


T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı :Hakan TÜTÜNCÜ Divan Katibi :Hasan DEMİR Divan Katibi :Ramazan ÇAKIR	<u>Karar Tarihi</u> 03/07/2017
		<u>Karar No</u> 217

Özü; Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde "Riskli Alan" ilan edilen bölge ile ilgili hazırlanan Kentsel Dönüşüm Uygulama Yönergesinin **Plan ve Bütçe Komisyonu** ile **Mülkiyet Değerlendirme Komisyonundan** geldiği şekliyle kabulüne **oy birliği** ile karar verildi.

Kepez Belediye Meclisinin **03/07/2017** tarihi **Pazartesi** günü saat **15:30'da** yaptığı **2017** yılı **Temmuz** ayı olağan toplantısı II. Oturumunda alınan karardır.

Plan ve Bütçe Komisyonu Raporunda;

Karar Tarihi : 03.07.2017
Karar No : 2017/36
Gündem : 03.07.2017 - 217 nolu Meclis Kararının Görüşülmesi

Meclise sunulan 03.07.2017 tarihli meclis kararı ile Komisyonumuza havale edilmiş olan gündem maddesini incelemek üzere; 03.07.2017 tarihinde, Kepez Belediyesi Plan ve Bütçe Komisyonu toplantı salonunda üyelerin tamamının katılımı ile toplanmıştır.

Komisyonumuza havale edilmiş bulunan ve ekte yer alan "6306 sayılı yasa kapsamında, 12.12.2016 tarih 2016/9615 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede kentsel dönüşüm uygulama yönergesi" komisyonumuzca incelenmiş, uygun görülerek Belediye Meclisine sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Komisyon Üyeleri: Hasan DEMİR, Mehmet YARBAŞ, Ali FİDAN, Durmuş DEMİR ve Adem ÇELİK uygun imzalı,

Mülkiyet Değerlendirme Komisyonu Raporunda;

Karar Tarihi : 03.07.2017
Karar No : 2017/24
Gündem : 03.07.2017 - 217 nolu Meclis Kararının Görüşülmesi

Meclise sunulan 03.07.2017 tarihli meclis kararı ile Komisyonumuza havale edilmiş olan gündem maddesini incelemek üzere; 03.07.2017 tarihinde, Kepez Belediyesi Plan ve Bütçe Komisyonu toplantı salonunda üyelerin tamamının katılımı ile toplanmıştır.

Komisyonumuza havale edilmiş bulunan ve ekte yer alan "6306 sayılı yasa kapsamında, 12.12.2016 tarih 2016/9615 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede kentsel dönüşüm uygulama yönergesi" komisyonumuzca incelenmiş, uygun görülerek Belediye Meclisine sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Komisyon Üyeleri: Ali FİDAN, Durmuş DEMİR, Ali AKDEMİR Hatice SÜTCÜ ve Muharrem TUFAN uygun imzalı olup meclisin takdirine sunulmuştur.

Ait deyimli Plan ve Bütçe Komisyon Raporu ile Mülkiyet Değerlendirme Komisyon Raporu okundu.

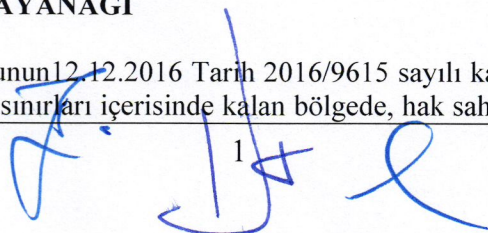
**6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA, 12.12.2016 TARİH 2016/9615 SAYILI BAKANLAR KURULU
KARARI İLE "RİSKLİ ALAN" İLAN EDİLEN VE GÜLVEREN MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN BÖLGEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA YÖNERGESİ**

YÖNERGENİN KAPSAM VE DAYANAĞI

MADDE 1 :

- (1) Amaç; Bakanlar Kurulunun 12.12.2016 Tarih 2016/9615 sayılı kararı ile Riskli Alan ilan edilen ve Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede, hak sahipliğinin belirlenmesi, arsa tahsisi

