

# 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” ilan 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 haksahiplerine hakedişleri karşılığı verilecek konut ve işyeri için uygulama esaslarının tespit edilmesi ve izlenecek stratejinin belirlenmesi.”

## Tanımlar

**MADDE 2-** Bu yönetmeliğin uygulanmasında;

a) **Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) **İdare:** Antakya Belediye Başkanlığını

c) **Riskli alan:** 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilen Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alanı,

d) **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 kanun uygulama yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki devrine dayanılarak hazırlanmıştır.

## Kapsam

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

Belediye Meclisimizin 01/06/2016 tarihli toplantısında komisyonumuza havale olunan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 2013/4785 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan 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 ait

Uygulamanın yapılması için ;

İli	HATAY
İlçesi	ANTAKYA
Mahalle	Emek ve Aksaray Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 35 hektarlık alan
Proje adı	Hatay İli, Antakya İlçesi, Emek Ve Aksaray Mahalleleri Sınırları İçinde 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 kararıyla 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", kapsamında "Riskli Alan" ilan 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, İmar Planı, inceleme, onaylama ve tasarım projelerini hazırlama yetkisi
Yapım Yetkisi	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 18.11.2016 tarihli ve 13948 sayılı Bakanlık Oluru.

## KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI

Emek ve Aksaray Mahalleleri (6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi) riskli alan kentsel dönüşüm projesi:

### **Mevcut Durum Arsa ve Yapı Muhdesat Değerlemesi:**

**MADDE 5-**Kentsel Dönüşüm uygulamasına alınan parsellerin ve yapı muhdesatlarının değerlendirilmesi yüklenici firmanın lisanlı değerlendirme kuruluşu tarafından 02.05.2015 tarih ve 2015/17 sayılı yazısı ile teslim edilmiş olup, aynı değerlendirme kuruluşunun 23.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı yazısı ile güncellenen değerler üzerinden işlem yapılacaktır.

### **Kentsel Dönüşüm uygulama alanında bulunan iş yerlerinin cadde, sokak cephesi ve benzeri konumlarına göre değerlendirme;**

#### **MADDE 6-**

- a-Mevcut binasının inşaat ruhsatında "ticari" olan;
- b- Yapılan tespitlerde yerinde fiili olarak ticari amaçla kullanılan bağımsız birimlerin; gayrimenkullerin hakedişleri Madde-8/A-2' daki formülle hesaplanacaktır.

#### **Hak sahiplerine verilecek dairelerin ve işyerlerinin tanımı;**

**MADDE 7-** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesi 44. bendi:

*Bağımsız bölümün brüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan;*

balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dâhil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dâhil edilmez. Bağımsız bölümü içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm "brüt alanı" bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

**Hak sahiplerine verilecek dairelerin çeşitleri;**

Grup	Tip	Brüt daire alanı
A	A-3	96,20 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (2+1)
	A-1	97,37 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (2+1)
	A-2	103,00 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (2+1)
B	B-2	97,37 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (2+1)
	B-1	103,00 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (2+1)
C	C-2	126,28 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (3+1)
	C-1	131,90 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (3+1)
D	D-2	176,48 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (4+1)
	D-1	180,60 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (4+1)
	D-3	145,27 m <sup>2</sup> lik brüt daireler (3+1)

**Not:** Yukarıdaki daire alanları mimari avan projeden alınmıştır. Uygulama mimari projelerinde değişiklik yapılması durumunda aynı esasla çerçevesinde alacak ve borç hesapları yeniden revize edilecektir.

**Hak sahiplerine daire ve ticari işyeri veya depo verme şekilleri;**

**MADDE 8-**

**A- Hakediş hesaplama formülü**

<b><u>Madde 8/A-1</u></b>	<b><u>a - Arsa:</u></b> Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Arsa Değeri /1424 TL /m <sup>2</sup> NOT: 1424 TL son kat güney daireler için tespit edilmiş olup seçilecek dairelere göre aşağıda tabloda verilen K katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer formülde 1424 TL yerine kullanılacaktır.	(a+b) Toplam konut alanı hak edişi
	<b><u>b- Konut-Depo ve Müstemilat:</u></b> Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Yapı-Muhdesat Değeri /1424 TL NOT: 1424 TL/m <sup>2</sup> son kat güney daireler için tespit edilmiş olup seçilecek dairelere göre aşağıda tabloda verilen K katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer formülde 1424 TL yerine kullanılacaktır.	

