



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

Tarih: 8./6/2022

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07/03/2022 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.
KONU	Muratpaşa İlçesi, Balbey Kentsel Sit Alanı ve çevresini kapsayan "Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Taşınmaz Malikleri Arasında İmzalanacak İnşaat Sözleşme"si ve eklerine ilişkin hususların görüşülerek karara bağlanması hususu.

KOMİSYON RAPORU

Muratpaşa İlçesi, Balbey Kentsel Sit Alanı ve çevresini kapsayan ve 23.03.2015 tarihli, 2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 5366 sayılı Kanun çerçevesinde "Yenileme Alanı" ilan edilen alan sınırları dâhilindeki 1. Etap Proje Alanı (6636 - 6722 adalar) kapsamında 1/5000 ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25/05/2021 tarihli ve 2021/08-24 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29/07/2021 tarihli ve 12574 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 20/08/2021 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu onaylı planlar doğrultusunda revize edilen 1.Etap Proje Alanına ilişkin Yenileme Avan Projeleri (Mimari Avan) Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30/03/2022 tarihli ve 13732 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Plan ve Proje Revizyonları kapsamında Taşınmaz Malikleri ile Antalya Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanacak Nihai Sözleşmeye ilişkin Komisyon Raporu ekinde yer alan "Balbey Yenileme Alanı (1.Etap Proje Alanı) Taşınmaz Malikleri ile Uzlaşma ve Dağıtımına İlişkin Esas ve Usuller" ile Esas ve Usullerin eki olan Proje Metrekare Birim Fiyat Tablosu ve 1.Etap Proje Alanına İlişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Taşınmaz Malikleri Arasında İmzalanacak Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve sözleşme ekindeki 1.Etap Yenileme Avan Proje Bağımsız Bölüm Krokileri, Yapı Genel Özellikleri ve 1.Etap Yenileme Projesine ilişkin Uzlaşma Tutanağı kapsamındaki hususlar ile 1.Etap Proje Alanı dahilindeki 6636 ada ve 6722 adada bulunan taşınmaz malikleri ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ni imzalamaya ve yine 1.Etap Proje Alanı dahilindeki 6636 ve 6722 adada bulunan taşınmaz malikleri ile Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından daha önce imzalanmış olan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerini feshetmeye, fesih sözleşmelerini imzalamaya, ibraya, fesihle ilgili bir takım işlemleri gerçekleştirmeye Belediye adına Genel Sekreter'e imza yetkisi verilmesi hususu Komisyonumuzca incelenerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. İş bu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Zafer TAN
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Ali POLAT
Komisyon Bşk. V.

Şerafettin ÖZER
Sözcü

Ahmet CAN
Üye

Mustafa AKIN
Üye

Abdurrahman YILMAZ
Üye

Levent KONUR
Üye

Serhat DEMİR
Üye

Avni ATAY
Üye

BALBEY YENİLEME ALANI (1.ETAP PROJE ALANI) TAŞINMAZ MALİKLERİ İLE UZLAŞI VE DAĞITIMA İLİŞKİN ESAS VE USULLER

1. TANIMLAR:

İdare: Antalya Büyükşehir Belediyesi'ni ifade etmektedir.

Meclis: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'ni ifade etmektedir.

5366 sayılı kanun: Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu'nu ifade eder.

2863 sayılı Kanun: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nu ifade eder.

Yönetmelik: Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğini ifade eder.

Koruma Bölge Kurulu: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nu ifade etmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu: 1.Etap Proje Alanı kapsamında hazırlanan Koruma Bölge Kurulu tarafından 29/07/2021 tarihli ve 12574 sayılı kararı ile uygun görülerek devamında 20/08/2021 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan "1.Etap Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu"nu ifade etmektedir.

Yenileme Alanı: 23.03.2015 tarihli ve 2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve 24.04.2015 tarihli ve 29336 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre belirlenen alanı ifade eder.

1.Etap Proje Alanı: 13.04.2018 tarihli ve 429 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile belirlenen alanı (6722 Ada 1 ila 18 parseller ve 6636 Ada 1 ila 11 parseller) ifade eder.

Yenileme Avan Projeleri: Koruma Bölge Kurulunun 12/11/2020 tarihli ve 11454 no'lu prensip kararı ve Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu kapsamında 5366 sayılı Kanuna göre hazırlanan, Koruma Bölge Kurulu'nca ve Antalya Büyükşehir Meclisi'nce onaylanan Projeleri ifade eder. İDARE takdirinde olmak üzere teknik, ticari, imar vb. sebeplerle ihtiyaç olması halinde Koruma Bölge Kurulu ve Meclis Onayı kapsamında projelerde değişiklik yapılabilir.

Yenileme Uygulama Projeleri: 5366 sayılı Kanun'da ve Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen hususlar kapsamında hazırlanan ve Koruma Bölge Kurulu'nca ve ilgili İdare tarafından onaylanan projeleri ifade eder. İDARE ileride takdirinde olmak üzere teknik, ticari, imar vb. sebeplerle ihtiyaç olması halinde Koruma Bölge Kurulu ve Meclis Onayı kapsamında projelerde değişiklik yapılabilir.

Gayrimenkul Değerleme Tespit Raporları: Balbey Yenileme Projesi Gayrimenkul Değerleme ve Uzlaşma Yönetimi Hizmet İşleri kapsamında SPK Lisanslı Elma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 06.03.2006 tarih, 26100 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslar Arası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No:45) esaslarına uygun olarak hazırlanan raporları (Rapor No:2018-ÖZEL-10216, ...-10236, 10239, 10240, 10244, 10247, 10635) ifade etmektedir.

Taşınmaz Maliki: 1.Etap Proje Alanı sınırları içerisinde yer alan imar parsellerini ve inşa edilmiş yapılar üzerindeki hak sahiplerini ifade etmektedir.

17 Ocak 1957 yılı Öncesi Yapılar: 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun Geçici Madde 2/a bendine istinaden imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilen yapıları ifade etmektedir.17 Ocak 1957 yılı tarihinden önce yapıldığı belgelenen yapılar ruhsatlı olarak değerlendirilecektir.

Yapı İzni veya İnşaat Ruhsatı: İmar Kanununun 21.maddesi uyarınca düzenlenen, yapının imar mevzuatına uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve onaylanması sonucu oluşan Belediyenin ilgili birimince onaylanan resmi izin belgesini ifade etmektedir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi veya İskan Ruhsatı: İmar Kanununun 30.maddesi uyarınca düzenlenen, ruhsatlı bir yapının mevzuata, projesine, ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığını gösteren Belediye veya valilikçe düzenlenen belgeyi ifade etmektedir.

Boş Parsel: İmar parseli üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazları ifade etmektedir.

Brüt Parsel Alanı: Parselin imar uygulaması yapılmadan önceki (kök parsel) kadastral parsel ile isabet eden alan büyüklüğünü ifade etmektedir.

Meri Plan: Balbey Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Bölgesi kapsamında hazırlanan ve Koruma Bölge Kurulu'nun 15.08.2013 tarih 1927 sayılı kararıyla uygun görülerek devamında 19.12.2013 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan "Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı" nı ifade eder.

İmar Hakkı: Meri Plandan gelen yapılaşma koşulları sonucu oluşan hakların tümünü ifade etmektedir.

Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli Yapılar: 2863 sayılı yasanın 7. maddesine göre korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen sivil mimarlık örneği yapılarıdır.

Geleneksel - Dönemsel Nitelikli Yapılar: Tescilli sivil mimarlık örneği yapılar kadar özelliği olmayan ancak dokunun parçası olup form, malzeme ve yapım tekniği ile doku bütünlüğü oluşturan ve tescilli yapılar ile görsel ve estetik bir bütünlük içeren Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu kapsamında korunması ilke olarak benimsenen yapılarıdır.

Temel Hak: Taşınmaz Maliklerinin kazanılmış hakları kapsamında detayları Madde 2.1.'de belirtilen oranlar ile hesaplanan alabilecekleri brüt hakkı ifade etmektedir.

Sözleşmeye Esas Hak: Taşınmaz Malikinın Yenileme Projeleri'nde yer alan fonksiyon ve tipolojilerden tercihine göre (detayları Madde 2.2.'de belirlenen) temel hakkı kapsamında hesaplanan alabilecekleri brüt hakkı ifade etmektedir.

Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi: Taşınmaz Malikleri ile Antalya Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanacak olan işbu esas ve usullerin eki nihai sözleşmeyi ifade etmektedir.

Uzlaşma Tutanağı: Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan Taşınmaz Malikleri ve uzlaşma yetkilileri arasında imzalanacak olan "1.Etap Yenileme Projesine İlişkin Uzlaşma Tutanağı" nı ifade etmektedir.

2. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI İLE GELENEKSEL - DÖNEMSEL NİTELİKLİ YAPILAR VE PARSELLERİ HARIÇ OLMAK ÜZERE ÖZEL MÜLK TAŞINMAZLARI:

2.1. TEMEL HAK HESAPLAMALARI:

Temel haklar, Meri Plandan gelen yapılaşma hakları ile Gayrimenkul Değerleme Tespit Raporlarındaki (Rapor No:2018-ÖZEL-10216...-10236, 10239, 10240, 10244, 10247) veriler kapsamında belirlenmiş olup detayları aşağıdaki maddelerde yer almaktadır.

2.1.1. Brüt Parsel Alanı:

Brüt Parsel Alanı parselin güncel tapu kaydı bilgilerinde yer alan tapu alanına imar uygulaması ile alınan kısmın ilave edilmesi ile (6722 ada için %29.72'lik, 6636 ada için %35'lik kısım) hesaplanacaktır.

- Bu kapsamda 6636 ada brüt parsel alanı hesabı;

$$\text{Brüt Parsel Alanı} = \frac{(\text{Güncel Tapu Alanı} \times 100)}{65}$$

- Bu kapsamda 6722 ada için brüt parsel alanı hesabı;

$$\text{Brüt Parsel Alanı} = \frac{(\text{Güncel Tapu Alanı} \times 100)}{70.28}$$

2.1.2. Yapım Yılı 17 Ocak 1957 Öncesi Olan Yapı Parselleri:

Bu parsellerde temel hak hesaplamaları parsel sınırları içerisinde yer alan yapının yapıldığı yıldaki yapı alanını gösteren belge üzerinden yapılacaktır. Bu belge İDARE'ye ulaştırılmadığında Temel Hak Hesaplaması madde 2.1.5 kapsamında yapılacaktır.

Bu kapsamda bu parsellerde;

$$\text{Temel Hak} = \text{Yapı Alanı} * x 0.75' \text{dir.}$$

(* yapıldığı yıldaki alan)

2.1.3. Yapı Kullanma İzni veya İnşaat Ruhsatı Bulunan Parseller:

Bu parsellerde temel hak hesaplamaları yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı), yapı ruhsatı ve/veya İlçe Belediyesi'nden alınan brüt inşaat alanının belirtildiği resmi yazı üzerinden yapılacaktır. Bu belgelerin temin edilememesi durumunda temel hak hesaplamaları Gayrimenkul Değerleme Tespit Raporlarında (Rapor No:2018-ÖZEL-10216...-10236, 10239, 10240, 10244, 10247) "İmar Durumu/ Ruhsat/ İskân/ Çap/ Onaylı Proje Bilgileri" bölümünde yer alan bilgiler ve rapor ekinde yer alan ruhsata esas projeler üzerinden yapılan ölçüm değerleri esas alınarak yapılacaktır. Ayrıca İlçe Belediyesi ve/veya İDARE arşivinde yer almayan ancak Taşınmaz Maliki beyanı ile İDARE'ye ulaştırılan resmi ve onaylı belgeler üzerinden de temel hak hesabı yapılabilecektir.

Bu kapsamda bu parsellerde;
Temel Hak = Ruhsatlı Yapı Alanı x 0.75'dir.

2.1.4. Boş Parseller:

Bu parsellerde temel hak hesaplamaları brüt parsel alanı esas alınarak Meri Plan kapsamında belirlenen imar hakkı üzerinden yapılacaktır.

- Meri Planda parsellerde;
Temel Hak=İmar Hakkı x 0.60'dır.

2.1.5. Ruhsatsız Yapı Parselleri:

Bu parsellerde temel hak hesaplamaları brüt parsel alanı esas alınarak Meri Plan kapsamında belirlenen imar hakkı üzerinden ve Gayrimenkul Değerleme Tespit Raporları'nda (Rapor No:2018-ÖZEL-10216...-10236, 10239, 10240, 10244, 10247) belirlenen mevcut yapı alanı üzerinden yapılacaktır. Ancak Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda "parselin içerisine girilemediği için ölçümü yapılamayan yapılar"ın mevcut yapı alanı 10.03.2008 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanan halihazır harita üzerinden ölçülerek yapılacaktır.

Bu parsellerde;
Temel Hak = (İmar Hakkı x 0.50) + (Mevcut Yapı Alanı x 0.25)

2.2. SÖZLEŞMEYE ESAS HAK HESAPLAMALARI:

2.2.1 Otopark Tercih: Otopark tercih edilmesi durumunda Sözleşmeye Esas hak, Temel hak üzerinden %5 eksilme ile otopark alanı verilebilir.

2.2.2. Fonksiyon Tercih:

- **Meri Plan ve/veya İnşaat Ruhsatı kapsamında kazanılmış hakkı Konut nitelikli olan parsellerde** Taşınmaz Maliki'nin ticari nitelikli bağımsız bölüm talep etmesi halinde ofis kattan ticari nitelikli bağımsız bölüm verilebilecektir. Bu kapsamda **Sözleşmeye Esas Hak Temel Hak** üzerinden %10 eksilme ile belirlenecektir.
- **Meri Plan kapsamında kazanılmış hakkı Ticaret olan kat** irtifakı kurulmamış parsellerde, Taşınmaz Maliki'ne Sözleşmeye Esas Hakkı kapsamında Meri Plandan gelen TAKS oranı (0.30) doğrultusunda zemin kattan ticari bağımsız bölüm verilecektir. Sözleşmeye Esas Hak'tan geriye kalan kısmı ise ofis kattan verilecektir.
- **Meri Plan ve/veya İnşaat Ruhsatı kapsamında kazanılmış hakkı kat mülkiyetine geçilmiş Ticaret nitelikli olan yapılarda** Taşınmaz Maliki'nin ticari nitelikli bağımsız bölüm talep etmesi halinde ofis kattan ticari nitelikli bağımsız bölüm verilebilecektir. Bu kapsamda **Sözleşmeye Esas Hak Temel Hak** üzerinden belirlenecektir.
- **Meri Plan ve/veya İnşaat Ruhsatı kapsamında kazanılmış hakkı kat mülkiyetine geçilmiş Ticaret nitelikli olan yapılarda** Taşınmaz Maliki'nin konut nitelikli bağımsız bölüm talep etmesi halinde konut kattan mesken nitelikli bağımsız bölüm verilebilecektir. Bu kapsamda **Sözleşmeye Esas Hak Temel Hak** üzerinden belirlenecektir.

- Kazanılmış hakkı kat mülkiyetine geçilmiş parsellere ilişkin sözleşmeye esas hak hesaplamalarına yönelik detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

MEVCUT İMAR DURUMU	MEVCUT TAPU NİTELİĞİ	YENİLEME NİTELİK TERCİHİ	YENİLEME TEMELHAK ATAMASI	YENİLEME TEKLİFİ
TİCARET	OFİS/BÜRO	TİCARET	OFİS	T.H. x %100 (OFİS)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)
	DÜKKÂN	TİCARET	DEPOLU DÜKKÂN	T.H. x %70 (DÜKKÂN) (T.H. x %30) + (TH x %40) (DEPO)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)
	MESKEN	TİCARET	OFİS	T.H. x %90 (OFİS)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)
KONUT	OFİS/BÜRO	TİCARET	OFİS	T.H. x %100 (OFİS)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)
	DÜKKÂN	TİCARET	DEPOLU DÜKKÂN	T.H. x %70 (DÜKKÂN) (T.H. x %30) + (TH x %40) (DEPO)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)
	MESKEN	TİCARET	OFİS	T.H. x %90 (OFİS)
		KONUT	MESKEN	T.H. x %100 (MESKEN)

2.2.3. Taşınmaz Maliki'nin 2.2.1 ve 2.2.2 maddelerinde belirtilen hususlardan farklı taleplerinin olması halinde, bu taleplerinin karşılanmasına ilişkin takdir hakkı İDARE'dedir. Talebi karşılayacak nitelikte yapı ve fonksiyon bulunması halinde, Taşınmaz Maliki'nin bu talebi karşılanacaktır.