1



ve buna karşılık verilecek dairelere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

- (2) Kapsam; Bu yönerge, Gülveren Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında Kepez Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilecek imar planlaması, uygulaması, parselasyonu, arsa, konut ve işyeri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin düzenlemeleri kapsar.
- (3) Yönetmeliğin dayanağı; 6306, 5393, 5216, 2981, 3194 ve 4706 Sayılı Kanunlar ile Bakanlar Kurulunun 08.04.2016 tarih 2016/8663 sayılı kararı, 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması Ve Satışına Dair Yönetmelik ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 31.01.2017 tarih 1576 sayılı yetkilendirme kararı ve Kepez Belediye Meclisininin 03/03/2016 tarih ve 84 sayılı kararlarıdır.

TANIMLAR

MADDE 2 :

İdare

: Kepez Belediyesi'dir.

Taşınmaz

: Arsa, bina, bağımsız bölüm gibi mülklerdir. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri ifade eder. (Türk Medeni Kanunu, 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği)

Gecekondu

: İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde yapılan izinsiz yapıları ifade eder. (8.4.2016 tarih 29678 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı)

Hak Sahibi

:6306, 2981 ve 4706 sayılı Kanunlara göre 'Taşınmaz Tespit Tutanağı' düzenlenerek hak sahibi olarak tespit edilen kişileri ifade eder.

İşgalci

: Hak sahibi vasfına haiz olmayıp, proje alanını kullanan diğer gecekondu sahiplerini ifade eder.

Ön Protokol

: 6306 Sayılı Kanuna göre hak sahiplerinin mevcut taşınmazı ile yeni projedeki teklif inşaat alanını(m²) belirleyen ön anlaşmadır.

Nihai Protokol

: 6306 Sayılı Kanuna ve hazırlanacak mimari projelere göre hak sahipleriyle ön protokol hükümleri doğrultusunda yapılacak anlaşmadır.

Kıymet Takdir Komisyonu: Arsa, konut ve işyerlerinin maliyet bedelini, SPK lisanslı firmalar tarafından hazırlanan enkaz bedellerini değerlendirip onaylamak üzere, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişiden oluşan komisyondur.

Arsa/Konut Tahsis Bedeli: Belediye tarafından üretilen arsa/konutların 'KIYMET TAKDİR KOMİSYONU' tarafından belirlenen bedeli ifade eder.

Taşınmaz Tespit Tutanağı: İşgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, 'HAK SAHİBİ' detayları, kullanım amacı ve bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilerin yer aldığı tutanağı ifade eder. Sahada yapılan çalışmalar neticesinde 24.02.2016 tarihi ile 03.03.2016 tarihlerin arasında mahalle muhtarlığı panosunda askıya çıkan arsa kullanım tutanağı taşınmaz tespit tutanağını ifade eder.

Enkaz Bedeli

: Gecekondu ve müstemilatı için 'KIYMET TAKDİR KOMİSYONU' tarafından değerlendirilip onaylanan bedeli ifade eder.

Riskli Alan

:Bakanlar Kurulu'nun 12.12.2016 Tarih 2016/9615 Sayılı Kararı ile ilan edilen Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgedir.

MADDE 3 :

ARSA VE KONUT TAHSİS ŞARTLARI

- (1) 2981 ve 4706 Sayılı Yasalar ile ilgili mevzuatın belirlediği 'HAK SAHİBİ' belgeleri esas alınır. Hak sahibi arsa kullanımı; varsa yeminli büro dosyası üzerinden yoksa fiili kullanım alanı üzerinden (400 m²'den fazla arazi kullanımı için işlemi yapılmaz) değerlendirilir.
- (2) Arsa veya konut tahsis edilebilmesi için tahsis yapılacak kişinin 'HAK SAHİBİ' olması gerekmektedir.
- (3) Arsa tahsis bedeli 'KIYMET TAKDİR KOMİSYONU' tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.
- (4) Proje alanında 'HAK SAHİPLERİ' ne ait gecekondu, müstemilat, duvar, ağaç gibi 'ENKAZ BEDELİ' Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek 'KIYMET TAKDİR KOMİSYONU' nca değerlendirilerek onaylanır.
- (5) İŞGALCİ'ler için 6306 sayılı yasa hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 4 :**ARSA VEYA KONUT TAHSİSİ**

