

**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
BİLGİSAYAR MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**AKILLI KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ
GELİŞTİRİLMESİ**

**Hazırlayan
Kübra İNCİALAN**

**Danışman
Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK**

Yüksek Lisans Tezi

**Eylül 2018
KAYSERİ**

**T.C.
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
BİLGİSAYAR MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**AKILLI KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ
GELİŞTİRİLMESİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

**Hazırlayan
Kübra İNCİALAN**

**Danışman
Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK**

**Eylül 2018
KAYSERİ**

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Adı-Soyadı

Kübra İNCİALANth

İmza :



Ad Soyadı

“Akıllı Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi Geliştirilmesi” adlı Yüksek Lisans tezi, Erciyes Üniversitesi Lisansüstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Yönergesi’ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Tezi Hazırlayan

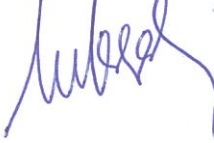
Danışman

Ad Soyad İmza

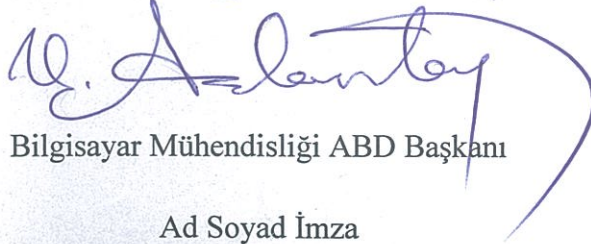
Ad Soyad İmza

Kübra İNCİALAN

Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK



Prof. Dr. Veyisel ASLANTAŞ



Bilgisayar Mühendisliği ABD Başkanı

Ad Soyad İmza

Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK danışmanlığında **Kübra İNCİALAN** tarafından hazırlanan “**Akıllı Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi Geliştirilmesi**” adlı bu çalışma, jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Bilgisayar Mühendisliği Anabilim Dalında **Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

18 / 09 / 2018

JÜRİ:

Danışman :Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK
Üye :Doç. Dr. Ali ÖZEN
Üye :Dr. Öğr. Üyesi A. Nusret TOPRAK



ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulunun 09/10/2018 tarih ve 2018/47-11... sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Prof. Dr. Mehmet AKKURT

Enstitü Müdürü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın yürütülmesi sırasında desteğini esirgemeyen, farklı bakış açıları ve bilimsel katkılarıyla beni aydınlatan danışmanım sayın hocam Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK'e, yoğun çalışmalarım sırasında karşılaştığım zorlukları aşmamda yardım edip, sabır gösterdiği için eşim Şaban SELVİTOP'a, çalışmama izin verdikleri için küçük oğullarım Mahmut Taha ve Yusuf Eymen'e, sağladığı manevi destek nedeniyle Annem'e, tezde anlatılan sistemin en güzel şekilde meydana gelmesi konusunda ortak çalışma gerçekleştirdiğimiz Sivas Belediyesi Kentsel Dönüşüm personelleri ve birim amirlerine ve çalışmam sırasında küçük veya büyük yardımını esirgemeyen herkese teşekkür ederim.

Kübra İNCİALAN

Kayseri, Eylül 2018

AKILLI KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ GELİŞTİRİLMESİ

Kübra İNCİALAN

Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2018

Danışman: Doç. Dr. Celal ÖZTÜRK

ÖZET

Kentsel Dönüşüm; şehrin eskiyen, yıpranan, yaşam açısından risk teşkil eden, alt ve üst yapıları tahrip olmuş kısaca maddi ömrünü tamamlamış ve çöküntü hale gelmiş alanlarında yapılan, iyileştirme, düzenleme veya yeniden imar etme işlemlerinin genel adıdır. İnsanların yaşam alanları zamanla eskimekte, yıpranmakta ve kullanılamaz hale gelmektedir. Neticede ise bu yaşam alanlarının yenilenmesi, daha sağlam yapılara dönüştürülmesi gerekmektedir.

Başta devlet kurumları olmak üzere birçok küçük veya büyük ölçekli firmalar, bu yenileme ve geri dönüşüm çalışmalarını planlamakta ve en kısa sürede sonuçlandırmaya gayret etmektedirler. Ancak, kurumların her bir proje deneyimleri sonrasında, konu hakkında uzmanlıklarının artması ve buna bağlı olarak daha fazla veri toplamaları neticesinde, yapılan her dönüşüm çalışması bir önceki çalışmaya nazaran daha fazla veri yoğunluğu oluşturmaktadır. Bu verileri yönetmek, gerek kurumlar gerekse de kullanılan hazır paket sistemleri için zorlayıcı olmakta ve bilgi yönetimini imkânsız hale getirebilmektedir. Bu nedenle birçok Kentsel Dönüşüm projesi, planlanan şekliyle hayata geçirilememekte ya da proje alanındaki vatandaşların sahipliklerinin tam olarak hesaplanamaması neticesinde kurumlar ile hak sahipleri arasında ciddi problemler oluşturabilmektedir.

Bu tez çalışmasında, dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan bu sıkıntıları en aza indirmek amacıyla, kentsel dönüşüm süreçlerinin yönetimi için Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi geliştirilmiştir. Bu sistem ile gerçek bir örnek olan Sivas ili Sembol projesi uygulama sonuçları verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kent bilgi sistemi; kentsel dönüşüm bilgi sistemi; dönüşüm süreçleri yönetimi

DEVELOPMENT OF SMART URBAN TRANSFORMATION INFORMATION SYSTEM

Kübra İNCİALAN

Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences

M.Sc. Thesis, September 2018

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Celal ÖZTÜRK

ABSTRACT

Urban transformation is the general name of the process of improving, regulating or reconstructing which is made up city of old, worn out, life-threatening, lower and upper structures have been destroyed and their material life has been completed and collapsed. The habitats of people become worn, old and inconsumable in time. As a result, these living spaces is need to be regenerated and transformed into a more robust constructions.

Many small or large-scale companies, especially government agencies are planning these renewal and recycling studies and making an effort for finalizing as soon as possible. However, after each project experience of the institutions, each transformation work makes more data density than the previous work due to the increase of their expertise on the subject and accordingly more data accumulation. Managing this data can be compelling for both institutions and packaged systems and makes information management impossible. For this reason, many urban transformation projects can not progress as planned, or can create serious problems between entities, as a result of the inaccurate calculation of the ownership of citizens in the project area.

In this thesis, the Urban Transformation Information System was developed for the management of urban transformation processes in order to minimize the problems encountered in transformations. With this system, a real example of Sivas Sembol project application results are given.

Keywords: City information system; urban transformation information system; transformation process management

İÇİNDEKİLER

AKILLI KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ GELİŞTİRİLMESİ

	<u>Sayfa</u>
BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI	ii
YÖNERGEYE UYGUNLUK SAYFASI	iii
KABUL VE ONAY SAYFASI	iv
TEŞEKKÜR.....	v
ÖZET.....	vi
ABSTRACT.....	vii
İÇİNDEKİLER	viii
TABLolar LİSTESİ.....	xi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xii
 GİRİŞ	 1

1. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	3
1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi	3
1.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri.....	4
1.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	5
1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaya Çıkan Sorunlar	6
1.6. Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci.....	7

2. BÖLÜM

BİLGİ SİSTEMLERİ

2.1. Konumsal Olmayan Bilgi Sistemleri	10
2.2. Konumsal Bilgi Sistemleri	11
2.2.1 Coğrafi Bilgi Sistemleri	11
2.2.2 Kent Bilgi Sistemi	12
2.2.3 KBS ve CBS İlişkisi	12
2.3. Bilgi Sistemlerinin Türkiye’deki Gelişim Süreci	13
2.4. Kent Yönetimlerinde Bilgi Sistemi Uygulamaları	14

3. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİŞİM SİSTEMLERİ

3.1. Saha Tespit ve Değerleme Sistemi	17
3.2. Yeni Proje Öngörü Sistemi	19
3.3. Uzlaşma ve Dağıtım Sistemi	20
3.4. Bütçe ve Analizler Sistemi	21

4. BÖLÜM

SİVAS İLİ SEMBOL PROJESİ ÜZERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ UYGULAMASI

4.1. Sivas Demircilerardı Mahallesi(Eski Sanayi Bölgesi) Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi Uzlaşma/Anlaşma Esasları	23
4.1.1 Bağımsız Bölüm Tercih Yöntemi	26
4.1.2 Mülkiyet Devir Yönetimi	28
4.1.3 Bağımsız Bölüm Tercih Yönetimi	28
4.1.4 Tercihler Sonrası Alacak veya Borç Yönetimi	32
4.1.5 Uzlaşma Limit Esasları	34
4.1.6 Diğer Hükümler	34

4.2 Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi Uzlaşma / Anlaşma Bilgi Sistemi

Açıklaması.....	34
4.2.1 Genel Bilgiler	34
4.2.2 Uzlaşma Modülü	36
4.2.3 Tapu Değişenler Takip Modülü.....	46
4.2.4 Proje Bağımsız Bölüm Bilgileri Güncelleme.....	48
4.2.5 Malik Bilgileri Güncelleme.....	50
4.2.6 Malik Sicil Bilgileri Güncelleme	51
4.2.7 Analizler ve Raporlamalar	53
4.2.8 Harita Gösterim Sistemi	57

5. BÖLÜM

SONUÇLAR

5. SONUÇLAR	61
KAYNAKÇA	63
EKLER.....	65
ÖZGEÇMİŞ.....	71

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 4.1. Tür Değişim Katsayıları	31
Tablo 4.2. Birim Puan Borçlanma Bedelleri.....	33



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1.	Bilgi Sisteminin Genel Akışı	9
Şekil 2.2.	Bilişim Sistemlerinin Sınıflandırılması	10
Şekil 2.3.	Kent Bilgi Sisteminin Çalışma Prensipleri	12
Şekil 3.1.	Yapı Bilgileri	18
Şekil 3.2.	Bağımsız Bölüm Bilgileri	18
Şekil 3.3.	Yapı Çizim	19
Şekil 3.4.	Proje Analiz Özeti	21
Şekil 3.5.	Proje Bütçe Özetleri	22
Şekil 4.1.	Dağıtım Kabulleri -Katılım Değer Oranı	26
Şekil 4.2.	Hak Sahibi Olma Limiti	27
Şekil 4.3.	Kamulaştırma Sayfası	28
Şekil 4.4.	Listeleme Kabulleri	29
Şekil 4.5.	En Yakın Limitleri	30
Şekil 4.6.	Tür Dönüşümleri	31
Şekil 4.7.	Ek Liste Limitleri	32
Şekil 4.8.	Giriş Sayfası	35
Şekil 4.9.	Yetki ve Roller Sayfası	35
Şekil 4.10.	Kullanıcı İşlemleri Sayfası	36
Şekil 4.11.	Uzlaşma Görüşmesi Başlatma Sayfası	36
Şekil 4.12.	Malik Birleştirme Sayfası	37
Şekil 4.13.	Tapu Detay Sayfası	38
Şekil 4.14.	Uzlaşma Ana Sayfası	39
Şekil 4.15.	Uzlaşma Geçmişi Sayfası	42
Şekil 4.16.	İptal Edilen Uzlaşmalar Sayfası	43
Şekil 4.17.	Aktif Görüşmeler Sayfası	44
Şekil 4.18.	Görüşme Malikleri	45
Şekil 4.19.	Rezerve Edilmiş Bağımsızlar Sayfası	46
Şekil 4.20.	Tapu Değişenler Sayfası	47
Şekil 4.21.	Bağımsız Bölümler Sayfası	48
Şekil 4.22.	Geçici Rezervasyon Sayfası	49

Şekil 4.23.	Malik Bilgileri Sayfası	50
Şekil 4.24.	Sicil İşlemleri Sayfası	51
Şekil 4.25.	Vefat Edenler Takip Sayfası	53
Şekil 4.26.	Analizler Sayfası	54
Şekil 4.27.	Analizler Detay Sayfası	55
Şekil 4.28.	Parsel Bazlı Uzlaşma Döküm Sayfası.....	56
Şekil 4.29.	Uzlaşma Geçmişi Dökümü Sayfası	57
Şekil 4.30.	Proje Alanı Görünümü.....	58
Şekil 4.31.	Parsel Bazlı Uzlaşma Görünümü	59
Şekil 4.32.	Malik Türlerine Göre Hisse Dağılımları Görünümü	60

GİRİŞ

Kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorun oluşturan alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlamlaştırma veya iyileştirme için proje üretilmesi ve uygulama yapılması işine Kentsel Dönüşüm denilmektedir [1]. Kentsel dönüşüm ile bir kentin dokusunu bozan sorunların giderilmesi amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm hizmetleri, çoğunlukla inşaat sektörüne hitap etmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta; çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya etkisi bulunan, saydam ve sürdürülebilir üretim manasına da gelmektedir. Türkiye de İnşaat Sektörü, birçok meslek dalını ilgilendirmesi sebebiyle istihdam ve üretim sürecini büyük ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir tecrübeye ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'sünger sektör' adıyla anılmaktadır.

Gelişen çağ ile birlikte değişen teknolojiler, artan ihtiyaçlar ve nüfus fazlalığına rağmen kaynakların kıt olması bilgiye olan gereksinimi ön plana çıkarmıştır. Bu teknolojilerin toplum hayatına olumlu yönde etki yapabilmesi için her konuda bilgilere ihtiyaç duyulmaktadır. Belirli bir amaca yönelik olarak değişik kaynaklardan elde edilen veri kümelerini işleyerek analiz edip, yeni bilgiler türeten ve çoğunlukla bu işlevi bilgisayar desteği ile sağlayan sistemlere bilgi sistemleri adı verilmektedir.

Mevcut durum analizi, yeni proje öngörülleri, dönüşüm modeli, uzlaşma ve proje maliyeti hesaplamalarını daha sağlam bir yapı üzerinde, daha az zamanda, daha adil ve daha güvenilir bir bilişim alt yapısı ile yapılmasını ve yönetilmesini sağlayan sisteme Kentsel Dönüşüm Yönetim Sistemi denilmektedir. Bu sistemler sayesinde ülke

genelinde yapılan veya yapılacak olan Kentsel Dönüşüm çalışmaları için; en uygun nüfus yoğunluğu, gerekli sosyal donatılar, yeşil alan ve parklar, eğitim tesisleri, dini tesisler ve diğer yaşam kriterleri için gerekli olan analizleri ve önerileri sistematik olarak raporlayıp, yapılaşma önerileri hakkında fikirler sunulabilmektedir. Ayrıca Kentsel Dönüşüm İş Süreçlerinin veri tabanı ve coğrafi yazılım desteği ile uygulanmasına yönelik geliştirilmiş bir bilgi sistemi, yazılım otomasyon projesidir.

Bu tez çalışmasında ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı, Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi, kentsel dönüşümün hedefleri, yöntemleri, uygulamalarında ortaya çıkan sorunlar ve uygulama süreci konularına değinilmiştir. İkinci olarak bilgi sistemleri konusu alt dallarıyla beraber incelendikten sonra bilgi sistemlerinin Türkiye’deki gelişim süreci konusu üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde ise Kentsel Dönüşüm Bilişim Sistemleri hakkında ekran görüntüleri ile birlikte detaylı bilgi verilmiştir. Proje alanında bulunan bütün sahipliklerin rahat ve hızlı bir şekilde dijital ortama aktarılmasını sağlayan ve aktarılan bu bilgiler doğrultusunda proje alanında bulunan her bir hak sahibi için toplam proje kazanımlarını hesaplayan ve nihayetinde bu değerlerin matbu olarak raporlanmasını sağlayan Saha Tespit ve Değerleme; kaç katlı kaç adet yapı yapılacak, ne kadar yeşil alan oluşturulması gerekir, ibadet, sağlık, eğitim ya da diğer sosyal donatılar için ne kadar alan ayrılması gerekecek gibi değerleri hesaplayan Yeni Proje Öngörü; sahada yapılan tespitler ve üretilecek yeni proje yapıları üzerine çeşitli analizler yapılarak, hangi kriterlere göre hak sahiplerine nasıl alternatifler sunulabileceğinin bilgisi alınıp, kuralların belirlenip ve bu kuralları da Meclis ya da Encümen kararları ile herkese aynı doğrultuda uygulayan Uzlaşma ve Dağıtım; sürecin başından itibaren yapılan bütün tespitlerin, uzlaşmaların vs. analizlerinin sunulduğu Bütçe ve Analizler modülleri anlatılmıştır. Çalışmada son olarak Sivas ili Sembol projesi üzerinde kentsel dönüşüm bilgi sistemi uygulaması ve sonuçları gösterilerek çalışma tamamlanmıştır.

1. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel dönüşüm (kentsel yenileme); yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirerek fiziksel ve sosyal yönlerden çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir yerler haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen bir kent planlama ve kentsel koruma yaklaşımıdır [1]. Kentsel gelişmenin, toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlamlaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır. Kısacası kentsel dönüşüm, bir kentin dokusunu bozan sorunların giderilmesi olarak da tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm projeleri sağlıklı koşullarda yaşamının ve planlı şehirleşmenin sağladığı sayısız fırsatın yanı sıra gerek sosyal dışlanmışlığı önlemede gerekse daha önceleri uygun olmayan şartlarda olan kişilerin kendi algılarını şekillendirirken daha sayılmaya değer bir kimlik fırsatı sunmak konusunda son derece faydalıdır [2].

Kentsel dönüşüm kavramı 19. yüzyılda Avrupa’da bazı bölgelerin yıkılıp yeniden inşa edilmesi ile ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Vali Haussmann’ın operasyonlarıdır [3].