<b>Madde 8/A- 2</b>	<b>c-Ticari:</b> Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Mevcut Ticaret Toplam Değeri/3000 TL/m <sup>2</sup> NOT: 3000 TL Riskli Alan sınırında bulunan işyerleri için tespit edilmiş olup alan iç kısmında bulunan işyerleri için aşağıda tabloda verilen T katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer formülde 3000 TL yerine kullanılacaktır.	(c+d) Toplam Ticaret+ Ticari Depo alanı hak edişi
	<b>d-Ticari Depo:</b> Lisanslı Değerleme Kuruluşu Tarafından Belirlenen Mevcut Ticari Depo Toplam Değeri/3000 TL/m <sup>2</sup> NOT: 3000 TL Riskli Alan sınır kenarında bulunan işyerleri için tespit edilmiş olup alan iç kısmında bulunan işyerleri için aşağıda tabloda verilen T katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer formülde 3000 TL yerine kullanılacaktır.	

**“K katsayısı“ için aşağıdaki tablo kullanılacaktır;**

	<b>KUZEY</b>	<b>GÜNEY</b>
<b>ZEMİN KAT</b>	<b>0,80</b>	<b>0,90</b>
<b>ORTA KAT</b>	<b>1,05</b>	<b>1,15</b>
<b>SON KAT</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>

**“T katsayısı“ için aşağıdaki tablo kullanılacaktır;**

<b>ALAN SINIR KENARINDA</b>	<b>1,00</b>
<b>ALAN İÇ KISMINDA</b>	<b>0,80</b>

1-Riskli alandaki hak sahiplerinden bedel talep edenlere bedeli karşılığı en fazla Lisanslı Değerleme Kuruluşu tarafından belirlenen değer üzerinden Kamulaştırması yapılacaktır. Konut talep eden hak sahipleri için Madde 8/A-1 ile belirlenen şartlarda proje alanına yapılacak daireler karşılığında sözleşme ve uzlaşma yapılacaktır.

2-Madde 6 şartları taşıyanlara Madde 8/A-2 ile belirlenen şartlarda işyeri sözleşmesi yapılacak. 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) Hakediş miktarı Madde 7 ile belirlenen dairelerin %50'ini karşılıyor ise hakedilen dairelerden haksahibi ile sözleşme yapılacaktır. Hakedişte ki eksik ve fazlaya ilişkin hususlarda Madde 9 ve Madde 10 hükümlerine göre işlem yapılır.

a) Birden fazla daire hak eden hak sahipleri için kalan m<sup>2</sup> konut alanı Madde 7 grubundaki dairelerin %50'ini karşılama gerekmektedir.

2) Hak ediş miktarı Madde 7/A grubu dairenin %50'ini karşılamıyor ise;  
a- En fazla Lisanlı kuruluş tarafından belirlenen bedel mukabilince idare tarafından kamulaştırılacaktır. Kamulaştırma bedeli haksahibine peşin olarak İdare tarafından ödenecektir.

b-Hak ediş miktarı Madde 7/A grubu dairenin %50'ini karşılamayanlar diğer hak sahipleri ile ortaklık yaparak en az %50 oranını sağlayarak İdare ile sözleşme yapılabilir.

c-Hak ediş miktarı Madde 7/A grubu dairenin %50'ini karşılamayanlar için diğer hak sahiplerinden hak ediş miktarlarını bedeli karşılığında satın almaları veya devir almaları halinde kendi hakedişleri ile birleştirerek en az %50 oranını sağlamak kaydıyla İdare ile konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

d- Uygulama yönetmeliğinin Belediye Meclisinden 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 konut veya ticari yapı sözleşmesi yapılmayacaktır. Hak sahibi olan kişiler, fazla olan inşaat alanlarını 3. Şahıslar adına herhangi bir şekilde devir veya ferağda bulunamaz.

3) Bir bağımsız bölümün tamamına sahip olan hak sahibi konut için %50 ticaret için % 30 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu daire tipi veya ticarethane üzerinden sözleşmesi yapılabilir.

