Toplantı Tarihi : 29/03/2022
Rapor No : 58

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarih ve 92 sayılı kararı ile; Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nın, Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, 3. Uygulama Etabı Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esaslarının incelenmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılacak tetkik ve inceleme neticesinde; Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nın, Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, 3. Uygulama Etabı Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Esaslarının ekteki şekliyle oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

KAYSERİ SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ
UYGULAMA ESASLARI

1. Amaç ve kapsam

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi kapsamında, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi 'nin 16.01.2015 tarih ve126,127,128,129 sayılı kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 'nın teklifi, 22.05.2015 tarih ve 2015/7812 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye Mahallesi ve Fatih Mahallesinin bir kısmının, kentsel dönüşüm proje alanında, proje gereklerine göre her ölçekteki imar planları, parselasyon planları, projeler, inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar, sözleşmeler, kira ödemeleri, yapılacak yardımlar, taşınmaz tahsisi, tapu devri ve tapu tescili, protokol, taahhütname, taşınmazların değer tespiti, bina inşaatı, inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve proje gereklerine göre yapılacak tüm işlemlerin ilgili yasalar çerçevesinde uygulanacak usul ve esaslarını kapsar.

2. Tanımlar

Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 'nı ifade eder.
İdare: Kayseri Büyükşehir Belediye'sini ifade eder.
Filli kullanılan konut/işyeri/ofis bağımsız bölüm: Hak sahiplerinin fiilen kullandıkları konut,işyeri ve ofis bölümlerini ifade eder. Fiili kullanım, işbu uygulama esaslarına dair metnin Belediye Meclisi'nce onaylandığı tarihten önce, yerinde yapılan tespitler ve/veya MERNİS kayıtlarına istinaden tutanağa bağlanarak tespit edilen birimi ifade eder. İstisnai durumlarda karar verme yetkisi İdare'dedir.
Hak ediş İşyeri Puanı:Mevcut işyeri puanı üzeriden uygulama esaslarında belirtilen dönüşüm kuralları ve parametreleri çerçevesinde, hesaplanan işyeri puanıdır. Hak ediş İşyeri Puanı; Hak sahiplerinin Proje içerisindeki hak edişlerini ifade eder.
Hak ediş Konut Puanı:Mevcut konut puanı üzeriden uygulama esaslarında belirtilen dönüşüm kuralları ve parametreleri çerçevesinde, hesaplanan konut puanıdır. Hak ediş Konut Puanı; Hak sahiplerinin Proje içerisindeki hak edişlerini ifade eder.
Hak ediş Ofis Puanı:Mevcut ofis puanı üzeriden uygulama esaslarında belirtilen dönüşüm kuralları ve parametreleri çerçevesinde, hesaplanan ofis puanıdır. Hak ediş Ofis Puanı; Hak sahiplerinin Proje içerisindeki hak edişlerini ifade eder.
Hak Sahibi: Proje alanındaki taşınmaz sahiplerini ifade eder.
İç Net Alan: Bir bağımsız bölümün duvarlarının iç yüzeyinden ölçülerek hesaplanan inşaat alanıdır. Islak alan ve süpürülebilen tüm alanların toplamından oluşan alandır.
Kat Brüt Alan : Bir bağımsız bölümün merdivenlerden ve koridorlardan payına düşen alan dahil inşaat alanıdır; yani kattan aldığı toplam inşaat alan payıdır.
Kira yardımı yapılacak bağımsız bölümler: Proje alanı içerisinde kira yardımı yapılacak bağımsız bölümleri ifade eder.
Mevcut İşyeri Puanı: Hak sahibinin mevcut durumdaki işyeri ve işyeri arsası karşılığında, Uygulama Esaslarında belirtilen değerleme tespit çalışmaları sonucunda elde ettiği puandır.
Mevcut Konut Puanı: Hak sahibinin mevcut durumdaki konutu ve konut arsası karşılığında, Uygulama Esaslarında belirtilen değerleme tespit çalışmaları sonucunda elde ettiği puandır.
Mevcut Ofis Puanı: Hak sahibinin mevcut durumdaki ofisi ve ofis arsası karşılığında, Uygulama Esaslarında belirtilen değerleme tespit çalışmaları sonucunda elde ettiği puandır.
Proje İşyeri Puanı: Üretilen işyeri bağımsız bölümlerin puanıdır.
Proje Konut Puanı: Üretilen konut bağımsız bölümlerin puanıdır.
Proje Ofis Puanı: Üretilen ofis bağımsız bölümlerin puanıdır.
Tapuya esas konut/işyeri/ofis bağımsız bölüm: Bağımsız bölümlerin tapuya esas niteliğini ifade eder.
Uzlaşma Sözleşmesi:İş bu uygulama esasları doğrultusunda hazırlanan,İdare ile hak sahipleri arasında imzalanan anlaşma metnidir.