1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüm Osmanlı zamanlarına kadar uzanmaktadır. Osmanlı’da öncelikle mülk topraklarının halka devredilmesi ve Batılıların ihtiyacı olan

hammaddelerin tedarik edilmesi, tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi amaçları doğrultusunda 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkartılmıştır.

Cumhuriyet'in ilanından 25 yıl sonra ise, Marshall Yardımları'nın etkisi ile Ankara'ya göç oranı artmıştır. Göç nedeniyle izinsiz yapılaşma başlamış ve zamanla altyapı ve plansız gecekondü bölgeleri büyük sorun haline gelmiştir. Ülkemizde, 1950'lerde köyden kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıklı kentleşmenin tohumları atılmıştır.

Türkiye'de, özellikle 1980 sonrası kâr güdüsüyle hazırlanmış konut projeleri sonucunda, kentlerin fazla yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, kamu kaynaklarının yersiz kullanımına, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların türemesine yol açmıştır [4]. Ülkemizde hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü içerisinde olan, suç oranlarının yükseldiği alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır [5].

1.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Kentsel dönüşümün, şehrin yapısına ve oradaki insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik yaşantısı üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etkisi bulunmaktadır. Bu nedenle, bütün kentsel dönüşüm çalışmalarında, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar, şehir plancısı ve peyzaj mimar gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm; kentin koşulları ile toplum sorunları arasında doğrudan ilişki kurulması, fiziksel olarak sürekli değişen kent ihtiyaçlarına cevap verebilmesi, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma modeli/yaklaşımını ortaya koyması, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmesi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırması, kentsel alanların etkin biçimde kullanılması amaçlarına hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır [6].

1.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Ancak, bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya atılmaktadır. Bunun en önemli sebebi, farklı ülkelerdeki bilim adamlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde yaşanan terminoloji karmaşasıdır. Kentsel dönüşümün içinde bulunan on farklı uygulama biçimi aşağıda özetlenmektedir:

- Yenileme (renewal): Mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların tamamen yıkılıp yeniden yapılması gibi, eski olanın yıkılıp yeniden yapılması işlemidir [7].
- Sağıklaştırma (rehabilitation): Deformasyon başlamasına rağmen, özgün niteliği henüz kaybetmemiş olan eski kent parçaları kısmi yenileme ile eski haline kavuşturulması işlemidir [8].
- Kentsel Koruma (urban conservation): Genel olarak, kültürel ve doğal taşınmaz varlıklar özellikleri yasal düzenlemeler çerçevesinde muhafaza edilerek, tarihi yerleşmenin yok olmaktan kurtarılmasını, bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesidir [9].
- Yeniden canlandırma (revitalization): Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci yaşayan kent mekânı, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucu hayata yeniden döndürülmesidir [10].
- Yeniden geliştirme (redevelopment): Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine imkan vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarım düzeni içinde geliştirilmesidir [9].
- Düzenleme (improvement): Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak

kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türü olarak tanımlanmaktadır [9].

- Temizleme (clearance): Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesidir [9].
- Yeniden Oluşum (regeneration): Çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların yeniden üretilmesi, kente kazandırılması işlemidir [8].
- Kalitenin yükseltilmesi: Uygulama alanında yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişiklik yaşanmadan; fiziksel çevrenin iyileştirilmesi” olarak ifade edilmektedir [8].
- Soylulaştırma: Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapısının ıslah edilmesidir [8].

1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaya Çıkan Sorunlar

Kentsel yenileme çalışmalarında sosyal, ekonomik ve yasal sorunlar ortaya çıkmaktadır. Proje alanındaki halkın geleceğine karar verme ile ortaya çıkan sosyal sorunların başında yerleşik nüfusun fikrinin alınmadan, yeterli bilgi verilmeden kentsel dönüşüm projesi uygulanması gelmektedir. Yasal sorunlarda ise mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar ile planlama mevzuatından kaynaklanan sorunlar yer almaktadır. Kentsel yenileme çalışmaların da ekonomik sorunlarda önemli bir yer tutmaktadır. Proje alanındaki insanların genel ekonomik durumu yanında, alanda kiracı ve ev sahibi dengesi de konut alanlarının yenilenmesinde büyük bir rol oynamaktadır. Devletin ve yerel yönetimlerin konut yenileme alanlarına yaptıkları yardımlar ve yatırımlar ile özel sektör yatırımları, kamu ve özel sektör için bir ekonomik getirisi olmadığından, diğer alanlara oranla kısıtlıdır. Bu yüzden proje alanındaki halk ekonomik sorunlar yaşamaktadır [11]. Bu sorunların çözümü için;

-Halk projeye dahil edilip bilgilendirilmeli, yenileme sonrasında olacak değişiklikler net olarak ifade edilmelidir.

-Yasadan kaynaklanan sorunlar merkezi yönetim ile birlikte çözümlenmelidir.

-Mal sahibi ve kiracıların maruz kaldıkları ekonomik sorunlar da yerel yönetimler ve merkezi yönetim tarafından alınacak tedbirler ile en aza indirilmeli hatta tamamen ortadan kaldırılmalıdır [12].

1.6. Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

Ülkemizde, kentsel dönüşüm çalışmaları yerel yönetimlerin yapılan incelemeler sonucunda proje alanını belirleyerek belediye meclis kararı alınması sonucu başlamaktadır. Yerel yönetimler alınan meclis kararı ile birlikte Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığına müracaatı sonucu önprotokol imzalanır. İmzalanan önprotokol de yerel yönetimler 6 aylık süre zarfında harita işlemleri, hak sahipliği tespiti, zemin etüt çalışmaları, taslak imar planlama çalışması ve fizibilite çalışmasını tamamlamak zorundadır. Hazırlanan çalışmalar; Toplu Konut İdaresi tarafından incelenerek yatırıma uygun bulunması halinde ana protokol imzalanarak çalışmalar sürdürülmektedir [13]. Ana protokolün imzalanması sonrasında hak sahipleriyle uzlaşmanın esas olduğu muvafakat görüşmeleri yerel yönetimlerce sürdürülür. Uzlaşmanın sağlanmasıyla kentsel dönüşüm alanının tasfiyesi ve mülkiyet devriyle yeni yaşam alanlarının üretilmeye başlaması hayata geçmiş olur [14].

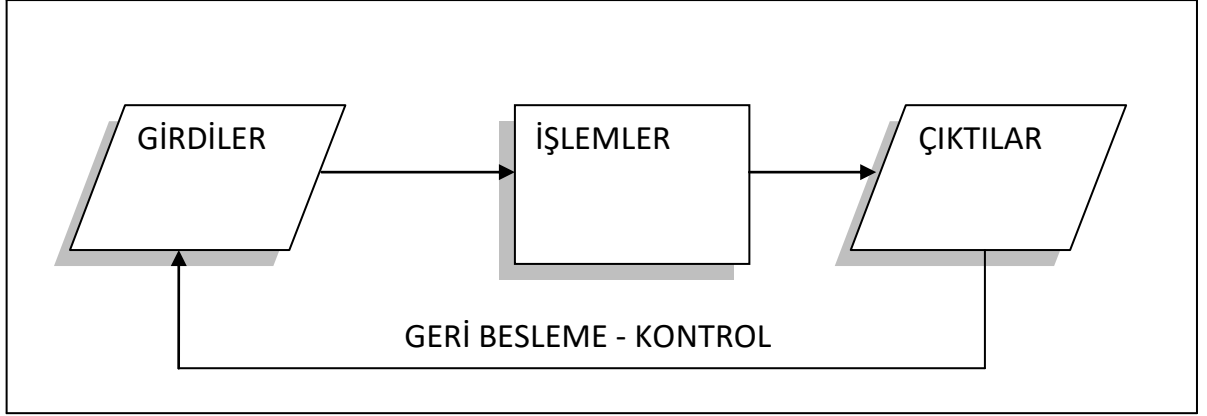
2. BÖLÜM

BİLGİ SİSTEMLERİ

Gelişen çağ ile birlikte değişen teknolojiler, artan ihtiyaçlar ve nüfus fazlalığına rağmen kaynakların kıt olması bilgiye olan gereksinimi ön plana çıkarmıştır. Bu teknolojilerin toplum hayatına olumlu yönde etki yapabilmesi için her konuda bilgilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bilgi sistemleri; bilginin üretilmesi, toplanması, biriktirilmesi, işlenmesi, yeniden elde edilmesi, yayılması, korunması ve bunlara yardımcı olan araçlar olarak tanımlanabilmektedir.

Bilim ve teknoloji, değişim ve gelişme demektir. Teknolojinin getirdiği imkanları kullanarak ülkemizin ihtiyaç duyduğu değişim ve gelişmeleri eskisine göre daha verimli ve daha etkin bir şekilde aktarımı yapılmalıdır.

Belirli bir amaca yönelik olarak değişik kaynaklardan elde edilen veri kümelerini işleyerek analiz edip, yeni bilgiler türeten ve çoğunlukla bu işlevi bilgisayar desteği ile sağlayan sistemlere bilgi sistemleri adı verilmektedir. Merkezi bir bilgisayar sistemi etrafında birçok kullanıcının bilgiyi aynı anda veya değişik zamanlarda ve yerlerde paylaşımları mümkün olacağından bilginin önemi ve etkinliği artmaktadır. Bilginin elde edilmesi yanında doğru bilginin, doğru yere, zamanında, hızlı, güncel, tam ve bir bütün içinde sunulması gerekmektedir. Bu özellikleri taşımayan bilgilerin değeri düşeceğinden getirmesi gereken fayda da ortadan kalkmış olacaktır. Geleneksel veri işleme sistemlerinin modernize edilmiş hali olan bilişim sistemi en basit haliyle Şekil 2.1 de ki gibi bir akışa sahiptir. Bilgiler girdi olarak sisteme sunulup programlar vasıtasıyla bir işleme tabi tutulurlar ve gerekli hesaplamalar sonunda kullanılmak üzere çıktılar veya raporlar hazırlanır [15].

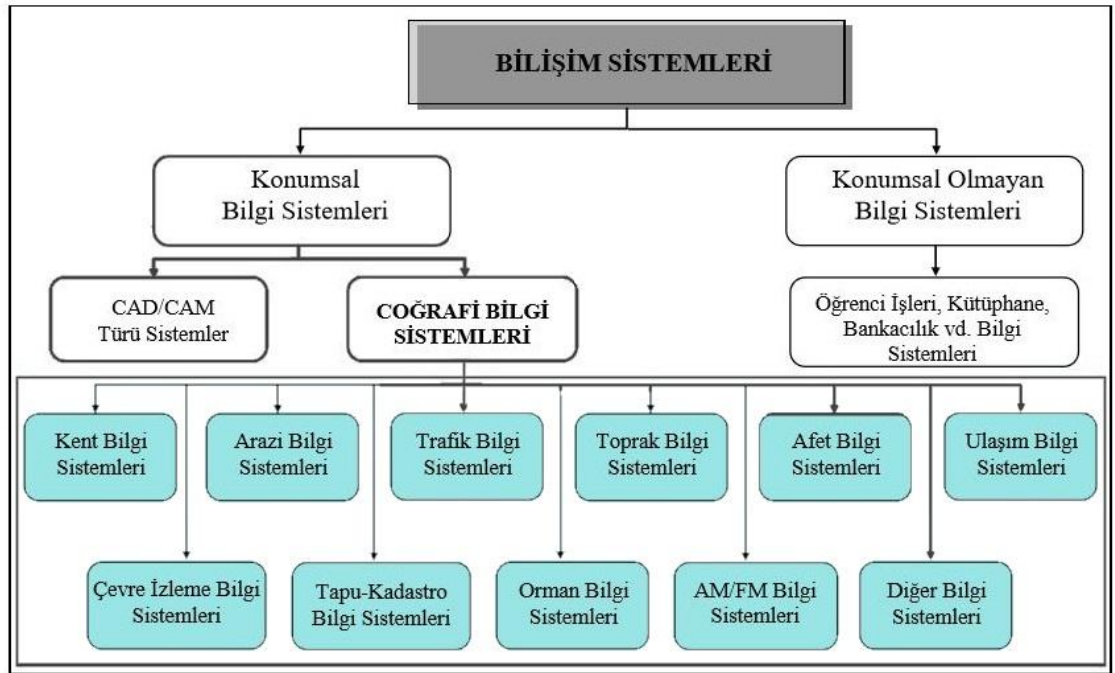


Şekil 2.1. Bilgi Sisteminin Genel Akışı

Bilginin toplanıp işlenmesi ve kullanılır hâle dönüştürülmesi belli bir sistemin var olmasını gerektirmektedir. Bu amaçla kurulan sistemler genelde bilgi sistemleri olarak adlandırılır. Dolayısıyla bilgi sistemi, bilgiye kolayca erişip bilgiyi daha verimli kullanabilmek için oluşturulan bir sistem olarak algılanabilir.

İletişim teknolojilerinin bilgi sistemleri ile ortak kullanımı neticesinde ortaya çıkan bilişim kavramı gittikçe yaygınlık kazanmakta ve doğru olan kavramında bilişim olduğu kabul edilmektedir. Bilişim sistemleri, günümüzde hayatımızın her alanına girmesinden dolayı yönetim, planlama ve karar vermede aktif bir şekilde kullanılmaktadır. Amaç hızlı ve doğru bilgi akışı ile kurumun verimli ve etkin bir şekilde çalışmasını sağlamaktır. Geniş bir uygulama alanı olan bilişim sistemleri, kullanıldıkları alanlara, uygulama biçimlerine göre sınıflandırılmaktadır. Şekil 2.2'de gösterildiği gibi bilgi sistemlerini başlangıçta iki gruba ayırmak mümkündür. Bunlar [16];

- Konumsal olmayan bilgi sistemleri,
- Konumsal bilgi sistemleridir.



Şekil 2.2. Bilişim Sistemlerinin Sınıflandırılması [15]

2.1. Konumsal Olmayan Bilgi Sistemleri

Konumsal olmayan bilgi sistemleri, herhangi bir coğrafi varlık veya konumla ilişkili herhangi bir veri kullanmayan ve bu nedenle haritaya gereksinim duymayan bilişim sistemleridir.

Konumsal olmayan yani herhangi bir yer referansı olmayan bilgi sistemleri başta iş dünyası olmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına yönelik yönetsel fonksiyonları içerir. Mesela bir kurumun çalışması için mevzuat esaslı çalışmaların, muhasebe ve ücret politikasının, çalışma prensiplerinin, çalışanların üstleneceği roller ve bu rollerin yerine getirilmesinde kişiler veya kurumlar arası iş birliğinin neler olduğu veya olması gerektiği şeklindeki konuların birçoğu konumsal olmayan bilgi sistemlerinin kapsamındadır.

Veri işleme, yönetim bilgi sistemleri, karar destek sistemleri, ofis otomasyon sistemleri, yapay zeka sistemleri herhangi bir konum bilgisine ihtiyaç duymayan bilgi sistemleridir [16].

2.2.Konumsal Bilgi Sistemleri

Konumsal Bilgi Sistemleri, yeryüzünde konumu belli olan verilerin farklı amaçlarda kullanılmak üzere toplanması, modellenmesi, analizi ve kullanıma sunulması işlevlerini kapsayan teknik aletler ve yöntemler bütünüdür. Konumsal bilgi sistemlerinde, her bir verinin coğrafi olarak konumunu belirten koordinatlar olabileceği gibi, konumsal olmayan fakat konumsal olan verilerin yapıları, özellikleri ve ilişkileri hakkında bilgiler sunacak konumsal olmayan bilgilerde bulunabilmektedir. Farklı büyüklükteki yolların yönetimini yapan ulaştırma sistemleri, elektrik, su ve kanalizasyon şebekelerinin bakım, onarım ve yönetimini sağlayan altyapı sistemleri, konumsal bilgi sistemlerine örnek olarak verilebilir.

Konumsal bilgi sistemleri ikiye ayrılmaktadır. CAD/CAM türü grafik tabanlı sistemler ve veri tabanı ile üzerinde işlemler yapılabilen CBS sistemleridir. CAD/CAM sistemlerinde bir veri tabanı ilişkisi olmayıp sadece görsel olarak nesnelerin değişik sembollerle ifade edilmesi mümkün olmaktadır. CBS’de ise çizilen her bir sembolün üzerine anlam katılabilecek bir veritabanı oluşturma imkanı bulunmaktadır [15].

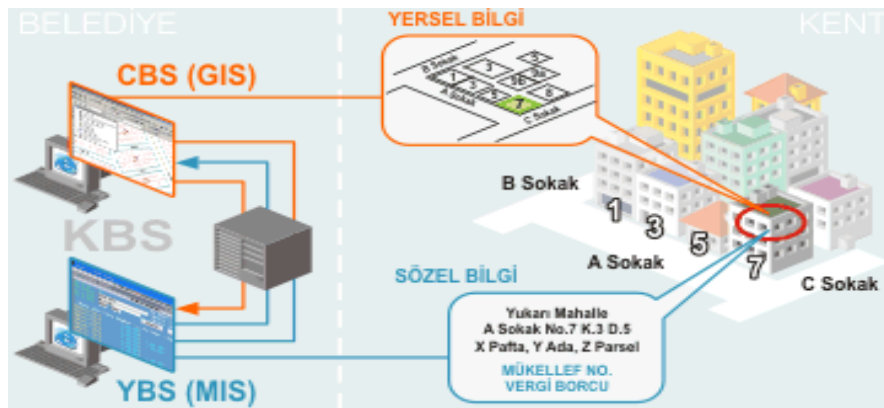
2.2.1. Coğrafi Bilgi Sistemleri

Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), mekansal kökenli bilgilerin bilgisayar ortamında toplanması, girilmesi, saklanması, sorgulanması, mekansal analizlerin yapılması, görüntülenmesi ve farklı formatlarda çıktı alınması için oluşturulan bir bilgi sistemidir [17]. İngilizce Geographical Information Systems (GIS) teriminin Türkçe’ye çevrilmiş hali olup, kullanıcıların çok farklı disiplinlerden olması nedeniyle, bu kavram da değişik şekillerde tanımlanmaktadır. CBS, bazı araştırmacılara göre konumsal bilgi sistemlerin tümünü içeren ve coğrafi bilgiyi irdeleyen bir bilimsel kavram, bazılarına göre; konumsal bilgileri dijital yapıya kavuşturan bilgisayar tabanlı bir araç, bazılarına göre de; organizasyona yardımcı olan bir veri tabanı yönetim sistemi olarak nitelendirilmektedir. Buna göre en genel haliyle CBS; konuma dayalı gözlemlerle elde edilen grafik ve grafik olmayan bilgilerin toplanması, saklanması, işlenmesi ve kullanıcıya sunulması işlevlerini bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemidir [18].

