

HATAY İLİ, ANTAKYA İLÇESİ, EMEK VE AKSARAY MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK 35 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Amaç

MADDE 1 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilân edilen ve 25.06.2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alan ve içindeki taşınmazlara ilişkin hak sahiplerine hak edişleri karşılığı verilecek konut ve işyeri için uygulama esaslarının tespit edilmesi ve izlenecek stratejinin belirlenmesi.

Tanımlar

MADDE 2 Bu yönetmeliğin uygulanmasında;

- Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- İdare:** Antakya Belediye Başkanlığını,
- Riskli Alan:** 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilân edilen ve 25.06.2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alanı,
- Riskli Yapı:** Riskli alan içinde olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, ifade eder.

Dayanak

MADDE 3 Bu yönetmelik, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan yetki devrine dayanılarak hazırlanmıştır.

Kapsam

MADDE 4 Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alanı kapsamaktadır.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilân edilen ve 25.06.2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alana ait uygulamanın yapılması için,

İli	HATAY
İlçesi	ANTAKYA
Mahalle	Emek ve Aksaray Mahalleleri Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 35 Hektarlık Alan
Proje Adı	Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 35 Hektarlık Alana İlişkin Riskli Alan Dönüşüm Projesi
Bakanlar Kurulu Kararı	Emek ve Aksaray Mahalleleri 27.05.2013 tarih ve 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında “Riskli Alan” ilân edilmiş olup 25.06.2013 tarihli ve 28688 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
Yetkilendirme	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 21.08.2014 ve 97289201/501.99 sayılı yazısıyla yetkilendirme
Yetkilendirme	Projelerin yürütülmesi için 26.07.2013 tarihli ve 4538 sayılı Bakanlık Olur’u ve 14.08.2014 tarihli ve 6430 sayılı Bakanlık Olur’u ile her tür ve ölçekte harita, imar

	planı, inceleme, onaylama, ve tasarım projelerini hazırlama yetkisi
Yapım Yetkisi	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 18.11.2016 ve 13948 sayılı Bakanlık Olur'u

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI

Emek ve Aksaray Mahalleleri Sınırları İçerisinde Kalan Yaklaşık 35 Hektarlık Alana İlişkin Riskli Alan Dönüşüm Projesi:

Mevcut Durum Arsa ve Yapı Muhdesat Değerlemesi:

MADDE 5 Kentsel dönüşüm uygulamasına alınan parsellerin ve yapı muhdesatlarının değerlendirilmesinde, Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerler üzerinden işlem yapılacaktır.

Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanında Bulunan İş Yerlerini Değerlendirme:

MADDE 6

- Yapılan tespitlerde, yerinde fiilî olarak ticari amaçla kullanılmayan bağımsız bölümlerin inşaat ruhsatında "ticari" olması durumunda veya,
- Yapılan tespitlerde, yerinde fiilî olarak ticari amaçla kullanılan bağımsız bölümlerin; gayrimenkul hak edişleri Madde 8/A-2'de belirtilen formülle hesaplanacaktır.

Hak Sahiplerine Verilecek Dairelerin ve İş Yerlerinin Tanımı:

MADDE 7 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. maddesi, 1. fıkrası, 3. bendi, 1. alt bendinde yer alan bağımsız bölüm brüt alanı tanımına göre hak sahiplerine daire veya iş yeri verilecektir.

Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.)

Hak Sahiplerine Verilecek Daire Tipleri:

Blok Tipi	Daire Tipi	Oda Sayısı	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı
A	A1	(2+1)	97,37 m ²
	A2	(2+1)	96,20 m ²
B	B	(2+1)	97,37 m ²
C	C	(3+1)	126,28 m ²
D	D	(4+1)	176,48 m ²
E	E1	(1+1)	64,00 m ²
	E2	(1+1)	55,00 m ²

Not: Yukarıdaki daire alanları mimari avan projeden alınmıştır. Mimari uygulama projelerinde değişiklik yapılması durumunda aynı esas çerçevesinde alacak ve borç hesapları yeniden revize edilecektir.

