

CEDİT MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE HAK SAHİPLERİNİN SORULARI VE CEVAPLARI

1. Proje Ne Zaman Başlayacak?

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında ki kanun kapsamında Bakanlık TOKİ ve Belediyemiz koordinasyonu altında çalışmalara başlanmış olup, mümkün olan en kısa süre içerisinde Hak Sahipleri ile Uzlaşma Görüşmelerine başlanacaktır.

2. Kentsel Dönüşüm nedir?

Kentsel dönüşüm, şehrin bir bölümünün veya ciddi anlamda büyük bir kısmının proje kapsamında sistematik bir şekilde mevcut yapı stoklarının olası depremlere karşı toprak zeminin ve üzerindeki yapının risk değerlerinin belirlenmesi, olası depremde yıkılması ve yıkılırken çevredeki diğer yapılara zarar vermesi olasılıklarının da içine katılarak, riskli toprak zemin ve riskli yapıların kullanım dışına çıkarılarak yerine toprak zeminin yapısına uygun temelli yapıların yapılması ve bu sayede olası depremlerde yaşanabilecek can ve mal kaybının en aza indirmek için yapılan [kamusal](#) çalışmalardan biridir.

3. Kentsel Dönüşümün Hak Sahiplerine Kazanımları Neler Olacaktır.

Ömrünü tamamlayan binalar kentsel dönüşüm sayesinde yıkılıp, deprem yönetmeliğine uygun olarak yeniden inşa edilir. Böylece bu binalarda yaşayan sakinler, deprem gibi afet durumlarında en az riskle karşılaşır, hatta çoğu zaman hiçbir zararla karşılaşmazlar. Vatandaşın Can ve mal güvenlikleri korunmuş olur.

Bölgenin imajının iyileştirilmesi, sağlıksız ve güvensiz yapı stoğunun yenilenerek bölgeye yeşil alan, sosyal donatı alanı, altyapı ve ulaşım sistemleriyle yaşanabilir standartlarda değer katılması, bölgenin sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir kent parçası haline getirilmesi, bütüncül bir planlama yaklaşımı ile ele alarak kentsel dönüşüm ve yenileme için örnek bir alan oluşturulması, bölge halkıyla ortak hareket edilerek kabullenilen bir proje yapılması, proje alanı içinde park ve sosyal donatı alanları oluşturulması ve bölgenin kent içi konum avantajlarının kullanılması sağlanacaktır.

4. Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi neden Kocaeli Büyükşehir Belediyesine devrolmuştur?

Cedit Mahallesi sınırları içerisinde "Riskli Alan" da kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile İzmit Belediye Başkanlığı arasında 12.03.2018 tarihinde 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliğinde belirlenen usul ve esaslara göre Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin protokol imzalanmıştır. İzmit Belediye Başkanlığının 22.06.2020 tarih ve 8637 sayılı yazılı talebi üzerine protokol feshedilmiştir. Projenin tarafsız kalmasından dolayı hak sahiplerinin mağduriyetini gidermek ve kentsel dönüşüm sürecinin hızlı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla proje Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından işbirliği içerisinde yürütülecektir.

5. Hak sahibinin hakedişi "hangi birim sınırlar" çerçevesinde ve "hangi birim satış fiyatları" üzerinden değerlendirilecektir?

Proje kapsamında hakedilen konut alanı 25.00 m²'nin altında kalması durumunda konut verilmeyecek olup, katılım değeri üzerinden bedeli verilecektir. Proje kapsamında hakedilen konut alanının 25.00 m² ve üzeri olması ancak hakedilen alanının minimum daire büyüklüğünün altında kalması durumunda, projedeki en küçük daire metrekaresine kadar hak

sahibi birim satış değeri üzerinden satış yapılacak olup, en küçük daire metrekaresi üzerinde ise indirimli finansman birim satış değeri uygulanacaktır.

6. İzmit Belediyesi tarafından yapılan uzlaşmalar kapsamında imzalanan muvakatnameler geçerli olacak mıdır?

İzmit Belediyesi ile yapılan nakit bedel karşılığında imzalanan muvakatname bedelleri ilgili kıymet takdir raporları güncellenerek ödemeler Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

İzmit Belediyesi ile daire karşılığında imzalanan muvakatnameler maliklerin hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde güncellenecektir.