2.2.2. Kent Bilgi Sistemi

Kent Bilgi Sistemi (KBS), bir kentin, coğrafi özelliklerini, insanlarını ve sosyo-ekonomik niteliklerini, üst ve altyapısını, akıllı ve katmanlı haritalarını, gelir ve gider sistemlerini kapsayan sayısal ve sözel bilgilerinin ilişkilendirilmesi; mükellefiyet ve aboneliklerin belirlenmesi, gerekli personel, bilgisayar donanımı ve yazılım altyapılarının oluşturulması, sistemin yaşayan ve sürekli güncellenen bir projeye dönüşmesi, karar ve denetim mekanizmalarının daha hızlı ve daha doğru işlemesi için, veri toplama, bilgi sunma ve hizmet üretmede tam koordinasyonun sağlanmasıdır.

KBS çatısı altında, CBS ve YBS veritabanları yersel ve sözel olarak aynı kaynakta tutulur, eşleştirilir, doğrulanır ve ilişkilendirilerek, gerekli hesaplamalar, analizler ve planlar yapılır. Konumla ilgili hesap ve detaylı bilgiye ulaşılabildiği gibi, bir hesap ve analiz sonucunun ilgili olduğu konuma yönlendirilebilir. Bilginin bütün detayları ve farklı özellikleri ile tek kaynakta tutulması doğru bilgiye daha hızlı ulaşılmasını sağlar. Böylece gereksiz emek ve zaman kaybı önlenir, bilgilerin kayıt altına alınması ve güncellenmesi kolaylaşır [19].



Şekil 2.3. Kent Bilgi Sisteminin Çalışma Prensibi [19]

2.2.3. KBS ve CBS İlişkisi

Kent bilgisi, kentin coğrafi özelliklerinden sosyo-ekonomik niteliklerine, altyapı sistemlerinden üstyapı öğelerine, güvenlikle ilgili bilgilerden ulaşım sistemlerine, eğitimden donatılarına ve sağlık tesislerine kadar kent hayatındaki tüm bilgileri kapsamaktadır. Farklı kurumlarca toplanan, saklanan, paylaşılan veriler ve bu veriler

kullanılarak kamuya sunulan hizmetler kent bilgisiyle doğrudan ilişkilidir [20]. Kent Bilgi Sistemi (KBS), yazılım teknolojisi olarak, Coğrafi Bilgi Sistemi (Grafiksel) ve Yönetim Bilgi Sisteminin (Sözel) ilişkilendirilmiş veritabanları ve uygulama yazılımları ile veri toplama, analiz, bilgi sunma yöntemleri ve bu bilgileri destekleyen donanım teknolojilerinin bütünleştirilmiş yapısından oluşur [19]. Farklı uzmanlar ve kurumlarca yapılan tanımlardan da anlaşılacağı gibi CBS genel bir çerçeve olup, yapılan uygulamanın niteliğine göre alt bileşenlere ayrılmakta ve isimlendirilmektedir. KBS, kent içinde gerçekleştirilen faaliyetlerin daha etkili, doğru ve nitelikli olarak yerine getirilmesinde kullanılan bir araçtır.

2.3. Bilgi Sistemlerinin Türkiye’deki Gelişim Süreci

Ülkemizde ilk sistemli çalışmalar, bilgi toplumuna geçiş süreci ile birlikte başlamıştır. Özellikle 1990’lı yıllardan sonra bilgi teknolojilerine olan ihtiyacın artmasıyla, Türkiye’de bu alanda girişimler ve çalışmalar başlatılmıştır [21]. Bunlar, hukuktan sağlığa, eğitimden ticarete kadar birçok farklı alanda bilgi teknolojilerinin kullanımını ve bilgi toplumu olma yönünde politika ve stratejilerin belirlenerek uygulamaya geçirilmesini sağlamıştır. Türkiye Ulusal Enformasyon Altyapısı Ana Planı - TUENA (1999), eTürkiye Girişimi Eylem Planı (2000), eDönüşüm Türkiye Projesi Kısa Dönem Eylem Planı (2003-2004), 2005 Eylem Planı ile Bilgi Toplumu Stratejisi ve Eylem Planı (2006-2010) bilgi toplumu politika alanına yönelik hazırlanan önemli politika belgeleridir [22]. Ulusal bir CBS altyapısının oluşturulmasına yönelik geliştirilen Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri (TUCBS) projesi, birçok farklı kamu kurumunda çalışan personelin gerçekleştirdiği uygulamalar, kurumlar arası veri/bilgi paylaşımı ve vatandaşların tanımlanan yetkiler dâhilinde bu verilere/bilgilere ulaşımı açısından son derece önemlidir [23].

Ülkemizde CBS’nin özellik ve fonksiyonlarının yeterince bilinmemesinden kaynaklanan gecikme nedeniyle farkı kapatmak için ve CBS kullanımının ülkemizde yaygınlaştırılmasını sağlamak için, konuyla ilgili araştırmacıların ve kurumların katılımıyla farklı sempozyumlar düzenlenmiştir. 1994 yılında ”Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu”, 1997 yılında “Uluslararası GIS/GPS Sempozyumu”, 1999 yılında Yerel Yönetimlerde K. B.S. Uygulamaları Sempozyumu, 2002 GIS 2002 Uluslararası Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu yapılmıştır.

- TAKBİS Projesi (2001)
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (2004)
- E-Dönüşüm Türkiye (2005-2010)
- Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü'nün Kuruluşu (2011)
- Kent Bilgi Sistemleri Standartlarının Belirlenmesi Projesi Çalıştayı (2012)

ile Türkiye’de bilgi sistemleri farklı bir boyut kazanmıştır.

2.4. Kent Yönetimlerinde Bilgi Sistemi Uygulamaları

Kent yönetimleri ve özellikle de belediyeler, kent halkının yerel nitelikteki ortak hizmetlerinin yürütülmesinde görevli, yetkili ve sorumludurlar. Yönetimlerde sağlıklı bilgiye hızlı erişimin sağlanması, kentsel faaliyetlerin yerine getirilmesi, kente ait konumsal bilgilerin kontrol altına alınarak düzenli bir şekilde işlenmesi ile mümkün olacaktır. Gelişen teknoloji ile kentteki konumsal bilgiler, bir araya getirilerek bir bilgisayar ortamında depolanabilmekte ve işlemler bu bilgisayarlar aracılığı ile takip ve organize edilebilmektedir. Yerel yönetimlerin başarısı için bilgi sistemlerinden etkin olarak yararlanmak ön koşul olmuştur [24].

3. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİŞİM SİSTEMLERİ

Ülke genelinde yapılan veya yapılacak olan Kentsel Dönüşüm çalışmaları için; mevcut durum analizi, yeni proje öngörüler, dönüşüm modeli, uzlaşma ve proje maliyeti hesaplamaları yapan sistemlere Kentsel Dönüşüm Bilişim Sistemleri denir. Kentsel Dönüşüm Bilişim Sistemleri; dönüşüm yapılması planlanan alan için, en uygun nüfus yoğunluğu, gerekli sosyal donatılar, yeşil alan ve parklar, eğitim tesisleri, dini tesisler ve diğer yaşam kriterleri için gerekli olan analizleri ve önerileri sistematik olarak raporlayacak ve yapılaşma önerileri hakkında fikirler sunacaktır. Ayrıca Kentsel Dönüşüm İş Süreçlerinin veri tabanı ve coğrafi yazılım desteği ile uygulanmasına yönelik geliştirilmiş bir bilgi sistemi, yazılım otomasyon projesidir.

Ülkemiz genelinde yapılan Kentsel Dönüşüm/Yenileme çalışmalarında proje maliyetlerinin çok yüksek olmasına rağmen çoğu kamu kurumunun gerekli kayıt, hesap veya raporlama işlemlerini hataya meyilli birbirleri ile etkileşimi olmayan basit ofis paket yazılımları ile takip ettikleri görülmüştür [25]. Bu sistemler; yapılan işlem sayısının ya da toplam veri büyüklüğünün artması ile birlikte yeterlilik gösterememekte yanlış veya hatalı sonuçlar üretebilmekte ve veri kaybına sebep olabilmektedirler. Yine yapılan araştırmalar göstermektedir ki, kurumlar proje alanından tespit etmek istedikleri verileri öncelikle kağıt ortamına not etmekte daha sonra bu notlar ofis ortamında ilgili paket programlarına aktararak muhafaza edilmektedirler [26]. Veri aktarımı sırasında veri ve zaman kaybı olduğu gibi depolanan verilerin de muhafaza edilmesi zorlaşmaktadır.

Bu tez kapsamında geliştirilen sistem, dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan bu sıkıntıları en aza indirmiş olup, daha sağlam bir yapı üzerine, daha az zamanda, daha adil ve daha güvenilir bir bilişim alt yapısı sunmuştur.

Kentsel dönüşüm bilişim sistemi geliştirilmesi kapsamında;

- Kentsel dönüşüme konu olan proje alanı hakkında özet veya genel bilgi analizleri,
- Alanda bulunan hak sahiplerinin sicil ve adres bilgileri,
- Hak sahiplerinin mevcut haklarının tespit edilmesi,
- Yapılacak değerlendirme çalışmaları neticesinde, alanda bulunan yapıların rayiç bedellerinin tespit edilmesi,
- Uygulanacak yeni proje öngörüsü için; şehir planlama önerilerinin sunulması,
- Gerekli altyapı ve üst yapıların belirlenmesi,
- Yeni Proje öngörülerini için bütçelendirilme yapılması, muhasebesinin tutulması,
- Hak sahipleri için, yeni projeden hak ettikleri yeni sahipliklerinin tespit edilmesi ve bağımsız bölümlerin kura veya belirlenecek dağıtım esaslarına göre dağıtımın yapılması,
- Tüm Kentsel Dönüşüm İş Süreçlerinin haritasal takibi,
- Proje bazında birden fazla Kentsel Dönüşüm Projesinin takip edilebilmesi
- Otomatik hazırlanan tüm resmi yazışmalar sayesinde iş süreçlerinin daha kısa süre de tamamlanabilmesi,
- Grafik raporlamalar,
- Tematik ve takip edilebilir haritalar üretilmesi
- Mobil uygulama desteği,
- İstenilen tüm formatlar da harici dosya, belge ya da evrak saklama özelliği,
- Bina yıkım ve enkaz kaldırma süreçlerinin aşamalı olarak takibi ve raporlanabilmesi,

- Kira, Taşınma vb. desteklerin bütçe takibi

işlemleri yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm bilişim sistemleri genel olarak 4 ana modül altında toplanmaktadır. Bunlar;

- Saha Tespit ve Değerleme,
- Yeni Proje Öngörü,
- Uzlaşma ve Dağıtım,
- Bütçe ve Analizler modülleridir.

3.1. Saha Tespit ve Değerleme Sistemi

Saha tespit ve değerlendirme sistemi dinamik altyapısı ve kolay kullanım ara yüzü ile proje alanında bulunan bütün sahipliklerin rahat ve hızlı bir şekilde dijital ortama aktarılmasını sağlayan ve aktarılan bu bilgiler doğrultusunda proje alanında bulunan her bir hak sahibi için toplam proje kazanımlarını hesaplayan ve nihayetinde bu değerlerin matbu olarak raporlanmasını sağlayan sistemdir.

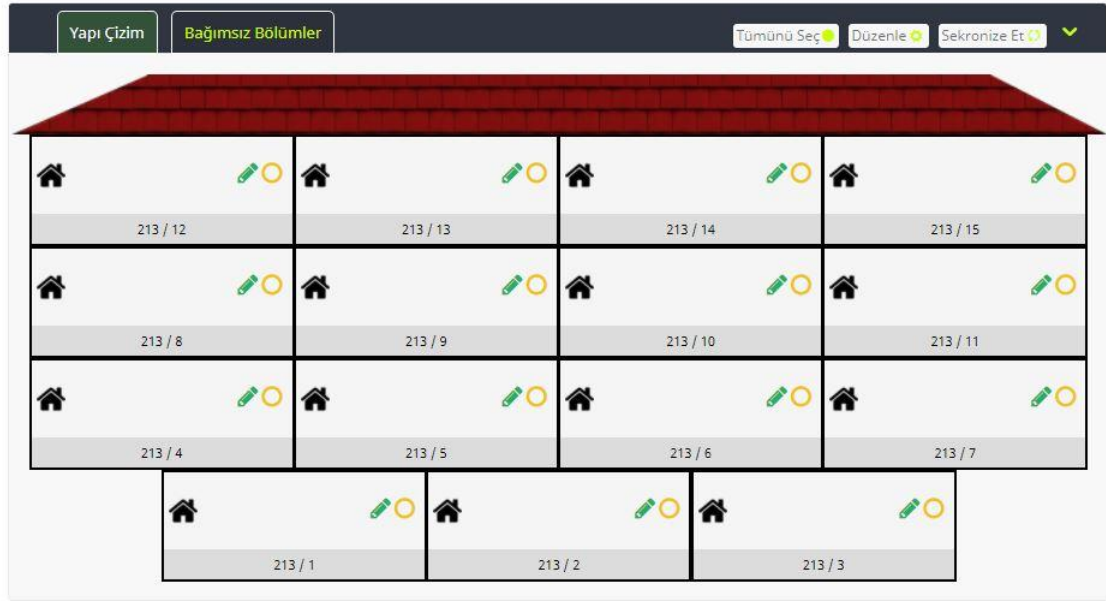
Bu bağlamda saha tespit ve değerlendirme sistemi, dönüşümü gerçekleştirecek olan kurum ya da idare adına; proje alanında bulunan her bir bağımsız bölüm için; bakanlar kurulunun yıllık olarak yayınlamış olduğu “Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri” doğrultusunda yapının maliyet grubu ve bağımsız bölümün alan büyüklük değerlerine göre “bağımsız üretim maliyetlerini” hesaplar. Ayrıca yapının inşa edilme yılından hesaplanan yapı yaşı ve yapı üretim malzemesine göre belirlenen yapı inşaat türü göz önüne alınarak yapı yıpranma oranını belirler. Belirlenen bu orana göre, hesaplanan üretim maliyeti değerinden, yine hesaplanan yapı yıpranma değerini düşülerek bağımsız bölümün kamulaştırma bedelleri hesaplanır.

Bununla birlikte, dönüşümü gerçekleştirmekte olan kurum ya da idare kendi inisiyatifi dahilinde, hesaplanan kamulaştırma bedeline ilave olarak yapıya ait diğer özellikler içinde sisteme ilave parametreler tanımlayabilir, her bir parametre için yine kendi inisiyatifi dahilinde değerler belirler ve bu değerler doğrultusunda bağımsız bölümler

için hesaplanan kamulaştırma değerlerine ilave bedeller ekleyebilirler.(Örneğin; otopark var mı, yalıtım yapılmış mı, kapı, pencere, fayans, parke vs.)

Şekil 3.1. Yapı Bilgileri

Şekil 3.2. Bağımsız Bölüm Bilgileri



Şekil 3.3. Yapı Çizim

Elde edilen verilere göre üretilen Hak sahiplik raporu örneği Ek 1’de verilmiştir.

3.2.Yeni Proje Öngörü Sistemi

Proje alanındaki bütün yapıların bütün maddi kazanımları tespit edilip, değerlemesi yapıldıktan sonra şehir planlama kuralları çerçevesinde yeni yapılacak proje konsepti nasıl olacağının karar verilmesi gerekir.

Kaç katlı kaç adet yapı yapılacak, ne kadar yeşil alan oluşturulması gerekir, ibadet, sağlık, eğitim ya da diğer sosyal donatılar için ne kadar alan ayrılması gerekecek gibi değerleri hesaplayan bir öngörü sistemidir. Bu sistemin öngörü sistemi olarak isimlendirilmesinin sebebi dönüşüm alanının özellikleri göz önünde bulundurulmak kaydıyla idarenin inisiyatifinde hedefe farklı yollardan da gidilebileceğinin analizlerini yapması ve nihayetinde ilgili idareye birden fazla alternatif sunup nihai kararı idarenin tercihinin bırakmasıdır.

Kısaca Yeni Proje Öngörü Sistemi; kentsel dönüşüm alanında, şehir planlama kuralları çerçevesinde, her bir konu başlığı için gereklilik analizlerini yapan, bu analizleri raporlayan ve dönüşüm sürecinde karşılaşılabilecek muhtemel durumlar hakkında ilgili idareye ön bilgi vermeyi amaçlayan bir sistem olarak geliştirilmiştir.