2.3. TAŞINMAZ MALİKLERİNE VERİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN YERLERİ:

Bağımsız Bölümlerin dağıtımı Taşınmaz Maliklerine Sözleşme Ekinde yer alacak olan "Bağımsız Bölüm Paylaşım Krokisi" uyarınca gerçekleştirilecektir.

Taşınmaz Maliki'ne hangi bağımsız bölümün verileceği ve bu bağımsız bölümün hangi cephede yer alacağı, yenileme avan projeleri üzerinden belirtilecektir. Ancak gerekli görülmesi durumunda Koruma Bölge Kurulu ve Meclis onayı kapsamında projelerde yapılabilecek değişikliklere istinaden bağımsız bölümlerin yerlerinde değişiklikler yapılabilecektir. İDARE'nin yenileme projelerinde gerekli gördüğü değişiklikleri yapma hakkı saklıdır.

2.4. BAĞIMSIZ BÖLÜM TIPLERİ İLE SÖZLEŞMEYE ESAS HAKKIN EŞİTLENMESİ:

Taşınmaz Maliklerinin Sözleşmeye Esas Haklarının Yenileme Projelerindeki bağımsız bölümlerle eşleştirilebilmesi için; ilave m²'ler alma, m² satma ve m²'lerini bölme hakları olacaktır.

- Taşınmaz Maliki'ne Yenileme Projeleri kapsamında verilecek olan bağımsız bölümün Sözleşmeye Esas Hakkından az olması ve/veya Taşınmaz Maliki'nin daha küçük bağımsız bölüm talep etmesi halinde Sözleşmeye Esas Hakkı ile almaya karar vereceği bağımsız

bölüm arasındaki fark detayları 2.5 maddesinde yer alan, işbu esas ve usullerin ekindeki Proje Metrekare Birim Fiyat Tablosu üzerinden hesaplanan bedel ile İDARE tarafından ödenecektir.

- Taşınmaz Malikine Yenileme Projeleri kapsamında verilecek olan bağımsız bölümün Sözleşmeye Esas Hakkından daha fazla olması ve/veya projeden kaynaklı daha büyük bağımsız bölüm verilmesi gerektiği hallerde, Taşınmaz Maliki Sözleşmeye Esas Hakkı'nın en çok %10 fazlasını detayları 2.5. maddesinde yer alan, işbu esas ve usullerin ekindeki Proje Metrekare Birim Fiyat Tablosu üzerinden hesaplanan bedel ile satın alabilecektir. Taşınmaz Maliki %10 satın alma hakkını kullandıktan sonra; bu hakkı bir büyük bağımsız bölüme denk gelmez ise; bir büyük tek bağımsız bölüm alabilmek için Sözleşmeye Esas Hakkının %5 ine kadar daha ilave hak satın alabilme hakkına sahip olacaktır. Bu kapsamda nihai hakkı ile belirlenecek haklar toplamı kadar bir veya daha fazla bağımsız bölüm alabilecektir.
- Taşınmaz Maliklerinden gelebilecek talepler doğrultusunda Sözleşmeye Esas Haklarının 1. ve 2. derece yakınları ile birleştirilebilmesi hususu İDARE' nin takdirinde olacaktır.

2.5. TAŞINMAZ MALİKLERİNİN BORÇ VE ALACAKLARININ BELİRLENMESİ:

Yukarıdaki 2.4. maddesinde yer alan tüm alım ve satımlar, 27.07.2018 tarihli "Rapor No: 2018/Özel 10635" Değerleme Raporunda yer alan 6636 ve 6722 adalar için belirtilen proje sonrasında oluşan m² birim fiyatlarının Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi [Yİ-ÜFE (eski TEF)] oranları kapsamında güncellenmiş olan ve işbu esas ve usullerin ekinde yer alan Proje Metrekare Birim Fiyat Tablosu üzerinden gerçekleştirilecektir. Metrekare Birim Fiyat Tablosunda belirtilen fiyatlar 31/12/2022 tarihine kadar geçerli olup birim fiyat güncellemesi yılda bir sefer olacak şekilde Ocak Yİ-ÜFE verileri baz alınarak yapılacaktır. Bu bedel çıplak bedel olup; KDV ve yasal giderler hariçtir.

Taşınmaz Malikinin 2.4 maddesi kapsamında borçlu olması durumunda Taşınmaz Maliki borçlandığı tutarı yenileme uygulama projeleri kapsamında alınan inşaat ruhsatlarının onay tarihini takiben peşin ya da yasal faizi ile birlikte en fazla 12 ay taksitle ödeyebilecektir. Taşınmaz Malikinin alacaklı olması durumunda Taşınmaz Maliki alacağı tutarı yenileme uygulama projeleri kapsamında alınan inşaat ruhsatlarının onay tarihini takiben 6 ay içinde İdare'den peşin alabilecektir. Her iki durumda da ödeme planı inşaat ruhsatının onay tarihini takiben bağitlanacaktır.

Taşınmaz Maliki 2018 ve 2019 yılında imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında İDARE'ye ödeme yapmış ise satın aldığı işbu metrekare sözleşmeye esas hakkına eklenerek ve ödediği tutar yansıtılarak işlem yapılacaktır

3. DİĞER TAŞINMAZLARA İLİŞKİN HUSUSLAR

- **Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli Yapılara İlişkin Hususlar**

Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli Yapılara ilişkin uygulamalarda 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat ile Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan hükümleri ve/veya Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylı Yenileme Projeleri esas alınır.

Bu kapsamda bu yapıların yenileme projeleri süresi ile eş zamanlı olarak Yenileme Projelerinin (restitüsyon, restorasyon vb.) hazırlanması yapılarla ilişkin yapılacak uygulamaların

bedeli İdare tarafından alınan "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik" kapsamında alınan katkı payından karşılanacaktır. Katkı payı haricinde kalan diğer bütün uygulamalar Taşınmaz Maliki tarafından yapılacak olup proje süresi ile eş zamanlı olarak bitirilecektir. Taşınmaz Maliki tarafından bu uygulamaların proje süresi kapsamında yapılmaması ve/veya yapılamaması durumunda öncelikli olarak taşınmazın İDARE tarafından satın alınması için anlaşma yoluna gidilecek, mutabakata varılmadığında ise Kamulaştırma işlemleri uygulanacaktır.

- **Geleneksel ve Dönemsel Nitelikli Yapılara İlişkin Hususlar**

Geleneksel ve Dönemsel nitelikli yapılara ilişkin uygulamalarda yenileme projeleri süresi ile eş zamanlı olarak Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan hükümleri ve/veya Yenileme Projeleri esas alınarak işlemler yürütülecek olup bu kapsamda yapılacak uygulamalarda Taşınmaz Malikleri ile öncelikli olarak işbu usul ve esaslar kapsamında uzlaşma yoluna gidilecektir. Taşınmaz Malikleri ile mutabakata varılmadığında ise Kamulaştırma işlemleri uygulanacaktır.

- **Mülkiyeti Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Taşınmazlara İlişkin Hususlar**

Mülkiyeti Hazine ve Vakıflar Genel Müdürlüğü dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlara ilişkin uygulamalarda 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 21 inci Maddesi kapsamında işlemler yürütülecektir.

- **Mülkiyet Durumu Belli Olmayan Taşınmazlara İlişkin Hususlar**

Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 25 inci Maddesi kapsamında işlemler yürütülecektir.

4. SÖZLEŞMEYE DAVET VE UZLAŞI SÜRECİ:

4.1. Taşınmaz Malikleri ile tek tek uzlaşma görüşmeleri yapılmadan önce, en az 2 defa Yenileme Avan Projelerinin ve uygulamaların nasıl yapılacağına ilişkin toplantılar yapılacaktır.

4.2. Taşınmaz Malikleri ile uzlaşma görüşmelerini yapmak ve bu görüşmelerin tutanağa bağlanmasını sağlamakla görevli ve yetkili olmak üzere uzlaşmacı(lar) belirlenecektir.

4.3. Taşınmaz Maliklerine, telefon, mail, dijital platformlar vs. aracılığı ile yada yasal adresler üzerinden taahhütlü ve/veya elden imza karşılığı olarak uzlaşma görüşmelerine davet mektubu gönderilecektir. Davet mektubunun içerisinde hangi tarihte, hangi saatte, hangi konuya ilişkin davet edildiği belirtilecektir. Taşınmaz Maliki'nin tebligata yarar adreslerine ilişkin her türlü bilgi İDARE tarafından diğer ilgili resmi kurumlardan talep edilecek ve tebligatlar bu şekilde yapılacaktır.

4.4. İDARECE yapılan araştırmalar sonucu adresleri bulunamayanlar 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle uzlaşma görüşmelerine çağrılacaktır. İlan yoluyla tebligat suretiyle de adresleri bulunmayan

taşınmazlarda kamulaştırma süreci başlatılacaktır. Kamulaştırma işlemleri 5366 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 25. maddesi kapsamında yürütülecektir.

4.5. Uzlaşma görüşmeleri esnasında Yenileme Avan Projeleri ile ilgili gerekli bilgiler Taşınmaz Malikine verilecektir. Ayrıca proje kapsamında Taşınmaz Malikine düşecek bağımsız bölümün/taşınmazın nitelikleri, miktarı, buldukları alan gibi açıklayıcı bilgiler iletilecektir. Bu görüşmeler tutanağa bağlanacaktır. Tutanakta, Taşınmaz Maliki'nin de imzası olacaktır. Taşınmaz Maliki'nin tutanağı imzalamaktan imtina etmesi halinde, görüşmelerin başladığı ve sona erdiği zaman dilimi kaydedilerek, görüşülen ve uzlaşılabilen konular yazılarak ve Taşınmaz Maliki'nin tutanağı imzadan imtina ettiği şerh düşülerek imza altına alınacaktır.

4.6. Proje kapsamında teklif edilen dağıtım modeli ve uzlaşma hususunda Taşınmaz Maliki ile anlaşılabilen halinde, Taşınmaz Maliki'ne daha önce belirlenmiş bedel üzerinden satın alınması teklifinde bulunulacaktır. Taşınmaz Maliki'nin satmayı kabul etmesi halinde satış işlemlerine başlanacaktır. Taşınmaz Maliki ile satış konusunda da uzlaşılabilen halinde kamulaştırma süreci başlatılacaktır.

4.7. Usulüne uygun olarak yapılan uzlaşma davetine belirtilen gün ve saatte katılmayan Taşınmaz Maliki'ne ikinci defa aynı usulde davette bulunulacaktır. Bu davete de katılmayan Taşınmaz Maliki'nin taşınmazını kamulaştırma işlemlerine başlanacaktır. İkinci davette uzlaşmaya katılmaması halinde taşınmazı ile ilgili kamulaştırma işlemlerinin uygulanacağı belirtilecektir.

4.8. Uzlaşılan taşınmazların tapuda devri, paylaşımı ve hisselerin Taşınmaz Maliklerine/İDARE'ye devrine ilişkin hususlar sözleşme kapsamında yapılacaktır.

5. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN HUSUSLAR

5.1. Antalya İli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde bulunan bazı taşınmazların Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması hakkındaki 06/02/2019 tarihli ve 712 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki listenin 07/03/2019 tarihli ve 808 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki ile değiştirilmesine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi gereğince karar verilmiştir. Buna göre; 07/03/2019 tarihli ve 808 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının eki Acele Kamulaştırılacak Taşınmazlar Listesinde belirlenen Ada/Parsel numaraları ve Kamulaştırılacak Alan büyüklükleri üzerinden İDARE kamulaştırma işlemlerini tamamlayacaktır.

5.2. Yenileme Projeleri kapsamında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde 5366 sayılı Kanunun 4 üncü Maddesi ve 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 23 üncü ve 24 üncü Maddeleri kapsamında kamulaştırma yapılabilir.

Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacak olup olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağına anlaşılması halinde, 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.



6. UZLAŞMA TUTANAKLARI KAPSAMINDA TAŞINMAZ MALİKLERİ İLE İMZALANACAK KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Taşınmaz Malikleri arasında yukarıdaki karara bağlanan esaslar çerçevesinde imzalanacak işbu esas ve usullerin eki **Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**' ne ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile Belediye adına Genel Sekreter'e imza yetkisi verilmiştir. Taşınmaz Malikleri ile uzlaşma yetkilileri arasında imzalanacak Uzlaşma Tutanakları Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine esas teşkil edecektir. Bu çerçevede uzlaşma tutanağını imzalayan Taşınmaz Malikleri ile noter huzurunda kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanacaktır. Yapılacak Sözleşmelerle ilgili noter, resim, harç ve giderler olmak üzere bütün masraflar İDARE tarafından karşılanacaktır. Tapunun devri aşamasında harç ve vergi gerekmesi halinde de bu işlemlere ilişkin masraflar İDARE tarafından karşılanacaktır.

7. Balbey Yenileme Alanı 1.Etap Proje Alanı Taşınmaz Malikleri İle Uzlaşma Ve Dağıtıma İlişkin Esas Ve Usuller, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve Belediye Başkanı'nın onayı ile yürürlüğe girer.

EKLER:

1. Proje Metrekare Birim Fiyat Tablosu
2. Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Taşınmaz Malikleri Arasında İmzalanacak Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
EK 2.1.1. Etap Yenileme Avan Proje Bağımsız Bölüm Krokileri
EK 2.2.Yapı Genel Özellikleri
EK 2.3.1.Etap Yenileme Projesine İlişkin Uzlaşma Tutanağı



ELMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME TARAFINDAN BALBEY MAHALLESİ İÇİN HAZIRLANAN 27.07.2018 TARİHLİ, "RAPOR NO: 2018/ ÖZEL 10635" DEĞERLEME RAPORUNUN OCAK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA Yİ-ÜFE (eski TEFE) GÜNCELLEME TABLOSU

Balbey Mahallesi, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun kapsamında 23.03.2015 tarih ve 2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 'Yenileme Alanı' olarak ilan edilmiştir.

Söz konusu Yenileme Alanı içerisinde kalan 6722 ada 1 ile 18 numaralı parseller ile 6636 ada 1 ile 11 numaralı parseller 13.04.2018 tarihli ve 429 sayılı Meclis Kararı ile 1. Etap Proje Alanı olarak belirlenmiştir. 08.10.2018 tarihli ve 870 sayılı Belediyemiz Meclis Kararının eki "Balbey Mahallesi Yenileme Alanı (1. Etap Proje Alanı) Taşınmaz Malikleri İle Uzlaş ve Dağıtımına İlişkin Esas ve Usuller" in 2.5. Maddesinde "...tüm alım ve satımlar Gayrimenkul Değerleme Raporlarında (Rapor No: 2018 - 10635) belirtilen proje sonrasında oluşan m² birim fiyatları üzerinden gerçekleştirilecektir. Bu bedel çıplak bedel olup; KDV ve yasal giderler hariçtir. Bu oranlar her yıl TEFE/TÜFE artış oranları kapsamında güncellenecektir." açıklamaları bulunmaktadır.

Bu kapsamda 08.10.2018 tarihli ve 870 sayılı Meclis Kararınca uygun bulunan ve yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda Balbey 1. Etap Proje Alanında kalan ve "Elma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27.07.2018 Tarihli, Rapor No: 2018/ ÖZEL 10635" Değerleme Raporunda takdir edilen bedeller, 11.04.2022 tarihli ve E-91276580-115.05.99-144346 sayılı Başkanlık Oluru ile görevlendirilen komisyonumuzca OCAK 2022 Tarihi İtibariyle Yİ-ÜFE katsayıları (eski TEFE) dikkate alınarak güncellenmiştir.

İşbu rapor 3(üç) nüsha olarak hazırlanmıştır.