3. Diğer tanımlar

İşbu uygulama esasları metninde “alan” olarak tanımlanan ifadeler konut ve ofis kullanım türlerinde kat brüt alana, işyeri kullanım türünde ise iç net alana tekabül etmektedir.

4. Bağımsız Bölüm Nitelikleri

Proje alanı içerisinde bulunan taşınmaz malikleri, sahibi oldukları taşınmazlara (arsa, bina, işyeri, yapı, müştemilat, vb) karşılık, mevcut kullanımı dikkate alınarak ve iş bu uygulama esasları metni ile belirlenen kriterler çerçevesinde, "konut" , "işyeri" ve/veya "ofis" alma talebinde bulunabileceklerdir. Proje alanında üretilecek konutlar, işyerleri, ofisler farklı büyüklüklerde İdare tarafından projelendirilerek inşa ettirilecektir.

5. Proje dahilinde hak edilen konut/işyeri/ofis inşaat alanı haklarına yönelik esaslar:

Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi sınırları içerisinde 3. Uygulama Etabı; ekte harita üzerinde sınırları gösterilen, yaklaşık 4.8 hektarlık alana sahip, 89 adet parsel ve bu parseller üzerinde bulunan tüm yapı, müştemilat ve imalatların bulunduğu bölgedir.
3.Uygulama Etabında bulunan taşınmazlar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Kentsel Dönüşüm amaçlı taşınmaz değerleme raporlarının hazırlanması kapsamında halihazırda bulunan bağımsız birimlerin piyasa değeri iki farklı firma tarafından değer tespit çalışması yapılmıştır.

5.1. Değerleme firmaları tarafından yapılan çalışmanın esasları;

<u>Değer kavramları ve ilgili tanımlar:</u>

Değerleme sektöründe değer kavramlarının tanımları Uluslararası Değerleme Standartları ile yasal olarak çerçevelendirilmiştir. Ayrıca Türkiye’deki değerlemeye ihtiyaç duyan tüm kurum ve kuruluşlarca konuya ilişkin tebliğ, yönetmelik ve teknik şartnamelerle değer tanımlarını detaylandırılmıştır.
Bununla birlikte henüz yayınlanıp kabul edilmemesine rağmen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin Türkiye Değerleme Standartları taslağında iki değer tanımından bahsedilmektedir. Bunlar Yasal Durum Değeri ve Mevcut Değerdir. Bu tanımlar aşağıda belirtildiği gibidir.

Yasal Durum Değeri: Taşınmazın mevzuatı uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

Mevcut Durum Değeri : Taşınmazın mevzuatı uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği hususları dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

Başka bir anlatımla;

Üzerinde yapı olan taşınmazlarda, yapının fiziki durumu, tasdikli projesi ile projesi ve diğer belgeleri ile aynı olabilir. Bu durumda “Yasal Durum Değeri”, “Mevcut Durum Değeri” ile aynı olacaktır.

Yasal durumun belirsiz olduğu hallerde (Örneğin belge temin edilememesi, mevcut durumun onaylı projesine uygun hale getirilip getirilemeyeceğinin belirlenememesi vb. durumlarda), taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" olmasına rağmen "Yasal Durum Değeri" verilemeyebilir.