3.3. Uzlaşma ve Dağıtım Sistemi

Kentsel dönüşüm projelerinin kırılma noktası olarak ifade edilen uzlaşma safhası, dönüşümü gerçekleştirmekte olan idarenin en çok zorlandığı, hatta çoğu zaman projelerin yarım bırakılarak sonlandırıldığı ve nihayetinde uzunca bir süre raflara kaldırıldığı etaptır. Bu aşamada idarenin; dönüşüm alanı içerisinde kazanımı olan Hak Sahiplerinden, mevcut sahipliklerini alıp, buna karşılık yeni üretilecek proje yapılarından alternatif seçenekler sunması gerekmektedir. İdare bu noktada, yeterince şeffaf ve adilane olamaz, sunulacak alternatifleri belirleme hususunda gerekli ön çalışmaları yapmaz veya uzlaşma sürecinde karşılaşılması muhtemel durumlar için öngörülerini tam olarak belirleyemez ise hak sahipleri ile idare arasında çok derin ve uzun süreli kavgalar baş göstermesi kaçınılmaz olmaktadır. Bunun dışında bütün durumlar için gerekli tedbir ve esaslar belirlenmesine rağmen uygulanacak olan kriterler hak sahiplerine tam olarak anlatılamaz ise yine benzer bir netice ile karşılaşılması muhtemeldir. Hak sahibi ile idare arasındaki fikir ayrılıkları oluşması durumunda, hak sahipleri kandırılma hissiyatı ile projeye karşı durmaya başlamaktadırlar. Hatta kendi aralarında örgütlenmeye ve projeye taraf olanları da karşı tarafa çekmeye başlamaktadırlar. Daha da ileri gidip olayı yargıya da intikal ettirebilmektedirler. Yargının yani mahkeme sürecinin de proje işi içerisine dâhil olması ile birlikte proje bitme süreci uzamakta ve süreç uzadıkça projeye olan inanç azalmakta ve nihayetinde maalesef ki proje yarım kalmaktadır. Böylesi bir durumda ise hem hak sahipleri hem de idare mağdur olmaktadır.

Uzlaşma ve Dağıtım Sistemi ile sahada yapılan tespitler ve üretilecek yeni proje yapıları üzerine çeşitli analizler yapılarak, hangi kriterlere göre hak sahiplerine nasıl alternatifler sunulabileceğinin bilgisi alınıp, örneğin;

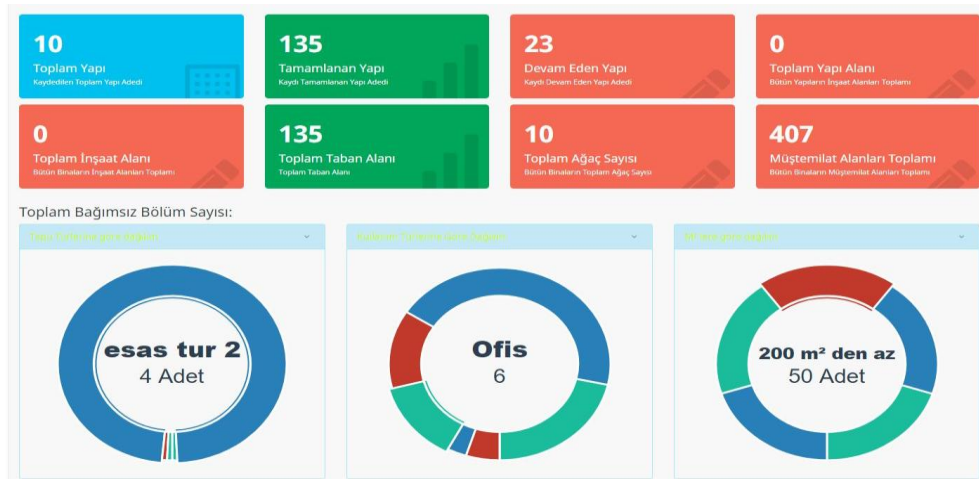
- Evi olan vatandaş iş yeri alabilecek mi ya da tam tersi?
- Parası olan her şeyi alabilecek mi? Kaç adet alabilecek?
- Hangi oranlara kadar borçlanabilecek, ne kadar alacaklı olabilecek vs.

gibi birçok konuda kuralların belirlenip ve bu kuralları da Meclis ya da Encümen kararları ile herkese aynı doğrultuda uygulanacak şekilde kuruma özgü olmak üzere

UBS denilen Uzlaşma Bilgi Sistemleri geliştirilmektedir. Her kurumda bu kriterler değişiklik göstermektedir. Bu yüzden bu modül kuruma özgü olarak tasarlanmaktadır. Uzlaşma sistemi, hak sahibine belirlenen esaslar doğrultusunda yeni bir yapı verip gerekli sözleşmeleri ve anlaşmaları matbu olarak üretmektedir. Bu aşamada kuruma anlık olarak kaç uzlaşma yapıldığı, ne kadar yapılmayan var, proje tamamlanma oranı şuanda yüzde kaç vs. gibi birçok istatistik veriler sunulmaktadır.

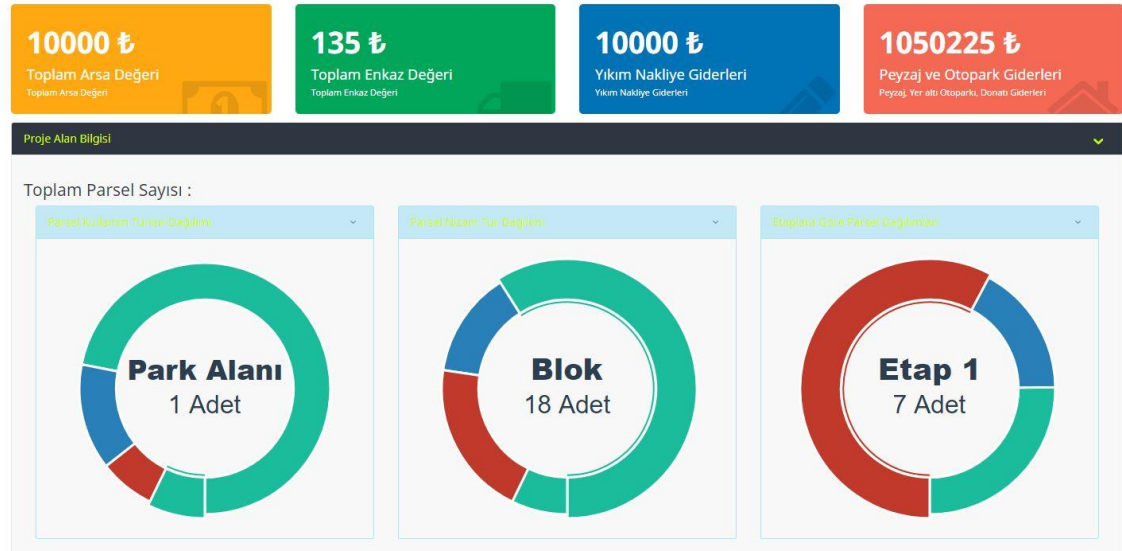
3.4. Bütçe ve Analizler Sistemi

Kentsel dönüşüm sürecinin başından itibaren yapılan bütün tespitlerin, uzlaşmaların vs. analizlerinin sunulduğu sistemdir. Hak sahibi kuruma ne kadar borçlu ya da kurumdan ne kadar alacaklı, proje gerçekleşme yüzdesi ne durumda, kimlerle anlaşıldı, kimler kaldı, yeni projeden hangi yapılar verildi, hangileri stokta, işin toplam maliyeti ne oldu gibi birçok analizin ve istatistik verilerinin özellikle üst yöneticilerin işi takibi ve yönlendirebilmesi, medyada yayınlayabilmesi veya hak sahipleri ile anlık olarak paylaşabilmesi açısından, Şekil 3.4 ve Şekil 3.5 deki gibi çeşitli simge ve grafiklerle veya harita üzerinde gösterimlerle sunulduğu bir modüldür.



Şekil 3.4. Proje Analiz Özeti

Proje Bütçe Özeti



Şekil 3.5. Proje Bütçe Özeti

Bunun dışında Kentsel dönüşüm bilişim sisteminde tapu kayıtlarının canlı olarak takip edildiği Takbis web servis bağlantıları, hak sahiplerinin sicil ve adres bilgilerinin takip edildiği Mernis ve NVİ bağlantıları da bulunmaktadır.

Ayrıca kurumların sağlayabilmesi durumunda Emlak servisleri ile bağlantı sağlayarak olası emlak vergisi kaçaklarını da tespit etmektedir.

4. BÖLÜM

SİVAS İLİ SEMBOL PROJESİ ÜZERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLGİ SİSTEMİ UYGULAMASI

Sivas; İç Anadolu'nun doğusunda yer alan, Anadolu'daki tarihi İpek Yolu güzergahlarının kesiştiği bir yerde konumlanmış ve ünlü Kral Yolunun da geçtiği büyük bir ilimizdir. Sivas ilinin merkez nüfusu il genelinde 621.301 kişidir, bu nüfusun % 76,09'u şehir merkezinde yaşamaktadır. Yüzölçümü ise 28.488 km²'dir. İlde km² 'ye 22 kişi düşmektedir. Merkez ilçede bu sayı 105'e yükselmektedir [27].

4.1. Sivas Demircilerardı Mahallesi (Eski Sanayi Bölgesi) Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi Uzlaşma/Anlaşma Esasları

Uzun yıllar sanayi sektörüne hizmet etmiş olan Eski Sanayi Bölgesi, ekonomik ömrünü doldurarak kentin merkezinde çöküntü bölgesi haline gelmiş her biri 50-60 yıllık harabe binalardan meydana gelen bir alandır. Bugünkü tapu kayıtlarına göre üzerinde 630 dükkânın bulunduğu 81.442.00 m²lik Eski Sanayi alanında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında 187 dükkânın hak sahiplerinin muvaffakı ile yıkılması sonucu şu anda bölgede 443 dükkân bulunmaktadır. Bu dükkânlardan yaklaşık 200 adedinin bir kısmı boşaltılmış kapalı, bir kısmı depo olarak atıl bir şekilde kullanılmakta, bir kısmı ise camı çerçevesi alınmış metruk haldedir. Eski Sanayi bölgesinde yaklaşık 243 dükkân zor koşullarda ve imkânsızlıklar içerisinde ticari faaliyetine devamla mücadele etmektedirler.

Toplam 1275 hissedarın hak sahibi olduğu 81.442.00 m²lik Eski Sanayi alanında 22.00 cm² ile 50.00 m² arasında alana sahip olan hissedarların sayısı 990 kişidir. Bu hissedarların büyük bir bölümü İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Mersin, Adana

gibi farklı illerimizde ve Almanya, Avusturya, Avustralya, Fransa, Hollanda, Belçika, İsviçre gibi farklı ülkelerde ikamet etmektedirler.

Toplamda 94 parselin bulunduğu alanda 37 adet parsel tek hisseli iken 57 adet parsel 80-90 kişiye varan hissedarlara sahiptir. İmar parsellerinin çok hisseli olması, parsellerin santimetre karelerle ifade edilen çok küçük parçalı mülkiyete sahip olması, hissedarların çeşitli ülkelerde ve ülkemizin çeşitli illerinde ikamet ediyor olmaları, konut imarlı bir alan üzerinde ticaret faaliyetine devam etmelerinin yasal olarak mümkün olmaması, buralarda faaliyet gösteren ticari iş yerlerine çalışma ruhsatının verilememesi, faaliyetine devam eden iş yerlerinin ticaretlerinin durma noktasına gelmesi gibi faktörler Eski Sanayi bölgesindeki yaşanan bu sıkıntılı sürecin Belediye kanalıyla ve kentsel dönüşüm uygulaması yoluyla çözülmesine mecbur kalınmıştır.

Sivas Belediyesi tarafından “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi” alanı ilan edilen Eski Sanayi bölgesinde uygulanacak olan proje ile bahsedilen sıkıntıların çözülerek yaşanan mağduriyetlerin giderilmesinin yanı sıra mimari estetik açıdan Sivas’ın en görsel modern kent parçalarından birisi olması amaçlanmıştır. Bu amaçla bu alanda uygulanmak üzere bir avan proje tasarlanmıştır. Bu avan proje, halk tarafından benimsenen, beğenilen ve desteklenen prestij bir projedir. Eski Sanayi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanında yapılacak olan “Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi” ile bahsedilen mağduriyetler ve çözümsüzlüklerin kaldırılacağı gibi aynı zamanda Sivas şehrinin gelişmesine, kalkınmasına ve sanayi esnafının ekonomisine, gelişmesine ve kalkınmasına önemli bir katkı sağlayacaktır [28].

Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi için belediye meclisi tarafından alınan uygulama esasları doğrultusunda hazırlanan Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi uygulamasının esasları:

Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesinde uygulanacak olan Kentsel Dönüşüm Modeli “Değer Esaslı Dönüşüm Yöntemi” dir. Değer Esaslı Kentsel Dönüşüm Modeli; yatırımcı kârı da dâhil olmak üzere uygulanacak olan projenin maliyet hesabı ve piyasa araştırması yapılarak satış değeri ilgili komisyonca tespit edilen, projenin satış değerinden elde edilecek gelirden, proje maliyet bedeli düşüldükten sonra kalan kârın hak sahiplerine hissesi oranında kâr payı dağıtılması modelidir.

Buna göre; saha tespit aşamasında belirlenen sahiplikler ve bu sahiplikler karşılığı hesaplanan değerler her bir hak sahibi için Bireysel Dağıtım Değeri olarak kabul edilmiştir. Kabul edilen bu parasal değerler proje içerisinde puan olarak ifade edilecektir.

Mevcut konut, mevcut ticaret, mevcut arsa puanı; değer esaslı yöntem usullerince belirlenen Bireysel Dağıtım Değerinin, idarece belirlenen 200 katsayısına bölünmesiyle bulunmuştur. Burada kullanılan 200 kat sayı değeri rastgele belirlenmiş olup, proje süreci boyunca para ifadesi yerine puan ifadesinin kullanılması amacı ile belirlenmiştir.

Proje konut ve proje ticaret puanları; belirlenen proje bağımsız bölüm değerlerinin idarece belirlenen 200 katsayısına bölünmesi ile bulunur. Burada kullanılan 200 katsayı değeri dönüşüm süresince idare kararıyla alınmış tercihe bağlı bir değerdir.

Mevcut Konut Birim m² Puanı= Bireysel Katılım Değeri / 200

Mevcut Ticaret Birim m² Puanı= Bireysel Katılım Değeri / 200

Proje Konut Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Konut Değeri / 200

Proje Ticaret Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Ticaret Değeri / 200

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Konut Puanı X Katılım Değeri Oranı

Hak ediş Ticaret Puanı= Mevcut İşyeri Puanı X Katılım Değeri Oranı

Kentsel dönüşüm projesi tamamlandıktan sonra üretilen proje bağımsızları proje alanında bulunan toprak sahiplerine verileceği gibi proje alanında bulunmayan kişilere de satışı yapılacaktır. Proje alanında bulunan hak sahiplerinin projeye dahil olmayan kişilere karşı avantaj elde edebilmesi adına mevcut hak ediş puanları belli bir oranda artırılabilir veya proje de üretilen bağımsız bölümlerin değerleri bu hak sahipleri için belli bir oranda azaltılabilir. Katılım değeri dediğimiz bu oran idare tarafından yapılacak kar zarar hesaplamaları neticesinde belirlenir.

Hesaplamalar neticesinde Hak sahipleri; Değer Esaslı Yöntem usullerince hesaplanan Mevcut Puanlarının, Katılım Değeri Oranı ile çarpılmasıyla elde edilecek olan Hak Ediş Proje Puanları (Hak ediş Konut ve Hak ediş Ticaret Puanı) üzerinden projeye katılacaktır.

İdare tarafından Sivas sembol projesinde katılım değer oranı 2,12 olarak hesaplanmış ve proje genelinde Şekil 4.1 deki gibi bu değer kullanılması kabul edilmiştir.

Kabuller Sayfasi < DİKKAT ! > YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER BÜTÜN SİSTEMİ ETKİLEYECEKTİR...

Dağıtım Kabulleri

Maliklerin Proje Katılım Katsayı Değerlerinin ve En düşük sahip olunması gereken bağımsız limitinin belirlendiği sayfadır.

Katılım Değeri Oranı : 2,12

Hak Sahibi Olma Limiti (%) : 50

Konut Limit Puanı : 409,350

Ticaret Limit Puanı : 409,350

☒ Kaydet

Kabul Tanım	Kabul Değer
Katılım Değeri Oranı	2.120
Hak Sahibi Olma Limiti	50.000
Konut Hak Sahibi Olma Limiti	409.350
Ticaret Hak Sahibi Olma Limiti	409.350

Şekil 4.1. Dağıtım Kabulleri -Katılım Değeri Oranı

4.1.1. Bağımsız Bölüm Tercih Yöntemi

Değer esaslı model yöntemi çerçevesinde hesaplanacak olan Hak Ediş Proje Puanları, hak sahibinin yeni projeye katılım değeri olup, bu puanına istinaden konut ve/veya ticaret bağımsız bölümleri aşağıdaki hükümler çerçevesinde hak sahibince tercih edilerek, geri kalan miktar borçlanma veya alacaklı olma sureti ile tamamlanacaktır.

Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri; malikin proje alanı içerisindeki bütün hisse alanlarının toplamına göre, hisse bazlı olarak yapılacaktır. Hak sahibinin proje alanı içerisinde farklı parsellerde bulunan bütün hisseleri kendi türü altında birleştirilerek, “Hak Ediş Proje Puanları” hesaplanacak ve uzlaşmalar bu puanlar doğrultusunda yapılacaktır. (Toplam ticaret ve toplam konut alanı olarak değerlendirilecektir.

