

ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN İLAN EDİLEN  
“KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARINDA”  
5393 SAYILI YASANIN 73. MADDESİ KAPSAMINDA DEĞER ESASINA DAYALI  
İMAR UYGULAMALARINDA PROJE ORTAK GİDERLERİNİN  
HESAPLANMASI VE TAHSİLİ HAKKINDA  
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

**Karar Tarihi :13/06/2023**  
**Karar No : 372**

## Genel Hükümler

### Amaç

**Madde 1.** Bu yönetmeliğin amacı 03/07/2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi 12. Fıkrası kapsamında Belediyeler tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde; imar uygulaması yapılacak alanlardaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden re'sen hak sahiplerine yapılacak dağıtımın belirlenmesi ile ortak gider olarak alınacak alt yapı ve rekreasyon harcamalarının hesaplanması ve tahsiline ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

### Kapsam

**Madde 2.** (1) Bu yönetmelik 03/07/2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi kapsamında Erzurum Büyükşehir Belediyesi İdari sınırlarında (veya başkaca ilgili belediye sınırlarında), Kentsel dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen/edilecek üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlarda bulunan özel ve kamusal mülkiyete konu her türlü arsa ve arazi ile bunlar üzerindeki her türlü yapının; kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planlarının hazırlanması, hazırlanan ve onaylanan kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planlarına göre re'sen katılım ve dağıtım paylarının tespiti, her türlü sınırlı ve sınırsız aynı ve şahsi hakların tesisi ve tescili, devir ve temlik olmak üzere her türlü iş ve işlemi kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine tahsisli hareket, eğitim ve savunma amaçlı tesislerin bulunduğu alanlarda bu yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

### Yasal Dayanak

**Madde 3.** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi – 3194 İmar kanunu- 5393 Belediye Kanununun 15/b-d - 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu 94 ve 97.maddeleri - 6183 Sayılı Amme Alacakları Kanunu-6098 Sayılı Borçlar Kanunu-213 Sayılı Vergi Usul Kanunu-4721 Sayı Türk Medeni Kanunu.

### Tanımlar

**Madde 4.** (1) Bu yönetmeliğin uygulanmasında yer alan tanımlar aşağıdadır:

- Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
- İdare: Büyükşehir olan yerlerde Büyükşehir Belediyelerini, Büyükşehir

Belediyesi tarafından yetkilendirilmesi hâlinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki ilçe Belediyelerini ifade eder.

- c) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı: Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla Büyükşehir olan yerlerde ilgili ilçe belediyesinin görüşü alınarak Büyükşehir Belediye meclis kararı belirlenen alandır.
- ç ) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama Tipleri:
- 1) Tip 1 : Yeni İmara açılacak, yapısız(boş) veya az yapılı altyapısız alan olarak belirlenen, 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde hükümlerine göre Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesilerek oluşturulan parselasyon planları sonucunda oluşan imar ada/parsellerinin yer aldığı uygulama alanlarını ifade eder. Kısaca “Tip 1 uygulama alanları” olarak adlandırılır.
  - 2) Tip 2 : İmarlı veya imarsız; Çarpık yapılaşmış, köhnemiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yasal ya da imara aykırı yoğun yapılaşmış alanlarda bulunan arsa ve binaların yer aldığı uygulama alanlarını ifade eder. Kısaca “Tip 2 uygulama alanları” olarak adlandırılır.
- d) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama Etapları: Tip 2 uygulama alanlarında; Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alan sınırının belirlenerek ilan edilmesinden sonra katılım ve dağıtımda yapılacak uygulamalara esas çalışma alanları, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama Etaplarını ifade eder. Uygulama esasları oluşturulan etaplara göre yürütülür. Uygulama etapları, İl bütününde hazırlanan/hazırlanacak arazi yönetimi amaçlı arazi kullanım planlarına esas oluşturulan 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve varsa kentsel dönüşüm strateji planları (kentsel dönüşüm strateji belgesi ve uygulama rehberi) gözetilerek belirlenir.
- e) Kentsel Dönüşüm Strateji Planı (strateji belgesi ve uygulama rehberi): İl bütününde hazırlanan/hazırlanacak arazi yönetimi amaçlı arazi kullanım planlarına esas oluşturulan 1/25000 ölçekli nazım imar planı altlık olmak üzere ilgili idarenin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım (kentsel dönüşüme konu riskli alan, rezerv alan sınırlarının belirlenerek tespit, analiz ve fizibilitelere dayalı gerekçelerinin ve önceliklerinin belirlendiği çalışmaların bütünü) getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmaları belli bir program dâhilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir çalışmayı anlatır.
- f) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Amaçlı İmar Planı: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nda belediyelere verilen yetkiler kapsamında, Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planını ifade eder.
- g) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Amaçlı Parselasyon Planı: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nda belediyelere verilen yetkiler kapsamında, Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin uygulama imar planlarına esas hazırlanan parselasyon planlarıdır.