Hak Sahiplerine Daire, İş Yeri veya Ticari Depo Verme Kriterleri:

MADDE 8

A) Hak Ediş Hesaplama Formülü

<u>MADDE 8/A-1</u>	a) Arsa: SPK Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Arsa Değeri / 1424 TL/m ² Not: Seçilecek daire tipine göre, bu daire tipine karşılık gelen ve aşağıdaki tabloda verilen K katsayısı ile 1424 TL/m ² 'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 1424 TL/m ² yerine kullanılacaktır.	(a+b), Toplam Konut Bağımsız Bölüm Brüt Alanı Hak Edışı
	b) Konut, Depo ve Müştemilat: SPK Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Yapı Muhdesat Değeri / 1424 TL/m ² Not: Seçilecek daire tipine göre, bu daire tipine karşılık gelen ve aşağıdaki tabloda verilen K katsayısı ile 1424 TL/m ² 'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 1424 TL/m ² yerine kullanılacaktır.	
<u>MADDE 8/A-2</u>	c) Arsa: Hak Sahibinin Maliki Olduğu Taşınmaz Niteliğinin Ticari İçerikte Olması Durumunda, SPK Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Arsa Değeri / 3000 TL/m ² Not: 3000 TL/m ² , riskli alan sınırında bulunan iş yerleri için belirlenmiş olup, alan iç kısmında bulunan iş yerleri için aşağıdaki tabloda verilen T katsayısı ile 3000 TL/m ² 'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 3000 TL/m ² yerine kullanılacaktır.	(c+d), Toplam Ticaret Bağımsız Bölüm Brüt Alanı Hak Edışı
	d) İş Yeri, Depo ve Müştemilat: SPK Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Ticaret Bağımsız Bölüm ve Ticari Depo Değeri / 3000 TL/m ² Not: 3000 TL/m ² , riskli alan sınırında bulunan iş yerleri için belirlenmiş olup, alan iç kısmında bulunan iş yerleri için aşağıdaki tabloda verilen T katsayısı ile 3000 TL/m ² 'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 3000 TL/m ² yerine kullanılacaktır.	

K Katsayısı İçin Aşağıdaki Tabloda Yer Alan Veriler Kullanılacaktır:

Kat Aralığı	Blok Tipi					
	A Blok		B, C, D Blokları		E Blok	
	Kuzey	Güney	Kuzey	Güney	Kuzey	Güney
Giriş Kat	0,70	0,80	0,80	0,90	0,75	0,85
1., 2., 3., 4. Katlar	0,95	1,05	1,05	1,15	0,95	1,05
5., 6., 7., 8. Katlar	1,00	1,10	1,10	1,20		
9. Kat ve Son Kat Arası Katlar	0,90	1,00	1,00	1,10	0,85	0,95
Son Kat	0,80	0,90	0,90	1,00		

T Katsayısı İçin Aşağıdaki Tabloda Yer Alan Veriler Kullanılacaktır:

İş Yerinin Konumu	Katsayı
Alan Sınırı Kenarında	1,00
Alan İç Kısmında	0,80

- 1) Riskli alandaki hak sahiplerinden, konut talep edenler için Madde 8/A-1 ile belirlenen şartlarda, proje alanına yapılacak daireler karşılığında sözleşme ve uzlaşma yapılacaktır. Hak edişlerini talep edenlere ise bedeli karşılığında, SPK lisanslı değerlendirme kuruluştan tarafından belirlenen değer esas alınarak kamulaştırma yapılacaktır.
- 2) Madde 6 şartlarından herhangi birisine malik olan taşınmaz sahiplerine, Madde 8/A-2 ile belirlenen şartlarda iş yeri sözleşmesi yapılacaktır. Madde 6 şartlarına haiz hak sahiplerinin talep etmeleri durumunda, Madde 8/A-1 ile belirlenen şartlarda konut sözleşmesi yapılabilir.