7. İzmit Belediyesi Tarafından Daha Önce Uzlaşma Görüşmelerine Hiç Çağırılmayan Hak Sahiplerinin Durumu Ne Olacak?

İzmit Belediye Başkanlığı 22.06.2020 tarih ve 8637 sayılı yazılı talebi ile projeden tek taraflı geri çekilmiştir. Bu durum projenin tarafsız kalmasına ve vatandaşların mağduriyetine sebep olmuştur. Proje Belediyemiz tarafından 2 ay gibi kısa bir süre içerisinde tekrar değerlendirilmiş ve tüm hak sahipleri belirlenmiştir. Çağırılmayan hak sahipleri de dahil olmak üzere credit mahallesi kentsel dönüşüm alanı içerisinde hak sahibi olan tüm vatandaşlarımız ile görüşme yapılacaktır.

8. Hak sahiplerinin işyeri konut talep etmesi durumunda borçlandırması nasıl yapılacaktır?

Hak sahibinin proje alanında işyeri/konut talep etmesi durumunda; arsa, yapı, ortak alan, eklenti ve ağaç vb. detayların toplam kıymet takdir değerine karşılık hakettiği katılım değerine kadar hak sahibi birim satış değeri üzerinden konut verilebilecektir. Hakedilen alan tercihlerinde ilave metrekare talep edilmesi durumunda **indirimli finansman birim satış değeri** uygulanacaktır.

9. Hak sahibinin tercih edeceği bağımsız birim niteliği (Ticaret, Konut, Depo v.b.) nasıl olacaktır?

Mevcut bağımsız birim niteliği dışında başka bir nitelik türü talep edemeyecektir.

10. Hak sahibinin hakkeş miktarının seçeceği konut alanından az olması durumunda izlenecek yol nasıl olacaktır.

Hak sahibinin alacağı konut tipi/tipleri büyüklüğünün hakedişinden az olması durumunda artan hakedilen alan değeri katılım değeri üzerinden BAKANLIĞA ödenecektir.

11. Hak sahibinin hakkeş miktarının seçeceği konut alanından fazla olması durumunda izlenecek yol nasıl olacaktır.

Hak sahibinin alacağı konut tipi/tipleri büyüklüğünün hakedişinden fazla olması durumunda fark BELEDİYE tarafından ödenecektir.

12. Nakit Bedel Karşılığı Uzlaşma Esasları ve süreç nasıl olacaktır.

Hak sahibi işyeri/konut talep etmezse; katilim değeri üzerinden bedelini, tapu devir işlemlerinin akabinde borçlarını kapatarak yapı ve müştemilatını boş olarak teslim etmesinin ardından peşin olarak alabilecektir.

13. Nakit bedel karşılığı uzlaşma sonucunda bedelin hak sahibine ödenmesi hangi şartlara bağlı olarak kaç gün içerisinde yapılacaktır?

Hakedilen alan üzerinden belirlenen katılım bedeli, hak sahibinin yapısını Belediye'ye tesliminden itibaren, 45 (kırkbeş) gün içerisinde BELEDİYE tarafından ödenecektir.

14. Nakit Bedel Karşılığı Uzlaşma Sağlayan Hak Sahiplerine Eski Kıymet Takdir Bedelleri Üzerinden mi Ödeme Yapılacak?

Belediyemiz Kıymet Takdir Bedelleri ile ilgili güncel değerlendirme çalışmasını yapmış olup, Nakit Bedel ödemeleri 2021 yılı güncel Kıymet Takdirler üzerinden yapılacaktır.

15. İmzalanan muvafakatnamelerde değişiklik yapmamız mümkün müdür?

İzmit Belediyesi döneminde daire karşılığı sözleşme imzalamış hak sahipleri konut tipinde herhangi bir değişiklik olmadan sözleşme yenileyecek yada nakit bedel tercih edebilecek olup, bedel karşılığı sözleşme imzalamış hak sahiplerinin herhangi bir değişiklik yapması mümkün olmayacaktır.