ğ) Değer Esaslı İmar Uygulama Yöntemi: Tip 1 ve Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan, Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanındaki uygulamaya dahil olan taşınmazların, düzenlemeden önce katılım ve düzenlemeden sonra proje/dağıtım değerlerini belirleyerek buna uygun imar uygulaması yapmayı ve dağıtmayı esas alan yöntemdir.

h) Katılım Değeri: Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan, yasal ya da imara aykırı yoğun yapılaşmış alanlarda bulunan arsa ve binaların mevcut durumlarına göre, idare tarafından kabul edilen değerlendirme kriterlerine esas belirlenen değeri, katılım değerini ifade eder. Tip 1 uygulama alanlarında katılım değeri hesaplanmaz. Katılım değeri kısaca “KD” olarak adlandırılır.

i) Toplam Katılım Değeri: Sadece Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan, Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı projelerde, düzenlemeye giren taşınmazların katılım değerlerinin toplamını ifade eder. Toplam katılım değeri kısaca “TKD” olarak adlandırılır.

ı ) Katılım Payı Oranı: Sadece Tip 2 uygulama alanlarında, Hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişi veya tüzel kişinin katılım değerinin proje alanındaki toplam katılım değerine oranına katılım payı oranı denir. Katılım payı oranı kısaca “KPO” olarak adlandırılır.

j) Alt Yapı Hizmetleri: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak tüm teknik altyapı ve rekreasyon yapım hizmetlerini ifade eder.

Bunlar;

1) Altyapı Projeleri; Atık Su ve Kanalizasyon hatlarının yapımı, Yağmur Suyu hatlarının yapımı, Doğalgaz hatlarının yapımı, Elektrik ve aydınlatma hatlarının yapımı, her türlü haberleşme hatları, trafik ve yaya yollarının yapımı ile bu maddede adı geçen yapım işlerine ait projelerin yapım masrafları.

2) Rekreasyon harcamaları; Yeşil alanlar, Çocuk bahçeleri, Parklar, Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları ve Millet bahçelerinin yapımı ile bu maddede adı geçen yapım işlerine ait projelerin yapım masrafları.

k) Alt Yapı Hizmetleri Yapım Bedeli: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı hizmetleri yapım harcamalarının toplamını ifade eder. Alt Yapı Hizmetlerini Yapım Bedeli kısaca “AYHYB” olarak adlandırılır. Alt Yapı Hizmetleri Yapım Bedelinin “AYHYB” Hesaplanmasında kullanılacak birim fiyatlar; Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenen bölgede, her bir yapım işi için (alt yapı/rekreasyon vb.) ayrı ayrı hazırlanan plan, proje ve eklerine göre, maliyetleri hazırlamak üzere (malzeme + işçilik) konusunda yetkin ve tecrübeli personellerden oluşan ve ilgili idare tarafından yetkilendirilen komisyonlar tarafından yapılacak hesaplamalarda; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İller Bankası ve Karayolları tarafından her yıl yayınlanan Birim Fiyatlar ve Birim Fiyat Analizlerinde yer alan birim fiyatlar esas alınacaktır. Birim Fiyatlar ve Birim Fiyat Analizlerinde yer almayan imalatların malzeme ve işçilikleri ile ilgili piyasa araştırması yapılarak, piyasa rayicine göre maliyet hesaplanacaktır. Hesaplamalar, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenen bölgenin tamamı için yapılacaktır.

l) Alt Yapı Hizmetlerine Katılım Payı Bedeli: Tip 1 uygulama alanlarını kapsayan, Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak toplam alt yapı hizmetleri yapım bedelinden, her bir hak sahibi (malik) payına düşecek bedeli ifade eder. Alt Yapı Hizmetlerine Katılım Payı Bedeli kısaca “AYHKPB” olarak adlandırılır.

