



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**MADDE 1 – (1)** Bu Yönergenin amacı, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak tespit edilen Kepez ve Santral Mahallerinde yer alan 28124 ada 4 parsel ile anılan parselde komşu ve kamulaştırma işlemi sonucunda orman sınırı içerisinde kalan bir kısım alanda “Kepez ve Santral Mahallesi Yeniden Yerleşim Projesi” kapsamında gerçekleştirilecek imar planlaması, uygulaması, parsellasyonu, arsa, konut ve işyeri üretimi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 – (1)** Bu Yönerge, Kepez ve Santral Mahallesi Yeniden Yerleşim Projesi kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilecek imar planlaması, uygulaması, parsellasyonu, arsa, konut ve işyeri üretimi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin düzenlemeleri kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 – (1)** Bu Yönerge 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddeleri ile 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7 nci maddesine, 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 – (1)** Bu yönergede geçen;

- a) Belediye: Antalya Büyükşehir Belediyesini,
  - b) Hak sahibi: 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlar kapsamında kalan yapı ve gecekondu sahipleri nedeniyle süresi içerisinde müracaat eden yapı ve gecekondu sahipleri ile tapu tahsis belgesi alan yapı ve gecekondu sahiplerini, bu kanun kapsamında kalmamakla birlikte 1 Ocak 2001 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahiplerini,
  - c) İşyeri: Ticari faaliyette bulduklarını belgeleyen ve halen ticari faaliyetlerini sürdüren işyeri sahiplerini,
  - ç) Kıymet takdir komisyonu: Bu Yönergeye göre üretilecek arsa, konut ve işyerlerinin maliyet bedelini belirlemek üzere, biri inşaat mühendisi veya mimar olmak üzere 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyonu,
  - d) Konut: Sosyal konutlar dışında kalan diğer konutları,
  - e) Nazım İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/5000 ölçekli planları,
  - f) Proje: Kepez ve Santral Mahallesi Yeniden Yerleşim Projesini,
  - g) Sosyal konutlar: Brüt kullanım alanı 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutları,
  - ğ) Tahsis: Belediye tarafından üretilen arsa ve sosyal konutların, bu Yönergede belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesini,
  - h) Uygulama İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/1000 ölçekli planları,
- ifade eder.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**Planlama, Arazi ve Arsa Düzenlemesi**

**Planlama**

**MADDE 5 -** (1) Proje alanında fiziksel planlama aşağıda belirtilen esaslara göre yapılır;

a) Proje alanında her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları, etaplama ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapı kullanma izni ve inşaatla dair benzeri izin ve yetkiler Belediye tarafından kullanılır. Gerekliğinde Belediye bu yetkisinin bir kısmını ilçe belediyesine devredebilir.

b) Proje alanının nazım ve uygulama imar planları Belediyece yapılır ya da yaptırılır.

c) Uygulama imar planında belediyece yapılacak ya da yaptırılacak konut ve ticaret alanları belirlenir.

**Arazi ve arsa düzenlemesi**

**MADDE 6 -** (1) Proje alanında arazi ve arsa düzenlemesi aşağıdaki esaslara göre yapılır;

a) Proje alanında uygulama imar planına uygun imar parselleri belirlenmeden yapı ruhsatı verilemez.

b) İmar adalarında imar planı ile belirlenen yapılanmayı sağlamak üzere blokların belirlenmesi ve özellikle arka bahçelerin ortak kullanımının sağlanmasına dönük düzenleme yapılabilir.

c) Proje alanında belirlenecek en küçük parsel büyüklüğü 240 m<sup>2</sup> olacaktır.

ç) Proje alanındaki hak sahiplerine mümkün olduğu ölçüde buldukları alan ya da yakınında tapu verilmesi esastır.

d) Belediye konut alanında tek ada tek parsel uygulaması yapılabilir.

e) Toplu yapılaşmayı özendirmek ve desteklemek amacıyla hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda uygun ada ve parsel oluşumu yoluna gidilebilir.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**Arsa ve Konut Tahsisi**

**Arsa ve konut tahsis şartları**

**MADDE 7 -** (1) Arsa veya konut tahsis edilebilmesi için tahsis yapılacak kişinin hak sahibi olması gerekmektedir.

(2) Arsa veya konut tahsis edilecek hak sahibine bir arsa veya konut tahsis edilmesi esastır. Ancak, tahsise esas arsa veya konut hesabında hak sahibinin fiili kullandığı alan büyüklüğünden (azami 400 m<sup>2</sup>) parselasyon sonrası belirlenen Düzenleme Ortaklık Payı oranı kadarı düşüldükten sonra kalan miktar dikkate alınarak hisseli veya bağımsız parsel tahsis edilebilir.

(3) Hak sahibine ait yapının tamamen veya kısmen işyeri olarak yapılması ve halen işyeri olarak kullanılıyor olması ve hak sahibinin de talep etmesi halinde tahsis edilecek parsel konut+ticaret veya ticaret özelliklerine sahip olabilir.