"Mevcut Durum Değeri" kavramı, taşınmaz değerinin yasal düzenlemelere uygun olsun veya olmasın yapının tüm bölümlerini birlikte ele alıp açıklamaya çalışır ve taşınmazda yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerinin de var olduğunu gösterir.

a) Tapu- Proje Değer Düzeltme Etkeni,
b) Yasallık Değer Düzetme Etkeni,
c) İmara Aykırılık Değer Düzeltme Etkeni,
d) Tapu Takyidat Durumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
e) Mülkiyet Yapısına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
f) Jeolojik Yapıya İlişkin Değer Düzetme Etkeni,
g) Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
h) Binanın Deprem Hasarına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
i) Binanın Taşıyıcı Sistem Yapı Kalitesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
j) Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
k) Binanın Donanımına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
l) Binanın Dış Cephesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
m) Bağımsız Birimin İç Dekorasyonuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
n) Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
o) Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
p) Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,
q) Binanın Çevresel Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme Etkeni

Bu etkenler incelendiğine proje içindeki mülklerin özellikleri dikkate alınarak çalışmada kullanılacak düzeltme etkenlerinin aşağıdaki gibi olacağı kanaatine varılmıştır;

a) Yasallık/Proje Var/Yok-Ruhsat-İskan Var/Yok Değer Düzetme Etkeni,
b) Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
c) Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
d) Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
e) Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
f) Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,

Değerleme raporları hazırlanırken mevcut yapılaşma koşulları; idare tarafından sağlanan 26/12/2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sahabiye Fatih Mahallesi 1\1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan notları gözetilmiştir.
Ayrıca gayrimenkul değerinin belirlenmesinde incelenen diğer unsurlar şunlardır:

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfus hareketleri,
b) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin çevresel özellikleri,
c) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin zemin durumu,
d) Gayrimenkulün bulunduğu yerin deprem ve afet açısından değerlendirilmesi,
e) Gayrimenkulün bulunduğu yerin sosyal donatı alanları ile olan ilişkisi,
f) Gayrimenkulün bulunduğu yerin kamu hizmetlerinden yararlanabilmesi,
g) Gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının niteliği ve yıpranma oranı,
h) Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki gayrimenkul pazarının durumu.

Çalışma sırasında, bağımsız birimlerin mahallen iç ve dış ölçüleri alınarak krokisi çizilmekte ve fiziki durumları tespit edilmektedir. (Saha tespitleri idare tarafından yapılmış olup değerlemede bu veriler kullanılmıştır.) Bu tespit sırasında alınan ölçüler, çizimler ve krokiler taşınmazlara ait, halihazır harita, tapu kayıtları, kadastro paftası, imar paftası, uydu fotoğrafı, belediye imar arşivi ve tapu sicil müdürlüğü arşivinden alınan tüm evraklar çakıştırılmıştır. (Söz konusu bu çalışma idare tarafından yapılmıştır.)

Değerleme rapor formatları daha önce idare, ana yüklenici ve alt yüklenici olarak mutabakata varıldığı ve sözleşme ekinde belirtildiği şekildedir. Bu formatın dışına çıkılmama esası da göz önünde bulundurularak değerleme çalışmaları yapılmıştır.

Dönüşüm alanı içerisinde bulunan bağımsız bölümlerin nihai değeri, firmalar tarafından bulunan değerlerin ortalaması alınarak hesaplanmıştır.

5.2. Mevcut konut, mevcut işyeri, mevcut ofis, mevcut arsa puanı; iki farklı Spk lisansli kuruluşun belirlemiş olduğu bedellerin ortalaması alınarak değerlerin, idarece belirlenen 200 katsayısına bölünerek bulunur.

5.3. Proje konut, proje işyeri, proje ofis puanı; belirlenen proje bağımsız bölüm değerlerinin idarece belirlenen 200 katsayısına bölünmesi ile bulunur.

5.4. İdare proje kapsamında hak sahiplerine mevcut m² leri karşılığında, proje alanı içerisinde yaklaşık büyüklükte bağımsız bölüm vermeyi hedeflemiştir.