m) Proje Değeri/Ham Dağıtım Değeri: Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı proje alanlarında;

1) Tip 1 uygulama alanlarında, parselasyon planlarına esas oluşan imar ada/parsellerinin, idare tarafından kabul edilen değerlendirme kriterlerine göre belirlenen proje değeri, ham dağıtım değerini,

2) Tip 2 uygulama alanlarında 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu kapsamında oluşturulan bağımsız bölümlerin veya kat mülkiyetine konu edilecek mimari avan projelere esas yapı alanlarının, idare tarafından kabul edilen değerlendirme kriterlerine göre belirlenen proje değeri, ham dağıtım değerini,

ifade eder. Ham dağıtım değeri kısaca “HDD”, Proje değeri kısaca “PD” olarak adlandırılır.

n) Dağıtım Değeri: Tip 1 ve Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan, Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı projelerde, hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişiye veya tüzel kişiye düzenlemeden sonra dağıtımda verilecek değerlerinin toplamını ifade eder. Dağıtım değeri kısaca “DD” olarak adlandırılır.

o) Proje Payı Oranı: Tip 1 uygulama alanlarında, 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde hükümlerine göre oluşturulan parselasyon planları sonucunda oluşan imar ada/parsellerinin belirlenen proje değer tespit çalışmaları sonrasında, Hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişiye veya tüzel kişiye ait proje değerinin proje alanındaki toplam proje değerine oranını ifade eder. Proje payı oranı kısaca “PPO” olarak adlandırılır.

ö) Proje Maliyetleri: Tip 2 uygulama alanlarındaki, Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı projelerin gerçekleştirilmesi için gerekli; toplam alt yapı hizmetleri yapım bedeli dahil (AYHYB), yıkım, yapım, müşavirlik, mühendislik, mimarlık, müteahhitlik karı, finansman vb. gibi her türlü proje maliyet giderlerini ifade eder. Proje maliyetleri kısaca “PM” olarak adlandırılır.

p) Birim Değer: Proje Değeri / Ham Dağıtım Değeri tespitindeki hesaplamalarda kullanılan;

1) Tip 1 uygulama alanlarında, Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı parselasyon planlarına esas oluşan imar ada/parsellerinin arsa m<sup>2</sup> birim alan değerini (BD),

2) Tip 2 uygulama alanlarında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre hazırlanan projelere esas oluşan bağımsız bölümlerin veya kat mülkiyetine konu edilecek mimari avan projelere esas yapı alanlarının, fonksiyon bazındaki brüt m<sup>2</sup> birim alan değerini (BD<sub>konut</sub>, BD<sub>ticaret</sub>, vb.)

ifade eder. Birim değer kısaca “BD” olarak adlandırılır.

r ) Dağıtım Alanı: Tip 1 ve Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı projelerde, her bir hak sahibinin (malik) payına düşen dağıtım değeri karşılığında ilgili birim değer üzerinden alacağı alanı ifade eder. Dağıtım Alanı kısaca “DA” olarak adlandırılır.

s ) Değerleme Kriterleri: İdare tarafından aşağıda belirtilen hususlar gözetilerek belirlenecek çalışma ilkelerini,

- 4/11/1983 tarihli 2942 sayılı kamulaştırma kanunu madde 11-15 de belirtilen değerlendirme çalışmalarını,
- 6/12/2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun, gayrimenkul değerlendirme ile ilgili tebliğlerini esas almak üzere; lisanslandırılan uzman ve/veya şirketlerce yapılmak şartıyla, Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesiyle ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından İyü Uygulamalar Kılavuzu (İUK) başlığı altında yayınlanan değerlendirme standartlarıyla uyumlu değerlendirme çalışmalarını,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan; Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetlerini,
- Büyükşehir Belediye Başkanlığı bünyesinde kurulan kıymet takdir ve fiyatlandırma komisyonu (değer tespit komisyonları) öneri ve görüşlerini, ifade eder.