İMAR ADASI	YÖNÜ	CEPHESİ	NİTELİK	BULUNDUĞU KAT	YAPI ALANI	08.10.2018 TARİHLİ VE 870 SAYILI MECLİS KARARI İLE UYGUN BULUNAN PROJE SONRASI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TÜİK Parasal Değerleri Güncelleme Aracı (Belli bir tarihteki parasal değeri Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) değişim oranları kullanılarak talep edilen tarihteki değere dönüştürme aracı) kullanılarak 2018-07 (RAPOR TARİHİ) tarihindeki değeri güncellenerek 2022-01 (OCAK) tarihindeki değere ulaşılmıştır. Güncelleme Oranı: %303.45 (TL/m ²)
6636 VE 6722 ADA	GÜNEY	ŞHT. BİNBAŞI CENGİZ TOYTUNÇ CADDESİ	DUKKAN	BODRUM	1	4,000.00 ₺	12,138.00 ₺
				ZEMİN	1	12,000.00 ₺	36,414.00 ₺
				ASMA KAT	1	6,000.00 ₺	18,207.00 ₺
			BÜRO / OFİS	1, 2	1	6,000.00 ₺	18,207.00 ₺
			MESKEN	2, 3	1	5,000.00 ₺	15,172.50 ₺
	KUZEY DOĞU BATI	418 SOKAK 437 SOKAK	DUKKAN	BODRUM	1	3,166.67 ₺	9,609.26 ₺
				ZEMİN	1	9,500.00 ₺	28,827.75 ₺
				ASMA KAT	1	4,750.00 ₺	14,413.88 ₺
			BÜRO / OFİS	ZEMİN, 1, 2	1	5,250.00 ₺	15,931.13 ₺
			MESKEN	ZEMİN, 1, 2	1	4,500.00 ₺	13,655.25 ₺
			TESCİLLİ RESTORE EDİLMİŞ YAPI	-	1	7,000.00 ₺	21,241.50 ₺



T.C.
TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Bilgi Dağıtım ve İletişim Daire Başkanlığı



11/Nisan/2022

PARASAL DEĞER GÜNCELLEME RAPORU

2018 yılının Temmuz ayında 100,00 TL olan değer 2022 yılının Ocak ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'ne göre 303,45 TL olmaktadır.

Belge düzenleme tarihi : 11 Nisan 2022, Saat: 13:41:33

İşbu belge İstatistik Kanunu 7.maddesinin 3.fıkrasında bulunan 'Başkanlığın veri ve bilgi derleme ve yayımlama işlemleri dâhil her türlü faaliyetleri elektronik ortamda yapılabilir, arşivlenebilir ve elektronik imza kullanılabilir.' hükmü çerçevesinde düzenlenmiş olup bu belgenin esasına ilişkin sorgulama <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/parasalDeğer?id=50UEIG0UXL> adresinden ya da belge üzerinde bulunan kare kod ile yapılabilir.

Takip Numarası: 50UEIG0UXL

Notlar: 01.01.2005 tarihinden itibaren paraden 6 sıfır atılarak YTL (Yeni Türk Lirası) dönüşümü yapılmıştır.
01.01.2009 tarihinden itibaren Bakanlar Kurulu Kararı ile 'Türk Lirası' ibaresinin başına konulan 'Yeni' ibaresi kaldırılarak tekrar TL kullanılmaya başlanmıştır.

Hakan SARI
Harita Mühendisi
Emlak ve İstimlak Dairesi
Başkanlığı
(SPK GDU:401501)

Metin COŞKUN
Harita Mühendisi
Emlak ve İstimlak
Dairesi Başkanlığı
(SPK GDU:402422)

Saban ATEŞ
Harita Mühendisi
Kent Estetiği Dairesi
Başkanlığı
(SPK GDU:404377)

**DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI
İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1 - SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

(1) ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Adres:

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/ANTALYA

(bundan sonra "İDARE" olarak anılacaktır.)

Tel No : 0(242) 249 50 00

Faks No : 0(242) 249 50 01

(2) Ad/Soyad:

TC Kimlik Numarası:

Adres:

Tel No :

(bundan sonra "TAŞINMAZ MALİKİ" olarak anılacaktır.)

İDARE ve TAŞINMAZ MALİKİ bu Sözleşme'de birlikte Taraflar olarak anılacaktır.

Sözleşmeye Tabii Taşınmaz Bilgileri

TAŞINMAZ MALİKİ/ MALİKLERİ' nin sahip oldukları Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Yüksekalan Mahallesi, O25-a-15-a-1-c pafta, ada/..... parsel numarasında kayıtlı bulunan niteliğindeki gayrimenkuldeki hisselerinin tamamı. (İşbu sözleşme, uzlaşılabilir malik ile yapılacağından, uzlaşılabilir yada kayyım tayin edilecek taşınmazlar ile ilgili prosedürler 5366 sayılı Yasa kapsamında yerine getirilecektir.)



MADDE 2- TANIMLAR

Bu Sözleşme'de;

İdare: Antalya Büyükşehir Belediyesi'ni ifade etmektedir.

5366 sayılı Kanun: Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu' nu,

Yenileme Alanı: 23.03.2015 tarihli ve 2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve 24.04.2015 tarihli ve 29336 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı Kanun'un 2 inci maddesine göre belirlenen yenileme alanını,

1.Etap Proje Alanı: 13.04.2018 tarihli ve 429 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile belirlenen alan (6722 Ada 1 ila 18 parseller ve 6636 Ada 1 ila 11 parseller) sınırını,

Koruma Bölge Kurulu: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nu,

Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu: 1.Etap Proje Alanı kapsamında hazırlanan Koruma Bölge Kurulu tarafından 29/07/2021 tarihli ve 12574 sayılı kararı ile uygun görülerek devamında 20/08/2021 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan "1.Etap Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu"nu ifade etmektedir.

Yenileme Avan Projeleri: Koruma Bölge Kurulunun 12/11/2020 tarihli ve 11454 no'lu prensip kararı ve Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu kapsamında 5366 sayılı Yasa kapsamında hazırlanan, Koruma Bölge Kurulu'nca ve Antalya Büyükşehir Meclisi'nce onaylanan Avan Projeleri,

Yenileme Uygulama Projeleri: 5366 sayılı Kanun'da ve Yönetmelikte belirtilen Yenileme Avan Projelerine göre hazırlanan ve Koruma Bölge Kurulu'nca ve ilgili İdare tarafından onaylanan projeleri,

Özel Nitelikli Taşınmaz: Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli yapılar ile Geleneksel - Dönemsel nitelikli yapıları,

İnşaat: Madde 1' de bilgileri verilen taşınmazın üzerinde Yenileme Uygulama Projeleri kapsamında yapı ruhsatı alınarak SÖZLEŞME'ye göre İDARE tarafından anahtar teslim inşa edilecek/ettirilecek ticari, konut, kamusal hizmet alanları, kamu hizmet binaları, alt ve üst yapı, ihata-istinat duvarları ve sosyal tesis (ve gibi) yapıları,

Blok: Projeye uygun olarak yapılacak her bir ana gayrimenkulü,

Bağımsız Bölüm: Bloğun başlı başına kullanıma elverişli olan, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,

Bağımsız Bölüm Krokisi: İDARE tarafından 1. Etap Proje Alanı üzerinde bu Sözleşme uyarınca belirlenmiş şartlarla inşaatın tamamlanmasını müteakip tespit edilecek bağımsız bölüm dağıtım şeklini belirleyen krokiyi,

Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığı'nı,

İmar Kanunu: 3194 sayılı İmar Kanunu'nu,

KMK: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu,

Taşınmaz Maliki: 1.Etap Proje Alanı sınırları içerisinde yer alan imar parselleri ve inşa edilmiş yapılar üzerindeki (taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ile geleneksel - dönemsel nitelikli yapılar ve parselleri hariç) hak sahiplerini ifade etmektedir.

Mevcut Taşınmaz: TAŞINMAZ MALİKİ tarafından İDARE'ye işbu sözleşme kapsamında bir kısım hissesi devredilecek olan taşınmazı,

Sözleşme: İşbu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ni,

Teknik Şartname: İşbu sözleşmenin konusunu teşkil eden yenileme proje alanında yapılacak inşaatlarda uygulanacak tüm teknik şartnameleri,

Vekaletname: Mevcut Taşınmaz'ın işbu sözleşme kapsamında devredilecek olan hissesinin TAŞINMAZ MALİKİ tarafından İDARE'ye tapuda resmi satış işlemiyle devredilmesi, sözleşmenin imzalanması için TAŞINMAZ MALİKİ tarafından ilgili temsilciye verilen vekaletnameyi, mevcut taşınmazın hissesinin İDARE adına devir ve tescili sağlanıncaya ve yenileme projesi tamamlanıp, iskan alınıncaya kadar yenileme uygulama projeleri kapsamında yapılacak işler kapsamında TAŞINMAZ MALİKİ tarafından İDARE'ye verilen vekaletnameyi,

Muvafakatname: MÜLK SAHİBİ' nin inşaat sürecinin yürütmek üzere İDARE'ye vereceği muvafakatnameyi,

Yüklenici: İDARE tarafından mevzuat kapsamında tayin edilecek ve sözleşme konusu işlerin tamamının veya bir kısmının yaptırılacağı 3. şahıs/shahısları,

ifade eder.

MADDE 3- SÖZLEŞME'NİN KONUSU

"Sözleşme'nin konusu, 1. Etap Proje Alanı ilan edilen bölgede yer alan özel nitelikli taşınmazlar hariç olmak üzere taşınmaz hisselerinin işbu Sözleşme'de belirtilen bağımsız bölüm paylaşımına göre İDARE'ye devredilmesi, İDARE tarafından mevcut yapıların yıkılarak Yenileme Uygulama Projeleri kapsamında imar uygulamaları (ifraz, tevhit vb. parselasyon) sonucunda oluşacak yeni ada/parsellerde Sözleşme'ye uygun inşaat yapılması/yaptırılması ve buna mukabil yenileme projesi alanında kat irtifakı kurulmasını takiben İDARE'nin yazılı talebine müteakip en geç 30 (otuz) gün içerisinde; işbu Sözleşmede belirtilen sözleşme konusu yenileme alanında olan taşınmazdaki hisselerine karşılık, ekteki Bağımsız Bölüm Krokisi uyarınca belirlenecek ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümüne isabet edecek hisse payını kendi üzerinde tutarak, İDARE'ye devredilmesi gereken hissesini bütün takyidatlardan ari bir şekilde İDARE'ye devredilmesidir."

Taraflar arasında akdedilen işbu Sözleşme karma akit niteliğinde olup; TAŞINMAZ MALİKİ' nin asli borcu aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde İDARE'ye Mevcut Taşınmazı iş bu sözleşmede belirlenen oranda ve sözleşme kapsamındaki tüm takyidatlardan ari olarak devretmek, İDARE'nin asli borcu ise, TAŞINMAZ MALİKİ tarafından İDARE'ye devredilen Mevcut Taşınmazı üzerinden hesaplanan payı kapsamında, aşağıda nitelikleri belirtilen inşaat ve imalatları tamamlayarak tüm takyidatlardan ari olarak TAŞINMAZ MALİKİ' NE teslim etmektedir.

MADDE 4- BİLGİLENDİRME

TAŞINMAZ MALİKİ, işbu Sözleşmenin imzalanmasından önce ve imzası sırasında, İDARE'den 1. Etap Proje Alanına ilişkin gerekli bilgileri ve sözleşme ile ilgili her türlü bilgiyi aldığını, işbu sözleşmeyi imza altına almak için herhangi bir engeli bulunmadığını, taşınmazın üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığını ve işbu Sözleşme'ye konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir 3 üncü kişi ile herhangi bir sözleşmenin ve/veya taahhüdünün bulunmadığını kabul beyan ve taahhüt eder.

MADDE 5- SÖZLEŞMENİN BEDELİ

5.1. TAŞINMAZ MALİKİ, İDARE'ye sözleşme konu taşınmazının işbu sözleşme kapsamında devretmesi gereken hak ve hisselerini tapuda devredecek ve sözleşmede belirtilen diğer tüm yükümlülükleri yerine getirecektir.

5.2. İşbu sözleşme kapsamında TAŞINMAZ MALİKİ'nin İDARE'ye devretmesi gereken hissesi için İDARE tarafından herhangi bir bedel ödenmeyecek olup, taşınmaz hissesinin devri karşılığında TAŞINMAZ MALİKİ'ne verilecek olan bağımsız bölüm, işbu sözleşme kapsamında inşaa ve teslim edilecektir.

5.3. İDARE, 1. Etap Proje Alanını bir bütün olarak ve/veya ada bazında planlama, projelendirme ve değerlendirmeye esas alacaktır. Bu konudaki projelendirmeye ilişkin takdir hak ve yetkisi İDARE'de bulunmaktadır. İDARE, idari ve yasal zorunluluklar karşısında projede dilediği değişiklikliği yapmaya yetkilidir.

5.4. İşin bedeli;

İDARE'ye devredilecek taşınmazdaki hisse ve haklardan ibarettir. TAŞINMAZ MALİKİ kendisine düşen temel hakkından daha fazla metrekare istemediği müddetçe İDARE'ye başkaca herhangi bir bedel ödemeyecektir.

MADDE 6- TAŞINMAZ MALİKİNİN TAAHHÜDÜ

6.1. TAŞINMAZ MALİKİ; taşınmazın mülkiyetinin kendisine ait olduğunu, taşınmaz üzerinde elbirliği ya da paylı mülkiyet bulunması halinde iştirak maliklerinin ve paydaşların sözleşmeye taraf olmalarını sağlayacağını ve sözleşmenin birlikte imzalanması gerektiğini, taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler lehine hiçbir hak, rehin, ipotek, haciz ve sair takyidat bulunmadığını, taşınmaz üzerinde (kendisi de dâhil) özel ve/veya kamusal üçüncü kişiler lehine tesis edilen, edilmek üzere olan ve/veya edileceği bilinen hiçbir ön alım, alım, geri alım ve benzeri şahsi haklar ile aynı hak, kişisel ya da eşyaya bağlı irtifak hakkı, özel ya da kamusal hiçbir taşınmaz yükü, şerh edilen ya da edilmeyen herhangi bir kişisel ya da nisbi hak bulunmadığını, taşınmaza ilişkin borcun bulunmadığını, taşınmazın herhangi bir adli ve idari dava konusu olmadığını, taşınmazın bir bütün olarak kullanımı ve yapılacak inşaat anlamında, imar ve sair ruhsatlarına ve sair idari izinlerine ilişkin herhangi bir hukuki engelin bulunmadığını, üzerinde vakıf şerhi bulunmadığını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

6.2. TAŞINMAZ MALİKİ; medeni haklarının kısıtlanması ve/veya başka surette ortadan kalkması durumunda da sözleşmenin tüm edimlerinin yerine getirilene kadar geçerli olduğunu ve kanuni ve akdi haleflerini bağladığını kabul, taahhüt ve beyan eder.

6.3. Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu gereği İmar Uygulaması (parselasyon) yapılacağından TAŞINMAZ MALİKİ, yapılacak olan imar uygulaması sonrasında da

sözleşmeye esas taşınmazına ilişkin işbu sözleşme kapsamında taahhüt edilen tüm yükümlülüklere uyacaktır. TAŞINMAZ MALİKİ yeni oluşacak ada/parsel numarası altındaki taşınmazlara isabet eden sözleşmeye esas taşınmazında işbu sözleşme yükümlülüklerine tabiidir.

MADDE 7- TAŞINMAZ MALİKİ'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

7.1.TAŞINMAZ MALİKİ, İDARE'nin yazılı talebine müteakip en geç 30 (otuz) gün içerisinde; taşınmazı mevcut hali ile her türlü takyidattan (ipotek, haciz, tedbir, şerh vb.) ari ve boş olarak, elektrik, su, doğalgaz, kablolu yayın, iletişim ve telefon sözleşmeleri iptal edilmiş ve borçları kapatılmış, çöp ve emlak vergileri ödenmiş, taşınmazda ikamet eden veya yararlananların (kendisi, yakını, kiracı gibi) Nüfus Müdürlüklerinden adresten nakillerini almış olarak ve durumu tevsik eden belgelerle birlikte "boş" olarak İDARE'ye teslim edecektir. Tapuda İDARE adına devir ve tescil sağlanıncaya ve inşaatlar tamamlanıp, iskan alınıncaya kadar sözleşme konusu taşınmaz ile ilgili olarak imar uygulaması, ifraz, tevhit, terk işleminin yapılması, yıkım ruhsatlarının alınması, cins tashihi, sözleşme konusu inşaat işleri için gerekli tüm başvuruların yapılması, inşaat izin ve ruhsatlarının alınması işleri TAŞINMAZ MALİKİ'nin, İDARE'nin belirleyeceği kişi veya kişilere vereceği vekaletname ile İDARE tarafından yapılacaktır.

7.2.TAŞINMAZ MALİKİ, sözleşme ile üstlendiği edimleri eksiksiz olarak ve zamanında yerine getireceğini, işin yürütülmesi safhasında iyi niyetle hareket ederek işin icrasını engellemeyeceğini, inşaatın yürütülmesi bakımından zorunlu olan vekâletnameleri ve muvafakatnameyi bu sözleşmenin imzalanması tarihinde İDARE'ye vermeyi taahhüt etmektedir.