Hak Ediş Proje Puanı Şekil 4.2 deki gibi en düşük konut veya ticaret değerinin % 50 si ve üzeri olan malikler hak sahibi olarak kabul edilecektir. Bu kriterle sahip olan hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılacak ve sözleşme imzalanacaktır. Sözleşmeye hak sahibinin bizzat kendisi veya noterden vekâletname almış olan vekilleri katılabilecektir.

Kabul Tanım	Kabul Değer
Katılım Değer Oranı	2,120
Hak Sahibi Olma Limiti	50,000
Konut Hak Sahibi Olma Limiti	409,350
Ticaret Hak Sahibi Olma Limiti	409,350

Şekil 4.2 Hak Sahibi Olma Limiti

Kentsel Dönüşüm alanı içerisindeki her hak sahibi Hak Ediş Proje Puanı üzerinden, Sivas Sembol projesindeki her türlü satılabilir konut veya ticaret bağımsız bölümlerinden birini, uzlaşma kriterlerinde belirtilen kurallar çerçevesinde tercih etme hakkına sahiptir. Konut imarlı alanda kalan hak sahiplerinin kendi imar haklarının korunması, Konut + Ticaret imarlı alanda bulunan hak sahiplerinin de kendi imar haklarının korunması bakımından; Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmeden önceki imar planında arsaları konut imarlı alanda kalanlar, öncelikli tercih haklarını konutlardan, Konut + Ticaret imarlı alanda kalanlar ise öncelikli tercihlerini Ticari alanlardan yapacaklardır.

Konut tercih etme hakkına sahip olan hak sahipleri, belirtilen uygulama esaslarına göre hak ediş proje puanları doğrultusunda, herhangi bir bloktan veya kulelerden, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 veya diğer üretilen/üretilecek tiplerde konut bağımsız bölüm alanlarını tercih etme hakkı bulunmaktadır. Ticaret tercih etme hakkına sahip olan hak sahipleri de aynı kriterler doğrultusunda herhangi bir ticaret alanını tercih etme hakkına sahiptir.

4.1.2. Mülkiyet Devir Yönetimi

Hak sahipleri; İdare tarafından belirlenen Kıymet Takdir değeri üzerinden Sivas Belediyesi ile anlaşarak 2942 sayılı kanun hükümleri gereğince gayrimenkulünün rızaen kamulaştırılmasını talep edebilirler. Şekil 4.3 deki gibi kamulaştırma sayfası kullanılarak kamulaştırma işlemi gerçekleştirilebilir. Bu durumda; kıymet takdir komisyonunca tespit edilen kamulaştırma bedeli tapu devrinden sonra idare tarafından, hak sahibine nakit olarak ödenir. Hak sahibinin alacağı miktarın idare tarafından nakit olarak ödenmesi durumunda takyidatlar, ipotekler ve şerhler dikkate alınarak işlem yapılır.

The screenshot shows a web application window titled "Kamulaştırma Sayfası". It contains a search bar for "Tc / Vergi No" with a value of "0". Below the search bar is a table with the following columns: TcVergiNo, Malik, HisseAlanı, İmarTuru, HakEdişPuanı, AdaNo, and ParselNo. The table lists 10 rows of property data. At the bottom of the table, there are three summary values: "Konut Değeri : ₺51.224.299,72", "Ticaret Değeri : ₺20.603.274,53", and "Toplam Kamulaştırma Değeri : ₺71.827.574,25". Below the table, there are two buttons: "Not Ekle" and "Kamulaştır".

TcVergiNo	Malik	HisseAlanı	İmarTuru	HakEdişPuanı	AdaNo	ParselNo
0	0	56,000	Konut	1355,305	4941	2
0	0	12,050	Konut	330,355	4936	1
0	0	4,198	Konut	105,209	4937	1
0	0	86,250	Konut	2402,093	1331	6
0	0	11,241	Konut	253,802	4938	2
0	0	24,300	Konut	564,725	4942	2
0	0	24,250	Konut	607,746	4937	1
0	0	24,250	Konut	607,746	4937	1
0	0	24,300	Konut	563,019	4942	3
0	0	24,100	Konut	660,712	4936	1

Konut Değeri : ₺51.224.299,72 Ticaret Değeri : ₺20.603.274,53 Toplam Kamulaştırma Değeri : ₺71.827.574,25

Not Ekle Kamulaştır

Şekil 4.3. Kamulaştırma Sayfası

4.1.3. Bağımsız Bölüm Tercih Yönetimi

Projeye dâhil olan bütün konut hak sahipleri, Şekil 4.4 deki gibi toplam hak ediş konut puanlarının en fazla %40 oranına kadar borçlanmak ve en fazla %20 oranına kadar alacaklı olmak şartı ile limitler dahilinde konut bağımsız bölüm/bölümler tercihi yapabilirler. Projeye dâhil olan bütün konut hak sahipleri, uygulama esaslarında belirtilen kriterlere göre tercihlerini yaptıktan sonra alacaklı olmaları durumunda; toplam hak ediş puanlarının en fazla %20 oranına kadar alacaklarını talep edebilirler. Kalan kısımlarından vazgeçmiş olmayı kabul ederler.

Projeye dâhil olan bütün ticaret hak sahipleri, toplam ticaret hak ediş puanlarının en fazla %40 oranına kadar borçlanmak ve en fazla %20 oranına kadar alacaklı olmak şartı

ile limitler dahilinde ticaret bağımsız bölüm/bölmeler tercihi yapabilirler. Projeye dâhil olan bütün ticaret hak sahipleri, uygulama esaslarında belirtilen kriterlere göre tercihlerini yaptıktan sonra alacaklı olmaları durumunda; toplam hak ediş puanlarının en fazla %20 oranına kadar alacaklarını talep edebilirler. Kalan kısımlarından vazgeçmiş olmayı kabul ederler.

Kabul Tanım	Kabul Deger
Blok Bazlı Listeleme Sayısı	0,000
Konut Tercih_AltLimit	20,000
Konut Tercih_UstLimit	40,000
Ticaret Tercih_AltLimit	20,000
Ticaret Tercih_UstLimit	40,000

Şekil 4.4. Listeleme Kabulleri

Projeye dâhil olan hak sahiplerine; belirlenen borçlanma limitleri çerçevesinde yeni bir bağımsız bölüm sunulamaması durumunda, hak sahibinin mevcut bağımsız bölüm türüne göre (konut veya ticaret) Şekil 4.5 deki gibi hak ediş puanının en yakın 10 adet bağımsız bölümü teklif edilir. Bu alternatifler mevcut hak ediş puanının üzerinde veya altında olabilir. Hak sahibinin, sunulan bu 10 adet bağımsız bölümden herhangi birini tercih etmeleri durumunda; proje kabulleri çerçevesinde belirlenen limitler dahilinde yapılacak olan kesintilerden muaf sayılacaktır.

Hak sahibinin, mevcut puanına en yakın olarak kendisine sunulan 10 adetlik bağımsız bölüm alternatiflerinden herhangi birisini tercih etmek istememesi durumunda, diğer hak sahipleri ile birleşme yolunu tercih ederek farklı puan aralıklarında ki bağımsız bölüm alternatiflerine ulaşabilme hakkı bulunmaktadır. Ancak bunu da kabul etmeyen hak sahipleri için, mevcut sahiplikleri idare tarafından kamulaştırma usulü ile uzlaşması yapılacaktır.

İdare, mevcut puana en yakın olarak sunulacak bağımsız bölüm sayısını proje süreci içerisinde değiştirme hakkına sahiptir.

Kabuller Sayfasi < DİKKAT ! > YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER BÜTÜN SİSTEMİ ETKİLEYECEKTİR...

Dağıtım Kabulleri

Listeleme Kabulleri

En Yakın Limitleri

Tür Dönüşümleri

Ek Liste Limitleri

Kutucuk Değerleri

Listeleme Aralığında Bağımsız Bulunmayanlar için, Maliğin Puanına En Yakın Büyük yada Küçük Kaç Bağımsız Bölüm Listeleneceğinin Belirlendiği Sayfadır..

En Yakın BagBolSayısı : 10

☒ Kaydet

Kabul Tanım	Kabul Değer
En Yakın BagBolSayısı	10,000

Şekil 4.5. En Yakın Limitleri

Projeye dâhil olan bütün hak sahipleri hak ediş puanlarını Tablo1 ‘de gösterilen “Tür Değişim Katsayı Değerlerine” göre farklı türe dönüştürerek, dönüştürülen türden tercih yapabileceklerdir. Tür dönüşümü yapacak olan hak sahipleri için, mevcut türlerine göre borçlanma limitleri uygulanacaktır. İdare, belirtilen tür dönüşüm katsayılarını proje süreci içerisinde değiştirme hakkına sahiptir.

Tablo 4.1. Tür Değişim Katsayıları

Tür Değişim Katsayıları		
Proje Kullanım Türü	Değişim Türü	
	Konut	İşyeri
Konut	1	1
İşyeri	1	1

Kabuller Sayfası < DİKKAT ! > YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER BÜTÜN SİSTEMİ ETKİLEYECEKTİR...

Dağıtım Kabulleri

Listeleme Kabulleri

En Yakın Limitleri

Tür Dönüşümleri

Ek Liste Limitleri

Kutucuk Değerleri

Hak Sahiplerinin, Farklı Türden Bağımsız Bölüm Seçmek İstediklerinde: Tür Dönüşümleri için Kullanılacak Kat Sayılarının Belirlendiği Sayfadır:

Konut -> Ticaret Dönüşüm Kat Sayısı : 1.00

Ticaret -> Konut Dönüşüm Kat Sayısı : 1.00

☒ Kaydet

Kabul Tanım	Kabul Değer
Konuttan Ticarete_DKS	1.000
Ticaretten Konuta_DKS	1.000

Şekil 4.6. Tür Dönüşümleri

Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesinde hak sahiplerinin mevcut sahiplikleri arasında çok fazla değer farkının olması, alanda çok küçük hisselerle sahip olan Hak Sahiplerinin fazlalığı ve yeni proje de yapılacak olan bağımsız bölümlerin gerekli alansal büyüklükleri sağlaması gerekliliğinden dolayı; %50 limitini sağlayarak tercih yapma hakkına sahip olan, ancak mevcut puanın azlığından dolayı talep ettiği standart bağımsız bölümlere limitleri yetmeyen hak sahipleri için ek liste limitleri sunulacaktır.

Burada ki amaç proje alanında çok az hissesi olan ancak maddi durumu yeterli olup proje stokları dahilinde daha büyük bir bağımsız talep eden Hak Sahipleri için bir kolaylık sağlamaktır. Buna göre; %50 limitini sağlayan ancak konut puanı 1429, ticaret puanı 2481 puanın altında kalan hak sahipleri için, hak sahibinin talep etmesi durumunda, mevcut konut puanı 2000 veya mevcut ticaret puanı 3473 olarak kabul edilerek bu değerler üzerinden Şekil 4.7 deki gibi listeleme limitleri uygulanacak ve mevcut tercih alternatiflerine ek olarak bu limit aralığına giren diğer bağımsız bölümlerde sunulacaktır. Belirtilen sınır değerleri 3+1 standart konut ya da yaklaşık 40 m² alana sahip ticaret bağımsız bölümlerinin tercih edilebilmesini sağlayacak şekilde hesaplanmıştır. İdare belirtilen değerleri proje süreci içerisinde değiştirme hakkına sahiptir.

Kabuller Sayfası < DİKKAT ! > YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER BÜTÜN SİSTEMİ ETKİLEYECEKTİR...

Dağıtım Kabulleri	Listeleme Limitlerinin Üzerinde Listeleme Yapılması Durumunda Uygulanacak limitlerinin belirlendiği sayfadır.																
Listeleme Kabulleri	Bağımsız En Fazla Proje Puanı	İlave Yüzdesi	Listeleme Üst Sınırı														
En Yakın Limitleri	Konut : 1429	0	2000														
Tür Dönüşümleri	Ticaret : 2481	0	3473														
Ek Liste Limitleri	☒ Kaydet																
Kutucuk Değerleri	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kabul Tanım</th> <th>Kabul Değer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>En Fazla Konut Değeri</td> <td>1429,000</td> </tr> <tr> <td>Konut İlave Yüzdesi</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Konut İlave Liste Limiti</td> <td>2000,000</td> </tr> <tr> <td>En Fazla Ticaret Değeri</td> <td>2481,000</td> </tr> <tr> <td>Ticaret İlave Yüzdesi</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Ticaret İlave Liste Limiti</td> <td>3473,000</td> </tr> </tbody> </table>			Kabul Tanım	Kabul Değer	En Fazla Konut Değeri	1429,000	Konut İlave Yüzdesi	0,000	Konut İlave Liste Limiti	2000,000	En Fazla Ticaret Değeri	2481,000	Ticaret İlave Yüzdesi	0,000	Ticaret İlave Liste Limiti	3473,000
Kabul Tanım	Kabul Değer																
En Fazla Konut Değeri	1429,000																
Konut İlave Yüzdesi	0,000																
Konut İlave Liste Limiti	2000,000																
En Fazla Ticaret Değeri	2481,000																
Ticaret İlave Yüzdesi	0,000																
Ticaret İlave Liste Limiti	3473,000																

Şekil 4.7. Ek Liste Limitleri

4.1.4. Tercihler Sonrası Alacak veya Borç Yönetimi

Hak sahibinin tercih ettiği bağımsız bölüm değerine göre alacaklı veya borçlu çıkması halinde yapılacak olan işlemler 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 13. maddesinin 2. fıkrasındaki hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

A- Hak Sahibinin Borçlu Olma Hali

Projeye, Hak Sahibi olarak ya da satış yoluyla dahil olan vatandaşlar için, yapacakları uzlaşma neticesinde borçlu kalma durumlarında, eksik kalan puanlarına karşılık ödeyecekleri maddi değer kat satıları Tablo 2 de gösterilmiştir.

Tablo 4.2. Birim Puan Borçlanma Bedelleri

Birim Puan Borçlanma Bedelleri	
	Borçlanma Birim Bedeli
Konut	200 TL
Ticaret	200 TL
Satış	250 TL

* 1 konut puanı 200 TL anlamındadır.

Hak Sahipleri, hak ediş proje puanlarına ve belirtilen esaslara göre tercihleri yaptıktan sonra idareye borçlu kalmaları durumunda, borçlu oldukları miktar; Hak Ediş Proje Puanının, Katılım Değeri Oranı olan 2.12'e bölümü ve 200 kat sayısı ile çarpılarak nakde çevrildiği miktardır.

Hak sahibi olmayan, satış yolu ile bağımsız bölüm sahibi olacak olan vatandaşlar ise, tercih ettikleri bağımsızının proje puanın 250 ile çarpılması sonucu belirlenen nakdi değerine göre borçlanacaktır.

B- Hak Sahibinin Alacaklı Olma Hali

Hak Sahipleri, hak ediş proje puanlarına ve belirtilen esaslara göre tercihleri yaptıktan sonra idareden alacaklı olmaları durumunda, idare tarafından hak sahibine ödenecek olan miktar; tercihlerden sonra kalan hak ediş proje puanının, katılım değeri oranı olan

2.12'e bölümü ve 200 kat sayısı ile çarpılarak nakte çevrilmesi neticesinde çıkan miktardır.

4.1.5. Uzlaşma Limit Esasları

Hak Ediş Proje Puanı üretilecek en düşük puanlı konut veya ticaret bağımsız bölüm değerinin %50 sinden daha az olan ve asgari şartları sağlayamayan hak sahipleri; kendi talepleri ile veya idare tarafından ilgili kanun hükümlerince belediye kıymet takdir komisyonunca tespit edilen değer üzerinden kamulaştırılacaktır. Alacağı miktarın idare tarafından nakit olarak ödenmesi durumunda, takyidatlar, ipotekler ve şerhler dikkate alınarak işlem yapılacaktır.

Hisseli veya verasetçi durumundaki hak sahipleri (asgari şartları sağlamayan hak sahipleri dahil) tablo 1 de gösterilen tür dönüşüm değerleri doğrultusunda aynı tür üzerinde bir araya gelerek, hak ediş proje puanlarının toplamı, üretilecek en düşük puanlı konut veya ticaret bağımsız bölüm puanının %50 si veya üzerinde olmak kaydı ile tercih edebilecekleri kadar konut veya işyeri karşılığı anlaşma yapabileceklerdir.

Asgari şartları bireysel olarak sağlayamayıp bir araya gelerek hak sahibi olan malikler; birleştikleri bağımsız türü borçlanma limitleri doğrultusunda tercih yapabileceklerdir.

4.1.6. Diğer Hükümler

Eski sanayi alanında uygulanacak olan Sivas Sembol projesinde herhangi bir hukuki nedenle gayrimenkul mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda, bu uzlaşma esaslarındaki tüm haklar ve yükümlülükler de devir alan kişiye geçmiş sayılır. Bu işlemler sırasında oluşabilecek her türlü ödeme ve masraflar hak sahibine aittir.