5.5. Puan hesaplama yöntemleri

Mevcut Konut Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı
Mevcut İşyeri Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam İnşaat Alanı
Mevcut Ofis Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm Ofis Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm Ofis Toplam İnşaat Alanı

Proje Konut Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı
Proje İşyeri Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam İnşaat Alanı
Proje Ofis Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Ofis Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm Ofis Toplam İnşaat Alanı

Konut Dönüşüm Katsayısı = Proje Konut Birim m² Puanı / Mevcut Konut Birim m² Puanı
İşyeri Dönüşüm Katsayısı = Proje İşyeri Birim m² Puanı / Mevcut İşyeri Birim m² Puanı
Ofis Dönüşüm Katsayısı = Proje Ofis Birim m² Puanı / Mevcut Ofis Birim m² Puanı

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Konut Puanı X Konut Dönüşüm Katsayısı
Hak ediş İşyeri Puanı= Mevcut İşyeri Puanı X İşyeri Dönüşüm Katsayısı
Hak ediş Ofis Puanı= Mevcut Ofis Puanı X Ofis Dönüşüm Katsayısı

İmarlı, tapulu ve üzerinde yapısı bulunmayan hak sahipleri;

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Arsa Puanı X Konut Dönüşüm Katsayısı
Hak ediş İşyeri Puanı= Mevcut Arsa Puanı X İşyeri Dönüşüm Katsayısı
Hak ediş Ofis Puanı= Mevcut Arsa Puanı X Ofis Dönüşüm Katsayısı

6. Uzlaşma sözleşmesinin imzalanabilmesi için proje dahilinde hak edilmesi gereken asgari hak ediş konut, hak ediş işyeri ve hak ediş ofis puanı:

Bağımsız bölüm bazlı olmak koşulu ile proje dahilindeki tüm bağımsız bölüm hak sahipleri,en küçük konut/işyeri/ofis için borçlanma limitine bakılmaksızın yeni projeden bağımsız bölüm alma hakkına sahiptirler. İdare ile uzlaşma sağlamak istemeyen hak sahipleri ile uzlaşmama tutanağı imzalanır ve bu

kişilere ait gayrimenkuller,6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği Madde-15/A Açık Artırma Usulü İle Satış başlığı çerçevesinde işlem görür.

7. Proje kapsamında hak sahipleri ile uzlaşma esasları:

7.1. Hesaplanan Hak ediş Konut/İşyeri/Ofis Puanına göre hak sahiplerine proje alanı içerisinden konut, işyeri veya ofis verilir.

7.2. Proje alanı içerisinde hak sahibine ait bağımsız bölüm türü tapuya esas niteliği konut/işyeri/ofis olarak değerlendirilip, uzlaşma sağlanır.Söz konusu bağımsız bölüm niteliklerin dışında, farklı nitelikte (fırın, yurt, dershane, dernek vs.)bağımsız bölüme sahip hak sahipleri için hak ediş puan türü idare tarafından belirlenir.

7.3. Tapuya esas niteliğinin dışında filli kullanımı değerlendirildiğinde, konut/işyeri/ofis bağımsız bölüm türüne göre mevcut durumdaki işyeri/ofis kullanımına karşılık yeni işyeri/ofis talep edebilmesi için mevcut durumdaki işyerine ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı, ticaret sicil belgesi, esnaf sicil kaydı veya vergi levhası belgelerinden en az birini ibraz etmesi gerekir.

7.4. Cins tahsisi yapılmış, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda tanımlı bağımsız birimlerin dışında, tapu durumu arsa, tarla, bahçe vb. nitelikte olan ve mevcut kullanım türü işyeri/ofis olan bağımsız birimler için işyeri/ofis hakkı doğup, doğmayacağına, ilgili idaresince onaylanmış Mimari Projesi ve fiiliyatta uygulanmış proje göz önüne alınarak İdare'ce karar verilir.

7.5. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri bağımsız bazlı yapılacaktır.