16. Hak Sahiplerinin Uzlaşma görüşmeleri sonucunda Muvafakatname imzalamaları ile tapu devri için verdiği taahhüt nedir?

Proje Alanından konut karşılığı anlaşarak muvafakatnamenin imzalanması ardından, tapu kaydındaki mülkiyet haklarını ile ilgili tüm şerh/takyidat, beyan ve kısıtlılık halinden arındırması ve taşınmazı gönderilecek tebligatın tebliğ tarihinden itibaren 45 (kırkbeş) gün içerisinde BAKANLIK/BELEDİYE'ye devir edeceği ile ilgili taahhüt vermiştir.

17. Hak Sahiplerinin Uzlaşma görüşmeleri sonucunda Muvafakatname imzalamaları ile tahliye için verdiği taahhüt nedir?

Belediyemiz tarafından parsel üzerindeki binanın boşaltılmasına ilişkin yapılacak tebliğ tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) günlük süre içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını, vs. kapatarak yapı ve müştemilatı boş olarak BAKANLIK'a devir edilmek üzere BELEDİYE'ye teslim edeceğini taahhüt etmiş sayılır.

18. Taşınmazın Tahliye, Devir ve Teslimi nasıl yapılacaktır?

Muvafakatnamenin imzalanması ardından, BAKANLIK/BELEDİYE adına tapu devir işlemlerinin başlaması için hak sahiplerine tebligat gönderilecek olup, hak sahipleri tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat, beyan ve kısıtlılık halinden arındırıp taşınmazını tebligatın tebliğ tarihinden itibaren 45 (kırkbeş) gün içerisinde BAKANLIK/BELEDİYE 'ye devir edecektir.

19. Uzlaşma sağlanması durumunda tahliye işlemleri nasıl yapılacaktır?

Belediye tarafından parsel üzerindeki binanın boşaltılmasına ilişkin tebliğ yapılması halinde tebliğ tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) günlük süre içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını, vs. kapatarak yapı ve müştemilatı boş olarak BAKANLIK'a devir edilmek üzere Belediye'ye teslim edecektir. Hak sahiplerine 4.2. madde hükümlerince kira ve taşınma yardımı yapılacaktır.

20. Aynı Taşınmaz (gayrimenkul) üzerinde hisseli olarak pay sahibi olan vatandaşların ayrı tercihlerde bulunması (Nakit Bedel veya Konut) durumunda uzlaşma nasıl sağlanacaktır.

Hissedarlardan biri nakit bedel ile uzlaşma sağlarken diğeri şartları sağlamak koşulluyla konut tercihinde bulunabilir. Parsel üzerindeki bağımsız birim sayısını geçmeyecek şekilde tüm Hak sahipleri birlikte yada ayrı tercihlerde bulunabilmektedir.

21. Uzlaşma Yapılmamış Hak sahipleri konutlarını hangi kıstaslar çerçevesinde seçecektir?

Blok ve daire tipleri esas alınarak hak sahibinin hakedişine en yakın olan daire tipi tercihi yapılması sağlanacaktır.

22. Hak sahibinin iş yeri alabilmesi için gereken kriterler nelerdir?

Hak sahibinin işyeri tercihi yapabilmesi için ruhsatlı mimari projesi, İşyeri Çalıştırma Ruhsatı veya Emlak Beyanı incelenerek yapılacak değerlendirme sonucunda belirlenecektir. Bu kapsamda iş yeri olarak değerlendirilen Bağımsız Birimler konut tercihinde bulunamayacaktır.

23. Muvafakatnamelerde tarafımıza sunulan tip projelerde herhangi bir değişiklik oldu mu?

Konut Projesi yatay mimariye geçildiğinden BAKANLIK tarafından tekrar tasarlanmış olmasına rağmen bu durumdan hak sahiplerinin herhangi bir kaybı ve dezavantajı bulunmamaktadır.

24. Taşınma bedelinden kimler yararlanabilir?

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınma bedeli konutların veya işyerlerinin tahliyesine ilişkin tebliğ tarihinden itibaren hak sahipleri yada kiracıların Kurumumuza başvurmaları halinde Bakanlığın belirlemiş olduğu aylık kira bedelinin iki katını geçmeyecek şekilde bir defaya mahsus yapılacaktır.