4.2.Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi Uzlaşma/Anlaşma Bilgi Sistemi Açıklaması

4.2.1. Genel Bilgiler

Sistem yöneticisi, sistemi kullanacak olan bütün personeller için, yetkileri veya kullanım izinleri doğrultusunda kullanıcı adı ve şifre tanımlaması yapar. Bunun neticesinde tanımlanan bu kullanıcıların, uzlaşma bilgi sistemine bağlanmak için öncelikle güvenlik kontrolünü geçmesi beklenir. Güvenlik aşamasında sisteme bağlantı

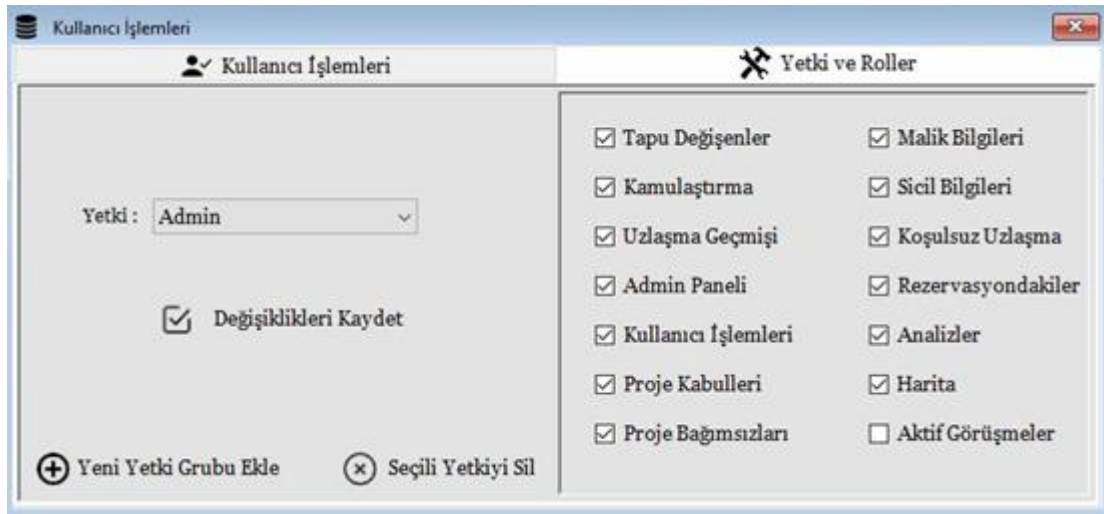
yapmak isteyen Uzlaşma Personeli Şekil 4.8 deki gibi kendisi için tanımlanmış olan kullanıcı adı ve şifresini kullanarak sisteme bağlanır.



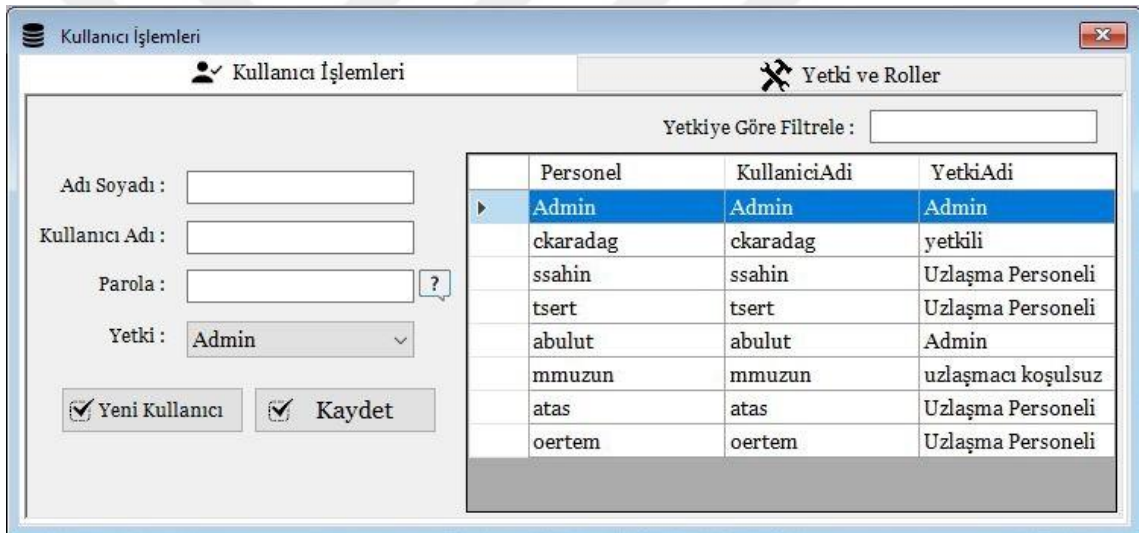
Şekil 4.8. Giriş Sayfası

Sistem; bağlantı yapan kullanıcının sahip olduğu yetkiler doğrultusunda Şekil 4.9 daki gibi hangi sayfalara erişim yapacağını ya da erişemeyeceğini belirler ve buna göre personel yetkisi dahilinde sistemi kullanmaya başlar.

Sistem yöneticisi Şekil 4.10 daki gibi sisteme tanıtılacak kullanıcıları bireysel olarak tanımlayıp yetki verebileceği gibi, çeşitli roller tanımlayarak bu rollere yetki verebilir ve kullanıcıları da bu roller içerisinde toplayabilir.



Şekil 4.9. Yetki ve Roller Sayfası



Şekil 4.10. Kullanıcı İşlemleri Sayfası

4.2.2. Uzlaşma Modülü

Proje alanında hissesi ya da hisseleri bulunan hak sahipleri uzlaşma ya da görüşme amacı ile kurum personeline müracaat ettiklerinde uzlaşma personeli gelen vatandaşın TC Kimlik numarası ya da Vergi numarasına göre sistemde arama yapar.

Sistem girilen uzlaşma esasları doğrultusunda ilgili malike ait proje alanında bulunan bütün hak sahipliklerini görüşme sayfasında Şekil 4.11 deki gibi listeler. Aynı zamanda listelenen hisse sayısını, bu hisselerin türlerine göre toplam proje puanlarını, kamulaştırma değerini ve proje katılım değerini uzlaşma personeline hesaplayarak gösterir.

Yeni Uzlaşma Görüşmesi Başlatma Sayfası

SİVAS BELEDİYESİ

Tc / Vergi No Giriniz : XXX

Malik Birleştir

TcVergiNo	Malik	HisseAlanı	ImarTuru	HakEdisPuanı	AdaNo
XXX	XXX	86,250	Konut	2402,093	1331
XXX	XXX	58,333	Konut	1905,744	1333
XXX	XXX	24,140	Konut	609,381	4936
XXX	XXX	24,250	Konut	542,054	4936
XXX	XXX	72,000	Konut	1687,276	4936
XXX	XXX	24,250	Konut	607,746	4937
XXX	XXX	40,000	Konut	911,101	4938
XXX	XXX	131,250	Konut	2963,304	4938
XXX	XXX	97,000	Konut	2080,633	4938

Uzlaşma Türü : Tekil Uzlaşma
Hisse Sayısı : 13
Konut Hisse Puanı : 20.131,023
Ticaret Hisse Puanı : 00,000
Kamulaştırma Değeri : ₺1.899.153,11
Proje Katılım Değeri : ₺4.026.204,60

Uzlaşma Başlat

Kamulaştırma

Uzlaşma Durum

Görüşme Geçmiş

Tapu Detayları

Koşulsuz Uzlaşma

Şekil 4.11. Uzlaşma Görüşmesi Başlatma Sayfası

Sistem burada bir takım kontroller de yapar. Örneğin, malik ya da maliklin vekalet vermiş olduğu farklı bir vatandaş bu TC kimlik numarası ya da vergi numarası ile o an için farklı bir uzlaşma personeli ile görüşme yapıyor mu, girilen bu bilgilere sahip malik daha önce herhangi bir görüşme yapmış mı, hesap edilen değerler doğrultusunda hak sahibi olabiliyor mu kamulaştırılması mı gerekiyor şeklinde bir takım kontroller yaparak personele uyarı vermektedir. Eğer seçilen malik hak sahibi olma limitlerini tek başına karşılayamıyorsa Şekil 4.12 deki gibi malik birleştirme penceresi üzerinden diğer malikler ile birleşmeye gidebilir, bu şekilde hak sahibi olma koşullarını sağlayabilir.

Malik Birleştirme Sayfası

TcVergiNo Malik AdaNo ParselNo

(1335)

TcVergiNo	Malik	AdaNo	ParselNo	ImarTuru	HakEdisPuar	Uzlaşma
0	Dört Eylül ...	1290	1	Ticaret	10503,800	0
0	Dört Eylül ...	1290	1	Ticaret	31820,941	0
0	Dört Eylül ...	1290	1	Ticaret	7743,420	0
0	Kazancılar ...	1290	1	Ticaret	10666,835	0
0	Kazancılar ...	1290	1	Ticaret	5537,049	0
0	Kazancılar ...	1290	1	Ticaret	3053,675	0
0	Kazancılar ...	1290	1	Ticaret	3053,675	0
0	Kazancılar ...	1290	1	Ticaret	5537,049	0

Birleştir

Şekil 4.12. Malik Birleştirme Sayfası

Bununla birlikte seçilen malik ya da maliklerle ilgili tapu detay bilgilerine de bu sayfa üzerinden gidilerek incelenebilmektedir. Tapu üzerinde şerh, beyan, ipotek vs. bilgileri detaylı bir şekilde Şekil 4.13 deki gibi Tapu Detay Sayfasında listelenmektedir. Malik ya da maliklerin tapuları üzerinde uzlaşmaya engel olacak şerh ya da haciz gibi bilgiler

var ise, sistem otomatik olarak uyarı vermekte ve uzlaşma personeline uyarılmaktadır. Hak sahibi şerh, beyan veya ipotekleri kaldırdıktan sonra sistem bunu otomatik olarak algılayacaktır. Netice de hak sahibi yeniden uzlaşmak için müracaat edebilecektir.

Tapu Detay Sayfası

Ada No : 11 Parsel No : 1 TC No : XXX Vergi No :

ZeminID	Şehir	İlce	Kurum	MahalleKoy	Mevki	AdaNo	ParselNo	ParselAlan	AnsaPay	AnsaPayda	Nitelik	ZeminTip	Blok	Girs	Kat	BagBol
16550515	SIVAS	MERKEZ	Sivas	Sivas		4942	3	1922.00000	0	0	23 ADET KARGIR DÜKKAN	Ana Tasınmaz	0	0	0	0
16550488	SIVAS	MERKEZ	Sivas	Sivas		4937	1	1945.00000	0	0	40 ADET KARGIR DÜKKAN	Ana Tasınmaz	0	0	0	0
16550486	SIVAS	MERKEZ	Sivas	Sivas		4936	3	1571.00000	0	0	28 ADET KARGIR DÜKKAN	Ana Tasınmaz	0	0	0	0

Zemin Hisseleri (76) Zemin Hisseleri Rehini (4) Eklentiler (0) Muhdesatlar (0) Teferruatlar (0) Şerh Beyan İpotekler (1)

ZeminID	HisseID	HisseTip	HisseOlusumTip	HissePay	HissePayda	EdinmeSebebi	İstirakNo	TerkinİstemYerimyeNo	TerkinİstemYerimyeTarih	TerkinİstemKurumAdi	Te
16550515	38636220	Musterek	Tesis	243.000	19220.000	İmar (TSM)	0				419
16550515	38636222	Musterek	Tesis	243.000	76880.000	İmar (TSM)	0				419
16550515	38636223	Musterek	Tesis	243.000	76880.000	İmar (TSM)	0				419
16550515	38636228	Musterek	Tesis	1215.000	61504.000	İmar (TSM)	0				419

Gerçek Malikler 75

TcNo	Adi	Soyadi	ÖncekiSoyadi	BabaAdi	AnaAdi	Cinsiyet	DogumYeri	DogumTarihi
	ABDULLAH					Erkek		1/1/1945
	OMER OSMAN					Erkek		24/8/1961
	EMINE					Kadın		1/1/1800
	YELİZ					Kadın		14/9/198
	ERİT					Kadın		14/12/198

Tüzel Malikler 1

Adi	VergiNo	ZeminID	ZeminHisseID
SIVAS BELEDİYESİ		16550515	233238964

Malik Üzerindeki Şerh Beyan ve İpotekler 98

Adi	Soyadi	ZeminHisseID	İstemTur	İstirakNo	KurumAdi	YerimyeNo	YerimyeTarih	SablonAdi	Cumle
ZİYA		38636235	Şerh	0	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı)	1711	6/6/2001	Haciz (YTL)	HACİZ: 06/06/2001 Y: 1711 (SIV. 1. IC. MDR. 06/06/2001- 2000/3029 S.Y. BORÇ)
ZİYA		38636235	Şerh	0	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı)	2384	20/7/2001	Haciz (YTL)	HACİZ: 20/07/2001 YEV: 2384 (1. ICRA. MÜD. 19/07/2001 GÜN VE 2000/3761 SY.
ZİYA		38636235	Şerh	0	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı)	2385	20/7/2001	Haciz (YTL)	HACİZ: 20/07/2001 YEV: 2385 (1. ICRA. MÜD. 19/07/2001 GÜN VE 2000/3762 SY.
ZİYA		38636235	Şerh	0	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı)	2511	30/7/2001	Haciz (YTL)	HACİZ: 30/07/2001 Y: 2511 (1. ICRA. MÜD. 26/07/2001 GÜN VE 2000/2873 SY. Y.

Şekil 4.13. Tapu Detay Sayfası

Görüşme yapılan malik ya da malikler; bütün koşulları sağlıyor ise Şekil 4.14 deki uzlaşma ekranına geçilerek, uygulama esaslarında kabul edilen kriterler doğrultusunda bağımsız bölüm alternatifleri sunulacaktır. Gerekli kriterleri sağlayamayan malik ya da malikler için kamulaştırma seçeneği sunulabilir ya da görüşme hakkında not girilerek görüşme sonlandırılabilir.

Uygulama kriterleri doğrultusunda hak sahibi olmayı başaran malik ya da maliklerin, sahip oldukları kazanımlar konut ve ticaret olarak gruplandırılıp bu alanlardaki hak ettikleri puanlar belirlenir. Sistem; hak sahibinin konut ya da ticaret olarak devam etme talebine göre bütün puanlarını talep edilen tür üzerinde birleştirir ve bu tür için hak sahibinin en fazla borçlanma veya alacaklı olma değerlerini hesaplar. Daha sonra seçilen tür için uygulama esaslarında belirlenen listeleme limitlerine göre sunulacak proje bağımsız bölümlerini hak sahibi için listeler.

Uzlaşma Ana Sayfası - Uzlaşma Türü : Tekli Uzlaş - Listeleme Türü : Konut - Alt Limit Yüzdesi : % 20 - Üst Limit Yüzdesi : % 40 -

☐ Konut Hisse P : 20.131.023 - (4.026.204,60)
 ☐ Konut Dönüşüm P : 20.131.023 - (4.026.204,60)
 Tercih Üst Limiti : 28.183.432 - (4.536.686,44)
 Borçlanma Limiti : 8.052.409 - (4.1610.481,84)
 Seçenekleri Listele

☐ Ticaret Hisse P : 00.000 - (40,00)
 ☐ Ticaret Dönüşüm P : 20.131.023 - (4.026.204,60)
 Tercih Alt Limiti : 16.104.818 - (4.320.963,68)
 Alacaklılık Limiti : 4.026.205 - (4.805.240,92)

Tür Değiştir : ☒ Konut ☐ Ticaret
 ☐ Alt Limitler Aktif

ListeID	BlokNo	KatNo	BagBoTuru	BagBoTipi	Cephe	BagBoNo	BagBoHani	Puan
1	A	Z.KAT	Konut	4+1	DOĞU	1	185,21	0,00
2	A	Z.KAT	Konut	3+1	GÜNEY	2	137,93	0,00
3	A	Z.KAT	Konut	4+1	BATI	3	185,21	0,00
4	A	Z.KAT	Konut	4+1	KUZUY	4	185,21	0,00
6	A	1. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	6	185,21	0,00
7	A	1. KAT	Konut	4+1	BATI	7	185,21	0,00
8	A	1. KAT	Konut	4+1	KUZUY	8	185,21	0,00
9	A	2. KAT	Konut	4+1	DOĞU	9	185,21	0,00
10	A	2. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	10	185,21	0,00
11	A	2. KAT	Konut	4+1	BATI	11	185,21	0,00
12	A	2. KAT	Konut	4+1	KUZUY	12	185,21	0,00
13	A	3. KAT	Konut	4+1	DOĞU	13	185,21	0,00
14	A	3. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	14	185,21	0,00

Seçilen Toplam Puan : 6.508,620 Kalan Puanı : 13.562,403 Mali Durum : 11.279,471,98 - Alacaklı -

ListeID	BlokNo	KatNo	BagBoTuru	BagBoTipi	BagBoNo	BagBoHani	Puan
3	A	Z.KAT	Konut	4+1	3	185,21	1970,62
7	A	1. KAT	Konut	4+1	7	185,21	2103,00
9	A	2. KAT	Konut	4+1	9	185,21	2495,00

Rezerve Et Listeden Çıkar

Dikkat ! Uzlaşmanın Tamamlanması Durumunda:
 Malik Kalan : 13.562,403 Puanından : 9.536,198 Puan Karşılığı 4.899,641,36 Alacağından Vazgeçer.
 Malik 4.379,830,62 Alacaklı Olmayı Kabul Eder...

Görüşme Notu Girişi ~Hayırlı Olsun~

Şekil 4.14. Uzlaşma Ana Sayfası

Sistem; hak sahiplerinin kendilerine sunulan alternatifler içerisinde herhangi bir bağımsız bölüm tercihi yapması durumunda, hak sahibinin sahip olduğu puandan seçtiği bağımsız bölümün puanını çıkararak seçim penceresinin alt kısmında Hak sahibine, seçim neticesindeki borç ya da alacak durumunu ve mali miktarını hesaplayarak gösterir. Hak sahibinin yapılan bu bilgilendirme neticesinde ilgili bağımsız bölümü tercih etmeyi talep etmesi durumunda seçilen bağımsız bölüm hak sahibi adına geçici olarak rezerve edilir ve seçilenler listesine aktarılır.