- (1) 15.12.2012 tarih 28498 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği Madde 18-2-(b) bendi ve gereğince hazırlanan ve 11/12/2015 tarihinde onaylanan uygulama imar planına göre proje alanı bir bütün olarak değerlendirilerek 2981 ve 4706 sayılı kanun hükümleri gereğince yapılacak tahsisler için HAK SAHİPLERİ'ne verilmesi gereken konut alanı, projenin gerçekleştirilebilmesi için gerekli ticari alanlar ve yönetmeliklerden gelen donatı alanlarından oluşturulmuştur.
- (2) 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilen proje alanında 'TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI'na göre 'HAK SAHİBİ'nin fiili kullandığı alandan parselasyon sonrası proje alanı zayıt oranı kadarı düşüldükten sonra kalan miktar tahsis hakkıdır.(*Arsa Kullanım Alanı x (1-Proje Alanı Zayıt Oranı)*) HAK SAHİBİ'ne tahsis hakkına karşılık; yeni projeden verilecek KONUT inşaat alanı 6306 sayılı yasa hükümlerine göre belirlenir.
- (3) HAK SAHİPLERİ'ne 6306 sayılı kanun kapsamında; 4706 ve 2981 sayılı kanundan kaynaklı Arsa Tahsislerine karşılık (*Arsa Kullanım Alanı x (1-Proje Alanı Zayıt Oranı)*) x *Kat Karşılığı Oranı x Konut Parsel İmar Hakkı (Emsal) x Antalya Büyükşehir İmar Yönetmeliği 3.04. maddesi*) proje alanında yapılacak konutlardan alacakları konut inşaat alanları belirlenmiş olacaktır, bu da yaklaşık Arsa Kullanım Alanının yarısına karşılık gelmektedir.(Kat Karşılığı Oranı; SPK lisanslı değerlendirme uzmanı tarafından proje alanı yakın çevresindeki emsallerine göre belirlenen orandır.)
- (4) HAK SAHİBİ, imzaladığı ÖN PROTOKOL 'de alacağı konut inşaat alanı karşılığında, 2981 ve 4706 sayılı kanunlardan doğan haklarından feragat etmiş olacaktır.
- (5) 31.01.2017 tarih 1576 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Kepez Belediye Başkanlığı'nı yetkilendirdiği şekliyle 'HAK SAHİPLERİ' ile 'NİHAİ PROTOKOL' imzalanacaktır.
- (6) 6306 sayılı kanun kapsamında 'HAK SAHİPLERİ' ne 4706 ve 2981 sayılı yasalardan hak ettikleri arsa alanlarına karşılık mevcut konumuna mümkün olan en yakın yerde inşa edilecek konut nitelikli bağımsız bölümlerden kura ile belirlenecek konut verilecektir.

MADDE 5 :**ARSA TAHSİSİNDE MAHSUPLAŞMA**

- (1) Arsa tahsisinde bulunan 'HAK SAHİPLERİ' tarafından ödenecek 'ARSA TAHSİS BEDELLERİ' 'Proje alanı içerisinde 'HAK SAHİPLERİ' ne ait 'ENKAZ BEDELLERİ' ile mahsuplaşılır.
- (2) Bedel güncelleştirmelerinde Tüketici fiyat Endeksi (TÜFE) esas alınır.

MADDE 6 :**KONUT TAHSİS YETKİSİ**

- (1) Belediye Encümeni imzalanacak NİHAİ PROTOKOL ve meclis kararları kapsamında HAK SAHİPLERİ' nin arsa tahsislerine karşılık taahhüt edilen yapı inşaat alanlarına karşılık gelen dairelerin tahsisini, kura işlemlerinin sonuçları doğrultusunda yapmaya yetkilidir.

