

# KEÇİÖREN BELEDİYESİ YÜKSELTEPE – TAŞLITEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ KAPSAMINDA TAHSİSİ YAPILACAK SOSYAL KONUTLARIN TAHSİSİ VE SATIŞINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

#### Amaç

**MADDE 1-** Bu Yönetmeliğin amacı, İlçemiz Yükseltepe ve Sancaktepe Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 2007 yılında Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilerek, İmar Planları ve İmar Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Yükseltepe – Taşlitepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanı içerisinde Sosyal Konut yapılmak üzere belediyemiz adına tescil edilen 90670 ada 1 sayılı parselde inşaa edilen konutların tahsisi ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

#### Kapsam

**MADDE 2-** Bu Yönetmelik Yükseltepe – Taşlitepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında Keçiören Belediyesi tarafından ihalesi yapılarak inşaatı başlanılmış olan 90670 ada 1 sayılı parseldeki Sosyal Konutların tahsisi ve satışlarına ilişkin düzenlemeleri kapsar.

#### Dayanak

**MADDE 3-** Bu Yönetmelik, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesi üçüncü fıkrası ile 73. maddesi üçüncü fıkrası ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu' na istinaden hazırlanmıştır.

#### Tanımlar

**MADDE 4-** Bu Yönetmelikte geçen;

**Dar gelirli:** Aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde iki katını geçmeyen aileyi,

**Kıymet takdir komisyonu:** Bu Yönetmeliğe göre üretilecek sosyal konutların maliyet bedelini belirlemek üzere, 04.11.1983 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon üyelerinden birinin İnşaat Mühendisi olmak üzere en az üç kişilik komisyonu, ifade eder.

**Sosyal konutlar:** Brüt kullanım alanı 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutları,

**Tahsis:** Belediye tarafından üretilen sosyal konutların, bu yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesini,

## İKİNCİ BÖLÜM

### Sosyal Konut Tahsisi

#### Sosyal konutların tahsis şartları

**MADDE 5-** Yükseltepe – Taşlitepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında sosyal konut tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır.

a) Yükseltepe – Taşlitepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırları içerisinde yer alıp proje sürecinde tespitleri yapılan gecekondu sahiplerinden olmak, söz konusu tespitlerden arta kalan ya da tespitli olduğu halde belirlenen tarihe kadar müracaat edilmemesi suretiyle arta kalan sosyal konutların tahsisinde ise ayrıca aşağıdaki şartlar aranacaktır.

b) Dar gelirli olmak, Yükseltepe – Taşlıtepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlarının sınırları içerisinde gecekondusu olup konut tahsisi talebinde bulunanların gecekondusunu 31.12.2005 tarihinden önce yapmış olduğunu ve burada ikamet ettiğini resmi herhangi bir yazılı belge ile belgelemek zorundadır. Bu belgeler ikametgah belgesi, elektrik, su, telefon faturası, emlak, çtv vergi makbuzları vb. belgeler,

c) Bu yönetmelik gereğince konut tahsis edilecek kimselerin; kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocuğunun Keçiören İlçesi sınırları içerisinde ev yapmaya müsait arsaya, eve, apartmanın bağımsız bir bölümüne veya bir bölümü veya tamamı iş yeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmamak,

d) En az bir yıldan beri Keçiören Belediyesi sınırları içerisinde ikamet ediyor olmak, müracaatların tahsis edilecek konut sayısından fazla olması durumunda aile nüfusu, dul, engelli, evde yatalak hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile diğer hususlar puanlama kriterleri dikkate alınır.

### **Konut tahsisi**

**MADDE 6-** Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderleri dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

Peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin %10' undan az olmamak üzere, konut büyüklüklerine göre belirlenebilir. Ancak toplam ödeme süresi yüzyirmi ayı yılı geçemez.

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

### **Yeniden değerlendirme**

**MADDE 7-** Konut tahsisi ve satışlarında peşinat alındıktan sonra kalan borç miktarı her yıl bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi ile çarpılarak yeniden değerlemeye tabi tutulacaktır.