7.3. TAŞINMAZ MALİKİ, sözleşme kapsamında İDARE'ye ve/veya onun belirlediği kişiye vereceği vekaletnameleri İDARE'nin onayı olmadan tek taraflı olarak sona erdirmeyeceğini, vekilin yetkilerini herhangi bir şekilde kısıtlamayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

7.4.TAŞINMAZ MALİKİ tarafından sözleşmenin 7.2. ve 7.3. maddelerine aykırı davranılması halinde TAŞINMAZ MALİKİ'nin bu sözleşmeye aykırı davranması veya bu sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine getirmemesi halinde, edimlerini yerine getirene kadar geçecek süre inşaatın tamamlanma süresine eklenecek ve o süre kadar inşaat ve işin teslimi süresi uzamış sayılacaktır. İDARE'nin ya da diğer hissedarların bu nedenle zarar görmesi halindeki zararları karşılayacaktır.

7.5.TAŞINMAZ MALİKİ'nin taşınmazı süresinde boş ve takyidattan ari olarak teslim etmemesi ve/veya süresi içerisinde hisse devrini yapmaması nedeniyle İDARE veya diğer maliklerin gecikmeden kaynaklanan zararlarını (maddi, manevi, kira gelirleri vb.tüm zararlar) TAŞINMAZ MALİKİ ödemekle yükümlüdür. Ayrıca, geç teslim süresi toplam inşaat süresine eklenecektir.

MADDE 8- TAŞINMAZIN DEVRİ VE PAYLAŞIM

8.1. TAŞINMAZ MALİKİ, İDARE tarafından yenileme projesi alanında kat irtifakı kurulmasını takiben İDARE'nin yazılı talebine müteakip en geç 30 (otuz) gün içerisinde; işbu Sözleşmede belirtilen sözleşme konusu taşınmazdaki..... m² hisselerini, kendi bağımsız bölümüne isabet edecek hisse payını kendi üzerinde tutarak (ipka ile), İDARE'ye devredilmesi gereken hissesini bütün takyidatlardan ari bir şekilde İDARE'ye devredecektir. İDARE'nin yazılı bildirimine rağmen, TAŞINMAZ MALİKİ, İDARE'ye hissesini devretmezse ve/veya taşınmaz üzerindeki takyidat ve sınırlamaları kaldırmaz ise İDARE, TAŞINMAZ

MALİKİ'nin parseldeki ve/veya bağımsız bölümdeki bütün hisselerini 5366 sayılı Yasa kapsamında kamulaştırma hakkına sahip olacaktır.

İDARE, 1. Etap Proje Alanını bir bütün olarak ve/veya ada bazında planlama, projelendirme ve değerlendirmeye esas alacaktır. Bu konudaki projelendirmeye ilişkin takdir hak ve yetkisi İDARE'de bulunmaktadır.

8.2. Bu Sözleşme ile inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin sayısı, projelerin onaylanması sonrasında imar haklarının izin verdiği sayıya bağlı olarak İDARE tarafından saptanacaktır. Bu esas doğrultusunda paylaşım; projelerin tamamlanıp ilgili idare tarafından tasdik edildikten ve Yapı Kullanım İzni alındıktan sonra, İDARE tarafından belirlenecek Bloklardan bağımsız bölüm TAŞINMAZ MALİKİ'ne teslim edilecektir.

Yenileme Avan Projeleri kapsamında oluşan kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin TAŞINMAZ MALİKLERİNE paylaşılması "Bağımsız Bölüm Krokisi" uyarınca gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, TAŞINMAZ MALİKİ'ne hangi Blok'tan hangi dairenin verileceği ve bu dairenin hangi cephede yer alacağı önceden belirtilecek ancak projelerde yapılabilecek değişikliklere istinaden bu nihai bir belirleme olmayacaktır.

MADDE 9- TAŞINMAZ MALİKİNE VERİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜM VE NİTELİKLERİ

9.1. Proje kapsamında TAŞINMAZ MALİKİ ekli Uzlaşı Tutanağında imzaladığı şekli ile,

..... Ada Blokta bulunan m² büyüklüğündeki Nolu konut/zemin kat dükkan /ofis kat ticari nitelikli Bağımsız Bölümün/..... hissesini,

Alacağı konusunda uzlaşmıştır.

9.2. TAŞINMAZ MALİKİ alacağı konut/zemin kat dükkan /ofis kat ticari birim (lerle) ilgili olarak TL borçlanmıştır.

9.3. TAŞINMAZ MALİKİ borcu olan TL'yi inşaat ruhsatlarının onay tarihini takiben PEŞİN veya YASAL FAİZİ ile birlikte 12 aya kadar TAKSİTLE ödemeyi kabul etmiştir.

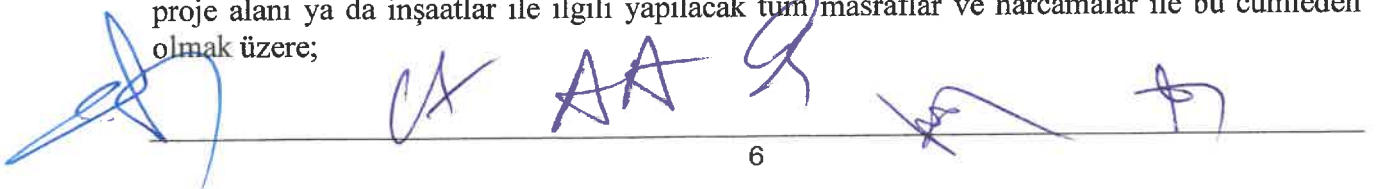
9.4. TAŞINMAZ MALİKİ alacağı konut/ticari birim (lerle) ile ilgili olarak TL alacaktır.

9.5. TAŞINMAZ MALİKİ alacağı olan TL'yi İDARE'den inşaat ruhsatlarının onay tarihini takiben 6 ay içinde PEŞİN alacaktır.

9.6. TAŞINMAZ MALİKİ'nin TL Borcu/Alacağı 31/12/2022 tarihine kadar geçerli fiyat olup, inşaat ruhsatlarının onaylanma tarihinin bu tarihten sonraki tarihte yapılabilmesi durumunda m² birim fiyatları Yİ-ÜFE oranında güncellenecektir. Metrekare birim fiyatlarının güncellenmesi yılda bir sefer olacak şekilde Ocak Yİ-ÜFE verileri baz alınarak gerçekleştirilecektir.

MADDE 10- İDARE'YE AİT YÜKÜMLÜLÜK, MASRAFLAR VE GİDERLER

Bu SÖZLEŞME'nin imzası anından başlayarak, iskânın alınıp inşaatların eksiksiz ve kusursuz olarak TAŞINMAZ MALİKİ'ne anahtar teslimine kadar geçecek süre içerisinde proje alanı ya da inşaatlar ile ilgili yapılacak tüm masraflar ve harcamalar ile bu cümleden olmak üzere;



10.1. 1.Etap Proje Alanına ilişkin Yenileme Uygulama Projeleri kapsamında yıkılması gereken yapıların yıktırılma giderleri, inşaatların yapılması için gerekli her türlü planların tanzimi ve onama giderleri, tüm proje ve detay giderleri, etüt danışmanlık, mimarlık ve mühendislik harcamaları her türlü ruhsat harç ve ücretleri ile resim giderleri, yapıların ruhsat, proje ve teknik şartnameye göre yapılması, tevhit, ifraz, yola ve/veya kamuya terk ilişkin masraf ve giderler, yoldan ihdas, yola iştirak ve imar durumu giderleri velhasıl sözleşmenin yapılması, uygulanması ve sona ermesine kadar doğacak her türlü masraf ve giderler,

10.2. İnşaatın tamamlanması ile alakalı olarak ödenmesi gereken işçilik ücretleri, bu işçilik ücretlerine ilişkin vergi, sigorta, malzeme, araç, gereç, cihaz bedelleri, taşeron ödemeleri, elektrik, su, doğal gaz ve benzeri sarf giderleri, kanal bağlantı harç ve masrafları, kollektör ve kanal katılım payları, otopark vergi ve harçları, tapu masrafları, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin harç ve giderler ve noter masraf ve harçları ile bu maddede sayılmayan her ne nam altında olursa olsun inşaat ile alakalı bilcümle sarf ve harcamaların tamamı İDARE'ye ait olacaktır.

10.3. Sözleşme konusu taşınmaz anahtar teslimi olarak iskân belgesi İDARE tarafından alınacaktır.

MADDE 11- YÖNETİM PLANI ve KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ

Yönetim planları İDARE tarafından yapılacak olup, Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde müstakil ya da toplu yapı yönetimi oluşturulacak olup İDARE tarafından re'sen Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Paylaşım Esaslarına göre tesis edilecektir. Projenin bütün safhaları ile tamamlanmasını ve her bir bağımsız bölümün tamamının taşınmaz malikine teslim edilmesini takiben de proje alanının yönetimi, yönetim planı çerçevesinde İDARE tarafından yapılacaktır. İDARE yönetim planı çerçevesinde proje alanını kendisi yönetebileceği gibi, profesyonel yönetici de atayabilecektir.

MADDE 12- SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

12.1. İDARE, sözleşme konusu bağımsız bölümleri, yıkım işlemlerinin tamamlanmasını takiben herhangi bir yasal ve idari engellerin kalmaması halinde, Yenileme Uygulama Projelerinin Koruma Bölge Kurulu ve İDARE tarafından onaylanmasını, her bir etap/ada/parsel için inşaat ruhsatının alınmasını takiben 30 (otuz) aylık süre içerisinde tamamlayacaktır. Bu süre içinde inşaatın tamamlanmaması halinde, başkaca hiçbir ek bildirim gerek kalmaksızın İDARE'ye 6 (altı) ay ek süre verilecektir.

Bu ek sürenin verilmesi TAŞINMAZ MALİKİ'nin inisiyatifine bağlı olmayıp tamamen İDARE'nin takdirinde olup, bu ek süre içerisinde TAŞINMAZ MALİKİ, İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacaktır. Bunun dışında, inşaatın devamını engelleyen mücbir sebep, olağanüstü hal, Mahkeme kararı ve idari işlemler nedeniyle İDARE'nin kendisine bağlı olmayan durumların ortaya çıkması durumunda, bu durumlar ortadan kalkıncaya kadar inşaat süresi işlemeyecektir. Bu halde teslim süresine, mücbir sebep veya engelin devam ettiği süre eklenecektir.

12.2. İDARE tarafından inşaatın tamamlanarak, bağımsız bölümlerin kullanılabilir halde TAŞINMAZ MALİKİ'ne fiilen teslim edilmesi veya teslim alınması için yazılı bildirim yapılması ile inşaat/taşınmaz teslim edilmiş sayılacaktır.

12.3. İşbu sözleşmenin 17. maddesinde belirtilen ve savaş, deprem, yangın, sel, seferberlik, grev, yargı kararı, ilgili resmi kurumların inşaatı durdurması v.b. mücbir sebepler veya doğrudan ya da dolaylı olarak (hiçbir şekilde İDARE'ye atfedilemeyecek nedenlere bağlı

olarak) İDARE'nin kusuru olmaksızın ortaya çıkan aksama ve gecikmeler halinde gecikilen süre inşaat süresine eklenir ve bu süre için ayrıca uzayan süre ile ilgili kira bedeli, tazminat, cezai şart ya da başkaca bir bedel ödenmez.

MADDE 13- SÖZLEŞMENİN TAPUYA ŞERHİ

İşbu sözleşmenin imzasını müteakip İDARE tarafından masrafları kendisine ait olmak üzere tek taraflı olarak tapuya şerh edilecektir. İDARE, bu SÖZLEŞME'yi TAŞINMAZ MALİKİ'nin rıza ve onayına tabi olmaksızın tek taraflı olarak SÖZLEŞME'ye konu taşınmazların tapu kaydına şerh ettirmeye yetkilidir. Tapuya şerh ile ilgili gereken olan tüm harç, masraf ve damga vergileri, İDARE tarafından ödenecektir.

MADDE 14- MUVAFAKAT

TAŞINMAZ MALİKİ, 1.Etap Proje alanındaki diğer parsellere ilişkin, İDARE tarafından yapılacak olan tüm imar uygulamalarına (ifraz, tevhid vb. parselasyon çalışmaları), hazırlanacak Yönetim Planına ve İDARE tarafından tesis edilecek Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetine, hisse dağılımına muvafakat ettiğini peşinen kabul, taahhüt ve beyan eder. Bu hüküm muvafakatname anlamına gelir ve bu hüküm dahilinde İDARE her türlü işlemi yapabilir.

MADDE 15- SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

Bu sözleşme esaslarına göre, TAŞINMAZ MALİKLERİ'ne ait hisselerin İDARE'ye ilgili tapu müdürlüğü nezdindeki devri yapılmadan ve proje uygulamalarına başlanılmadan gerek mahkeme kararı veya gerekse projenin koruma bölge kurulu tarafından onaylanmaması vs. gibi nedenlerle projenin gerçekleşmesi fiilen ve hukuken imkansız hale gelirse, İDARE tarafından sözleşme sona erdirilebilecektir. Sözleşmenin bu şekilde sona ermesi halinde, İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunulmayacaktır.

MADDE 16- ÖZEL HÜKÜMLER

16.1. İşbu sözleşme, TAŞINMAZ MALİKİ'nin ölüm halinde de mirasçılarını veya haleflerini bağlar.

16.2. Tasdikli tüm projeleri, şartnameleri ve sözleşme sonunda belirtilen ekler işbu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olarak kabul edilecektir.

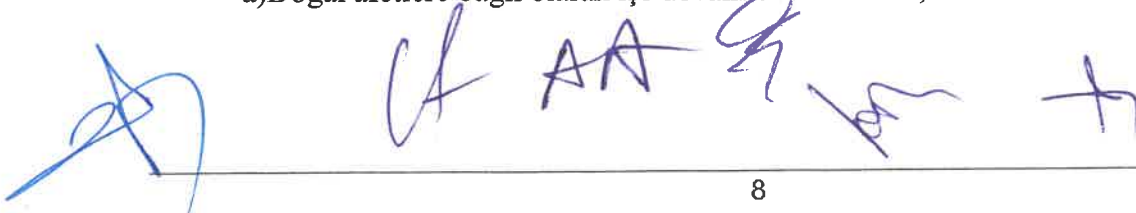
16.3. İşbu sözleşmenin bir hükmünün veya bir kısmının geçerliliğini yitirmesi diğer hükümleri etkilemeyecektir.

16.4. 1.Etap Proje Alanı kapsamında Taşınmaz Maliki'nin İdare ile imzaladığı T.C. Antalya Noterliği .../.../..... Tarihli Yev. No'lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı karşılığı İnşaat Sözleşmesi fesih edilmiştir. Taraflar bu sözleşme ile ilgili olarak birbirlerini ibra etmişlerdir.

MADDE 17- MÜCBİR SEBEPLER

İşbu sözleşmede belirtilen süreler ve inşaatın süresi, aşağıda belirtilen ve inşaatın yapımına doğrudan etki eden mücbir nedenlerin gerçekleşmesi halinde, bu nedenlerin devamı süresince uzatılacaktır. Aşağıdaki nedenlerden doğan aksamalardan ve neticelerden taraflar birbirlerini sorumlu tutmayacaktır.

a)Doğal afetlere bağlı olarak işe devam edilememesi,



- b) Yasadışı grev,
- c) Genel ya da kısmi seferberlik ilanı,
- d) Sıkıyönetim ilanı,
- e) Salgın hastalık,

f) Sözleşmenin imzası esnasında öngörülemeyen, işlemlerin ve inşaatın yapılmasını, devamını engelleyecek önemde tarafların kusuru dışındaki diğer nedenler (mevzuattan kaynaklanan nedenler, arkeolojik bulgular ve buna bağlı süreçler, inşaat ruhsatının iptali, imar planlardaki değişiklikler, yargı kararları ve tarafların iradeleri dışında herhangi bir idari merci tarafından alınacak tüm kararlar, uygulama ve yaptırımdan kaynaklanan gecikmeler gibi) mücbir sebep olarak kabul edilmiştir.

MADDE 18- SÖZLEŞMENİN DEVRİ VE TEMLİKİ

18.1. İDARE, sözleşme konusu yükümlülüklerini veya sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını kısmen veya tamamen devir ve temlik hakkına sahiptir.

