teminatların nitelik, tutar, teslim alımı ve iade koşulları,
- » Yüklenici Firma tarafından verilecek olan Kira ve Taşınma destekleri tutarları ve koşulları,
- » Mevcut binaların tahliyesi ve Arsa Sahiplerinin sorumlulukları,
- » Yeni bağımsız bölümlerin Arsa Sahiplerine teslim koşulları,
- » İnşaat teminat ipoteklerinin tesis edilmesi nitelik ve koşulları,
- » Kentsel Dönüşüm kapsamındaki hibe ve kredi destekleri,
- » Tebligatlar,
- » Sözleşmenin Bağlayıcılığı,
- » Yükleniciye verilecek vekalet örneğinin hazırlanması,
- » Arsa Sahipleri Temsilcilerine verilecek vekalet örneğinin hazırlanması,
- » Belediyeye verilecek muvafakat örneği,
- » Fesih koşulları,
- » Cezai şartlar,
- » Sair Hususlar,

4. TEKNİK ŞARTNAME

Şirketimiz bünyesinde bulunan ve konusunda uzman inşaat mühendislerimiz, mimarlarımız, iç mimarımız ve elektrik mühendisimiz tarafından, başta imar yönetmeliklerine ve güvenlik tedbirlerine uygun olmak üzere binanın bulunduğu bölgenin azami yapı standartlarına ve yeni yapılacak binanın fiziki yapısına uygun olarak, inşaat uygulama tekniklerinin, kullanılacak malzeme özelliklerinin, marka ve modellerin belirtildiği nitelikte ayrıntı içeren detaylı bir teknik şartname hazırlanarak maliklerin görüş ve talepleri doğrultusunda nihai hale getirilir.

5. VEKALETNAME VE MUVAFAKATNAMELER

Şirketimiz bünyesinde bulunan ve Kentsel Dönüşüm konusunda uzman avukatlarımız tarafından, Arsa Sahipleri Temsilciler Heyetine verilecek vekaletname, Yüklenici Firmaya verilecek iş takip vekaletnamesi ve Belediye'ye ruhsat alımı için verilmesi gereken muvafakatname, Arsa sahipleri tarafından vekil tayininin talep edilmesi durumunda 3. kişilere verilmesi gereken vekaletname metinlerinin gerekli yetkileri içerecek nitelikte eksiksiz olarak hazırlanmaktadır.

6.

ARSA PAYI SATISI SUREC YONETIMI

Şirketimiz bünyesinde bulunan ve Kentsel Dönüşüm konusunda uzman avukatlarımız tarafından, Noter Sözleşmesine iştirak etmemiş arsa sahipleri ile ilgili olarak,

- » Ortak Karar Protokolü Toplantısı için gerekli yasal davet yapılır.
- » Ortak Karar Protokolü Toplantısının gerçekleştirilmesi ve ortak karar tutanağı yönetmeliklere uygun olarak oluşturulur.
- » İlgili Arsa Payı sahibine ihtarname tebliğ edilir.
- » Arsa payı satışına yönelik olarak SPK lisanslı kurum değerlendirme raporu hazırlanır.
- » Satış dosyası oluşturularak yetkili kuruma müracaatın yapılması ve satış işleminin gerçekleştirilmesi ile birlikte noter sözleşmeleri açısından tüm malikler tarafından imzalanması sağlanır.

7.

YAPI VE YIKIM RUHSATLARI ALIMINA AIT IS TAKIBI

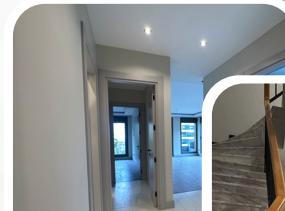
- » Şirketimiz bünyesinde çalışan teknik ekibimiz tarafından mevcut eski binanın kontrollü şekilde tahliyesi sağlanır.
- » İş takipçilerimiz tarafın gerekli yasal prosedürler yürütülerek yıkım ruhsatı alınır ve yıkım firmasının kontrollü şekilde yıkımını tamamlanması ve moloz ve diğer atıkların resmi döküm yerlerine gönderilmesine ait işlerin denetimi ve takibi yapılır.

8.