7.6. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmemiş tapu durumlarında (arsa, tarla, bahçe vb) taşınmaz maliki olan tüm hissedarlar, üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin her birine hisselendirilerek uzlaşma görüşmesi yapılır. Ancak hissedarlar arasında mevcut bağımsız bölümler için ihtilaf bulunmaması ve paylaşım olduğu söz konusu ise noter tasdikli hissedarların tamamının yer aldığı bağımsız bölümleri pay eder evrak veya idare tarafından hazırlanan hak sahiplerinin talebi doğrultusundaki bağımsız bölüm payını gösterir muvafakatnamelere tüm hissedarların onayı ile bağımsız bazlı sözleşme yapılabilir.

7.7. Hak sahipliğine konu tüm taşınmazların tapu kaydında var olan hatalar, (hisse oranı, pay/payda oranı/malik bilgisi vb) hak sahiplerince düzeltilecektir. Düzeltme işlemi sonrası hak sahipleri ile uzlaşma sözleşmesi yapılabilecektir.

8. İmarlı tapulu arsası olan hak sahipleri:

Proje alanı içerisinde adına tescilli plan koşullarınca arsası karşılığında hak ettiği toplam hak ediş konut/işyeri/ofis puanı ile istediği grup ve puandan toplam 4 adet bağımsızı geçmemek koşulu ile talep edebilir. Hak sahibi her tercihinden sonra arta kalan puanı ile tercih edeceği diğer bağımsız bölüm için %40'ını sağlama koşulu geçerlidir.

Hak sahipleri hissedarları kendi aralarında anlaşarak her biri ayrı bağımsız bölüme borçlanma talep etmeleri durumunda yine toplamda 4 bağımsız bölümü geçmeyecek koşulda borçlanma limitleri göz önünde bulundurularak işlem görür.

9. Tapusuz, Belgesiz ve Kaçak Yapı Sahipliliği:

Proje alanı içerisinde kalan ve 2981 Sayılı Kanunundan yararlanmayan gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir.

10. Tapuda Kullanım Türü Depo Olarak Geçen Bağımsız Bölümler:

Proje alanında; tapu niteliği depo bağımsız bölüm olarak tespit edilen hak sahipleri elde ettikleri puana en yakın puanda konut bağımsız türünde uzlaşma görüşmesi yapabilirler.

11. Tür değişim olanakları ve değişim katsayıları:

Hak sahipleri Proje bağımsız türlerinden kazanmış oldukları hak ediş puanlarını farklı bir bağımsız bölüm türünden talep edebilirler. Bağımsız bölüm türler arası geçiş katsayıları Tablo 1'de görüldüğü gibidir. Tür değişim sonrası hak sahiplerinin konut talep etmesi durumunda, konutlar için belirlenmiş herhangi bir m2 grubuna dahil edilmez.

TÜR DEĞİŞİM KATSAYISI			
PROJE KULLANIM TÜRÜ	DEĞİŞİM TÜRÜ		
	KONUT	İŞYERİ	OFİS
KONUT	1	0,9	0,9
İŞYERİ	0,9	1	0,9
OFİS	0,9	0,9	1

Tablo-1 Tür Değişim Katsayısı

12. Birden fazla bağımsız bölümü birleştirme işleminde uygulanacak yöntem:

Hak sahibi, kullanım türü aynı olan birden fazla bağımsız bölümünün birleştirilmesini talep etmesi durumunda, toplam hak ediş konut/işyeri/ofis puanına bu miktarın %5'i oranında fazladan puan ilave edilir. Hak sahibinin, farklı türlerdeki bağımsız bölümlerini birleştirilmesini talep etmesi durumunda ise öncelikle Madde 11 'e göre bütün bağımsız bölümler aynı türe dönüştürülür, daha sonra birleştirme işlemi gerçekleştirilir. Hak sahibi birleştirme işlem sonucu talep ettiği türe göre sadece bir bağımsız bölüm tercih edebilir.