18.2. TAŞINMAZ MALİKİ, iş bu sözleşme ve sözleşmeden kaynaklanan haklarını İDARE'nin yazılı muvafakatını almak koşulu ile ve devralan şahsın işbu sözleşmedeki koşulların tamamını kabul ettiğini yazılı olarak taahhüt etmesi şartıyla devredebilir. Aksi halde yapılan devir İDARE'yi bağlamaz.

MADDE 19- TEBLİGAT

Tarafların işbu sözleşmede belirtilen adresleri tebligat adresi olarak kabul edilmiştir. Adres değişikliği (Türkiye'de bir adres bildirmek kaydı ile) noter vasıtası ile veya taahhütlü olarak diğer tarafa bildirilmediği sürece geçerli yasal tebligat adresleri kabul edilecek ve bu adrese yapılacak tebligatlar hukuken geçerli bir tebligatın bütün hukuki sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 20- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

İşbu sözleşmeden doğan ihtilafların halinde Antalya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

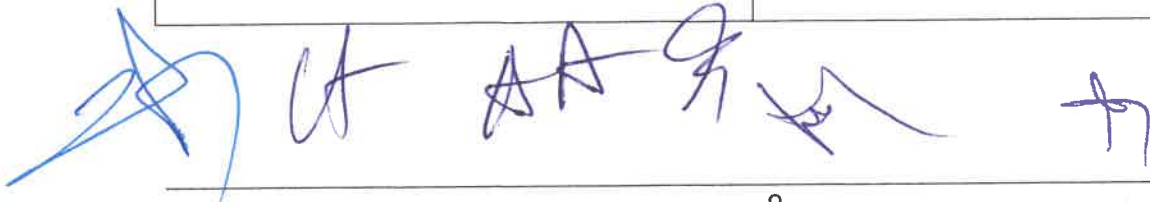
MADDE 21- SÖZLEŞME'NİN EKLERİ ve YÜRÜRLÜK

İşbu sözleşme 21 madde ve 3 ekten oluşmakta olup, tarihinde 1(bir) asıl ve 2 (iki) suret olarak tanzim edilmiştir. İmzalı asıl noterde, bir suret TAŞINMAZ MALİKİ'ne ve bir surette İDARE'ye teslim edilmiştir.

EKLER

1. 1. Etap Yenileme Avan Proje Bağımsız Bölüm Krokileri
2. Yapı Genel Özellikleri
3. 1.Etap Yenileme Projesine İlişkin Uzlaşma Tutanağı

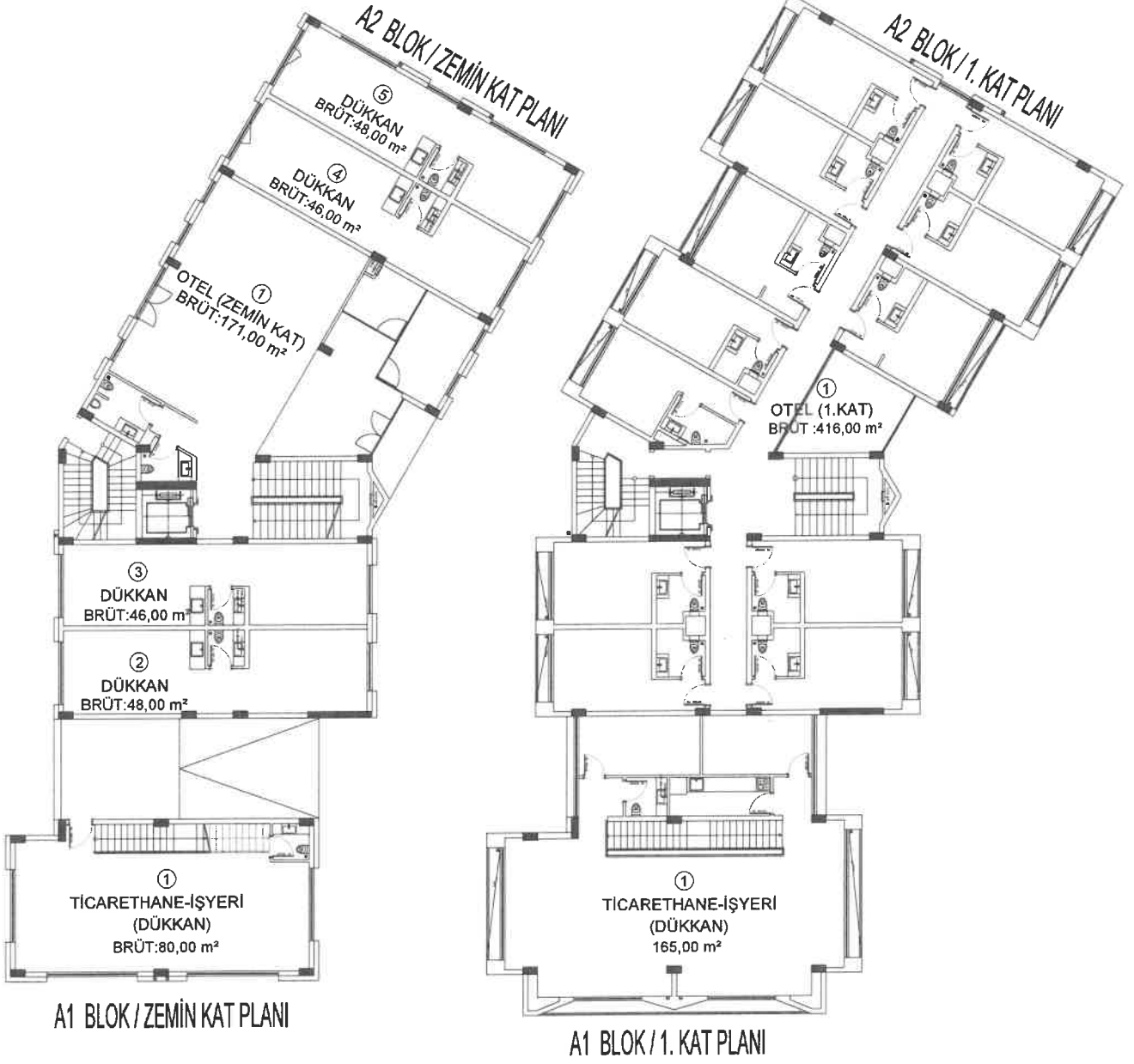
TAŞINMAZ MALİKİ	İDARE



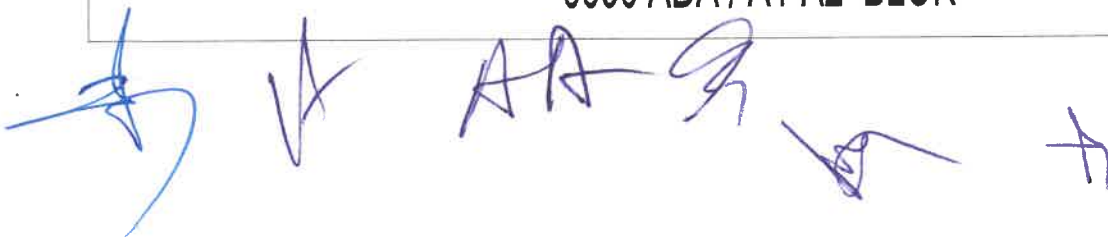
BALBEY 1. ETAP YENİLEME
AVAN PROJESİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM KROKİLERİ

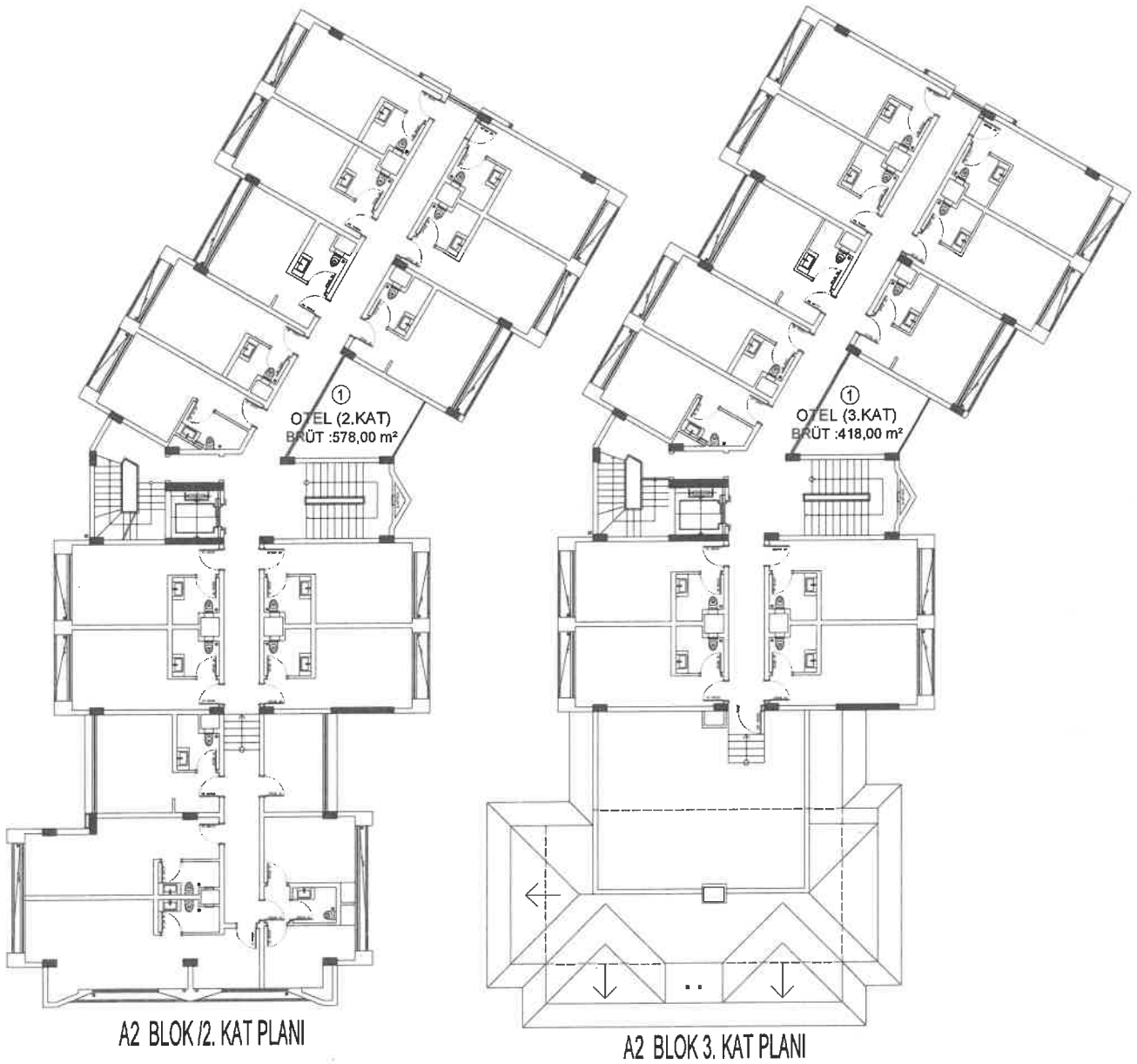
KROKİ



6636 ADA / A1-A2 BLOK



KROKI

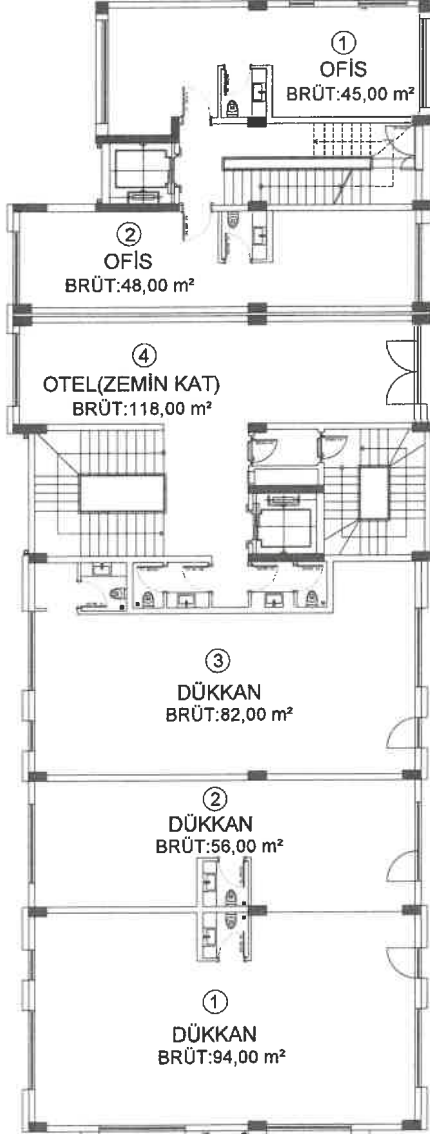


6636 ADA / A1-A2 BLOK

[Handwritten blue ink signatures and marks]

