

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ YENİŞEHİR MAHALLESİ
ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNE İLİŞKİN
PROTOKOL**

Madde 1-Taraflar, Kısaltmalar ve Tanımlar:

BAKANLIK	: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı,
TOKİ	: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı,
BELEDİYE	: T.C. Ataşehir Belediye Başkanlığı'nı,
EMLAK KONUT	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ni,
KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI	: İstanbul, Ataşehir, Şerifali Çiftliği Bölgesini (Ek-1 de gösterilen yaklaşık 28 ha.lık alanı) ifade eder.

Dayanak: 6306 Sayılı Kanun, 2985 Sayılı Kanun, 775 Sayılı Kanun, 5393 Sayılı Kanun, 644 sayılı KHK ve diğer ilgili mevzuat kapsamında iş bu Protokol imzalanmıştır.

Madde 2 - Protokolün konusu ve kapsamı: Kentsel Dönüşüm Alanında depreme karşı mukavemetsiz olan riskli yapıların tasfiye edilerek, yerinde dönüşüm modeliyle alanda yaşayan konut sahiplerine yerinde üretilecek konutlardan verilmek üzere BAKANLIK, TOKİ, EMLAK KONUT ve BELEDİYE işbirliğiyle modern standartlarda kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır. TOKİ ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında 29/02/2012 tarihinde imzalanan protokole konu 12750,12751,12753 ve 12754 parsel numaralı taşınmazlar iş bu protokolün sınırı dışındadır.

BAKANLIK' ın Yükümlülükleri

Madde 3 - Kentsel Dönüşüm Alanınının 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ve imar uygulamaları BAKANLIK tarafından onaylanacaktır. Projenin gerçekleştirilmesine yönelik kat irtifaklarının ve kat mülkiyetlerinin terkinin, gerektiğinde projelerin onayı, imar durumu, ruhsat, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tescili, iskân belgeleri ve benzeri her türlü onay ve izinler BAKANLIKÇA verilecektir.

TOKİ' nin Yükümlülükleri

Madde 4 - İmar planı ve imar uygulamasının hazırlanması ve tescil işlemleri TOKİ tarafından yürütülecektir. Kentsel Dönüşüm Alanında TOKİ mülkiyetinde bulunan parseller ile imar uygulaması sonucu ihdas edilecek parseller ve kamulaştırma yoluyla iktisap edilecek tüm taşınmazlar SPK mevzuatına tabi ekspertize belirlenecek bedel üzerinden EMLAK KONUT'a devredilecektir.

BELEDİYE' nin Yükümlülükleri

Madde 5 - 6306 sayılı Kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm Alanındaki binaların risk tespitlerinin yapılması, hak sahiplerinin tespiti, Protokoldeki tarafların müşterek görüşü doğrultusunda düzenlenen Muvafakatnamelerin hak sahiplerine imzalatılması, hak sahiplerine ait taşınmazların EMLAK KONUT'a tapu devrine yönelik vekaletname alınması, alandaki tüm yapı ve eklentilerin boşaltılarak mülkiyetlerin şerhsiz ve takyidsiz olarak EMLAK KONUT'a tapu devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi BELEDİYE tarafından yürütülecektir.

BELEDİYE, Kentsel Dönüşüm Alanında ikamet eden tapu sahiplerinin mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, aynı alanda yapılacak konutlardan mahsuplaşma yoluyla konut edinmek üzere EMLAK KONUT'a devir edilmesi şartıyla vatandaşlardan Muvafakatname alacaktır. Muvafakatname işlemleri esnasında hak sahiplerine verilecek konutların büyüklükleri, tip daire planı ve mahal listeleri belirtilecektir.

Hak sahiplerine verilecek dairelerin bulunduğu blokların EMLAK KONUT tarafından yapılarak iskan ruhsatlarının alınmasına müteakip, konutların hak sahiplerine dağıtımı ve anahtar teslimi; kura yöntemi ile BAKANLIK, TOKİ, BELEDİYE ve EMLAK KONUT işbirliği ile yapılacaktır.

BELEDİYE proje koordinasyon ofisi kuracak ve tefriş edilecektir. Ofisin inşası, tefrişi ve işletme giderleri karşılığında taraflardan bedel talep edilmeyecektir. Projenin hak sahiplerine tanıtımı, teknik ve sosyal danışmanlık yapılması, görüşme ve muvafakat sürecinin yürütülmesi, sonuçlandırılması BELEDİYE veya yetkilendirilecek Müşavir Firma aracılığıyla gerçekleştirilecektir.

EMLAK KONUT' un Yüklümlükleri

Madde 6 - İş bu Protokolün 5. Maddesinde belirtilen muvafakat sürecinin tamamlanması ile tüm alanın boşaltılması ve bütün mülkiyetlerin her türlü şerh ve takyiddan arı olarak EMLAK KONUT'a devrine müteakip; Kentsel Dönüşüm Projesi başlatılacak olup, proje alanı içerisindeki yapı ve muhdesatların yıkımı ve temizlenmesi giderleri, uygulama projelerinin hazırlanması, ruhsatlarının alınması, projenin yapımı ihalesi, inşaatların yapılması, denetimi, kat irtifakları ve kat mülkiyetlerinin kurulması, iskân ruhsatlarının alınması, konutların hak sahiplerine teslimine ilişkin tüm iş ve işlemler EMLAK KONUT tarafından yürütülecektir.