B) Arsa ve Konut Kullanımlı Yerlerin Hak Ediş Kriterleri:

- 1) Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenen dairelerin brüt alanlarının %50'sini karşılıyor ise, bu daireler üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılacaktır. Daire hak edişinden sonra geriye kalan eksik veya fazla hak ediş metrekaresine ilişkin hususlarda, Madde 9 ve Madde 10 hükümlerine göre işlem yapılır.
 - a. Birden fazla daire hak eden hak sahipleri için geriye kalan hak ediş metrekaresinin, Madde 7 ile belirlenen dairelerin brüt alanlarının %50'sini karşılaması gerekmektedir.
- 2) Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenen dairelerin brüt alanlarının %50'sini karşılamıyor ise,
 - a. SPK lisanslı değerlendirme kuruluştan tarafından belirlenen değer esas alınarak İdare tarafından kamulaştırılacaktır. İdare, kamulaştırma bedelini bütçe durumuna göre, hak sahibine peşin olarak ödeyebilir.
 - b. Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenen dairelerin brüt alanlarının %50'sini karşılamayan hak sahipleri, diğer hak sahipleri ile ortaklık yaparak ve en az %50 oranını sağlayarak, İdare ile sözleşme yapılabilir.
 - c. Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenen dairelerin brüt alanlarının %50'sini karşılamayan hak sahipleri, diğer hak sahiplerinin hak ediş metrekaresini, bedeli karşılığında satın almaları veya devir almaları hâlinde, kendi hak edişleri ile birleştirerek en az %50 oranını sağlamak kaydıyla, İdare ile sözleşme yapılabilir.
 - d. Uygulama yönetmeliğinin Belediye Meclisinde onaylandığı tarihten itibaren tam hisse satışı veya veraset ve intikal sonucu oluşan yeni hissedarlar dışında, mülkiyet bölünmesi yoluyla yapılacak satışlar nedeni ile oluşan yeni hissedarlar ile sözleşme yapılmayacaktır. Hak sahibi olan kişiler, fazla olan hak ediş metrekaresini, 3. şahıslar adına herhangi bir şekilde devir ve ferağda bulunamaz.
- 3) Bir bağımsız bölümün tamamına malik olan hak sahibi ile, konut niteliğindeki bağımsız bölüm sayısı adedince konut için %50 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu daire tipi üzerinden sözleşme yapılabilir.
- 4) Hak sahibinin hak ediş metrekaresi, hangi daire tiplerinin brüt metrekaresinin arasında ise bu daire tipleri arasından herhangi birini tercih edebilir. Üst grubu tercih ederse, tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı konutunu tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını İdareye 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir. Alt grubu tercih ederse; tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı konutunu tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını, İdare 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir.

- 5) Proje kapsamında yapılan sözleşmeler sonucunda herhangi bir tip konut stoğunun bitmesi durumunda Madde 8/A ve Madde 8/B ile belirlenen hususları sağlaması şartıyla, kalan herhangi bir tip konut stoğundan konut sözleşmesi yapılabilir.
- 6) Hak sahipleri ile yapılan sözleşmede, blok tipi, kat ve yön tercihleri belirtilecektir. Sözleşmede belirtilen blok tipi, kat ve yön esas alınarak seçilen bağımsız bölümler, kendi grubu içerisinde noter huzurunda yapılacak kura ile hak sahiplerine verilecektir.
- 7) Kura seçimi sonucu verilecek konutlar arasında, hak sahiplerinin kendi aralarında karşılıklı anlaşma koşuluyla ve noterden anlaşma tutanağı getirmeleri kaydıyla becayiş yapılabilir. Bu durumda İdare hiçbir sorumluluk altına girmeyecektir.

C) Arsa ve İş Yeri Kullanımlı Yerlerin Hak Ediş Kriterleri:

- 1) Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenecek iş yerlerinin brüt alanlarının %30'unu karşılıyor ise, bu iş yerleri üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılacaktır. İş yeri hak edişinden sonra geriye kalan eksik veya fazla hak ediş metrekaresine ilişkin hususlarda, Madde 9 ve Madde 10 hükümlerine göre işlem yapılır.
 - a. Birden fazla iş yeri hak eden hak sahipleri için geriye kalan hak ediş metrekaresinin, Madde 7 ile belirlenecek iş yerlerinin brüt alanlarının %30'unu karşılaması gerekmektedir.
- 2) Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenecek iş yerlerinin brüt alanlarının %30'unu karşılamıyor ise,
 - a. Hak sahiplerinin talep etmeleri durumunda, Madde 8/A-1 ile belirlenen şartlarda konut sözleşmesi yapılabilir.
 - b. SPK lisanslı değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değer esas alınarak İdare tarafından kamulaştırılacaktır. İdare, kamulaştırma bedelini bütçe durumuna göre, hak sahibine peşin olarak ödeyebilir.
 - c. Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenecek iş yerlerinin brüt alanlarının %30'unu karşılamayan hak sahipleri, diğer hak sahipleri ile ortaklık yaparak en az %30 oranını sağlayarak, İdare ile sözleşme yapabilir.
 - d. Hak ediş metrekaresi, Madde 7 ile belirlenecek işyerlerinin brüt alanlarının %30'unu karşılamayan hak sahipleri, diğer hak sahiplerinin hak ediş metrekaresini, bedeli karşılığında satın almaları veya devir almaları hâlinde, kendi hak edişleri ile birleştirerek en az %30 oranını sağlamak kaydıyla, İdare ile sözleşme yapabilir.
 - e. Uygulama yönetmeliğinin Belediye Meclisinde onaylandığı tarihten itibaren tam hisse satışı veya veraset ve intikal sonucu oluşan yeni hissedarlar dışında, mülkiyet bölünmesi yoluyla yapılacak satışlar nedeni ile oluşan yeni hissedarlar ile sözleşme yapılmayacaktır. Hak sahibi olan kişiler, fazla olan hak ediş metrekaresini, 3. şahıslar adına herhangi bir şekilde devir ve ferağda bulunamaz.
- 3) Bir bağımsız bölümün tamamına malik olan hak sahibi, iş yeri niteliğindeki bağımsız bölüm sayısı adedince iş yeri için %30 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu iş yeri tipi üzerinden sözleşme yapabilir.
- 4) Hak sahibinin hak ediş metrekaresi, hangi iş yeri tiplerinin brüt metrekaresinin arasında ise bu iş yeri tipleri arasından herhangi birini tercih edebilir. Üst grubu tercih ederse, tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı iş yerini tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren iş yeri farkını İdareye 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir. Alt grubu tercih ederse; tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı iş yerini tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren iş yeri farkını, İdare 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir.

- 5) Proje kapsamında yapılan sözleşmeler sonucunda herhangi bir tip iş yeri stoğunun bitmesi durumunda Madde 8/A ve Madde 8/C ile belirlenen hususları sağlaması şartıyla, kalan herhangi bir tip iş yeri stoğundan iş yeri sözleşmesi yapılabilir.
- 6) Hak sahipleri ile yapılan sözleşmede, iş yeri konumu tercihleri belirtilecektir. Sözleşmede belirtilen iş yeri konumu esas alınarak seçilen bağımsız bölümler, kendi grubu içerisinde noter huzurunda yapılacak kura ile hak sahiplerine verilecektir.
- 7) Kura seçimi sonucu verilecek iş yerleri arasında, hak sahiplerinin kendi aralarında karşılıklı anlaşma koşuluyla ve noterden anlaşma tutanağı getirmeleri kaydıyla becayiş yapılabilir. Bu durumda İdare hiçbir sorumluluk altına girmeyecektir.

İdarenin Hak Sahibine Ödeme Kriterleri:

MADDE 9

Konut: Proje dâhilinde bulunan hak sahipleri ile yapılan konut sözleşmesinden, artan konut hak edişine karşılık fazla konut bedeli (hak edişi ile aldığı konut bedelinin farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı konutunu, tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını İdare, 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir. Bu durumda, İdare ile hak sahipleri arasında ilgili sözleşme imzalanıp ödeme yapıldıktan sonra bütün tasarruf hakkı İdareye geçer.

İş Yeri: Proje dâhilinde bulunan hak sahipleri ile yapılan iş yeri sözleşmesinden, artan iş yeri hak edişine karşılık fazla iş yeri bedeli (hak edişi ile aldığı iş yeri bedelinin farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı iş yerini, tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren iş yeri farkını İdare, 12 ay içerisinde eşit taksitler hâlinde ödeyecektir. Bu durumda, İdare ile hak sahipleri arasında ilgili sözleşme imzalanıp ödeme yapıldıktan sonra bütün tasarruf hakkı İdareye geçer.