4) Hak sahibinin hakediş miktarı hangi daire gruplarının arasında ise bu daire gruplar 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** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir. Alt grubu tercih etmesi halinde tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı konutunu tahliye edip İdareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını İdare **12 ay** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.

5) Proje kapsamında yapılan sözleşmeler sonucunda tip daire konut stoğunun bitmesi durumunda Madde 8/A ve Madde 8/B ile belirlenen hususları sağlaması şartıyla kalan tip daire stoğundan konut sözleşmesi yapılabilir.

6) Hak sahipleri ile yapılan sözleşmede hak sahiplerinin zemin kat, orta kat, üst kat ve güney, kuzey ve blok tipi tercihleri belirtilecektir. Sözleşmede belirtilen kat, yön ve blok tipleri esas alınarak kendi gurubu içerisinde noter huzurunda yapılacak kura ile hak sahiplerine verilecek bağımsız bölüm belirlenecektir.

7) Kura çekimi sonucu verilecek konutlar karşılıklı anlaşmak koşuluyla hak sahipleri kendi aralarında noterden anlaşma tutanağı getirmeleri kaydıyla becayiş yapılabilir. Bu durumda İdare hiçbir sorumluluk altına girmeyecektir.

#### **Hak sahiplerine ödeme;**

#### **MADDE 9-**

**Konut:** Proje dâhilinde bulunan gayrimenkul malikleriyle yapılan daire sözleşmesinden, artan konut hakedişine karşılık fazla konut miktarı bedeli (hakkediş ile aldığı konutun bedeli farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı konutun tahliye edip idareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihten itibaren konut farkını İdare **12 ay** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir. Bu durumda İdare ile haksahipleri arasında kalan alacaklarla ilgili sözleşme imzalanıp ilk ödemedden sonra bütün tasarruf hakkı idareye geçer.

Haksahipleri arta kalan alacaklarını aralarında anlaşmak kaydıyla birbirlerine de bedelli veya bedelsiz olarak devredebilirler. Bu durumda İdare hiçbir sorumluluk altına girmeyecektir.

**Ticaret:** Ticari fazla inşaat alanları için hak edişten alacağı ticarethanenin bedeli düşüldükten sonra kalan miktarı tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı ticarethaneyi tahliye edip idareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım tarihinden itibaren İdare **12 ay** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.

**Hak sahiplerinin borçlanması;**

**MADDE 10-**

Sözleşme yapılan hak sahipleri sözleşme yaptığı eksik ticari veya konut alanı her 1 m<sup>2</sup> inşaat alanı için borçlanmanın şekli;

*(16/7/1985 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 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 kanunu : MADDE 13(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin 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 :

Konut eksik inşaat alanları için yüklenici firmanın lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlediği **1424 TL/m<sup>2</sup>** bedel üzerinden borçlandırılacaktır. 1424 TL son kat güney daireler için tespit edilmiş olup seçilecek dairelere göre tabloda verilen K katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer 1424 TL yerine kullanılacaktır.

b- Ticari:

**1-**Ticari eksik inşaat alanları için lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlediği **3000 TL/m<sup>2</sup>** bedel üzerinden borçlandırılacaktır. 3000 TL Riskli Alan sınırında bulunan işyerleri için tespit edilmiş olup alan iç kısmında bulunan işyerleri için tabloda verilen T katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer 3000 TL yerine kullanılacaktır.

**2-**Hakedişi, seçilen ticarethanenin %30'unu karşılıyor ise ticarethane sahipleri ticarethane için borçlanabilir.

**3-**Yukarıda zikredilen m<sup>2</sup> bedelleri yapım ihalesi yapılmayan taşınmazların hak sahipleri için takvim yılı değişmesi halinde güncellenecektir. *Güncelleme konut için 16/7/1985 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 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 4C grubu için belirlenen değer üzerinden yapılacaktır.*

*Ticaret güncellemesi ise  $3000/1424 = 2,11$  katsayısının konut için tespit edilen güncelleme rakamı ile çarpımı ile bulunacaktır.*

**4-** Konut: Proje dâhilinde bulunan gayrimenkul malikleriyle yapılan daire sözleşmesinden, eksik konut hakedişine karşılık eksik konut miktarı bedeli (aldığı konutun bedeli ile hakediş farkı) tapusunu devrettiği, sözleşme yaptığı konutun

tahliye edip idareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım yapıldığı tarihinden itibaren konut farkını haksahibi İdareye **12 ay** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.