25. Kira yardımından kimler yararlanabilir?

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kira yardımı konutların veya işyerlerinin tahliyesine ilişkin tebliğ tarihinden itibaren hak sahiplerinin Kurumumuza başvurmaları halinde Bakanlığın belirlemiş olduğu aylık kira bedeli 48 ayı geçmeyecek şekilde yapılacaktır. Her yıl Bakanlığın belirlediği kira oranında güncellenerek belirlenen miktarda ve öngörülen şartlarda BAKANLIK'tan alınarak BELEDİYE tarafından ödenecektir.

26. Kira ve Taşınma Yardımı Ne Zaman Başlayacak?

Tahliye Tebligatının yapılmasından itibaren 45 (kırkbeş) gün içinde Elektrik, su vd. tüm aboneliklerin sonlandırılarak yapıyı tahliye ettiğini Belediyemize bildirecektir. Buna istinaden hızlı bir şekilde kira yardımını için gereken işlemlere başlanacaktır. Bu süreçte mağduriyetin

yaşanmaması için işlemler hızlı bir şekilde tamamlanacaktır.

27. Hak Sahibinin konut tipi seçimine göre Kura Çekilişi nasıl yapılacaktır?

Konut tipi verme esaslarına göre hak sahibi tarafından tercih edilecek konut tipi üzerinden oluşturulacak listeye göre mümkünse en yakın konumdan verilmek üzere yapılacak Bölgeleme haritasına göre konut kurası çekilecektir. Ancak, hak sahiplerince tercih edilen konut tipi sayısı, projede üretilecek konut sayısından fazla olması durumunda, tercih edilen konutun kura sonucu çıkmaması durumunda, düşük alanlı konut tiplerinden kura çekilişine katılacaktır. Hak sahibi kura sonucunda kendisine isabet eden konutun büyüklüğüne, bedeline, borçlanma yükümlülüklerine itiraz etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Proje alanında hak sahibi sayısından fazla konut, işyeri, ünite ve donatı vs. imal edilecek olup, hak sahibi kura sonucu kendisine isabet eden konut ile bu konutun eklentilerinden başka hiçbir alan, konut, işyeri, ünite ve donatılardan vs. imalatlardan herhangi bir hak talep etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Hak sahipleri karşılıklı olarak anlaşmaları durumunda, kura çekilişini takip eden 30 gün içerisinde BELEDİYE ve BAKANLIK'ın bilgisi dahilinde becayiş hakkı tanınabilir.

28. İzmit Belediyesi ile Daire Karşılığı yapılan uzlaşmalara istinaden Hak Sahipleri tarafından yapılacak geri ödemelerin miktarı artacak mı?

İzmit Belediyesi tarafından Uzlaşma görüşmeleri sonucunda imzalanan Muvafakatlar geçerli olacak olup, geri ödeme miktarlarında değişim yapılmayacaktır. İnşaat maliyetlerinin artışından dolayı geri ödemelerde oluşan fark vatandaşa yük edilmeyecek ve Belediyemiz tarafından karşılanacaktır.

29. Cedit Mahaltesinde Yaşayan Yapı ve Müstemilatları Bulanan fakat Tapusu olmayan vatandaşlar konut sahibi olabilecekler mi?

Tapusu olmayan vatandaşlara konut verilemeyecek olup, yapı ve müstemilatlarının güncel bedelleri Belediyemiz tarafından ödenecektir.

30. Uzlaşma Görüşmelerini Tamamlayarak Muvafakatnameyi imzalamış merhum hak sahiplerinin ile İlgili Nasıl Bir Yol İzlenecektir.

Vefat eden hak sahibinin mirasçıları İzmit Tapu Müdürlüğünde intikal yada Mirasçılık belgesini işlemlerini tamamlayacaktır. İntikal gerçekleştikten sonra mirasçılar Uzlaşma Görüşmelerine Belediyemiz tarafından çağırılacak olup, merhum tarafından imzalanan muvafakat namedeki tüm haklardan payları oranında yararlanacaktır.

31. Proje Ne Zaman Tamamlanacak ve Konutlar Teslim Edilecektir.

Hak sahiplerinin imzaladığı muvafakatname kriterleri doğrultusunda konutların 2022 yılı içerisinde teslimi hedeflenmektedir.