Hak Sahiplerinin İdareye Borçlanma Kriterleri:

MADDE 10

- 1) Sözleşme imzalayan hak sahiplerinin, yapmış olduğu sözleşmede eksik kalan her 1 m² konut veya iş yeri brüt alanı için borçlanma kriteri;

16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesininin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dâhil edilerek belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 13. madde, 3. fıkrasınca, ilgili kurumca verilecek konut veya iş yerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

- a. **Konut:** Eksik konut inşaat alanları için hak sahipleri, SPK lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlediği 1424 TL/m² bedel üzerinden borçlandırılacaktır. Seçilecek daire tipine göre, bu daire tipine karşılık gelen ve Madde 8 içeriğindeki tabloda verilen K katsayısı ile 1424 TL/m²'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 1424 TL/m² yerine kullanılacaktır. Bir bağımsız bölümün tamamına malik olan hak sahibi ile, konut için %50 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu daire tipi üzerinden sözleşme yapılabilir.

- b. **İş Yeri:** Eksik iş yeri inşaat alanları için hak sahipleri, SPK lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlediği 3000 TL/m² bedel üzerinden borçlandırılacaktır. 3000 TL/m², riskli alan sınırında bulunan iş yerleri için belirlenmiş olup, alan iç kısmında bulunan iş yerleri için Madde 8 içeriğindeki tabloda verilen T katsayısı ile 3000 TL/m²'nin çarpımı sonucu bulunan değer, formülde 3000 TL/m² yerine kullanılacaktır. Bir bağımsız bölümün tamamına malik olan hak sahibi ile, iş yeri için %30 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu iş yeri tipi üzerinden sözleşme yapılabilir.
- 2) Yukarıda belirtilen m² bedelleri yapım ihalesi yapılmayan taşınmazların hak sahipleri için takvim yılı değişmesi hâlinde güncellenecektir. Güncelleme, konut için 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 4C grubu için belirlenen değer üzerinden yapılacaktır. İş yeri güncellemesi ise 2,11 (3000/1424) katsayısının konut için tespit edilen güncelleme rakamı ile çarpımı ile bulunacaktır.
- 3) **Konut:** Proje dâhilinde bulunan hak sahipleri ile yapılan konut sözleşmesinden, eksik konut hak edişine karşılık eksik konut bedeli (aldığı konut bedeli ile hak edişinin farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı konutunu, tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını hak sahibi, İdareye 12 ay içerisinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.
- 4) **İş Yeri:** Proje dâhilinde bulunan hak sahipleri ile yapılan iş yeri sözleşmesinden, eksik iş yeri hak edişine karşılık eksik iş yeri bedeli (aldığı iş yeri bedeli ile hak edişinin farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı iş yerini, tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren iş yeri farkını hak sahibi, İdareye 12 ay içerisinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.
- 5) Borcunun tamamını ödeyenler için güncellemeye gerek olmayıp, borcunun bir kısmını ödeyenlerin metrekare olarak kalan borçları güncellenecektir.
- 6) Kentsel dönüşüm gelir ve giderleri için İdarenin belirleyeceği bir bankada bir kentsel dönüşüm hesabı açılacak, kentsel dönüşüm hesabında toplanan meblağ riskli alan için yapılacak harcamalar dışında başka bir amaçla kullanılmayacaktır.
- 7) Hak sahipleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan kredi kullanarak bankaya borçlanabilirler. Kredi kullananlar kredi çekerken faiz desteğinden yararlanmış ise, kira yardımından yararlanamazlar. Aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

İdareye Taşınmaz Devri ve Devredilen Taşınmazların Teslimi

MADDE 11

Hak sahibi devredeceği taşınmazla ilgili olarak tapunun devrine kadar tahakkuk etmiş veya edecek her türlü vergi, ceza vb. giderleri ödeyecektir. Hak sahipleri ile konut veya iş yeri sözleşmesi yapılmasının ardından, İdare adına tapu devir işlemlerinin başlaması için İdarenin belirlediği zamanda hak sahiplerine tebligat gönderilecek olup, tebligatın tebliğ tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde İdare adına tapu devri yapılacaktır. Mülkiyet hiçbir takyidat olmaksızın tapudan devredilecektir.