INSAAT IMALAT KONTROLÜ

Şirketimiz bünyesinde olan ve konusunda uzman inşaat mühendislerimiz, mimarlarımız, elektrik mühendisimiz ve iç mimarımız tarafından,

- » Su ve ses izolasyonlarının gerekli teknik yeterliliklere ve özelliklere uygun olarak yapılması sağlanır.
- » Demir imalatlarının statik projesine uygun olarak yapılması sağlanır.
- » Betonun kontrollü ve gerekli teknik şartlara ve detaylara uygun olarak dökülmesi sağlanır.
- » Betonun mukavemet testleri takibi yapılarak beton kalitesinin statik projesine uygunluğu denetlenir.
- » Elektrik ve Mekanik tesisat işlerinin projesine uygun olarak yapılmasına ilişkin teknik takibi ve imalatların gerçekleşmesi sağlanır.



9.

TÜM SÜRECE AİT HUKUKİ DESTEK HİZMETİ

Şirketimiz bünyesinde bulunan ve Kentsel Dönüşüm konusunda uzman avukatlarımız tarafından,

- » Arsa Sahiplerinin Tapu kayıtlarında alabilecek, yeni binanın yapılmasına engel teşkil edebilecek tüm takyidatların çözümlenebilmesi için gerekli hukuki müdahaleler yapılır.
- » Yüklenici ile yapılan inşaat sözleşmesinde belirlenen Teknik Şartnameye göre yapılacak kontrollerde eksik ve hatalı imalatların tespit edilmesi durumunda, gerekli hukuki müdahalenin yapılması suretiyle Yüklenici tarafından gerekli edimlerin ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi temin edilir.
- » Arsa Sahipleri ile alakalı olabilecek veraset intikal işlemlerinin yapılmasına ilişkin destek verilir.
- » Kentsel Dönüşüm Sürecini olumsuz yönde etkileyebilecek nitelikte daha önce açılmış veya sonradan açılacak davaların takibi ve neticelendirilmesi sağlanır.
- » Gerekli olması durumunda, Vasi atamasına ilişkin gerekli hukuki destek sağlanarak diğer Arsa Sahiplerince imzalanan sözleşme ve vekalet verme işlemine katılımın sağlanması temin edilir.
- » Kayyum ve Tereke atanmış bağımsız bölümlerin olması durumunda, Kentsel Dönüşüm sürecine katılanlarının temin edilmesine ilişkin gerekli tüm bilgi ve hukuki destek sağlanır.
- » Kamu yararına yapılan arsa terklerine ilişkin alacak davalarının takibi ve neticelendirilmesi sağlanır.
- » Yüklenici veya diğer üçüncü şahıslar ile Arsa Sahipleri arasında Kentsel Dönüşüm sürecini ilgilendiren tüm konularda, gereken hukuki müdahaleler zamanında ve eksiksiz olarak yapılır.



10.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORLARI OLUŞTURULMASI

- » Yeni yapılacak binada, arsa sahipleri arasında yeni bağımsız bölümlerinin kat ve konumlarına ilişkin kendi aralarındaki paylaşımında mutabakat sağlanamadığı durumda, SPK lisanslı değerlendirme raporu hazırlanması desteği verilerek şerefiye farklarının korunduğu şekli ile yerleşimin tesis edilmesi sağlanır.

11.

DEVLET HİBE VE KREDİ DESTEĞİ ALIMI

- » Yeni yapılacak binanın, brüt alan ve bağımsız bölüm sayısı olarak Devlet Desteğine uygun yeterlilik şartlarını sağlaması durumunda, Arsa Sahiplerinin Hibe, Kredi ve Taşınma desteklerinin alınması için gerekli iş ve işlemlerin takibi yapılarak Arsa Sahiplerinin Devlet Desteğinden Faydallanması Sağlanır.

12.