### **Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali**

**MADDE 8-** Tahsisi yapılan 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.

Taksit ödemesinin toplam 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak tebliğ edilir. Tebliğe rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis işlemi iptal edilir. Tebliğ adresi ilgilinin tahsis talebinde bulunduğu müracaat evraklarındaki adresidir. Adres değişikliği halinde ilgili müdürlüğe değişikliği bildirmediği takdirde müracaat formundaki adrese yapılan tebligatlar geçerli sayılacaktır.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Konut Satışı**

#### **Sosyal konut satışı**

**MADDE 9-** Tahsisler sonrasında artan konut olması halinde 5 inci madde kapsamı dışında kalanlara Sosyal Konutların satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılacaktır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Tahsis yetkisi**

**MADDE 10-** Konut tahsisi belediye encümeni kararı ile yapılır. Belediye encümeni tespitli kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini belirlemeye, tahsis yapılıp yapılmamasına ilişkin 5 inci maddedeki şartları değerlendirmeye yetkilidir.

### **Kısıtlama**

**MADDE 11-** Bir kişiye birden fazla sosyal konut tahsis edilemez. Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılanların tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenler ile taksitli ödeme şartlarına uymadıkları için tahsisi iptal edilenlere bir daha konut tahsisi yapılmaz.

Yanılıcı beyanda bulunmak suretiyle sosyal konut tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Taksitle konut tahsis edilmesi halinde, tapu üzerine ipotek konulur ve borcun tamamı ödenmeden ipotek kaldırılmaz.

### **Sözleşme düzenlenmesi**

**MADDE 12-** 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 13-** Konut tahsisinin iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen bedel üç yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.

### **İlan**

**MADDE 14 -** Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan konutların tahsisindeki şartlar, 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 15 gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla ilan edilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Özel Hükümler**

**MADDE 15-** Yükseltepe–Taşlıtepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamındaki alana ait imar planı ve imar plan notlarına aykırı işlem yapılamaz.

**MADDE 16-** Sosyal konutların tahsis işlemlerindeki uygulamalarda, tahsis işlemini müteakip sözleşme imzalanmadan önce tahsis yapılan kişi mevcut gecekondusu veya birden fazla gecekondusu varsa tamamının yıkım işlemini gerçekleştirecektir. Sosyal konut tahsisi yapılan kişilere ait gecekondular sahibi tarafından yıkılarak enkazının kaldırılmaması halinde, enkaz belediye tarafından kaldırılacak olup gecekondusu sahibine herhangi bir bedel ödenmeyecek ayrıca yıkım masrafları da % 10 fazlası ile tahsis yapılan gecekondusu sahibinden tahsil edilecektir.

**MADDE 17-** Yükseltepe – Taşlıtepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlarının sınırları içerisinde gecekondusu olup konut tahsisi talebinde bulunanların gecekondusunu 31.12.2005 tarihinden önce yapmış olduğunu ve 31.12.2005 tarihinden önce burada ikamet ettiğini resmi herhangi bir yazılı belge ile belgelemek zorundadır. Bu belgeler İkametgah belgesi, Elektrik, Su, Telefon Faturası, emlak, çtv vergi makbuzları vb. belgeler olabilir.

**MADDE 18-** Tahsis talebinde bulunanların gecekondusunun enkaz bedeli 04.11.1983 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi kapsamında hesaplanarak kıymet takdir komisyonunca belirlenen satış bedelinden düşülecektir.

**MADDE 19-** Konut tahsisi yapılacak gecekondusu sahiplerinin belediyemizle enkaz, arsa bedelleri veya konuyla ilgili herhangi bir davası bulunmaması veya davalarından feragat etmesi, belediyemize herhangi bir emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, ilan reklam vergisi vb. borcunun bulunmaması gerekmektedir.

**MADDE 20-** Sosyal konutların vadeli tahsisi durumunda, taksitin başlangıç aylık tutarı konut bedelinin peşinat ödendikten sonra kalan kısmı üzerinden hesaplanacaktır. Taksit sayısı maksimum 120 ay olacaktır.