### ***Hazırlık Çalışmaları Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırının Belirlenmesi***

**Madde 5.** (1) Dönüşüm ve gelişim alanı sınırı; 5393 sayılı yasanın 73. Maddesinde öngörülen miktarlardan fazla olmamak üzere, Büyükşehir olan yerlerde ilgili ilçe belediyesinin görüşü alınarak Büyükşehir Belediye meclis kararı ile belirlenir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, etaplar halinde yapılabilmesi Büyükşehir Belediye meclisi yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenebilir.

İlgili İdare tarafından belirlenen Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları Cumhurbaşkanının onayı ve Resmi Gazete’de yayımlanması sonrasında yürürlüğe girer.

(2) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesi ile birlikte kesinleşen sınırlar koordinatları ile birlikte idare tarafından ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Kadastro Müdürlüğüne gerekli kontroller yapıldıktan ve sınırlar paftasına işlendikten sonra söz konusu sınırlar içerisinde kalan taşınmazlar ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir. İlgili Tapu Müdürlüğüne bu taşınmazların beyanlar hanesine “*kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde kalmaktadır*” şerhi tesis edilir. Söz konusu taşınmazların kaydında bir değişiklik olması halinde değişiklikler ilgili Tapu Müdürlüğüne idareye bildirilir.

### **Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Amaçlı İmar Planının Hazırlanması**

**Madde 6.** (1) İdare, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırlarının kesinleşmesinden itibaren 2 yıl içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar ve parselasyon planını hazırlamak ve/veya hazırlatmak, onaylamak ve kesinleştirmek zorundadır.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Büyükşehir Belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir Belediyeleri, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

(2) Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planı mevcut duruma ilişkin etüt, araştırma ve analizler ile nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü açıklayıcı şema, program, belge ve diğer çalışmaları ihtiva eden raporu ile bir bütün olarak hazırlanır.

(3) İdare kesinleşen kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planlarına göre parselasyon planlarını hazırlar ya da hazırlatır. Parselasyon planları kesinleşinceye kadar plan, plan revizyonu, plan değişikliği, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi ve terkinini, cins değişikliği, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat mülkiyeti, tesisi ve terkinine ilişkin işlemler durdurulur. Bu kapsamda kısıtlama getirilecek taşınmazlar idare tarafından ilgili Kadastro ve Tapu Müdürlüklerine bildirilir. Tapu Müdürlüğünce bu durum ilgili taşınmazların beyanlar hanesine şerh edilir.

İdare, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

(4) Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

## Uygulama Esasları

**Madde 7.** (1) Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planlarının uygulanmasında değer esaslı imar uygulama yönteminde izlenecek süreç aşağıda belirtilmiştir:

a) *Tip 1 uygulama alanlarını kapsayan, İmara yeni açılacak, yapısız(boş) veya az yapılı altyapısız alan olarak belirlenen yerlerde uygulama yapılması: (Aşağıda belirtilen iş ve işlemler imar uygulamasında dahil edilen taşınmaz için geçerlidir.)*

- 1) *Proje Değerinin Belirlenmesi:* Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu 18. madde hükümleri geçerlidir. Öncelikle bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve uygulama yönetmeliği esas alınarak parselasyon planları hazırlanır. Proje alanında hesaplanmış düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilerek hazırlanan parselasyon planları sonucunda oluşan imar ada/parsellerin, imar planlarına göre oluşturulan imar durumu esas alınarak (Fonksiyon, KAKS, Emsal, TAKS, Yençok, vb...) proje değeri (PD) belirlenir. Bu işlem her bir imar ada/parsel için yapılır. Belirlenen proje değeri (PD), ham dağıtım değeri (HDD) olarak kabul edilir.
- 2) *Proje Payı Oranının Belirlenmesi:* Bu kapsamdaki alanlarda, parselasyon planları sonucunda oluşan imar ada/parsellerin belirlenen proje değeri ile ilişkilendirilecek

şekilde taşınmazların hak sahipliği (malik) eşleştirmeleri yapılır. Hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişi veya tüzel kişiye ait proje değeri (PDi) aynı zamanda ham dağıtım değeri (HDD<sub>i</sub>) olarak kabul edilir. Hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişi veya tüzel kişiye ait proje değerinin (PD<sub>i</sub>), proje alanındaki toplam proje değerine oranı ile Proje Payı Oranı (PPO<sub>i</sub>) bulunur. Ardından Proje değeri/ham dağıtım değeri ve proje payı oranı kesinleştirilir ve tapu siciline işlenir. Hesaplamalar aşağıdaki formül ile gösterilmiştir.