MEVCUT BİNANIN TAHLİYE İŞLEMLERİ

- » Bağımsız bölümlerde kiracı niteliğindeki malikler için binanın tahliyesine ilişkin olarak gerekli yasal bildirimlerin yapılması desteği verilir.
- » Riskli yapının kesinleşmesi akabinde Belediyeden veya ilgili kurumdan gelen resmi tebliğ istinaden Arsa Sahiplerinin veya ilgili idarenin belirlediği sürelerde olmak üzere mevcut bağımsız bölümlerin tahliye edilmesi sağlanır.
- » Tahliye edilmeyen bağımsız bölümlerle ilgili olarak gerekli yasal prosedürlerin işletilmesi suretiyle tahliye işlemi gerçekleştirilir.

13. SÜRECİ YARIM KALAN BİNALARIN TAMAMLANMASI

- » Kentsel Dönüşüm Süreci kapsamında yenilenmeye girmiş; ancak süreci herhangi bir nedenden dolayı yarım kalmış bina veya binaların, süreçlerinin devamına ilişkin olarak gerekli tespitlerin yapılması, çözüm önerilerinin geliştirilmesi ve efektif çözümün uygulanması sureti ile binanın tamamlanması ve iskan alımı ile birlikte arsa sahiplerine teslim edilmesi sağlanır.

14. BAĞIMSIZ BÖLÜM TESLİMINİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ

- » İmalatları tamamlanan bağımsız bölümlerin sözleşme ekindeki teknik şartnameye istinaden son kontrolleri yapılarak bağımsız bölüm arsa sahiplerine tutanak ile teslimler gerçekleştirilir .
- » Eksik ve hatalı imalatların olması durumunda, tutanak ile tespit edilen eksik ve hatalı imalatların belirlenecek yeterli süre içerisinde giderilmesi sağlanır.

15. YAPI KULLANIM İZNI (ISKAN) ALINMASI

- » Bağımsız bölüm teslimlerinin yapılmasını müteakip sözleşmede belirlenen süre içerisinde Yüklenici firmانın yapı kullanım iznini (İskan) almasına ilişkin gerekli takibi ve desteği sağlayarak kat mülkiyet tapularının arsa sahiplerine teslim edilmesi gerçekleştirilir.

16. TARAFLAR ARASI MÜZAKERE VE UZLAŞI SÜRECİ YÖNETİMİ

- » Arsa Sahiplerinin kendi aralarında veya yüklenici ile yapacakları görüşme ve toplantılara iştirak edilmesi suretiyle yüksek tecrübe ve deneyimle birleşen teknik ve hukuki konulardaki doğru ve güncel bilgi aktarımı sayesinde taraflar arasında uzlaşı ve birliktelik tesis edilir.

17. TÜM SÜRECE AİT AYRINTILI BİLGİLENDİRME YAPILMASI

- » Firmamızın yetkili personeli tarafından; projelendirme, şartname hazırlıkları, firma seçimi, protokol ve sözleşme imzalanması, arsa payı satış süreci, mevcut binanın tahliyesi, yıkım ve yapı ruhsatı ve iskan alımı safhaları ile inşaatın başlaması ile birlikte inşaat imalatlarına ait tüm gelişmeler haftalık düzenli periyotlarda olmak üzere, yazılı ve görsel (video ve resim) olarak tüm Arsa Sahiplerine whatsapp ve web sitemiz üzerinden bilgi paylaşımı yapılır.
- » Ayrıca tüm Maliklerimiz, telefonlarına indirecekleri firmamız için hazırlanmış olan dijital uygulama üzerinden binalarına ilişkin olarak tüm konulara ait düzenlenlenmiş olan bilgi, belge ve görsellere ayrıntılı şekilde anlık ulaşım sağlayarak bilgi edinebilmektedirler.



SAYILARLA BİZ

2025 Yılı Şubat Ay'ı Verilerine Göre Düzenlenmiştir.

38

YILLIK TOPLAM İNŞAAT
DENEYİMİ

13

YILLIK KENTSEL DÖNÜŞÜM
DENEYİMİ

54

DANIŞMANLIĞI DEVAM EDEN
PROJE

342

ADET TAMAMLANAN
PROJE

NURDOĞAN

Babadağ

Dönüşüme Yön Verir...

**Caddebostan Mah. Bağdat Cad. Alevok Apt.
No:275/2 Kadıköy - İSTANBUL**

+90 530 654 43 17

+90 532 612 65 44

www.nurdoganbabadag.com