**MADDE 21-** Yükseltepe – Taşlıtepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırları içerisinde birden fazla gecekondusu olanların sadece bir gecekondusu için sosyal konut tahsisi yapılacak olup tahsis sırasında tahsis işlemi yapılan gecekondunun dışındaki diğer gecekonduların yıkım işlemleri de kendisi tarafından gerçekleştirilecektir. Sosyal konut tahsisi yapılan kişilere ait gecekondular sahibi tarafından yıkılarak enkazının kaldırılmaması halinde enkaz belediye tarafından kaldırılacak olup gecekondusu sahibine herhangi bir bedel ödenmeyecek ayrıca yıkım masrafları da % 10 fazlası ile tahsis yapılan gecekondusu sahibinden tahsil edilecektir.

**MADDE 22-** Aynı çatı altında farklı kişilere ait birden fazla gecekondusu olması durumunda hepsi adına ortak ve bir adet sosyal konut tahsisi yapılacaktır. Ortaklardan birisinin diğeri adına noter kanalı ile feragatname vermesi ve belediyeye ibraz etmesi durumunda lehine feragat edilen/edilenler adına tahsis yapılacaktır. 15 ve 20 inci maddelerdeki yıkıma ilişkin hükümler bu yapılar içinde geçerlidir.

**MADDE 23-** Gecekondunun muhtarlık enkaz satış senedi veya noter enkaz satış senedi ile satın alınmış olması halinde, satışı yapan kişi adına Ankara mücavir alan sınırları içerisinde kendisinin, eşinin veya onsekiz yaşından küçük çocukları adına herhangi bir tapulu mülkiyetinin olmaması gerekmektedir.

**MADDE 24-**Tahsisi yapılacak sosyal konutlar şerefiye bedellerine göre gruplandırılacak olup tahsis yapılacak hak sahipleri her grup içerisinde tahsis talebinde bulunanların noter huzurunda yapılacak kura sonucunda belirlenecektir.

**MADDE 25-** Konut fiyatlarının 2014 yılından sonra tahsis talebinde bulunanlar için her yıl Kıymet Takdir Komisyonunca yeniden Kıymet Takdiri yapılarak tahsis işlemleri gerçekleştirilecektir.

**MADDE 26-** Konut tahsis işlemleri konutların kat irtifakları kurulup tapuya tescil işlemleri tamamlanmasını müteakip yapılacaktır.

**MADDE 27-** Vadeli satışlarda tapu devri borcun tamamının bitirilmesini müteakip yapılacak ve/veya tapu üzerine ipotek konularak borcun tamamı ödenmeden ipotek kaldırılmayacaktır.

**MADDE 28-** Peşin ödemelerde tapu devri kat irtifakının kurulmasını müteakip yapılacaktır.

**MADDE 29-** Tahsis yapılacak konutların fiyatları tahsis yapılacak yıl içerisindeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 4. Sınıf A grubu yapı yaklaşık maliyet değeri ile arsa payı bedelinin de üzerine eklenmesi ile bulunan değerin altında olmayacaktır.

**MADDE 30-** Konutların teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren maksimum 48 aydır.

**MADDE 31-** Yükseltepe – Taşlıtepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projesi sınırları içerisindeki müracaatlar sonrasında sosyal konut kalması halinde bu alanın sınırları dışında kalan ve bu yönetmeliğin 5. maddesindeki tahsis şartlarını sağlayan kişilerin müracaatları halinde tahsis işlemleri noter huzurunda kura ile yapılacaktır.

**MADDE 32-** Belediye, bankalar ile yapacağı anlaşma sonucuna göre kendisine sosyal konut tahsis edilenlere uygun koşullarda kredi kullanılması konusunda gerekli çalışmayı yapacaktır.

**MADDE 33-** Bankalarca kredilendirmek suretiyle tahsisi yapılan sosyal konutların bedeli ilgili banka ile tahsis sahibi arasında yapılan sözleşmeye istinaden belediye hesabına yatırılacaktır.

### **Yürürlük**

**MADDE 34-** Bu yönetmelik Belediye Meclisinde görüşülüp karara bağlandıktan sonra ilanı tarihinde yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

**MADDE 35-** Bu Yönetmelik hükümlerini Keçiören Belediye Başkanı yürütür.

**E K : Puan tablosu**