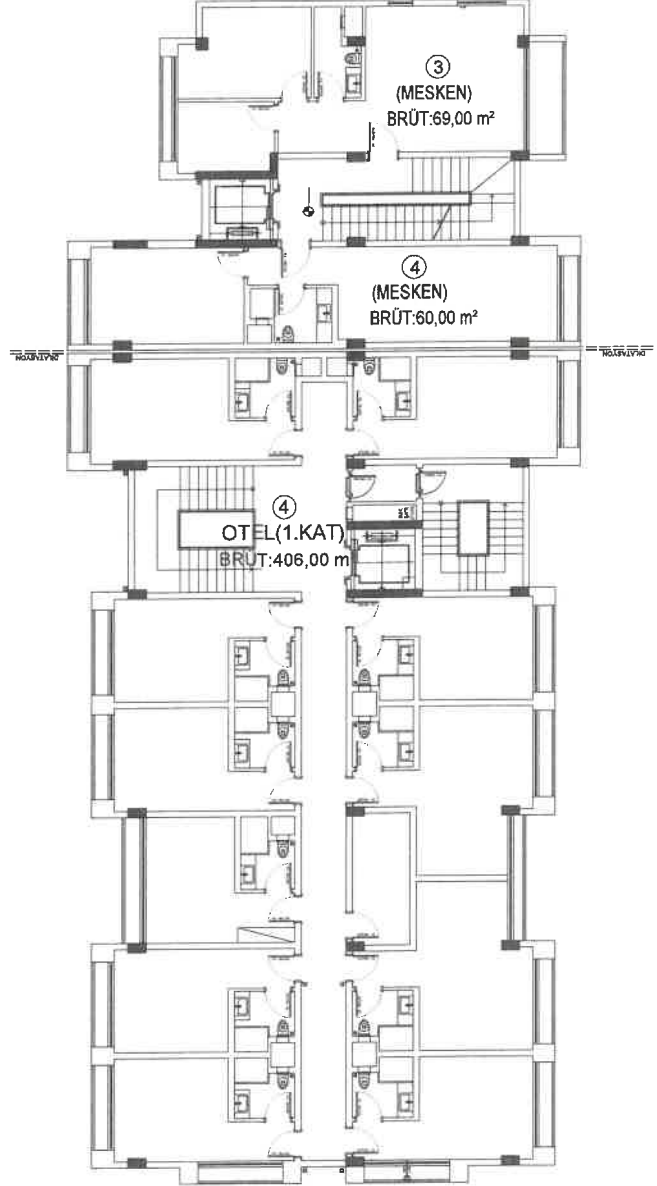
KROKİ

B BLOK / ZEMİN KAT PLANI



C BLOK / ZEMİN KAT PLANI

B BLOK / 1.KAT PLANI



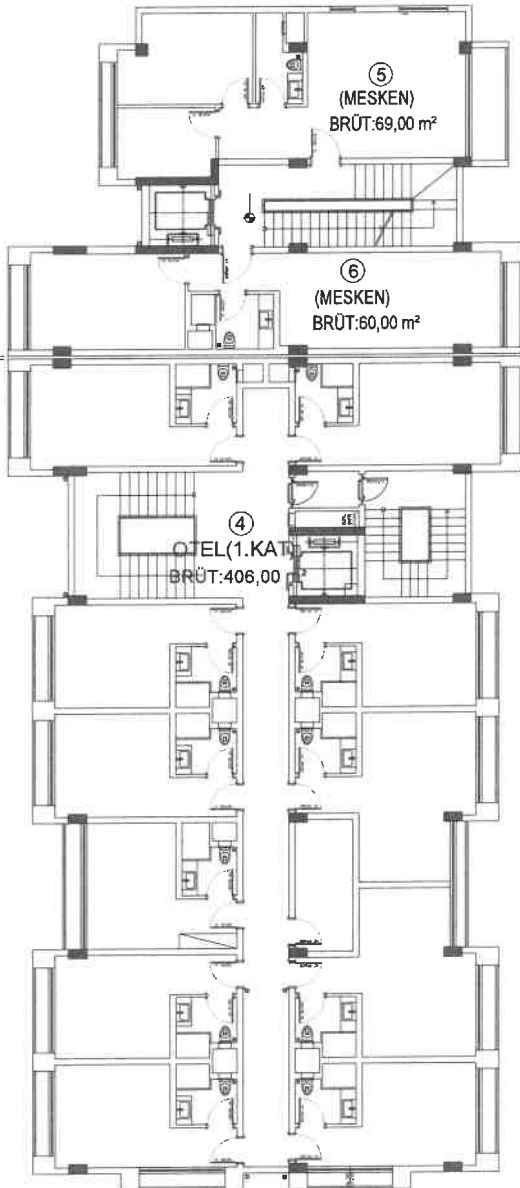
C BLOK / 1.KAT PLANI

6636 ADA / B-C BLOK

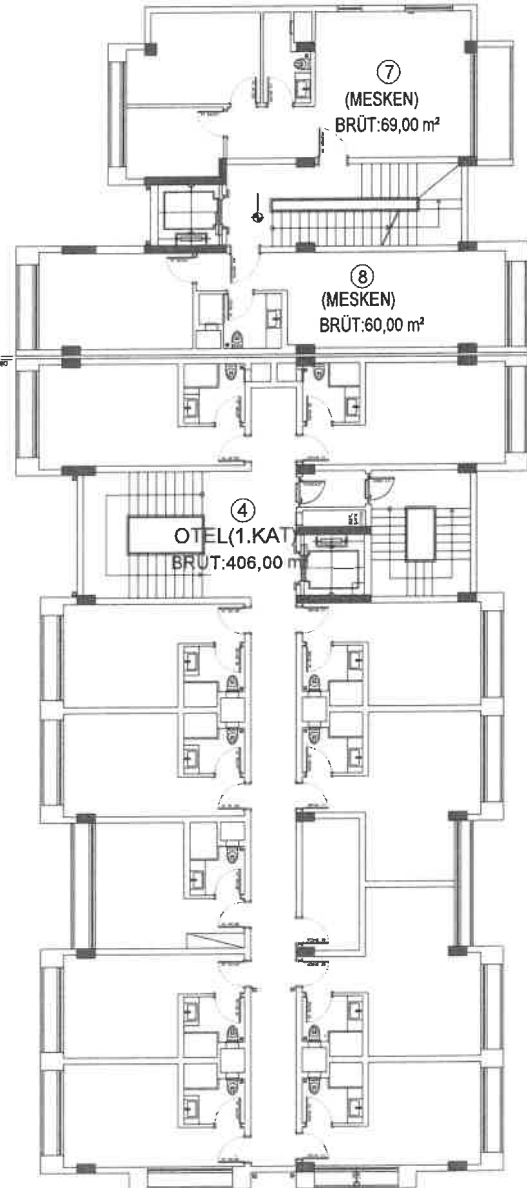
Handwritten signature and notes in blue ink at the bottom of the page.

KROKI

B BLOK / 2.KAT PLANI



B BLOK / 3.KAT PLANI



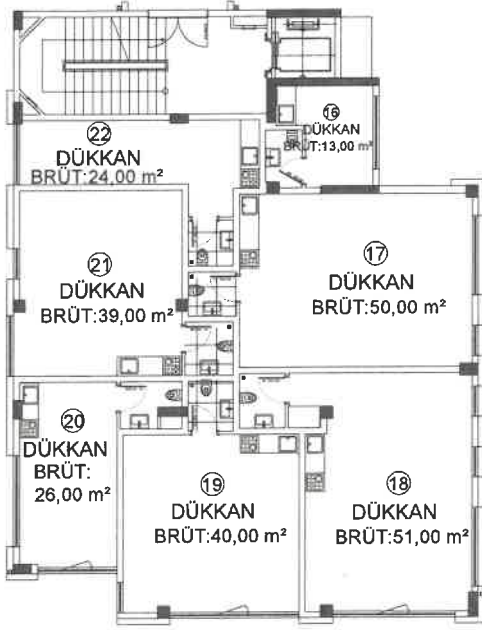
C BLOK / 2.KAT PLANI

C BLOK / 3.KAT PLANI

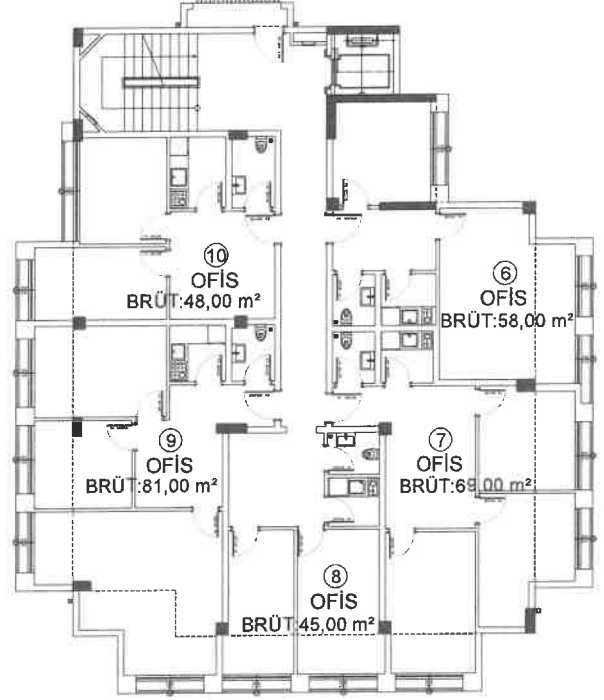
6636 ADA / B-C BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

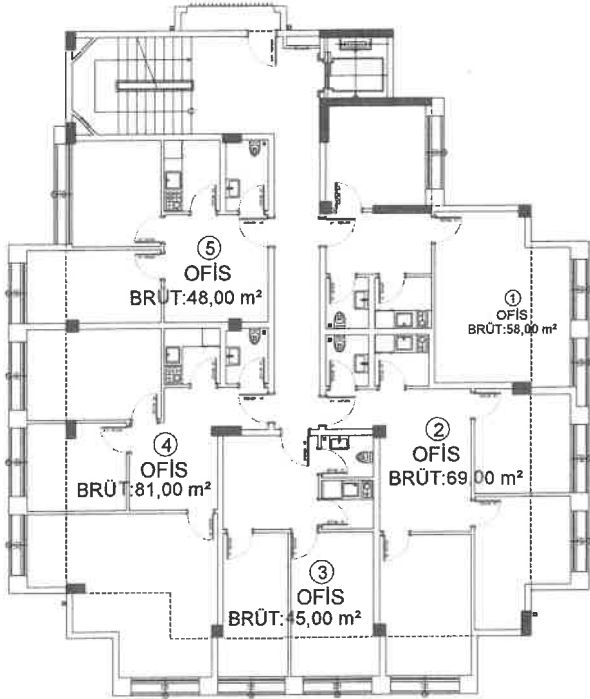
KROKİ



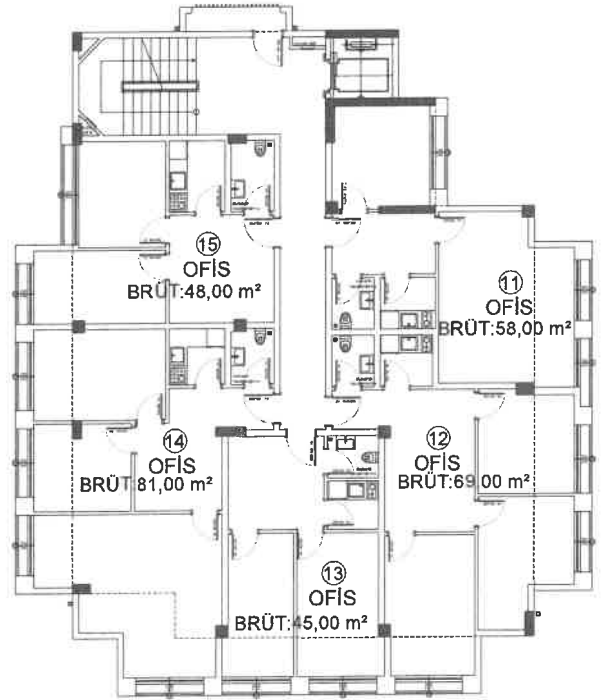
D BLOK / ZEMİN KAT PLANI



D BLOK / 2.KAT PLANI



D BLOK / 1.KAT PLANI

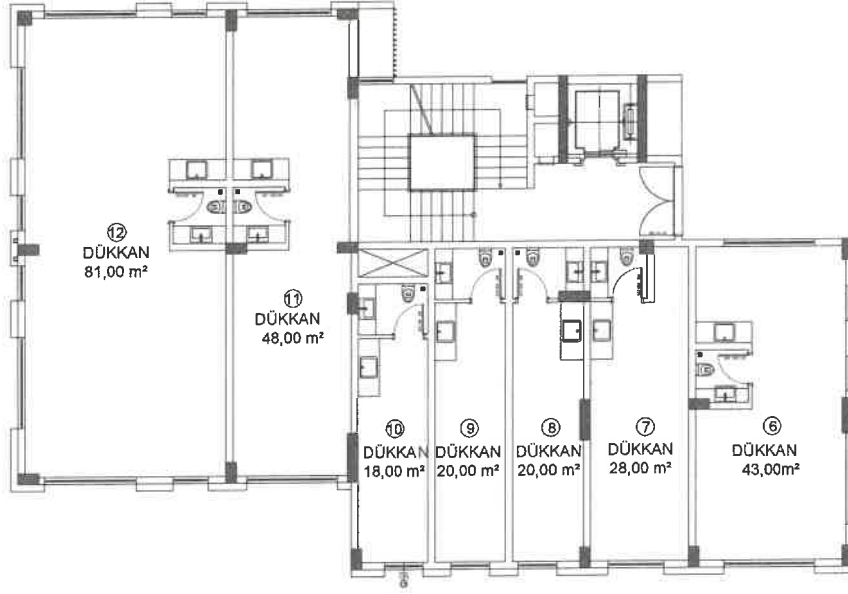


D BLOK / 3.KAT PLANI

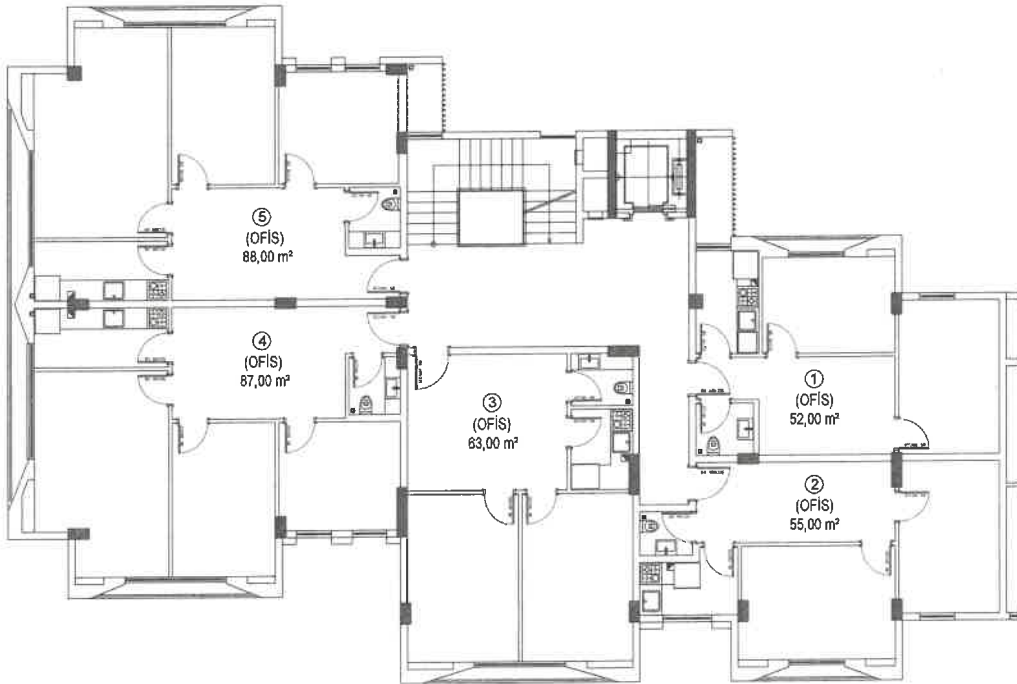
6636 ADA / D BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KROKİ



A BLOK / ZEMİN KAT PLANI

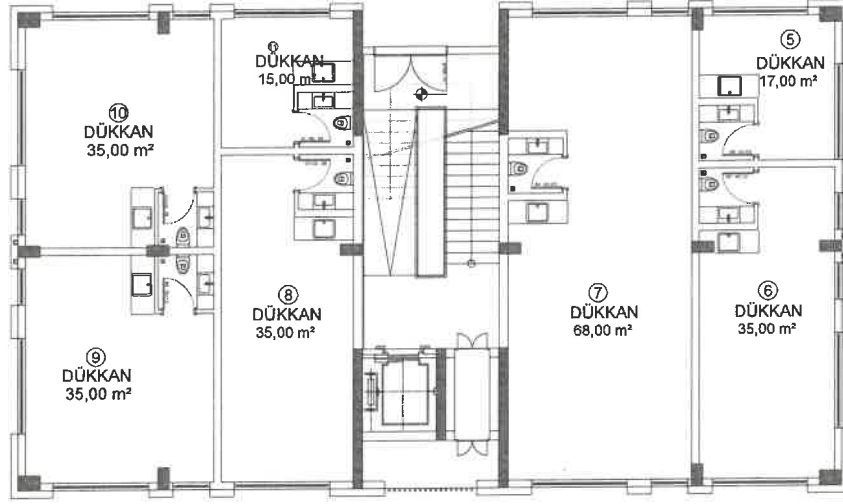


A BLOK / 1. KAT PLANI

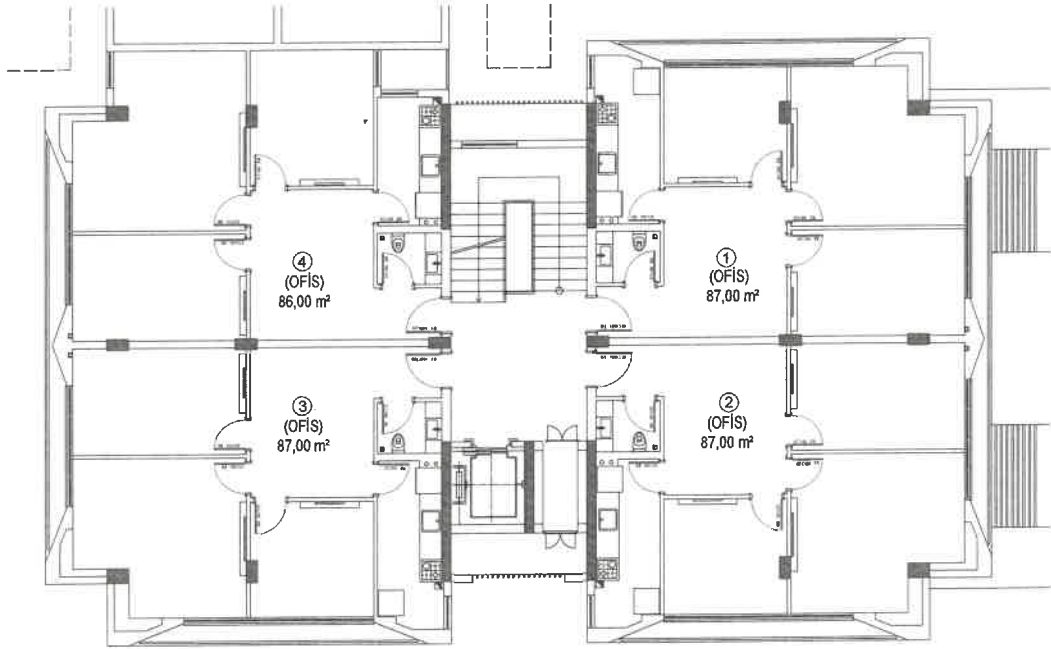
6722 ADA / A BLOK

Handwritten blue ink marks and signatures at the bottom of the page.