$$PDi = HDD_i$$

$$PPO_i = \frac{PDi}{\sum PD}$$

- 3) *Alt Yapı Hizmetlerine Katılım Payı Bedelinin Hesaplanması*: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon yapım harcamalarının toplamı, proje ortak gideri olarak altyapı hizmetleri yapım bedeli (AYHYB) adı altında ilgili İdare tarafından hesaplanarak belirlenir. Proje alanında bulunan ve özel mülkiyete konu olan; kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen hak sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan her bir hak sahibi payına düşen alt yapı hizmetlerine katılım payı bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>); Proje Payı Oranlarına göre (PPO<sub>i</sub>) ilgili malik tarafından karşılanır.

Proje alanında bulunan, Belediyelere ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların alt yapı hizmetlerine katılım payı bedeli; belediyeye ait taşınmazlar için belediye tarafından, diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan taşınmazlar için diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından karşılanır.

İlgili İdare, proje alanı sınırları içerisindeki ilgili hak sahiplerinden (malik), belirlenen altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>), dağıtım sürecinde imar parsellerinde alan/hisse olarak da alabilir. Hak sahipleri (malik) payına düşecek altyapı hizmetlerine katılım payı bedeli, önceden kesinleştirilen Proje Payı Oranına (PPO<sub>i</sub>) göre hesaplanır ve tapu siciline işlenir.

3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi hükümlerince yapılacak arsa ve arazi düzenleme uygulamalarının askı sürecinde; Ham dağıtım Değerleri/Proje Değerleri (HDD<sub>i</sub> / PDi), altyapı hizmetlerine katılım payı bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>) ve bu bedel karşılığı alan miktarını, gösterir çizelge birlikte askıya çıkarılır. Aynı zamanda, Belirlenen proje değeri (PD) yani ham dağıtım değeri (HDD) ile Alt Yapı Hizmetlerine Katılım Payı Bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>), Büyükşehir Belediye Meclisi ve Encümen Kararları ile onaylandıktan sonra, taşınmaz maliklerine 7201 sayılı tebligat kanununa göre olarak bildirilir.

30 günlük askı süresi içinde, İlgili hak sahipleri (malik), altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>) ödeme şeklini belirlemek için idareye başvuruda bulunarak idare ile karşılıklı muavafakat imzalamak zorundadır. Hak sahiplerinin varsa itirazları bu süreçte değerlendirilerek kesinleştirilir. Muvafakat imzalamayan hak sahipleri (malik) adına, altyapı hizmetlerine katılım payı bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>) idare tarafından resen kesinleştirilerek tescil işlemleri yürütülür.

İlgili hak sahipleri (malik), altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>) para karşılığı ödemesi durumunda, ödemeler Belediye ilgili hesabında toplanır.

Hak sahipleri altyapı giderlerini 1 yıl içerisinde en fazla 12 taksit halinde ödeyebilir. Taksitli ödeyecekler vade farkı alınmadan en fazla 1-6 eşit taksitler halinde ödeyebilir. 6-12 taksit halinde ödeyeceklerden vade farkı olarak her ay için % 3 (yüzde/üç) alınır.

İlgili hak sahipleri (malik), altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>) Peşin Ödemeleri halinde en fazla % 3 indirim yapılıır.

Taksit ödemelerinin eksik yapılması durumunda, eksik yatırılan tutarlara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

Taksit ödemelerinin en fazla 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte kalan borcun tamamının 30 gün içinde ödenmesi konusunda ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde; yapılan taksitlendirme sözleşmesi iptal edilerek, taşınmaza inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez, su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz. Bu hususlar gerekçeleri ile birlikte tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu müdürlüklerine bildirilir.

Borçlunun, borçlarını ödemek için yeniden müracaat etmesi halinde, müracaat edildiği tarihteki şartlara göre Alt Yapı Hizmetlerine Katılım Payı Bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>), yeniden değerlendirme oranları ile yeniden hesaplanacaktır. (213 Sayılı vergi usul kanununa göre her yıl yayınlanan yeniden değerlendirme oranları esas alınacaktır.)