Seçilmiş olan bağımsız bölüm görüşmeyi yapan uzlaşma personeli de dahil olmak üzere diğer bütün uzlaşma personellerinde farklı bir renkte listelenir. Bu şekilde ilgili bağımsız bölümün diğer personeller tarafından farklı bir hak sahibine rezerve etmesi engellenir. Uzlaşma personeli listede farklı renkte gösterilen bu bağımsız bölümü yine de seçmek istese bile sistem bu seçim işlemine izin vermez ve personele seçilen bağımsız bölümün farklı bir görüşme esnasında rezerve edildiği uyarısını dönderir.

Birden fazla bağımsız bölüm seçebilecek değerde puana sahip olan hak sahipleri, talep etmeleri durumunda seçtikleri bağımsız bölüm ve kalan maddi miktarı almayı kabul ederek uzlaşmayı tamamlayabilirler. Bu durumda kalan miktar, en fazla alacaklı olma limitinden fazla ise, alacaklı olma limitine kadar nakit ile beraber seçtikleri bağımsız bölümü alabilirler. Kalan miktardan ise vazgeçmiş olurlar.

Bununla hak sahipleri talep etmeleri durumunda, ilk bağımsız bölümlerini tercih ettikten sonra kalan puanları ve en fazla borçlanabilecekleri puan limitleri dahilinde yeniden bağımsız bölüm tercihi yapabileceklerdir. Yapılan bütün bağımsız bölüm tercihleri,

rezerve edilen bağımsız bölümler listesine eklenir. Hak sahibi burada seçtiği bağımsız bölümlerin özelliklerini, sayısını, toplam değerlerini, kalan puan değerini ve maddi durumunu miktarı ile birlikte borçlu veya alacaklı olarak görecektir.

Hak sahibi talep etmesi durumunda, mevcut görüşme süreci içerisinde daha önce rezerve ettirmiş olduğu bağımsız bölümlerin rezervasyonunu iptal ettirebilir. Bu durumda sistem iptal edilmesi talep edilen bağımsız bölümü, seçilenler listesinden kaldırılacak ve diğer bütün personeller için tekrar önerilebilir bir pozisyona getirecektir.

Uzlaşma Personeli, rezervasyonu iptal edilen bağımsız bölüm, ilgili hak sahibi ya da diğer hak sahipleri için tekrar tercihler listesine eklendiği için, farklı bir görüşmede farklı bir hak sahibi adına rezerve edilebileceği ve bu sebeple aynı bağımsız bölümü tekrar tercih edememe ihtimalini ilgili hak sahibine hatırlatmalıdır.

Tercih edilen bağımsız bölümün rezervasyonu iptal edilmesi durumunda, bağımsız bölümün sahip olduğu proje puanı hak sahibine tekrar iade edilir. Sistem yapılan iptal işleminden sonra hak sahibinin kalan puanını ve maddi durumunu tekrar hesaplayarak uzlaşmaya devam edilmesini sağlar.

Hak sahipleri konut ya da ticaret olarak ilk tercihlerini yaptıktan sonra varsa kalan puanları için tür dönüşümü yaparak uzlaşma görüşmelerine devam edebilirler. Bu durumda hak sahibinin kalan puanı, uzlaşma esaslarında belirlenen tür dönüşüm katsayıları doğrultusunda diğer türe dönüştürülür. Sistem, hak sahibine seçilen yeni türün listeleme limitleri doğrultusunda tercih edebileceği bağımsız bölümleri listeler. Tür dönüşümü yapan hak sahiplerinin, ilgili tür için belirlenen bağımsız bölüm alternatifleri içerisinde de tercihlerini yapmaları beklenir. Sistem daha önceki seçimlerde yaptığı gibi tercih edilen her bir bağımsız bölüm için kalan puandan tercih edilen bağımsız bölümün proje puanını düşerek, kalan puanı ve bunun neticesinde miktarı ile birlikte borçlu veya alacaklı olma durumunu hak sahibi adına hesaplar.

Tür dönüşümünden sonra da tercih yapan hak sahipleri, kendi adlarına rezerve edilmiş olan bağımsız bölümlerden herhangi birini iptal etmeyi talep etmesi durumunda sistem; iptal edilmek istenilen bağımsız bölümün türüne ve en son yapılmış olan tür dönüşümüne bakarak, eğer aynı türdeki bağımsız bölüm rezervasyonu iptal ediliyorsa daha önceki iptal işlemlerinde yapmış olduğu iptal etme prosedürlerini uygular. Ancak

dönüşüm yapıldıktan sonraki tür ile farklı bir türdeki bağımsız bölüm rezervasyonu iptal ediliyor ise öncelikle iptal edilen bağımsız bölümün proje puanı mevcut türe dönüştürülür daha sonra iptal etme prosedürleri uygulanır. Böylelikle hak sahibinin, farklı türlere geçişlerde artan ya da azalan proje puanı korunmuş olur. Sistem; hak sahibine, kalan toplam puanı için, dönüşümden sonraki bağımsız bölüm türüne ve bu türdeki listeleme limitlerine göre yeni seçim ya da seçimle yapabilmesi için tekrardan alternatif bağımsız bölümleri listeleyecektir.

Hak sahipleri yaptıkları görüşme neticesinde tercih ettikleri bağımsız bölüm ya da bölümlerin listesini matbu olarak alıp görüşmeyi sonlandırabilir ya da uzlaşmayı kabul ederek Ek 2 ve Ek 3 te gösterilen sözleşmeleri imzalamaya geçebilirler.

Görüşmenin sonlandırılmasının talep edilmesi durumunda sistem uzlaşma personeline görüşme hakkında herhangi bir not girmek isteyip istemediğini soracaktır. Girilen görüşme notları aynı hak sahibinin tekrar uzlaşma görüşmesi talep etmesi durumunda bütün personellere gösterilecektir. Görüşme sonlandırılması ile birlikte sistem, görüşme sürecinde seçilen bağımsız bölüm ya da bölümlerin rezervasyonlarını otomatik olarak iptal edecek, seçilen bağımsız bölümler devam eden diğer uzlaşma görüşmelerinde alternatifler listesine eklenecektir.

Hak sahibinin yaptığı tercihler neticesinde uzlaşmayı kabul etmesi durumunda sistem uzlaşma personeline uzlaşma ile alakalı bir bilgilendirme notu girip girmeyeceğini soracaktır.

Sistem, yapılan her bir uzlaşmaya tekil olarak bir uzlaşma numarası atayarak tercihler sayfası kapatıp uzlaşma detayları sayfasını açacaktır. Uzlaşma geçmişi ya da uzlaşma detayları olarak adlandırılan Şekil 4.15 deki bu sayfa ile uzlaşmayı yapan hak sahibine uzlaşma neticesi hakkında temel bilgiler, toplam alacak ya da borç detayları gösterilecek, seçilen proje bağımsız bölümlerinin özellikleri listelenecek ve uzlaşma sözleşmeleri otomatik olarak doldurularak imzaya hazır halde matbu olarak oluşturulacaktır.

Uzlaşma Geçmiş Sayfası

Uzlaşma Durum : ###

Hepsini Göster

UzlaşmaID	Personel	Tarih	UzlaşmaTuru	MaliDurum	MaliMiktar	KalanPuanı	Notlar
261	Sistem Admin	8.05.2018 12:13:42	Tekil Uzlaş	Borçlu	-17403.4000	-97.01	

(1)

Taksit ve Uzl. Kom. Havale Yazısı

Kıymet Takdir Belgesi

Uzlaşma Sözleşmesi

Uzlaşan Malik Bilgileri Malik Adı Soyadı:

UzlaşmaID	AdaParcelNo	TcVergNo	Malik	MalikTuru
261	13		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---
261	49		L	---

(13)

Uzlaşan Bağımsız Bölüm Bilgileri

UzlaşmaID	BlokNo	KatNo	BagBolNo	BagBolTuru	BagBolTipi	BagBolAlanı	AmaKatAlanı	ToplamAlan	ProjePuanı
261	A	1. KAT	6	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2255.00
261	A	2. KAT	11	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2115.00
261	A	2. KAT	12	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2115.00
261	A	3. KAT	13	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2660.00
261	A	2. KAT	9	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2495.00
261	KONUT KUL...	9. KAT	64	Konut	5+1	192.12	0.00	192.12	3278.04
261	A	4. KAT	19	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2455.00
261	A	7. KAT	30	Konut	4+1	185.21	0.00	185.21	2600.00

(8)

İptal Edilen Uzlaşmalar

Tüm Uzlaşmaları Yazdır

Seçili Uzlaşmayı Yazdır

Uzlaşmayı İptal Et

Şekil 4.15. Uzlaşma Geçmiş Sayfası

Sistem yöneticileri uzlaşma geçmiş sayfası üzerinden daha önce yapılan bütün uzlaşmaları görüntüleyebilir, uzlaşan hak sahibinden uzlaşma sağlanan bağımsız bölüm bilgilerine kadar birçok kritere göre yapılan uzlaşma bilgilerine ulaşabilirler.

Sistem yöneticisi; seçilen herhangi bir uzlaşma kaydı için, hangi uzlaşma personeli tarafından ve ne zaman uzlaşıldı, uzlaşma neticesindeki maddi durum nedir, kalan ya da vazgeçilen bir puan var mı ve bu puanın maddi karşılığı nedir, uzlaşma tek hak sahibi ile tekil olarak mı yoksa birden fazla hak sahibinin birleşmesi neticesinde mi yapıldı, bu hak sahibi ya da hak sahipleri kimlerdir ve hangi hisselerle sahiplerdir, uzlaşma neticesinde hangi proje bağımsız bölümlerini tercih ettiler ve uzlaşma için herhangi bir bilgilendirme notu girilmiş mi gibi bilgilere ulaşabileceklerdir.

Sistem yöneticisi ya da yetkileri dahilinde diğer kullanıcılar isterse seçilen uzlaşmanın isterse de yapılan bütün uzlaşmaların yukarıda sayılan temel bilgilerini tek dosya halinde dijital veya matbu olarak çıktısını alabilirler.

Sistem; yapılan her bir uzlaşma sözleşmesi için, “Kıymet Takdir ve Uzlaşma Komisyon Havale” belgesini, “Kıymet Takdir” Belgesini ve “Uzlaşma Sözleşme” belgesini otomatik olarak doldurarak imzaya hazır halde matbu olarak oluşturmaktadır. Sistem oluşturulan bu belgeleri, oluşturulma zamanları ve oluşturan personelin bilgileri ile birlikte arşivlemektedir.

Ayrıca uzlaşma geçmişi sayfasından, daha önce yapılmış olan uzlaşmalar için çeşitli kriterlere göre uzlaşma detaylarına gidilebilir. Örneğin, uzlaşma numarası, uzlaşmayı yapan personel bilgisi veya uzlaşma tarihi gibi uzlaşma neticesine ait olan bilgilerden uzlaşma detayına gidilebildiği gibi, malik adı soyadı bilgisi ile bir malikin uzlaşma detaylarına gidilebilir hatta uzlaşmış olan proje bağımsız bölümlerinin blok, kat, cephe gibi bilgileri girilerek bağımsız bölüm üzerinden dahi ilgili uzlaşma detaylarına ulaşılabilinmektedir.

Hak sahipleri, proje süreci tamamlanana kadar daha önce yapmış oldukları uzlaşma sözleşmelerini iptal etmek isteyebilirler. Proje tamamlanana ve hak sahiplerinden proje alanında sahip oldukları hisseleri idare tarafından devralınana kadar yapılan uzlaşma sözleşmeleri tekrar tekrar iptal edilebilir. Yapılan uzlaşma sözleşmelerinin iptal edilme sayısı hakkında herhangi bir sınırlandırma bulunmamaktadır.

Hak sahibi tarafından yapılan uzlaşmanın iptal edilmesi talep edilmesi durumunda iptal işlemine yetkisi bulunan sistem kullanıcıları, iptal edilme sebebini belirterek uzlaşmayı iptal edebilir. Sistem iptal edilen uzlaşmaları, iptal sebeplerini, iptal edilme tarihini, hangi personelin uzlaşmayı yaptığı ve hangi personelin iptal ettiği gibi birçok bilgileri ile arşivlemekte ve Şekil 4.16 daki gibi ayrı bir sayfa üzerinde listeleyebilmektedir.

İptal Edilen Uzlaşmalar Sayfası

UzlaşmaID	İptalTarihi	İptalEdenPersonel	İptalAçıklaması	UzlaşanPersonel	UzlaşmaTarihi	UzlaşmaTuru	MaliDurum	MaliMiktar	UzlaşmaNotu
7	25.02.2018 20:0...			A	25.02.2018 20:0...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-166755,0000	uzlaşma notu
8	13.03.2018 10:3...		tapu değişikliği	A	26.02.2018 08:2...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-220890,6000	ilk Uzlaşma :
9	8.03.2018 15:44:		fikir değişikliği	S	26.02.2018 08:2...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-178115,6000	Not Girilmedi
24	26.02.2018 17:0...		fikir değişikliği	C	26.02.2018 09:5...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-129127,6000	bekir srtkı em
25	27.02.2018 14:4...		tapuda değişiklik	S	26.02.2018 10:0...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-202139,2000	4939 2 parse
26	14.03.2018 16:4...		tapu satın almış	A	26.02.2018 10:0...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-3180,0000	tapu değişen
27	9.03.2018 11:38:		tapu alımı gerçekl...	C	26.02.2018 10:1...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-90987,0000	ahmet çakm.
28	26.02.2018 14:4...		DEĞİŞTİRME	S	26.02.2018 10:1...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-243130,8000	
30	12.03.2018 15:5...		tapu değişikliği	C	26.02.2018 10:2...	Tekil Uzlaş	Alacaklı	7516,6981	yavuz şahin
31	5.03.2018 11:34:		4938/1 den arsa ...	S	26.02.2018 10:2...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-255661,2000	
33	5.03.2018 11:56:		4938/1 yeni tapu...	S	26.02.2018 10:2...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-167662,0000	
35	7.03.2018 15:01:		yeni tapu	S	26.02.2018 10:3...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-188610,8000	Not Girilmedi
37	26.02.2018 12:1...		fikir değişikliği	C	26.02.2018 10:3...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-49725,4000	nuri abi de is
39	27.02.2018 14:4...		DEĞİŞTİRME	C	26.02.2018 10:4...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-59462,0000	vekalet oji...
42	4.06.2018 10:25:			S	26.02.2018 11:0...	Tekil Uzlaş	Borçlu	-91541,8000	

Şekil 4.16. İptal Edilen Uzlaşmalar Sayfası

Bir uzlaşmanın iptal edilmesi ile birlikte, uzlaşmada rezerve edilen bütün bağımsız bölümlerin rezervasyonları iptal edilir. Uzlaşmayı yapan hak sahibi ya da hak sahipleri

tekrar uzlaşma yapabilir şekilde ayarlanır ve daha önceki uzlaşma bilgileri pasif duruma getirilir. Sistem; analizlerde kullanılan bütün parametrelerde pasif duruma geçirilen uzlaşma bilgilerini anlık olarak günceller.

Sistem, yapılan bütün görüşmeleri ve bu görüşmelerde rezerve edilen bağımsız bölümleri Şekil 4.17 deki gibi ayrı bir sayfa üzerinde listelemekte, bu sayede sistem yöneticilerine; uzlaşma personellerinin ilgili zaman diliminde, hangi malik ya da maliklerle görüştüğü, bu görüşmeye istinaden hangi bağımsız bölümleri rezerve ettiği gibi bilgileri izleyebilmelerine olanak sağlayan aktif görüşmeler ve aktif rezervasyonları gösteren sayfalara sahiptir.

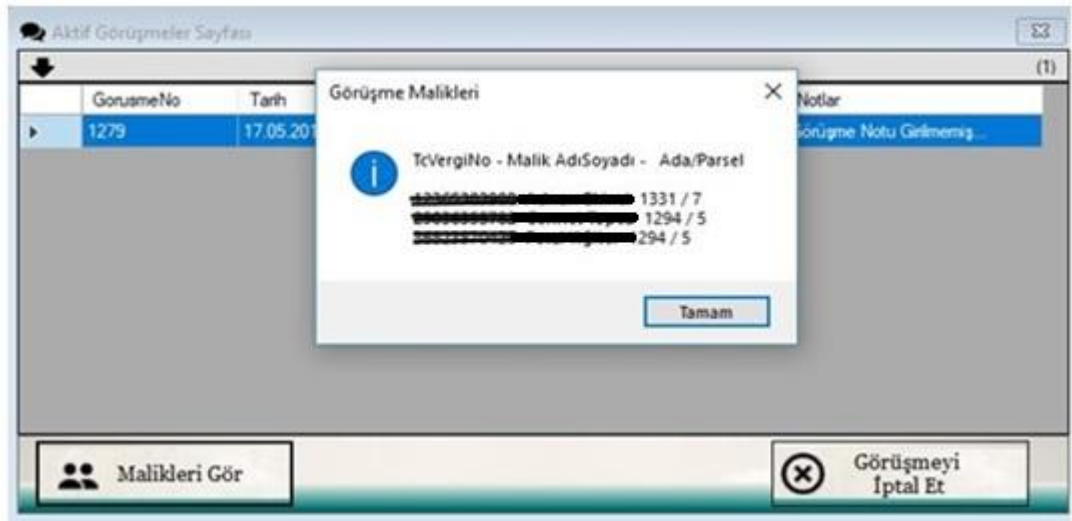
GorusmeNo	Tarih	Personel	Durum	Notlar
1279	17.05.2018 15:00:42	Admin	True	Görüşme Notu Girilmemiş...