**Arsa tahsisi**

**MADDE 8 -** (1) Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

(2) Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin %20'sinden az olamaz. Peşinat ödendikten sonra kalan borç, idare tarafından farklı ödeme planlarına bağlanmadıkça, aylık eşit taksitler halinde ödenecektir. Toplam taksit süresi 5 (beş) yılı aşamaz.

(3) Tapu devri peşinat ödendikten sonra yapılır.

(4) Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde %10 indirim yapılır.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**

**Arsa tahsisinde mahsuplaşma**

**MADDE 9 - (1)** Arsa tahsisinde bulunulan hak sahipleri veya kooperatifler tarafından ödenecek arsa bedellerinden aşağıda belirtilen bedeller mahsup edilir;

- a) Proje alanının kamulaştırılması öncesinde ödenen 3,20TL'nin güncellenmiş miktarı,
- b) Proje alanı içerisinde kamu hizmetlerine tahsis edilmesi veya belediyeye kalacak parseller içerisinde kalması nedeniyle yerinde korunamayacak olan hak sahiplerine ait enkaz ve ağaçlar için kıymet takdir komisyonunca belirlenecek bedel miktarı,

(2) Bedel güncelleştirmelerinde Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) esas alınacaktır.

**Konut tahsisi**

**MADDE 10 - (1)** Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

(2) Peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin %20'sinden az olmamak üzere, konut büyüklüklerine göre belirlenir. Ancak toplam ödeme süresi 10 (on) yılı geçemez.

(3) Konut tahsis edilen kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

**Konut tahsisinde mahsuplaşma**

**MADDE 11 - (1)** Konut tahsisinde bulunulan hak sahipleri tarafından ödenecek arsa bedellerinden aşağıda belirtilen bedeller mahsup edilir;

- a) Proje alanının kamulaştırılması öncesinde ödenen 3,20TL'nin güncellenmiş miktarı,
  - b) Proje alanı içerisinde kamu hizmetlerine tahsis edilmesi veya belediyeye kalacak parseller içerisinde kalması nedeniyle yerinde korunamayacak olan hak sahiplerine ait enkaz ve ağaçlar için kıymet takdir komisyonunca belirlenecek bedel miktarı,
  - c) Hak sahibi olarak tahsis edilmesi gereken arsa bedeli,
- (2) Bedel güncelleştirmelerinde TÜFE esas alınacaktır.

**Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali**

**MADDE 12 - (1)** Arsa ve sosyal konut bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

(2) Taksit ödemesinin ardı ardına 3 (üç) kez yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.

**Kiralama**

**MADDE 13-** (1) Sosyal konutlar, Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğinin 7 nci maddesinde belirtilen kişilere belediye encümeni tarafından belirlenen bedel üzerinden kiralık olarak tahsis edilebilir.

(2) Kira artışları mahallin şartlarına göre belediye meclisince belirlenir. Kira süresi, zorunlu hallerde belediye meclisince belirlenecek kira artışları uygulanmak şartıyla belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

(3) Kira süresi dolduğu halde konutu boşaltmayanlar ile kira sözleşmesine aykırı davranışlar 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümlerine göre tahliye edilir.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**  
**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**Arsa, Konut ve İşyerlerinin Satışı**

**Arsa satışı**

**MADDE 14** - (1) Hak sahiplerine tahsis edilenler dışında kalan arsaların satışında;

- a) Parsellerde bulunan hisse satışı 9/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu,
  - b) Müstakil parsellerin satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- hükümlerine göre yapılır.

**Konut ve işyeri satışı**

**MADDE 15** - (1) Konut ve işyerlerinin satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir.

(2) Sosyal konutlar dışındaki konutlar ile işyerlerinin satışı aşağıda belirtilen esaslara göre yapılır:

a) Bedelin tespiti: Satış bedeli, arsa payları dahil olmak üzere kıymet takdir komisyonunca belirlenecek maliyet bedeline en az %5 ilave yapılmak suretiyle belediye encümeni tarafından tespit edilir.

b) İlan: Konut ve işyerlerinin satış şartları, yerleri, büyüklükleri, sayıları, özellikleri, fiyatları, müracaat şekli, son müracaat tarihi ile diğer hususların ilanı 23'üncü madde hükümlerine göre yapılır.

c) Teminat: Konut ve işyeri satışlarında teminat alınıp alınmayacağı, alınacaksa miktar veya oranı ilanda belirtilir.

ç) Satış: Konut ve işyerleri açık artırma usulüyle satılır. Konut ve işyerleri, encümen tarafından önceden belirlenen fiyat üzerinden satışa sunulur ve ihale en yüksek teklifi veren istekli üzerinde bırakılır. Satışa sunulan konut ve işyerine alıcı çıkmaması halinde, yeniden ihaleye çıkarılmaksızın belirlenmiş olan fiyat üzerinden satış yapmaya belediye encümeni yetkilidir. Satışa sunulup da satılmayan konut ve işyerlerinin fiyatları, her yıl günün şartlarına göre yeniden belirlenir.

d) İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talep olması halinde indirim yapılabilir. Belli faaliyetler için tahsis edilecek işyerlerinde söz konusu meslek mensuplarına öncelik tanınabileceği gibi satış bedeli üzerinden indirim de uygulanabilir. İndirim oranı %25'i geçemeyeceği gibi satış bedeli hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenemez. Bu bent uyarınca kendisine konut satışı yapılan kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

e) Ödeme planı: Konut ve işyeri satışlarında alınacak peşinat tutarı, satış bedelinin %50'sinden az olmamak üzere belirlenir. Kalan miktar en çok 2 yıl içerisinde ve belirlenecek plana göre ödenir. Bu şekildeki taksitli satışlar için belediye meclisince belirlenecek vade farkı uygulanır. Borcun zamanında ödenmemesi halinde sözleşme hükümlerine göre hareket edilir. Konut ve işyerlerinin satışında banka kredisi ve diğer finansman araçlarından yararlanılabilir.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**  
**Çeşitli ve Son Hükümler**

**Belediye meclisinin yetkisi**

**Madde 16** - (1) Belediye meclisi, tahsis ve satışlarda alınacak peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsis ve satışlarda uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, yıllık kira artış oranını, satışlarda uygulanacak grup veya meslek indirim oranını belirlemeye; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizini tespit etmeye yetkilidir.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**

**Tahsis ve satış yetkisi**

**MADDE 17 -** (1) Arsa, konut ve işyeri tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye encümeni tahsis, kiralama ve satışın yapılıp yapılmamasına, satışlarda teklif edilen fiyatın yeterli olup olmadığına ve ihaleyi sonuçlandırıp sonuçlandırmamaya yetkilidir.

**Kısıtlama**

**MADDE 18 -** (1) Bir kişiye birden fazla arsa ve konut tahsis edilemez, kiraya verilemez. Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılana tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenler ile taksitli ödeme şartlarına uymadıkları için tahsisi iptal edilenlere bir daha tahsis yapılmaz.

(2) Yanıltıcı beyanda bulunmak suretiyle arsa ve konut tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(3) Taksitle arsa, konut ve işyeri tahsis edilmesi veya satılması halinde, tapu üzerine ipotek konulur ve borcun tamamı ödenmeden ipotek kaldırılmaz.

**Sözleşme düzenlenmesi**

**MADDE 19 -** (1) Arsa, konut ve işyeri tahsis ve satışları ile konut kiralanmasında ilgili kişiler veya kooperatif arasında, tahsis veya satış şartları, arsa, konut ve işyerlerinin kullanım şartları, tahsis ve satışın taksitle yapılması halinde taksitlerin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile tahsis veya satışın iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir.

**Geri ödeme**

**MADDE 20 -** (1) Tahsis ve satışın iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen arsa bedeli ile konut ve işyerlerinin kıymet takdir komisyonunca belirlenen değeri üç yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.

**Yeniden değerlendirme**

**MADDE 21 -** (1) Arsa ve konutların tahsis, kiralama ve satışlarında peşinat alındıktan sonra kalan borç miktarı her yıl bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi ile çarpılarak yeniden değerlemeye tabi tutulur.

**İlan**

**MADDE 22 -** (1) Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsis, kiralama ve satışlarda arsa, konut ve işyerlerinin yeri, büyüklüğü, tahsis ve satış şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli, ödeme planı, vade farkı ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla ilân edilir.

**Kıymet takdiri**

**MADDE 23 -** (1) İmar uygulaması nedeniyle yerinde korunamayan yapı sahiplerine enkaz ve ağaçların kıymet takdir bedelleri kıymet takdir komisyonunca belirlenir.

**Finansman**

**MADDE 24 -** (1) Proje için gerekli mali kaynak ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje gelirleriyle sağlanır. Bu ödenekler ve proje gelirleri Belediye tarafından açılacak banka hesabına yatırılır ve projeye dahil her türlü harcama bu hesaptan yapılır.



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KEPEZ VE SANTRAL MAHALLESİ YENİDEN YERLEŞİM PROJESİ**  
**UYGULAMA YÖNERGESİ**

**Enkazların verilmesi**

**MADDE 25 - (1)** Konut sözleşmesi yapılan hak sahipleri, sözleşme tarihinden itibaren konut ve müştemilatlarını tahliye ederek 7 gün içerisinde yıkıp boşalttıkları takdirde yıkım karşılığı enkazları kendilerine verilir.

**Proje yönetimi**

**MADDE 26 - (1)** Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projeleri ile yapım dahil diğer işler, Belediye tarafından yapılır veya yaptırılır.

**İhale işlemleri**

**MADDE 27 - (1)** Kepez ve Santral mahallesi yeniden yerleşim projesini sınırları içerisindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı ile konut, yol, tünel, köprü, hastane, okul, cami ve rekreasyon alanı yapım ve düzenleme işleri için, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yapım işleri uygulamak suretiyle ihale yapılabilir.

(2) Yapılacak ihale işlemleri ile ilgili usul ve esaslar İdarece belirlenir.

**Yürürlük**

**MADDE 28 - (1)** Bu yönerge, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinde kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.

**MADDE 29 - (1)** Bu Yönerge hükümlerini Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

**Prof.Dr.Mustafa AKAYDIN**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**Av.Deniz FİLİZ**  
Divan Katibi

**Turgay GENÇ**  
Divan Katibi