13. Mevcut bağımsız bölüm sayısından daha fazla talep etmesi durumda uygulanacak yöntem:

Hak sahibi, mevcut bağımsız bölüm sayısından daha fazla bağımsız bölüm talep etmesi durumunda, toplam hak ediş konut/işyeri/ofis puanı üzerinden %20 oranında kesinti uygulanarak, hak ediş puanı hesaplanır, hak sahibinin bağımsız talebi doğrultusunda borçlanma/alacaklı olma bu puan üzerinden yapılır. Hak sahibi ayrışma işlemi sonucu ilk bağımsız tercihinden sonra arta kalan puanı ile talep edeceği ikinci bağımsız bölümün %40'ını sağlaması gerekir.

14. Birden fazla hisseli durumda olan bağımsız bölümler için borçlanma durumu

Birden fazla hissesi bulunan bağımsız bölümler için hesaplanan borçlanma miktarı hak sahiplerinin bağımsız bölüme olan hisseleri oranında yansıtılacaktır.Bütün hak sahiplerinin onay vermesi durumunda borçlanma miktarı hak sahiplerinin talep ettiği oranlarda yansıtılabilecektir.

15. Hisse bölünmesi ile yapılan satışlar

Yasal intikal durumları hariç olmak üzere, işbu uygulama esaslarına dair metnin Belediye Meclisi'nce onaylandığı tarihten sonra konut/işyeri/ofis tahsis sayısının artışına sebebiyet veren, hisse bölünmesi yoluyla satışı yapıldığı tespit edilen taşınmaz sahipleri ile konut, İşyeri veya Ofis karşılığında sözleşme yapılmayacaktır.

16. Kira yardımı

16.1. Hak sahibine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kira yardımı yapılacaktır. Ayrıca idare tarafından bir kira yardımı söz konusu değildir.

16.2. Kira yardımı, uzlaşma sözleşmesi sonucu tahliye bildirimi yapılan hak sahiplerine yapılacaktır.

16.3. Üretilen bağımsız bölümlerin belirtilen kira yardımı süresinden önce teslim edilmesi halinde, teslim tarihinden itibaren kira yardımı yapılmaz.

16.4. Proje alanı içerisinde adına kayıtlı arsası üzerinde konut, işyeri veya ofis olarak kullanılan herhangi bir yapısı bulunmayan ve yalnızca arsası karşılığında İdare ile konut/işyeri/ofis sözleşmesi yapan hak sahiplerine kira yardımı yapılmaz.

17. Eksik kalan puan bedellerinin ödenmesi

Hak sahipleri uzlaşma sözleşmesi çerçevesinde almış olduğu bağımsız bölümlerden hak ediş konut/işyeri/ofis puanından eksik kalan puanı birim puan borçlanma bedeli üzerinden hesaplanmış yekun borçlanma bedelini kendi kaynaklarından veya Banka kredisi kullanma yolu ile İdare'ye öder.

Hak sahipleri uzlaşma sözleşmesi çerçevesinde almış olduğu bağımsız bölümlerden hak ediş konut/işyeri/ofis puanından eksik kalan puanı birim puan borçlanma bedeli üzerinden hesaplanmış yekun borçlanma bedelini ilgili etap inşaat ihalesi tarihinden itibaren idareye 36 ayı geçmemek koşulu ile taksitlerle ödeyebilir.Borçlanma miktarı inşaat ihale tarihinden itibaren her altı ayda bir önceki 6 aya ait memur maaş artış katsayısı veya ÜFE, TÜFE oranının en düşüğü nispetince arttırılarak güncellenir.