İlgili hak sahipleri (malik) kendilerinin talep etmeleri halinde, altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>) imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların Ham dağıtım Değerleri/Proje Değerleri (HDD<sub>i</sub> / PDi), dikkate alınarak tahakkuk edilen borçlarına karşılık, taşınmaz devri (alan/hisse) yaparak mahsup/ödeme yapabilirler. Bu durumda karşılık alan belediye adına tapu siciline işlenir.

Alt yapı hizmetlerine katılım payı bedeli ödenmeden, inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Belediye altyapı hizmetlerinin yapımını beş yıl içinde tamamlamakla yükümlüdür. Hesaplamalar aşağıdaki formül ile gösterilmiştir.

$$AYHKPB_i = PPO_i * \sum AYHYB$$

- 4) *Dağıtım Değerinin ve Dağıtım Alanının Belirlenmesi:* Bu kapsamdaki alanlarda yapılacak dağıtımda, belirlenen proje değeri toplamı, ham dağıtım değeri toplamı olarak kabul edilir. Ham dağıtım değerinden, belediyenin dağıtımda alacağı altyapı hizmetlerine katılım payı bedeli (AYHKPB<sub>i</sub>) düşülür. Altyapı hizmetleri yapım bedeli düşürüldükten sonra kalan değer, nihai dağıtım değeri olarak kabul edilir.



Hak sahibi (malik), altyapı hizmetlerine katılım payı bedelini (AYHKPB<sub>i</sub>) para karşılığı ödemesi durumunda, hak sahibinin ham dağıtım değeri (HDD<sub>i</sub>) nihai dağıtım değeri (DD<sub>i</sub>) olarak kabul edilir.

Her bir hak sahibi (malik) dağıtım değerinin (DD<sub>i</sub>) karşılığında, ham dağıtım değeri tespitinde belirlenen imar ada/parsel birim değerleri (BD) dikkate alınarak, imar parselinde/parsellerinde alacağı dağıtım alanı (DA<sub>i</sub>) kesinleştirilir, tapu kütüğüne tescilli yapılır. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama Etapları varsa dağıtım süreci etaplara esas yürütülür. Hesaplamalar aşağıdaki formül ile gösterilmiştir.

$$\sum PD = \sum HDD$$

$$DD_i = HDD_i - AYHKPB_i$$

$$DA_i = DD_i / BD$$

Dağıtım değeri ve dağıtım alanlarının yer aldığı dağıtım teklif listelerine esas parselasyon planları kesinleştirilerek tapuda tescil işlemleri tamamlanır.

- b) Tip 2 uygulama alanlarını kapsayan; İmarlı yada imarsız, Çarpık yapılaşmış, köhnemiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yasal ya da imara aykırı yoğun yapılaşmış alan olarak belirlenen yerlerde uygulama yapılması: (aşağıda belirtilen iş ve işlemler kentsel dönüşüm etabına bağlı olarak projeye dahil edilen taşınmazlar için geçerlidir.)

- 1) Katılım Değerinin Belirlenmesi: Çarpık yapılaşmış, köhnemiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yasal ya da imara aykırı yoğun yapılaşmış alanlarda bulunan arsa ve binaların mevcut durumlarına göre belirlenen değeri katılım değeri (KD) olarak tespit edilir.
- 2) Katılım Payı Oranının Belirlenmesi: Bu kapsamdaki alanlarda bulunan taşınmazların, idare tarafından belirlenen değerlendirme kriterlerine esas katılım değer tespit çalışmaları sonrasında taşınmazların hak sahipliği (malik) eşleştirmeleri yapılır. Hak sahibi (malik) olarak tespit edilen her bir kişi veya tüzel kişinin katılım değerinin proje alanındaki toplam katılım değerine oranı ile katılım payı oranı (KPO) bulunur. Ardından katılım değeri ve katılım payı oranı kesinleştirilir. Hesaplamalar aşağıdaki formül ile gösterilmiştir.