KROKİ



B BLOK / ZEMİN KAT PLANI

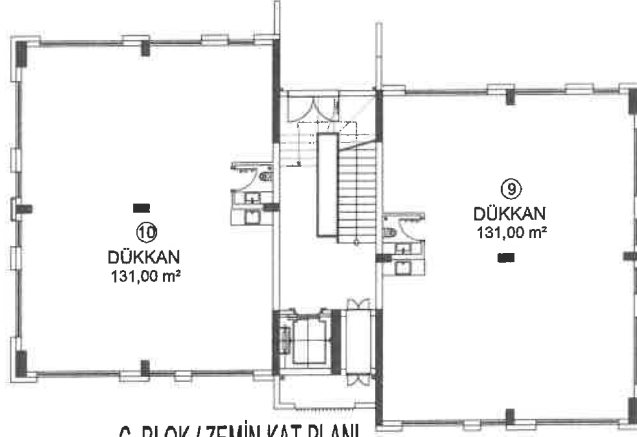


B BLOK / 1. KAT PLANI

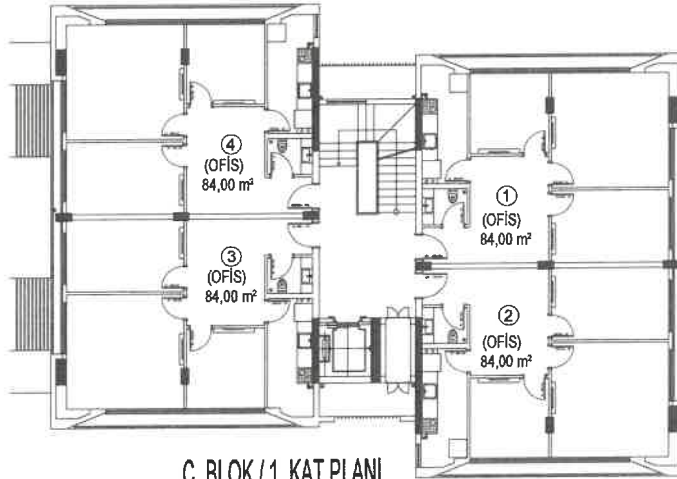
6722 ADA / B BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

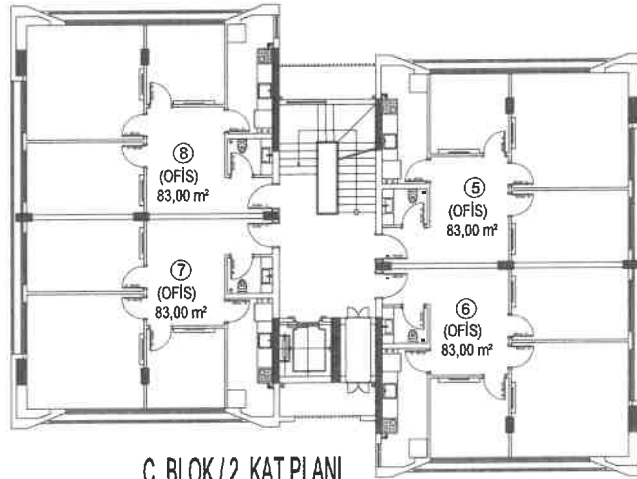
KROKİ



C BLOK / ZEMİN KAT PLANI



C BLOK / 1. KAT PLANI

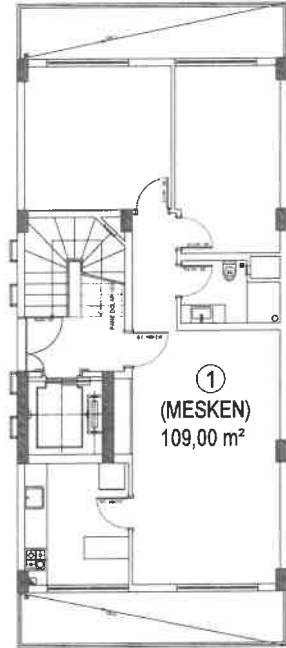


C BLOK / 2. KAT PLANI

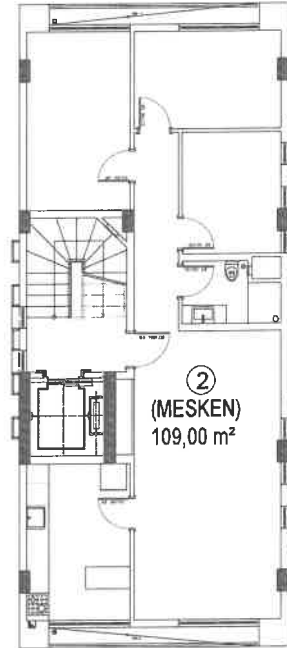
6722 ADA / C BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

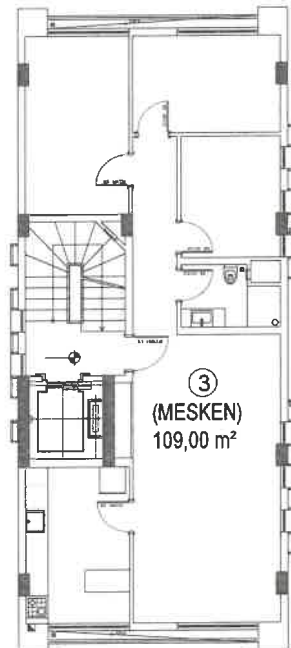
KROKİ



D BLOK / ZEMİN KAT PLANI



D BLOK / 1. KAT PLANI

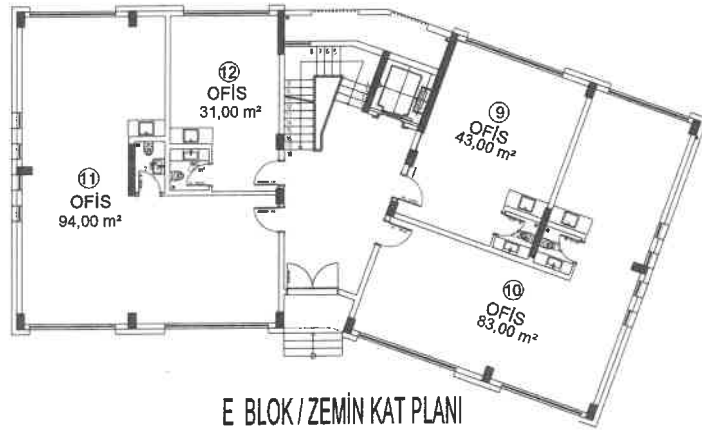


D BLOK / 2. KAT PLANI

6722 ADA / D BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

KROKI



E BLOK / ZEMIN KAT PLANI



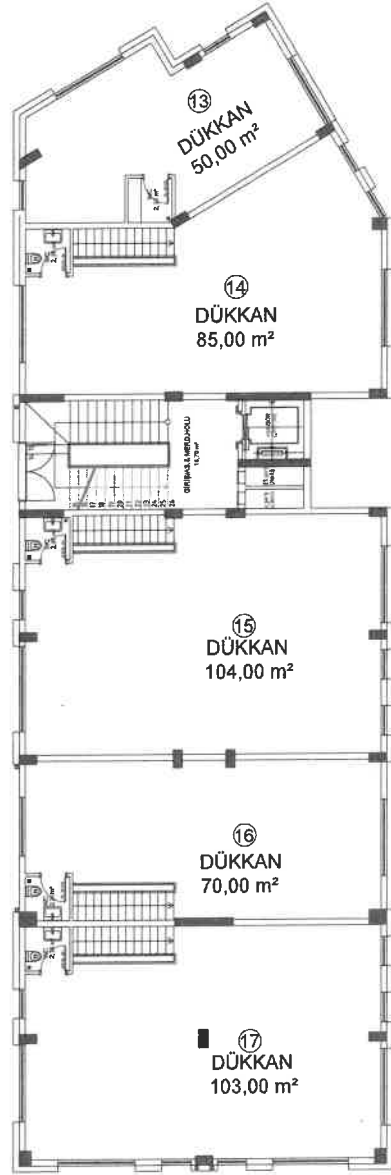
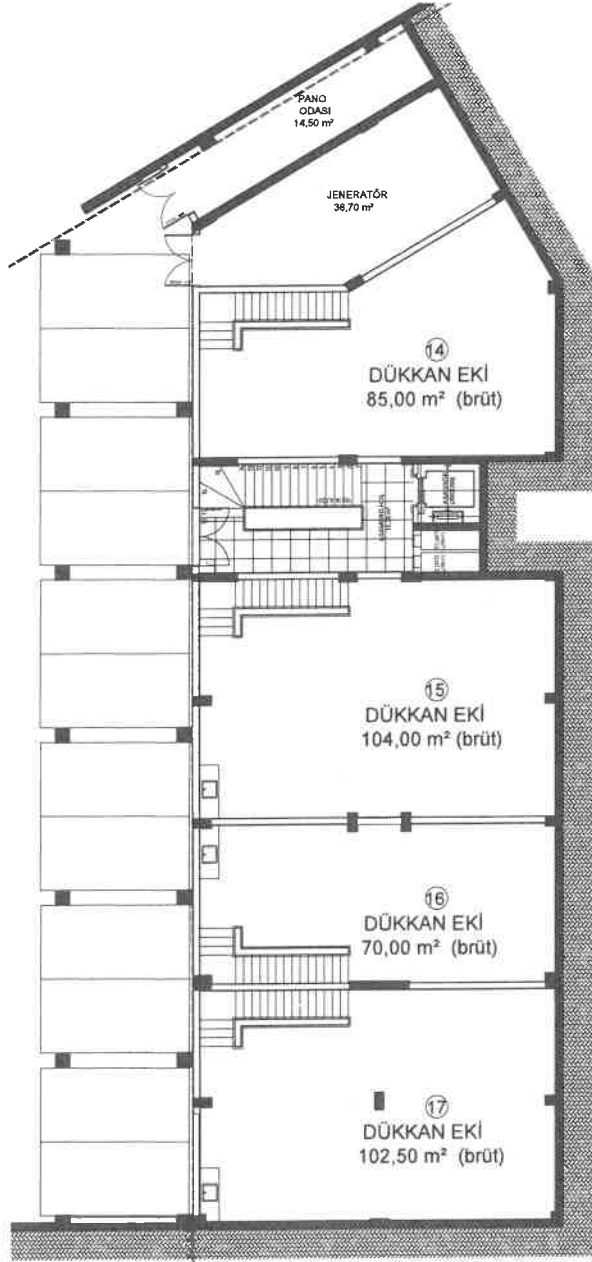
E BLOK / 1. KAT PLANI



E BLOK / 2. KAT PLANI

6722 ADA / E BLOK

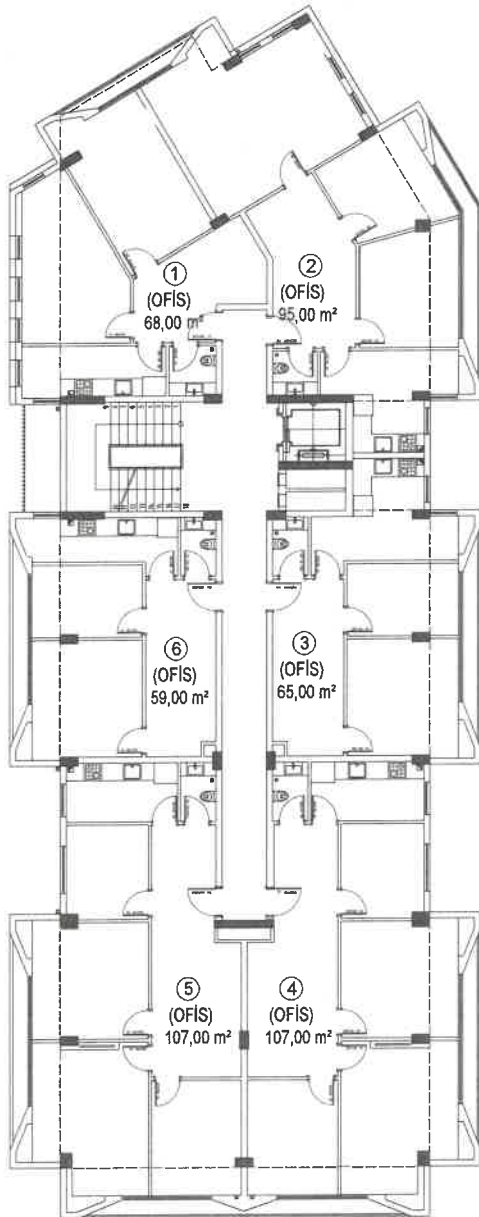
KROKİ



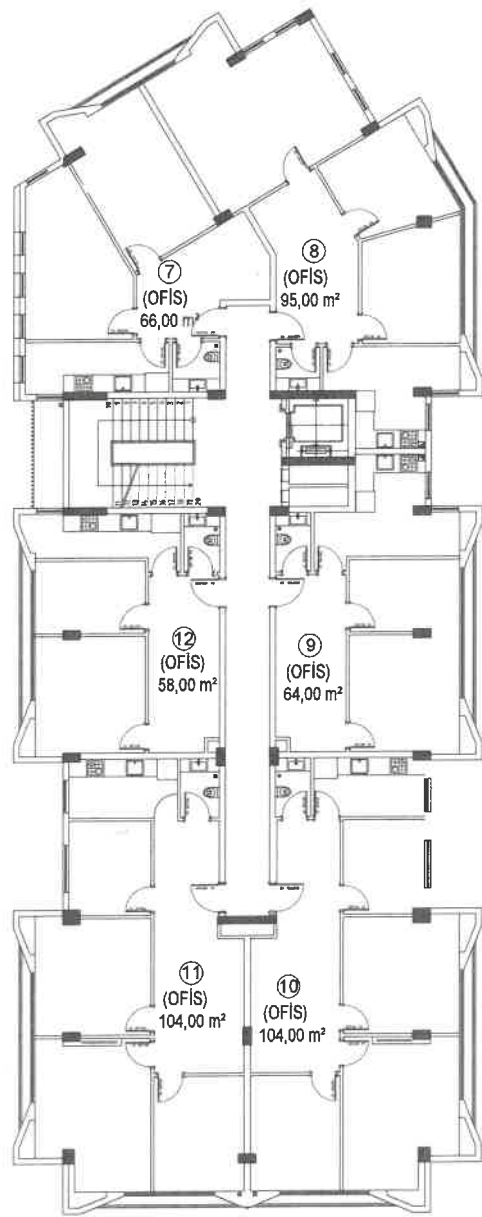
6722 ADA / F BLOK

Handwritten blue ink signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

KROKI



F BLOK / 1. KAT PLANI



F BLOK / 2. KAT PLANI

6722 ADA / F BLOK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALBEY 1.ETAP YENİLEME PROJESİ YAPI GENEL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT KALİTESİ

Genel Özellikler

- Uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre projelendirme yapılacaktır.
- Binada beton birliği onaylı hazır beton kullanılacaktır. İnşaat demirleri projesine uygun olacak şekilde sismik beton çeliğidir. Beton mukavemet sınıfı taşıyıcı elemanlarda projesine uygun olacak şekilde olacaktır.
- Temellerde serme membran ile su izolasyonu (bohçalama) yapılacak, toprak altında kalan perde duvarlarda suya karşı izolasyon yapılacaktır.
- Taban ve yağmur suyu, rögar sistemi ve borularla drene edilerek uzaklaştırılacaktır. 1. sınıf drenaj boruları kullanılacaktır.
- Malzeme seçimlerinde, çevre ve doğa dostu, enerji verimliliği yüksek malzemeler tercih edilecektir.

Duvarlar ve Tavan

- Dış duvarlar, TSE, CE, ISO belgeli ve ısı yalıtım yönetmeliği şartlarına uygun, ısı yalıtımlı tuğla veya bims veya gazbeton (projesine uygun) ile örülecektir.
- İç bölme duvarlar TSE, CE, ISO belgeli tuğla, bims, gazbeton veya alçıpan (projesine uygun) malzemelerden olacaktır.
- Tavanlar ise dekoratif asma tavan (projesine uygun) yapılacaktır.

Dış cephe

- Bina, enerji korunum yönetmeliği hükümlerine uygun olarak projelendirilip inşa edilecektir.
- Bina cephelerinde, ısı yalıtımlı pvc doğrama kullanılacak zemin kattaki dükkânlarda alüminyum doğrama yapılacaktır.
- Tüm pencerelerde TSE belgeli ısı ve ses yalıtımı sağlayacak çift cam kullanılacaktır.
- Projesine uygun olarak, su ve ısı yalıtımı çözülmüş olarak 1. sınıf kiremit veya metal kaplama (kenet çatı kaplama) yapılacaktır.
- Dış cephe akrilik esaslı boya veya silikon boya ile boyanacaktır.