18. Hak sahibinin talepten sonra sahip olacağı fazla puanlar

Hak sahibinin borçsuz olarak talep edebileceği konut/işyeri/ofis aldıktan sonra artan bir puanı var ise;

a) Hak sahibinin artan puanı en küçük konut puanının %40 ını sağlıyor ise borçlanarak 1 adet daha konut bağımsız bölümü talep eder.

b) Hak sahibinin artan puanı en küçük konut puanının %40 ını sağlamıyor ise borçlanarak 1 adet daha konut bağımsız bölümü alamaz. Artan puan belirlenen katsayı kullanılarak proje değerine dönüştürülüp, proje dönüşüm katsayısına bölünerek alacağı miktar bulunur.Geri ödemesi idarenin öngördüğü koşullarda yapılır.

c) Hak sahibinin artan puanı en küçük işyeri puanının %40 ını sağlıyor ise borçlanarak 1 adet daha işyeri bağımsız bölümü talep eder.

d) Hak sahibinin artan puanı en küçük işyeri puanının %40 ını sağlamıyor ise borçlanarak 1 adet daha işyeri bağımsız bölümü alamaz. Artan puan belirlenen katsayı kullanılarak proje değerine dönüştürülüp, proje dönüşüm katsayısına bölünerek alacağı miktar bulunur.Geri ödemesi idarenin öngördüğü koşullarda yapılır.

e) Hak sahibinin artan puanı en küçük ofis puanının %40 ını sağlıyor ise borçlanarak 1 adet daha ofis bağımsız bölümü talep eder.

f) Hak sahibinin artan puanı en küçük ofis puanının %40 ını sağlamıyor ise borçlanarak 1 adet daha ofis bağımsız bölümü alamaz. Artan puan belirlenen katsayı kullanılarak proje değerine dönüştürülüp, proje dönüşüm katsayısına bölünerek alacağı miktar bulunur.Geri ödemesi idarenin öngördüğü koşullarda yapılır.

19. Borçlanma birim bedelleri ve limiti;

19.1. Hak sahiplerinin mevcut konut bağımsız bölümleri için 85, 100, 125, 150 ve 180 metrekarelik gruplar belirlenmiş olup, mevcut metrekareler göz önünde bulundurularak eşleştirilmiştir.

Belirlenen gruplardaki hak sahipleri, kendi grubu içerisinde borçlanarak tüm bağımsız bölümleri tercih edebilir. Ancak alacaklı olduğu durumda hak ediş konut puanına göre, hak ediş puanının %80 e kadar bağımsız bölümleri talep edebilir.

Kendi grubu dışında bir üst grup veya alt gruplarda bulunan bağımsızlardan tercih edebilir.Ancak;

19.1.1. Alt gruplardan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre alacaklı duruma geçmesi durumunda alacağından vazgeçmiş olacaktır. Alt gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre borçlanmada sınır yoktur.

19.1.2. Üst gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre alacaklı duruma geçmesi durumunda alacağından vazgeçmiş olacaktır. Üst gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre borçlanma hak ediş konut puanının %20 ye kadar fazlası olabilir.

19.2. İşyeri hak sahipleri hak ediş işyeri puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir.

19.3. Ofis hak sahipleri hak ediş ofis puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir.

19.4. Hak sahipleri tür değişim sonrası bağımsız bölüm türüne bakılmaksızın, hak ediş konut/işyeri/ofis puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir

19.5. Birim puan borçlanma bedelleri

BİRİM PUAN BORÇLANMA BEDELLERİ	
	BORÇLANMA BİRİM BEDELİ
KONUT	200 TL
OFİS	200 TL
İŞYERİ	200 TL

Tablo-2Birim Puan Borçlanma Bedeli

20. Hak sahiplerinin uzlaşma yapıldıktan sonra taşınmazı idareye teslim etmesi
Uzlaşma sözleşmesinin imzalanmasının ardından hak sahipleri kendilerine ait taşınmazları tüm şerh/takyidat ve kısıtlılık hallerinden arındırarak İdare'ye devir edecekler, daha sonra kendisine tebliğ edilecek tahliye bildiriminde belirlenecek süre içerisinde ilgili tüm ilişiğini (elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını) v.b. keserek ve varsa kiracısını tahliye ederek taşınmazını boş ve borçları ödenmiş olarak İdare'ye teslim edeceklerdir. Devir dolayısı ile oluşacak her türlü vergi, resim, harç İdare tarafından ödenecektir.