$$KPO_i = \frac{KD_i}{\sum KD}$$

- 3) Dağıtım Değerinin ve Dağıtım Alanının Belirlenmesi: Bu kapsamdaki alanlarda yapılacak dağıtımda; Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde arsa paylarını, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre değer esasına göre, paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkilidir. Belediye Kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya

yaptırmaya, (imar parselinde/parsellerde veya bağımsız bölüm/bölmelerde hisselendirmeye) arsa paylarını belirlemeye, yetkilidir. Bu kapsamda idare tarafından kabul edilen değerlendirme kriterlerine göre öncelikle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre hazırlanan projelerin, proje değeri belirlenir. Değer tespit çalışmaları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre hazırlanan varsa mimari uygulama projelerindeki bağımsız bölümlere esas, yoksa mimari avan projelere esas yapılır. Belirlenen proje değerinin toplamı, toplam ham dağıtım değeri olarak kabul edilir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında gerçekleştirilecek projelerde; toplam alt yapı hizmetleri yapım bedeli dahil (AYHYB), yıkım, yapım, müşavirlik, mühendislik, mimarlık, müteahhitlik karı, finansman vb. gibi her türlü proje maliyet giderleri (PM) idare tarafından belirlenir.

Belirlenen ham dağıtım değeri toplamından, projenin maliyetleri toplamı (PM) düşürülerek projenin net kazancı bulunur. Bulunan değer hak sahiplerine dağıtılacak toplam dağıtım değeri olarak kabul edilir.

Hak sahiplerinin payına düşen dağıtım değeri (DD<sub>i</sub>), KPO (katılım payı oranları) oranları nispetinde belirlenir ve her bir hak sahibinin dağıtım değerinin gösterildiği listeler oluşturulur.

Her bir hak sahibi dağıtım değeri (DD<sub>i</sub>) karşılığında, ham dağıtım değeri tespitinde belirlenen brüt m<sup>2</sup> birim değerleri (BD) dikkate alınarak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre hazırlanan projelerde alacağı bağımsız bölüm brüt m<sup>2</sup> veya kat mülkiyetine konu edilecek mimari avan projelere esas yapı brüt m<sup>2</sup> dağıtım alanı (DA<sub>i</sub>) kesinleştirilir.

Dağıtım sürecinde Dağıtım Alanları, Hak sahiplerinin katılımındaki mevcut duruma esas sahip oldukları fonksiyonlara (konut, ticaret vb.) göre hesaplanır. Fakat İdarenin teknik olarak mimari uygulama veya mimari avan projeleri de gözeterek uygunluk vermesi durumunda; hak sahiplerinin dağıtım alanlarında fonksiyon değişikliği yapılabilir. Bu durumda, Dağıtım teklif listelerinin hazırlanma sürecinde, dağıtım alanlarının fonksiyon (konut, ticaret vb.) bazında hesaplanmasında, Konut Birim Değer ve/veya Ticaret Birim Değer (BD<sub>konut</sub>, BD<sub>ticaret</sub> vb.) Fonksiyon dönüşümlerinde kullanılır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama Etapları varsa dağıtım süreci etaplara esas yürütülür. Hesaplamalar aşağıdaki formül ile gösterilmiştir.

$$\sum PD = \sum HDD$$

$$\sum DD = \sum HDD - \sum PM$$

$$DD_i = KPO_i * \sum DD$$

$$DA_{i-konut} = DD_i / BD_{konut}$$

ve/veya

$$DA_{i-ticaret} = DD_i / BD_{ticaret}$$

Dağıtım değeri ve dağıtım alanlarının yer aldığı dağıtım teklif listeleri, parselasyon planları ve bağımsız bölüm kat planları kesinleştirilir ve hak sahipleri ile tescile esas sözleşme imzalanır.

### **Tescil**

**Madde 8.** (1) Kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı imar planlarına göre bu yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan parselasyon planları, ilgili idare meclis/encümen onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede ilan edilir. Ayrıca mutata vasıtalarla da duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

(2) Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğü ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis eder. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların beyanlar hanesinde yer alan "*kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde kalmaktadır*" şerhi Tapu Müdürlüğüne re'sen terkin edilir.

### **Çeşitli Hükümler**

#### **Uygulama Yetkisi**

**Madde 9.** Bu Yönetmelik hükümlerinin hangi Kentsel Dönüşüm Alanlarına uygulanacağına Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından karar verilir.

#### **Yürürlük**

**Madde 10.** *Sayıştayın görüşü alınan* bu yönetmelik ilanı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**Madde 11.** Bu Yönetmelik hükümlerini Erzurum Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı yürütür.

Mehmet AKARSU  
Katip Üye

Serhat AKYÜZ  
Katip Üye

Fevzi POLAT  
Meclis 1. Başkan Vekili