Merdivenler

- Merdiven basamakları projedeki ölçüsüne uygun sahanlıklar ve süpürgelikler, mermer veya seramik kaplanacaktır.
- Merdiven korkulukları, alüminyum korkuluk olacaktır.
- Asansör etrafı, mermer veya seramik kaplama ile kaplanacaktır.

Kapılar

- Daire ve ofis girişlerine, 1. sınıf kilit ve güvenlik sistemli çelik kapı takılacaktır.
- Daire içi oda kapıları ise; laminant kaplamalı, iki yüzü odun lifinden yapılmış levhalarla (mdf) presli, Kraft dolgulu kapı yapılacaktır.

Zemin ve Duvar Kaplamaları

- Antre, koridorlar ve kapalı mutfaklarda 1.sınıf seramik kullanılacaktır.
- Tüm daire ve ofis tiplerinin, odalarında AC3 SINIF 31 laminant parke kullanılacaktır.
- Banyolarda veya tuvaletlerde 1.sınıf seramik kullanılacaktır.
- Kat hollerinde seramik ve kat merdivenleri ve sahanlıklarında mermer kaplama kullanılacaktır.
- Blok girişlerinde posta kutusu ve yönetim ilan panosu yapılacaktır.

Mutfak

- Mutfak tezgâhları akrilik olarak yapılacaktır.
- Mutfak dolapları MDFlam malzemedir yapılacaktır.
- Mutfaklarda, buzdolabı için uygun büyüklükte yer bırakılacaktır.

Banyo Dolabı ve Vestiyer

- Banyolara MDFlam malzemedir lavabo dolabı yapılacaktır.
- Daire girişlerinde projesine göre, kapılar ve genel konseptte uygun vestiyer dolabı yapılacaktır.
- Banyolarda, duş kabini kullanılacaktır. (Duş teknesi yapılmayacaktır.)

İç Boya

- Daire ve ofis iç dekorasyonuna uygun renkte, 1.kalite saten boya kullanılacaktır. (plastik boya)

ELEKTRİK TESİSATI

Kuvvetli Akım

- Elektrik tesisatlarında kullanılacak olan tüm malzemeler TSE standartlarına uygun olacaktır.
- Ana panodan bağımsız bölüm abone sayaçlarına kadar (sayaçlar dahil) enerji temin edilecektir. Bağımsız bölümlerin enerji tüketimi kendi sayaçlarından ölçülere ve enerji dağıtım firması tarafından faturalandırılacaktır.
- Tüm anahtar, priz ve benzeri elektrik aksamı ve panolar için TSE standartlarına uygun ürünler kullanılacaktır.
- Ortak alanlarda hareket sensörlü ve tasarruflu aydınlatma yapılacaktır.
- Bodrum kat ve otoparklarında enerji tasarruflu aydınlatma yapılacaktır.
- Tüm dairelerde elektrik tesisatı, kaçak akım koruma şalteriyle, elektrik kaçağına karşı koruma altına alınacaktır.
- Aydınlatma armatürü olarak TSE standartlarına uygun ürünler kullanılacaktır.
- Projesine uygun yeterli sayıda priz, TV ve telefon tesisatı çekilecektir.
- Yıldırım güvenliği için, paratoner yapılacaktır.
- Tüm binalarda, topraklama tesisatı yapılacaktır.

TV, Telefon ve İntercom

- TV sisteminde dijital kanallar ile uygun receiverlar kullanılarak uydu yayınları izlenebilecek şekilde imalat yapılacaktır. Yapının görsel bütünlüğü bozulmaması için Her bir daire için minimum uydu anteni-LNB üzerinden bir adet bağımsız kablo

çekilecektir.

- Bağımsız bölümlerde, internet altyapısı kurulacaktır.
- Her bağımsız bölüm için,1 harici telefon hattı tanzim edilecektir.
- Her bağımsız bölümde, blok giriş kapısı ile irtibatlı görüntülü diafon sistemi konulacaktır.

Zayıf Akım

- Yangın sistemi projesi ve yangın yönetmeliğine uygun olarak, dijital adresli yangın algılama ve ihbar sistemi yapılacaktır.
- Bina ortak alanlarında,acil durumlarda otomatik olarak devreye giren acil anons sistemi yapılacaktır.
- Kapalı otoparklarda,karbon monoksit gazının tehlikeli seviyeye çıkmasını önlemek için,karbon monoksit algılama sistemi yapılacaktır.

MEKANİK TESİSAT

Sıhhi Tesisat

- Armatürler de;TSE standartlarına uygun ürünler kullanılacaktır.
- Projesine ve TSE standartlarına uygun eviye kullanılacaktır.
- Vitrifiyeler de;TSE standartlarına uygun kullanılacaktır.
- Atık su toplamalarında ses geçirimsiz 1.sınıf tesisat boruları kullanılacaktır.

Isıtma Tesisatı

- Kalorifer tesisatı 1.sınıf kalitede borularla panel radyatörlere uygun altyapı olarak bırakılacaktır.

Soğutma Tesisatı

- Daire ve ofislere projeye uygun klima tesisatı çekilecektir.

Sıcak ve Soğuk Su Tesisatı

- Sıcak ve soğuk su tesisatına ana hatları 1.sınıf kalite tesisat boruları ve fittingsleri kullanılarak yapılacaktır.

Havalandırma Tesisatı

- Kapalı otoparkların havalandırması ve duman tahliyesi, aspiratörler ile yapılacaktır.

Asansörler

- 1.sınıf,otomatik kapılı, içten diafon tesisatlı, aydınlatma tesisatlı, TSE ve CE standartlarında asansörler yapılacaktır.

Sosyal Donatı Alanları

- Peyzaj projesine uygun olarak ağaç ve bitki dikimi, yürüyüş yolları yapılacaktır.

Su Deposu

- Gerekmesi halinde tesisat projelerinde hesaplanan, ölçülerde ve kapasitede kullanma suyu ve yangın suyu depoları yapılacaktır.

Yangın güvenliği

- Otoparklarda yönetmeliğe uygun yangın söndürme(sprinkler)sistemi yapılacaktır.
- Kat hollerine ve yangın merdiveni holüne, yangın söndürme tüpleri konulacaktır.

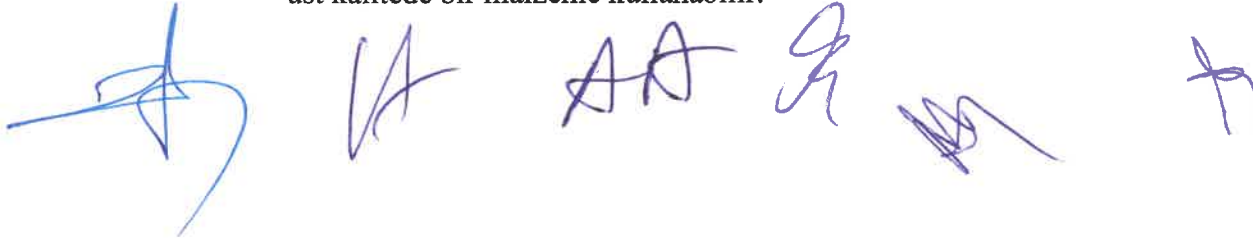
- Standartlara uygun, projede belirtilen yerlere yangına dayanıklı yangın kapıları takılacaktır.
- TSE standartlarına uygun yangın alarm sistemi kurulup 1.sınıf tesisat kurulacaktır.

Dükkânlar

- Zemin kaplaması 1.sınıf seramik ile kaplanacaktır.
- Dükkân bölüm duvarları TSE, CE, İSO belgeli tuğla bims veya gazbeton ile yapılacaktır.
- Tüm duvarlar alçı ile kaplanıp üzerine saten alçı çekilerek plastik boya ile boyanacaktır.
- Dükkân tavanları taşıyıcı asma tavan ile kaplanacaktır.
- Dükkân merdivenleri mimari projede gösterilen ölçülerde seramik veya mermer ile kaplanacaktır.
- Merdiven korkulukları alüminyum korkuluk ile yapılacaktır.
- Dükkân girişlerinde ısıcamlı alüminyum doğrama kullanılacaktır.

GENEL HÜKÜMLER

- Proje ile bu yapı genel özelliklerinin çeliştiği noktalarda; İdare, Yüklenici ve Belediye personellerinin bulunduğu bir komisyon kurularak yapım tekniği açısından en uygun imalat belirlenecektir. Bu komisyon kararı idarenin onayına sunulacak ve uygulama için karar yükleniciye bildirilecektir. Değişen imalatlarla ilgili son karar daima belediyenin olacaktır.
- Yüklenici firma bu yapı genel özellikleri ve/veya projelerde belirtilen malzemelerden üst kalitede bir malzeme kullanabilir.

The image shows six handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The signatures are stylized and vary in length and complexity, representing different individuals involved in the document.

**1.ETAP YENİLEME PROJESİNE İLİŞKİN
UZLAŞMA TUTANAĞI**

TARİH/SAYI:

TASINMAZ MALİKİ

T.C.K.N. :

AD/SOYAD :

UZLAŞMAYA KONU TASINMAZIN / TASINMAZLARIN

ANA TASINMAZ		TAPU ALANI (m ²)	HİSSE ORANI		TAPU HİSSE ALANI (m ²)
ADA	PARSEL		PAY	PAYDA	

MEVCUT YAPI DURUMU									
İSKÂN RUHSATLI (KAT İRTİFAKI KURULMUŞ)			İSKAN RUHSATLI (KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ)		1957 YILI ÖNCESİ YAPI		İSKAN RUHSATSIZ		BOŞ
B.B. NO	B.B. ALANI (m ²)	B.B. HİSSE ALANI (m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI HİSSE ALANI (m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI HİSSE ALANI (m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI HİSSE ALANI (m ²)	

* B.B. : BAĞIMSIZ BÖLÜM

UZLAŞMA TEKLİFİ

TEMEL HAK (m ²)	SÖZLEŞMEYE ESAS HAK					SÖZLEŞMEYE ESAS HAK (m ²)
	OTOPARK TERCİHİ		FONKSİYON TERCİHİ			
	VAR	YOK	KONUT MESKEN	TİCARİ DÜKKÂN	TİCARİ OFİS	
TOPLAM						

SÖZLEŞMEYE ESAS NİHAİ HAK					
SÖZLEŞMEYE ESAS HAK (m ²)	+/-/±	... TARİHLİ SÖZ.KAPSAMINDA SATIN ALDIĞI/ SATTIĞI ALAN (m ²)	... TARİHLİ SÖZ.KAPSAMINDA SATIN ALACAĞI/ SATACAĞI ALAN (m ²)	=	SÖZLEŞMEYE ESAS NİHAİ HAK (m ²)
TOPLAM					

1.ETAP YENİLEME PROJESİNE İLİŞKİN UZLAŞMA TUTANAĞI

SATIN ALACAĞI ALAN (m ²)	SATACAĞI ALAN (m ²)	ALIM - SATIM m ² BİRİM DEĞERİ (TL) *	DURUM (ALACAKLI/BORÇLU)	TOPLAM (TL)* **	ÖDEME ŞEKLİ***
TOPLAM					

* M² Birim Fiyatları 31/12/2022 tarihine kadar geçerli fiyat olup, yılda bir sefer olacak şekilde Ocak Yİ-ÜFE verileri baz alınarak güncellenecektir.
** Bu bedel çıplak bedel olup; KDV ve yasal giderler hariçtir.
*** Peşin tercihi: inşaatların başladığı tarihi takiben en fazla 30 gün içerisinde peşin ödeyebileceğini, Taksit tercihi: inşaat ruhsatının onay tarihini takiben en fazla 12 ay ödeme takvimi belirlenerek faiziyle birlikte ödeyebileceğini ifade eder.

NİTELİK	ADA	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSE ORANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN (m ²)*

* SÖZLEŞMEYE ESAS NİHAİ HAK kapsamında bağımsız bölüm krokisinde teklif edilen Bağımsız Bölüm Brüt Alanı'nı ifade eder.
(Otopark, sığınak ve teknik hacim hariç).

Balbey Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanına ilişkin 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 23.03.2015 tarih ve 7456 sayılı kararı ile "Yenileme Alanı" olarak ilan edilen alanda 13.04.2018 tarihli ve 429 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile 1.Etap Proje Alanı belirlenmiştir.

İşbu tutanak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgili ve son meclis kararı kapsamında "BALBEY YENİLEME ALANI (1.ETAP PROJE ALANI) TAŞINMAZ MALİKLERİ İLE UZLAŞI VE DAĞITIMA İLİŞKİN ESAS VE USULLER" kapsamında hazırlanmıştır.

Yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazın/taşınmazların tüm haklarına ve hisselerine karşılık onaylı Yenileme Avan Projeleri (Mimari Avan Projeleri) doğrultusunda **yukarıda belirtilmiş sözleşmeye esas nihai hak/hakların**!... teklif edilmesi uygun görülmüştür.

Teklif edilen alanın, "Blok, Bağımsız Bölüm No" gibi detay özellikleri Mimari Avan Projelerinin onayından sonra Mimari Avan Projelerinin elverdiği şekilde belirlenmiş olup, işbu tutanak ile taraflarca imza altına alınacaktır.

Taşınmaz Maliki; yukarıda bahsi geçen mevcut taşınmazından doğan imar hakkının yeni oluşacak inşaat alanından teklif edildiği şekliyle kat mülkiyetli bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm hissesi olarak verilmesini, bunun dışında başkaca herhangi bir hak talep etmeyeceğini, tapu devrinin kat irtifakı kurulduğunda yapılacağını, projenin ileriki safhasında işbu Tutanakta belirtilen şartlar doğrultusunda düzenlenebilecek olan Ek Protokolü de imzalayacağını, işbu Tutanağın imzası ile birlikte kabul ve taahhüt eder.

İşbu tutanağın imzalanmasını müteakip, herhangi bir sebeple taşınmaz maliki olmadığı veya mülkiyet ile ilgili herhangi bir ihtilafı durum olduğunun sonradan anlaşılması halinde TUTANAĞIN geçersiz kılınacağını, herhangi bir hak ve tazminat talep etmeyeceğini, ayrıca işbu tutanağın geçerli kılınabilmesi için işbu tutanağın imzalanmasına müteakip, "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması

1.ETAP YENİLEME PROJESİNE İLİŞKİN UZLAŞMA TUTANAĞI

Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” hükümlerince taşınmaz maliki olduğu tespit edilen şahsın Antalya Büyükşehir Belediyesine arsa payını devretmeyi ve akdedilen sözleşmeler kapsamında ilgili muvafakatname ve vekaletname vermeyi kayıtsız ve şartsız kabul eder. Taşınmaz maliki tarafından devredilmesi gereken hissenin öngörülen süre ve şartlarda devredilmemesi halinde, 5366 sayılı Kanun kapsamında parselin taşınmaz hissesinin tamamının kamulaştırılmasını kayıtsız şartsız kabul eder.

Taşınmaz maliki, hiçbir şekilde işbu tutanakta öngörüldüğü şekilde mimari projeler belirlendiğinde düzenlenebilecek olan ek protokolü imzalamaktan imtina edemez. Aksi halde, İDARE'nin zararlarını karşılamakla yükümlüdür.

Taşınmaz maliki, kat irtifakı tesis edilirken o güne kadar ödenmeyen borç bakiyesi varsa; kat irtifakı kurulacak olan bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edileceğini bildiğini, İlgili Yönetmelik doğrultusunda hazırlanacak olan Taşınmaz Satış Sözleşmesindeki borçlanma ve ödeme şartlarını yerine getirmediği takdirde herhangi bir bildirim veya hüküm almaya gerek kalmaksızın işbu tutanağın re'sen İdare tarafından feshedileceğini ve 5366 Sayılı Kanun, Yönetmelik ve tüm ilgili mevzuatlardaki hükümlerin uygulanacağını kabul ve taahhüt eder.

Yukarıdaki hükümler, Uzlaşma Komisyonu tarafından Taşınmaz Malikine açıkça anlatılmış olup, karşılıklı sağlanan mutabakat neticesinde işbu tutanak, Uzlaşma Yetkilisi ve Taşınmaz Maliki arasında akdedilmiş ve 3 (üç) nüsha olarak imza altına alınmıştır./..../.....

UZLAŞI YETKİLİSİ	İDARE	TAŞINMAZ MALİKİ