MADDE 7 :**PROTOKOLLERİN İPTALİ/FESİH**

- (1) HAK SAHİBİ tarafından, Ön protokolden ve/veya Nihai protokolden vazgeçilmesi yada nihai protokolün yapılmaması halinde, 6306 hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8 :**ÖDEMELER**

- (1) Ön protokol gereği arsa tahsisinden doğması muhtemel bedeller leyhde ve aleyhde taraflarca ödenmeyecektir.
- (2) HAK SAHİBİ, ön protokol ile belirlenen inşaat alanını; ön protokol ve nihai protokol şartları dahilinde bedelsiz almaya hak kazanacaktır. Ön protokol ve meclis kararlarında bahsedilen %10 büyüme ve küçülme hakkın ise hak sahibi inşaat alanı ile ruhsat projesi daire tipi inşaat alanı arasındaki denkleştirme olduğu durumda kullanılacaktır. Bu denkleştirme NİHAİ PROTOKOL süresince belirlenecek şartlar kapsamında borç-alacak ilişkisi kurularak netleştirilecektir.

- (3) Taksitli satışlarda, peşinat bedeli %10'dan az olmamak üzere, bakiyeye yıllık yasal faiz uygulanarak, en fazla 5 yıla kadar aylık taksitler halinde ödeme yapılabilir.
- (4) Kat irtifakı tesis edilirken ödenmeyen borç bakiyesi varsa; kat irtifakı kurulacak olan bağımsız bölüm üzerinde idare lehine ipotek kurularak teminat altına alınır.

MADDE 9 :

VERGİ, RÜSUM ve HARÇLAR

- (1) 6306 kapsamındaki muafiyetlerin dışında kalan vergi, rüsum ve harçlar HAK SAHİBİ tarafından ödenir.

MADDE 10 :

İHALE İŞLEMLERİ

- (1) Belediye imzaladığı protokoller doğrultusunda üstlendiği edimlerden dolayı, HAK SAHİBİ konutları ile proje gerçekleştirmek amaçlı üretilecek ticari fonksiyonları yapacak veya yaptıracaktır. Bu konu ile ilgili alınacak danışmanlık kapsamında 6306 hükümleri doğrultusunda "Yapılabilirlik Fizibilitesi" ve "Uygulama Metodolojisi" çalışması yaptırılacaktır.
- (2) 15.12.2012 tarih 28498 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği Madde 13-(5) "İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hâsılat karşılığı inşaat yapılabilir veya yaptırılabilir." Hükümlerine göre işlem yapılır.
- (3) Arsa karşılığı inşaat veya Kat karşılığı inşaat ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 51 inci maddesinin g bendine istinaden pazarlık hükümlerine göre yapılır.

MADDE 11 :

DİĞER HÜKÜMLER

- (1) Bu yönetmelikte bulunmayan hususlarda yapının varlığı ve hak sahipliğinin belirlenmesinde 4706 sayılı yasa, uygulama esaslarında 6306 sayılı yasa hükümleri uygulanır.
- (2) İş bu yönerge kapsamında ihtiyaç halinde ilave maddeler eklenecektir.

MADDE 12 :

YÜRÜRLÜK


- (1) Bu yönerge, Kepez Belediye Meclisinde kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer
- (2) Bu yönerge hükümlerini Kepez Belediye Başkanı yürütür.

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda Plan ve Bütçe Komisyon Raporu ile Mülkiyet Değerlendirme Komisyon Raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

6306 sayılı yasa kapsamında, 12.12.2016 tarih 2016/9615 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve Gülveren Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölge ile ilgili olarak hazırlanan Kentsel Dönüşüm Uygulama Yönergesinin **kabulüne** ve konunun **Plan ve Bütçe Komisyonu** ile **Mülkiyet Değerlendirme Komisyonundan** geldiği şekliyle uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi (AK Parti, MHP, CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul).


Hakan TÜTÜNCÜ
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Hasan DEMİR
Divan Kâtibi


Ramazan ÇAKIR
Divan Kâtibi