Ticaret: Ticari eksik inşaat alanları için ticarethanenin bedelinden hakediş bedeli düşüldükten sonra kalan miktarı sözleşme yaptığı ticarethanesini tahliye edip idareye boş olarak teslim ettiği veya yıkım tarihinden itibaren haksahibi idareye **12 ay** içinde eşit taksitler halinde ödeyecektir.

**5-**Borcunun tamamını ödeyenler için güncellemeye gerek olmayıp borcunun bir kısmını ödeyenlerin m<sup>2</sup> 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.

Hak sahipleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla protokol imzalamış bankalardan kredi kullanarak bankaya borçlanabilirler. Kredi kullananlar kredi çekerken faiz desteğinden yararlanmışsa kira yardımından yararlanamaz. Aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

### **Belediyeye 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 sahibi ile yapılan konut sözleşmesini müteakiben 1(bir) ay içerisinde idareye adına tapu devri yapılacaktır. Mülkiyet hiç bir takyidat olmaksızın tapudan devredilecektir.

Konut veya ticari sözleşme yapan taşınmaz malikleri idarenin gayrimenkulün tahliyesine ilişkin yazısının tebliğ tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak binasını idareye 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 ve Belediyemiz Meclisi tarafından hazırlanacak olan Kira Yardımı Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda gerekli olan bilgi, belge ve evraklar talep edilecektir.

### **Kamulaştırma;**

#### **MADDE 13-**

Proje dâhilinde kalan konut veya ticari sözleşme yapmayan hak sahiplerinin gayrimenkulleri 4650 sayılı yasayla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu kapsamında kamulaştırılacaktır. Kamulaştırma Antakya Belediyesi adına yapılacak olup tüm tasarruf hakkı İdareye geçecektir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Antakya Belediyesini "Kamulaştırma" ile yetkilendirmesi ile Bakanlık adına kamulaştırma yapılabilir. Lisanslı değerlendirme kuruluşunun belirlendiği kıymet takdir raporları esas alınacak ve tekrar bir değerlendirme yapılmayacaktır.

## **Konut teslimi;**

### **MADDE 14-**

- a- Yeni yapılan konutlar ve ticari alanlar sözleşmede belirtilen şartlar doğrultusunda İdarenin belirleyeceği etaplar halinde teslim edilecektir.
- b- Hak sahipleri ile yapılan sözleşmede hak sahiplerinin zemin kat, orta kat, üst kat ve güney, kuzey ve blok tipi tercihleri belirtilecektir. Sözleşmede belirtilen kat, yön ve blok tipleri esas alınarak kendi gurubu içerisinde noter huzurunda yapılacak kura ile hak sahiplerine verilecek bağımsız bölüm belirlenecektir.
- c- Kura sonucu belirlenen konutlar yapı kullanma izin belgesi verildikten ve kat irtifakı kurulduktan sonra hak sahiplerine tapu devirleri yapılacaktır.
- d- Konut sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut 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.

## **Kentsel dönüşüm alanı proje dışında bırakılacak parsellerde aranacak şartlar;**

### **MADDE 15-**

- a- Proje dışı bırakılacak binanın İnşaat veya İskan ruhsatı olması;
- b- Proje dışı bırakılacak binanın yeni yapılan kentsel dönüşüm projesine, vaziyet planına, kentsel tasarım projelerine uygun olması;
- c- Eski binası yıkıldığında yeni yapılan imar planına ve plan notlarına göre imar parseli olabilecek şartlarını taşıyor olması;
- d- Proje dışı bırakılacak parselde ait bina ruhsatlı olup 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun, yönetmelik ve deprem yönetmeliği şartlarına göre binanın "*riskli bina*" 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 bina ve parseller proje dışı bırakılabilir.

## **Hüküm bulunmayan haller**

**MADDE 16-** Hüküm bulunmayan hallerde 6306 sayılı kanun ve 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.