Muvafakat vererek anlaşmayı kabul eden yapı sahibine net 98,05 m²'den az olmamak kaydıyla konut verilecek olup, EMLAK KONUT kendi nam ve hesabına proje geliştirecektir.

Projenin yapılması, ruhsatlandırılması ve inşaatın tamamlanması süreci EMLAK KONUT'un tespit edeceği tarihten itibaren başlayacak olup süre 36 ay'dır.

EMLAK KONUT tarafından belirlenecek olan proje başlangıcı tarihinden itibaren; hak sahiplerinin binayı boş olarak teslim ettiği tarihten başlamak üzere dairesinin hak sahibine teslim edileceği tarihe kadar geçen süre için kira giderleri karşılanacaktır.

Yapı sahiplerine teslim edilecek olan bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar EMLAK KONUT tarafından seçilecektir.

Ortak Yüklümlükler

Madde 7 – Taraflar; İş bu Protokoldeki tarafların ortak görüşleri doğrultusunda hazırlanarak hak sahipleri ile imzalanacak muvafakatnamede belirtilen hususların hak sahipleri lehine korunması ve uygulanması ile yükümlüdürler.

Muvafakatname alınan hak sahipleri ile noter kanalıyla yapılacak olan sözleşmelerde; BELEDİYE, EMLAK KONUT, TOKİ ve mülkiyet sahibinin imzası bulunacak olup, bu sözleşmelerde hak sahiplerine verilecek konutların büyüklükleri, tip daire planı ve mahal listeleri hakkında bilgi yer alacaktır.

Kamulaştırma İşlemi

Madde 8 - Anlaşma sağlanamayanlara ait mülkiyetler için BAKANLIK veya uygun göreceği kurum tarafından kamulaştırma yapılacaktır.

Kamulaştırması tamamlanan taşınmazların mülkiyeti kamulaştırmayı yapan kurum tarafından, kamulaştırma bedelinden az olmamak koşulu ile SPK lisanslı bir değerlendirme firmasınınca belirlenecek bedel üzerinden EMLAK KONUT'a devredilecektir.

Kentsel Dönüşüm Alanına Ait İmar Planlaması

Madde 9 - Proje ile ilgili her ölçekteki imar planlarının ve imar uygulamalarının hazırlanması işlemleri TOKİ ve EMLAK KONUT yükümlülüğündedir. İmar planları ve imar uygulamaları, ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca BAKANLIK tarafından onaylanacaktır. Bu planlara yapılabilecek itirazların değerlendirilmesi BAKANLIK yetkisindedir.

İmar Uygulaması işleminde; mevcut parsellerin yüzölçümleri uygulama sonrasında sabit kalacaktır. İmar planlarına göre mevcut parsellerden ilave terk çıkması halinde, bu terkler ihdas edilecek alanlardan karşılanacaktır.

Alanın planlanması esnasında, proje alanında bulunan 12750, 12751, 12753 ve 12754 sayılı parselleri kapsayan ve 05.06.2012 tarih ve 8626 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanan planlara göre TOKİ tarafından yaptırılan mimari uygulama projesi uygulanacak ve TOKİ ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında imzalanan 29.02.2012 tarihli protokol hükümlerine uyulacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına Ait Teknik Altyapı Hizmetleri

Madde 10 - Kentsel yenileme alanı içerisinde yapılacak proje kapsamında tüm altyapı ve üstyapı işlemleri EMLAK KONUT tarafından yapılacak ihale kapsamında olacaktır.

Protokolde Bulunmayan Hususlar

Madde 11 - İş bu Protokol'ün yürürlüğe girmesinden sonra ihtiyaç duyulması halinde Ek Protokoller düzenlenebilir ve düzenlenen Ek Protokoller işbu Protokolün ayrılmaz parçası haline gelir.

Protokolün Feshedilmesi

Madde 12 - İş bu Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya ihlal edilmesi halinde, yerine getirilmesi hususunda (taraflardan biri tarafından) ihtarname keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır. Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 13 - İş bu Protokolün uygulanmasında doğabilecek uyuşmazlıkların, öncelikle taraflarca anlaşma suretiyle giderilmesi esas olup, anlaşma sağlanamaması halinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Yürürlük

Madde 14 - İşbu Protokol 14 (ondört) maddeden ibaret olup, BAKANLIK, TOKİ ,BELEDİYE ve EMLAK KONUT tarafından 4 (dört) nüsha onaylanarak/...../2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

EKLER:

- Ek-1: Şerifali Çiftliği G.Ö.B. Kentsel Dönüşüm Alanı Bilgi Paftası.
- Ek-2: Şerifali Çiftliği G.Ö.B. Kentsel Dönüşüm Alanı İmar Planı Taslağı.
- Ek-3: Hak sahipleri ile imzalanacak Muvafakatname örneği.
- Ek-4: Teknik Şartname, Noter sözleşmesi ve Mahal Listesi.
- EK-5: 12750, 12751, 12753 ve 12754 parselleri kapsayan mimari avan/uygulama proje
- Ek-6: 29.02.2012 tarihli protokol
- Ek-7: 05.06.2012 tarih ve 8626 Bakanlık Makam Oluru ile onaylı imar planları

**T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

**Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan**

**T.C
ATAŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞI**

**Battal İLGEZDİ
Belediye Başkanı**

**T.C
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

**Ahmet Haluk KARABEL
Başkan**

**EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş**

**Murat KURUM
Genel Müdür**