Konut veya iş yeri sözleşmesi yapan hak sahipleri, İdarenin taşınmazın tahliyesine ilişkin yazısının tebliğ tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak yapısını, İdareye boş olarak teslim edecektir.

Kira Yardımı

MADDE 12

Kira yardımı ilgisine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Bakanlar Kurulu kararlarına göre öngörülen şartlarda ve miktarda, belirlenen kişilere yapılacaktır. Kira yardımı almaya hak kazananlardan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu veya İdare tarafından hazırlanacak olan Kira Yardımı Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda gerekli olan bilgi, belge ve evraklar talep edilecektir.

Kamulaştırma

MADDE 13

Proje dâhilinde kalan konut veya iş yeri sözleşmesi yapmayan hak sahiplerinin taşınmazları, 4650 sayılı yasayla değiştirilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırılacaktır. Kamulaştırma, Antakya Belediyesi adına yapılacak olup tüm tasarruf hakkı İdareye geçecektir. Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Antakya Belediyesine kamulaştırma yapma yetkisini vermesi ile Bakanlık adına kamulaştırma yapılabilir. Kamulaştırma yapılırken, SPK lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlendiği kıymet takdir raporları esas alınacak ve tekrar bir değerlendirme yapılmayacaktır.

Konut ve İş Yeri Teslimi

MADDE 14

- a) Yeni yapılan konut ve iş yerleri, sözleşmelerde belirtilen şartlar doğrultusunda, İdarenin belirleyeceği etaplar halinde, hak sahiplerine teslim edilecektir.
- b) Hak sahipleri ile yapılan sözleşmede, konutlar için blok tipi, kat ve yön, iş yerleri için iş yerinin konum tercihleri belirtilecektir. Sözleşmede belirtilen konut için blok tipi, kat ve yön; iş yeri için iş yerinin konumu esas alınarak seçilen bağımsız bölümler, kendi grubu içerisinde noter huzurunda yapılacak kura ile hak sahiplerine verilecektir.
- c) Kura sonucu belirlenen konutların ve iş yerlerinin, yapı kullanma izin belgesi verildikten veya kat irtifakı kurulduktan sonra hak sahiplerine tapu devirleri yapılacaktır.
- d) Konut veya iş yeri sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut veya iş yeri teslimi yapılamaz.
- e) Aboneliklerden kaynaklanan bedelleri hak sahipleri ödeyecektir.
- f) Tapu masraflarının tamamı hak sahipleri tarafından ödenecektir.
- g) KDV'nin tamamı hak sahipleri tarafından ödenecektir.

Riskli Alanda Proje Uygulaması Dışında Bırakılacak Taşınmazlarda Aranacak Şartlar

MADDE 15

- a) Proje uygulaması dışında bırakılacak yapının inşaat ve iskan ruhsatının olması,
- b) Proje uygulaması dışında bırakılacak yapının, önerilen kentsel dönüşüm projesine, vaziyet planına ve kentsel tasarım projesine uygun olması,
- c) Eski yapısı yıkıldığında, önerilen imar planına ve plan notlarına göre imar parseli olabilecek şartları taşıması,
- d) Proje uygulaması dışında bırakılacak parselde ait yapının ruhsatlı olup, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, yönetmelik ve deprem yönetmeliği şartlarına göre

yapının ‘‘Riskli Yapı’’ olmadığına dair Bakanlık tarafından 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapıların tespiti için yetki verilen lisanslı kurum ve kuruluşlardan alınacak raporla birlikte Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanmasından sonra uygundur, görüşünün alınması, şartlarına haiz taşınmazlar, proje uygulaması dışında bırakılabilir.

Hüküm Bulunmayan Haller

MADDE 16

Hüküm bulunmayan hâllerde, 6306 sayılı kanun ve 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Hukuk ve İşçileri Komisyonu, İmar Komisyonu, Kentsel Dönüşüm Komisyon raporu mevcudun oybirliği ile kabul edildi.