21. Hak sahiplerinin trampa hakkı
Hak sahipleri tapu tesciline kadar, kendi aralarında trampa yapabileceklerdir. Bu husustaki trampa anlaşmaları noter huzurunda yapılacaktır. Yapılan bu anlaşma tapu tescil tarihinden önce taraflardan biri aracılığıyla imza karşılığında veya noter tarafından İdare'ye bildirilmek zorundadır.

22.

23. Diğer hususlar

a) Hak sahibi kendine ait birden fazla bağımsız bölüm için tek bir uzlaşma sözleşmesi veya birden fazla uzlaşma sözleşmesi imzalayabilir. Sözleşmeler sonucu borçlanma ve alacak durumu birleştirilebilir.

b) Üretilecek Konut/İşyeri/Ofis bölüm büyüklükleri mimari avan projeye göre hesaplanmıştır. Bu büyüklüklerde uygulama projesi aşamasında veya sonrasında teknik zorunluluklardan kaynaklı değişiklik olması halinde,bu değişim miktarı puanlama belirlenmesi aşamasında borçlanma bedeline (+), (-) yönde yansıtılır.

c) Sözleşmesinin imzalanmasından sonra hak sahibi olmadığı belirlenen şahıslar ile yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak fesh edilecektir.

d) Hak sahipleri tapu devir işlemlerine kadar uzlaşma sözleşmesinden vazgeçme ve uzlaşma sözleşmesini yenileme hakkına sahiptir.

e) Sehven yapılacak işlemler idarece düzeltilir.

f) Yönetmelikte belirlenen kriterler doğrultusunda uzlaşma sözleşmesi yapılan hak sahiplerinin, istisnai durumlarda alacaklı, borçlu, mecburiyet durumuna göre karar verme yetkisi idarededir.

g) İş bu uygulama esaslarında bulunmayan hususlar ile ilgili ihtiyaç duyulması halinde veya diğer etaplar ile ilgili ek uygulama esasları hazırlanıp, meclis kararı ile yürürlüğe girer.

24. Yürürlük tarihi

İşbu uygulama esasları belediye meclisince onaylandığı tarih itibari ile yürürlüğe girer.

Toplantı Tarihi : 29/03/2022
Rapor No : 59

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarih 92 sayılı kararı ile;

1. Melikgazi Belediye Meclisinin 02.08.2021 tarih, 174 sayılı kararının incelenmesi,
2. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nın, Camikebir (Suriçi) Yenileme Projesi Uygulama Esaslarının incelenmesi,
3. Kocasinan Belediyesi'nin, Kocasinan İlçesi, Şeker Mahallesi, 4868 ada, 1 parsel ve 4867 ada, 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda nazım imar planı değişikliği yapılması,
4. Kocasinan Belediyesinin, Kocasinan İlçesi, Hacısaki Mahallesi, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Sağlık Bakanlığına tahsisli (eski Kayseri Eğitim ve Araştırma Hastanesi) 1029 ada 194, 195, 198, 303, 322, 323 ve 324 parseller ile 1554 ada 1019, 1091, 1187, 1188 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda nazım imar planı değişikliği yapılması,
5. Kocasinan Belediyesi'nin, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada, 9 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda nazım imar planı yapılması,
6. Sarıoğlan Belediyesi, Güzelyazı Mahallesi, 142 ada 52 ve 54 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda nazım imar planı değişikliği ve ilave nazım imar planı yapılması,
7. Felahiye Belediyesi, Felahiye Kent Merkezi ile Kayapınar Fatih Sultan Mehmet Mahallesini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yapılması,
8. Pınarbaşı Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih, 23 sayılı kararının incelenmesi,
9. Tomarza Belediye Meclisinin 04.02.2022 tarih, 13 sayılı kararının incelenmesi,

talepleri tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; gündem maddeleri ile ilgili çalışmalar devam ettiğinden bir sonraki toplantıda yeniden değerlendirilmesinin ve 1. maddenin Hukuk Komisyonu ile birlikte yeniden değerlendirilmesinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.