Malikleri Gör

Görüşmeyi İptal Et

Şekil 4.17. Aktif Görüşmeler Sayfası

Aktif görüşmeler sayfası aracılığı ile hangi personelin hangi maliklerle görüşme halinde olduğu, görüşme tarihi, girilmiş ise görüşme notu gibi bilgiler yer alır. Ayrıca listeden seçilen görüşmeye istinaden Şekil 4.18 deki gibi görüşme yapılan malik ya da maliklerin bilgileri de ekranda gösterilir.



Şekil 4.18. Görüşme Malikleri

Sistem yöneticisi, gerekmesi durumunda istediği herhangi bir görüşmeyi bu ekran üzerinden iptal edebilir. Bu durumda ilgili malik ya da malikler yeniden uzlaşma yapabilir şekilde ayarlandığı gibi rezerve edilmiş olan bağımsız bölümlerin de rezervasyonları iptal edilir.

Hak sahipleri yaptıkları görüşmelerde birkaç alternatif bağımsız bölüm seçeneğini rezerve ederek aileleri ile istişare etmek niyeti matbu çıktısını alıp görüşmeyi sonlandırmaktadırlar. Bu hak sahipleri yaptıkları istişareler neticesinde karar kıldıkları bağımsız bölüm için uzlaşma niyeti ile geldiklerinde bu bağımsız bölüm başka bir hak sahibi tarafından alınmış ya da o an için rezerve etmiş durumda olabilmektedir. Uzlaşılmış olan bağımsız bölümler için geç kalmış olan hak sahipleri, halen uzlaşılmamış ancak rezerve edilmiş olan bağımsız bölümleri de kaybetmemek adına diğer hak sahipleri ile kendi aralarında görüşmeyi talep etmektedirler.

Sistem böylesi senaryolar için, sistem yöneticilerine, rezerve edilen bağımsız bölümleri takip edebilecekleri Şekil 4.19 daki gibi bir sayfa sunmaktadır.

GoruseNo	Personel	Tarih	Notlar	Durum	P_BagBolID	BlokNo	KatNo	BagBolTuru	BagBolTipi
1279	Adnan	17.05.2018 15:0...	Görüşme Notu Gi...	True	4	A	Z.KAT	Konut	4+1
1279	Adnan	17.05.2018 15:0...	Görüşme Notu Gi...	True	6	A	T.KAT	Konut	4+1
1279	Adnan	17.05.2018 15:0...	Görüşme Notu Gi...	True	2	A	Z.KAT	Konut	3+1

Şekil 4.19. Rezerve Edilmiş Bağımsızlar Sayfası

Rezerve edilen bağımsız bölümler sayfasında görüşme bazlı olarak bütün rezerve edilen bağımsız bölümler listelenmektedir. Sistem yöneticisi seçilen görüşmeye göre ilgili bağımsız bölümü hangi uzlaşma personeli hangi malik ya da malikler için rezerve etmiş bilgisine ulaşabilmektedir.

Ayrıca “Rezervasyonu İptal Et” seçeneği ile istenilen herhangi bir bağımsız bölümün rezervasyonunu iptal edebilir, bağımsız bölümü diğer hak sahipleri için tekrar seçilebilir pozisyona getirebilir.

4.2.3. Tapu Değişenler Takip Modülü

Kentsel dönüşüm projeleri uzun soluklu projelerdir. Tamamlanması yılları bulabilen bu projelerde, dönüşüm alanındaki hak sahipleri de mevcut sahipliklerini satabilir, yeni hisseler satın alabilir, ölüm neticesinde hisseler miras kalabilir ya da maliklerin hisseleri üzerinde çeşitli şerh, beyan, haciz, ipotek vs. oluşabilir. Şerh, beyan, haciz ve benzeri durumlarda hak sahibi bu durumları kendi düzelterektedir. Ancak alan içerisindeki alım satım, ölüm neticesindeki intikal durumlarında proje alanına yeni malik ya da malikler dahil olabilir, mevcut maliklerin kazanımları değişebilir.

Tapu Değişenler Sayfası

Değişen Tapu Kayıtları (19)

Malik	ZeminID	HisseID	AdaNo	ParselNo	ParselAlan	ArsaPay	ArsaPayda	HissePay	HissePayda	EdinmeSebebi
	16550486	416561259	4936	3	1571.00000	0	0	28.000	4713.000	Satış
	16550485	417187037	4936	2	1434.00000	0	0	206.000	5975.000	Satış
	16550513	417649590	4942	1	1926.00000	0	0	14.000	963.000	Satış
	16550497	417541139	4938	7	1925.00000	0	0	11961.000	962500.000	Satış
	16550512	417546205	4941	8	1921.00000	0	0	917.000	38420.000	Satış
	16550491	416831458	4938	1	1930.00000	0	0	44.000	965.000	Satış
	16550514	417383746	4942	2	1926.00000	0	0	14.000	4815.000	Birden Fazla Ölü...
	16550514	417383747	4942	2	1926.00000	0	0	14.000	4815.000	Birden Fazla Ölü...
	16550514	417383748	4942	2	1926.00000	0	0	14.000	4815.000	Birden Fazla Ölü...
	16550514	417383749	4942	2	1926.00000	0	0	14.000	4815.000	Birden Fazla Ölü...

Mevcut Tapu Kayıtları (58)

Filtrelenecek Alanlar Burada Gösterilecektir....

id	AdaNo	ParselNo	ParselAlanı	HisseAlanı	İnsaatAlanı	İmarTuru	Malik	Değer_2012	MevcutDeğeri	MevcutPuanı	KDO
311	4936	3	1571.000	7.050	5.320	Konut	...	10469.5197	14866.7180	74.334	2.120
312	4936	3	1571.000	7.050	5.320	Konut	...	10469.5197	14866.7180	74.334	2.120
313	4936	3	1571.000	8.400	6.340	Konut	...	12474.3214	17713.5363	88.568	2.120
314	4936	3	1571.000	7.050	5.320	Konut	...	10469.5197	14866.7180	74.334	2.120
315	4936	3	1571.000	7.050	5.320	Konut	...	10469.5197	14866.7180	74.334	2.120

Zemin ID: 16550486 **Parsel Alanı:** 0,000 **Tc Vergi No:** xxxxx **Değer_2012:** 0,000 **Mevcut Puanı:** 0,000

Hisse ID: 416561259 **Parsel Hisse Alanı:** 9,333 **Malik:** xxxxx xxxxx **Değer_2016:** 0,000 **Katılım Değ. Orn.:** 0,000

Ada No: **Yapı Hisse Alanı:** 0,000 **Baba Adı:** xxx **Mevcut Değeri:** 0,000 **Hak Ediş Puanı:** 0,000

Parsel No: **İmar Türü:** **Bir Daha Gösterme** ☒

Tüm Kayıtlar **Güncelle**

Şekil 4.20. Tapu Değişenler Sayfası

Sistem hak sahiplerinin mevcut tapu kayıtlarındaki bu ve benzeri durumları takip etme amacıyla Şekil 4.20 deki gibi bir “Tapu Durum Takip” sayfasına sahiptir. Bu sayfa üzerinde tapu bilgileri üzerinde meydana gelen değişimler uzlaşma personellerine sunulmaktadır. Sistem, her gün belirli bir saatte proje alanında tanımlı bütün parseller için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ile bağlantı kurarak proje alanında ki güncel tapu bilgilerini indirir ve mevcut kayıtlarla karşılaştırır. Bu işlem, günün herhangi bir saatinde ve tek bir parsel kaydı içinde yapılabilir.

Değişimi olan tapu kayıtları uzlaşma personeline sunulur. Seçilen kayıt için, o kaydın bulunduğu parseldeki diğer hisse bilgileri getirilir. Eğer hisse tamamıyla yeni malike geçmiş ise mevcut hisse için belirlenen değerler ve puanlar yeni malik için atanır ve yeni malik sisteme eklenirken eski malik pasif duruma getirilir. Ancak hissenin tamamı değil de bir kısmı için devir yapılmış ise sistem devredilen kalan hisse oranları için malikin kazanımlarını tekrar hesaplar. Burada uzlaşma personeli sistemin yaptığı hesaplamalar üzerinde değişiklik yapma hakkına sahiptir. Çünkü el değiştiren hisseler için yeniden saha tespit çalışması yapılması gerekebilir. Örneğin arsa hissesi üzerinde bir alım satım gerçekleşti ve arsanın bir kısmı değerli diğer kısmı öncekine nazaran daha az değerli ve daha az değer arz eden kısım satıldı ise arsanın toplam değeri alım

satımı yapılan alanların oranlarına göre değişmeme durumu vardır. Bu durumunun önüne geçebilmek adına sistem değer atama noktasında uzlaşma personelinin elle değişikliğine olanak sağlar.

Yapılan değişiklikler neticesinde “Bir Daha Gösterme” seçeneği aktif edilirse sistem değişenler listesinden bu tapu bilgisini çıkaracaktır. Tüm Tapu Kayıtlarını Göster seçeneği ile daha öncesinde bir daha gösterme seçeneği ile pasif hale getirilen değişimlerde dahil bütün tapu bilgileri ekrana listelenecektir.

Uzlaşan ve Uzlaşmayan Tapu Malikleri seçeneği ile ilgili malikler ekranda listelenebilecek, istenirse bu listeler dışarı aktarılabilir veya matbu olarak yazdırılabilecektir.

4.2.4. Proje Bağımsız Bölüm Bilgileri Güncelleme

Kentsel dönüşüm alanına yapılacak olan yeni yapıların tanımlandığı, güncellendiği veya silindiği sayfadır.

id	BlokNo	KatNo	BagBolTuru	BagBolTipi	Cephe	BagBolNo	BagBolAlanı	AsmaKatAlanı	ToplamAlan	BirimSatışDeğeri	BagBolTo
1	A	Z.KAT	Konut	4+1	DÖĞÜ	1	185,21	0,00	185,21	2343,9566	434124,21
2	A	Z.KAT	Konut	3+1	GÜNEY	2	137,93	0,00	137,93	2382,5027	328618,60
3	A	Z.KAT	Konut	4+1	BATI	3	185,21	0,00	185,21	2127,9855	394124,20
4	A	Z.KAT	Konut	4+1	KUZEY	4	185,21	0,00	185,21	2020,0000	374124,20
5	A	1. KAT	Konut	4+1	DÖĞÜ	5	185,21	0,00	185,21	2443,7125	452600,00
6	A	1. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	6	185,21	0,00	185,21	2435,0737	451000,00
7	A	1. KAT	Konut	4+1	BATI	7	185,21	0,00	185,21	2270,9357	420600,00
8	A	1. KAT	Konut	4+1	KUZEY	8	185,21	0,00	185,21	2162,9502	400600,00
9	A	2. KAT	Konut	4+1	DÖĞÜ	9	185,21	0,00	185,21	2694,2390	499000,00
10	A	2. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	10	185,21	0,00	185,21	2553,8578	473000,00
11	A	2. KAT	Konut	4+1	BATI	11	185,21	0,00	185,21	2462,0701	456000,00

Blok Adı : Cephesi : Toplam Alan : 0,000

Kat No : Bağımsız No : Birim Satış Değeri : 0,000

Bağımsız Türü : Bağımsız Alanı : 0,000

Bağımsız Tipi : Asma Kat Alanı : 0,000

Toplam Değeri : 0,000

Proje Puanı : 0,000

Eşleşme Durumu : ☐

Yeni Kayıt Kaydı Sil Güncelle

Şekil 4.21. Bağımsız Bölümler Sayfası

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, hak sahiplerine mevcut kazanımları karşılığında verilecek olan yeni yapıların girildiği sayfadır. Proje bağımsız bölümlerinin alansal bilgileri, mali bilgileri, görselleri ve proje dahilindeki puanları Şekil 4.21 de gösterilen

sayfa üzerinden girilir. Sistem girilen alan ve birim satış değerleri karşılığında bağımsız bölümün toplam değerini ve proje puanını hesaplar.

Proje bağımsız bölümleri düzenleme sayfasında bulunan filtreleme kriterleri ile malikler adına rezerve edilen veya hala tekliflere sunulabilecek olan bağımsız bölümler listelenebilir ve bu listeler uygun formatta dışarı aktarılabilir.

Sistem, daha önce bir malik için rezerve edilmiş halde bulunan bağımsız bölüm için güncelleme işlemlerinde onay mekanizması sunarken silme işlemi uygulanmak istenildiğinde öncelikle ilgili uzlaşmanın iptal edilmesinin gerekliliğini bildirir. Bu işlem talep edilmesi durumunda, sistem kullanıcısının önüne, silinmek istenilen bağımsız bölümün hangi uzlaşma ile hangi malik ya da malikler adına revize edildiği bilgisi getirilir. Yapılan uzlaşmanın iptal edilmesi ile birlikte ilgili bağımsız bölümün silinmesi işlemine onay verilir.

Bazı durumlarda bazı malik ya da malikler için bir veya daha fazla bağımsız bölüm yine geçici ancak daha uzun süre ile rezerve edilmesi gerekebilmektedir. Örneğin il ya da yurt dışında ikamet eden malikler veya farklı bir sebepten dolayı anlaşmayı sağlamış olmasına rağmen Uzlaşma Sözleşmesine imza atamama durumu yaşayan malik ya da malikler için daha uzun süreli rezervasyonlar yapma ihtiyacı gerekebilmektedir.

The screenshot displays the 'Geçici Rezervasyon Sayfası' (Temporary Reservation Page) with two main panels. The left panel shows a list of units with columns: id, BlokNo, KatNo, BagBolTuru, BagBolTipi, Cephe, and BagBolNo. The right panel shows a detailed view of a selected unit with columns: ID, Tarih, Açıklamalar, BagimsizID, and BlokNo.

Left Panel (List of Units):

id	BlokNo	KatNo	BagBolTuru	BagBolTipi	Cephe	BagBolNo
2	A	Z.KAT	Konut	3+1	GÜNEY	2
3	A	Z.KAT	Konut	4+1	BATI	3
4	A	Z.KAT	Konut	4+1	KUZEY	4
5	A	1. KAT	Konut	4+1	DOĞU	5
7	A	1. KAT	Konut	4+1	BATI	7
8	A	1. KAT	Konut	4+1	KUZEY	8
11	A	2. KAT	Konut	4+1	BATI	11
12	A	2. KAT	Konut	4+1	KUZEY	12
13	A	3. KAT	Konut	4+1	DOĞU	13
14	A	3. KAT	Konut	4+1	GÜNEY	14
15	A	3. KAT	Konut	4+1	BATI	15
16	A	3. KAT	Konut	4+1	KUZEY	16

Right Panel (Details of Selected Unit):

ID	Tarih	Açıklamalar	BagimsizID	BlokNo
3	21.05.2018 14:1...	Yurt dışında bul...	6	A
5	21.05.2018 14:1...	Murat Tahir Bey ...	10	A

Summary Information:

Blok Adı : A Tipi : 4+1 Toplam Alan : 185,21
Kat No : 2. KAT Cephesi : BATI Toplam Değeri : 456000,0000
Türü : Konut Bgmsz No : 11 Proje Puanı : 2280,00
Açıklama :

Right Panel Summary:

Blok Adı : A Tipi : 4+1
Kat No : 2. KAT Cephesi : GÜNEY
Türü : Konut Bgmsz No : 10
Açıklama : Murat Tahir Bey Adına 3 Gün Süreyle Geçici Rezerve Edilmiştir...

Şekil 4.22. Geçici Rezervasyon Sayfası

Yetkili sistem kullanıcıları tarafından ulaşılması mümkün olan Şekil 4. 22 deki sayfa ile daha önce herhangi bir malik adına rezervasyonu yapılmamış bağımsız bölümler, herhangi bir görüşme ya da uzlaşma yapmadan geçici olarak rezerve edilmiş olur. Sistem kullanıcısının, rezerve etmek istediği bağımsız bölümü seçtikten sonra bu işlemi yapma amacıyla ilgili bir izahat girmesi beklenir. Daha sonra seçilen bağımsız bölüm diğer listedeki geçici rezervasyonların arasına eklenir.

Geçici rezervasyonu yapılan bağımsız bölümler 3 gün süreyle rezerve olarak tutulur. Sistem kullanıcısı bu süre dolmadan da ilgili rezervasyonları iptal edebilir. Geçici rezervasyonu iptal edilen bağımsız bölümler daha sonra tekrar rezerve edilebilir.

Sistem; geçici rezervasyon işlemleri için, bu işlemi hangi personelin hangi tarihte yaptığını, hangi bağımsız bölümleri geçici olarak rezerve ettiğini veya hangi rezervasyonları hangi tarihte iptal ettiği bilgilerini veri tabanına kaydeder. Daha sonra bu kayıtları log izleme sayfası ile ilgili birim amirlerine sunar veya ilgili formatta dışa aktarımını yapar.

4.2.5. Malik Bilgileri Güncelleme

Şekil 4.23 deki sayfayla proje alanında bulunan bütün maliklerin, hak sahiplik bilgilerinin güncellenir, silinir ya da yeni malik eklenmesi işlemleri yapılır.

id	ZeminID	HisseID	AdaNo	ParselNo	ParselAlanı	HisseAlanı	İnsaatAlanı	İmarTuru	TcVergiNo	Malik	BabaAdı	De
1	0	0	1290	1	1197.500	126.052	0.000	Ticaret	0	Dört Etkü Otomot...	54	
2	0	0	1290	1	1197.500	378.157	85.470	Ticaret	0	Dört Etkü Otomot...	164	
3	0	0	1290	1	1197.500	94.539	56.000	Ticaret	0	Dört Etkü Otomot...	395	
4	0	0	1290	1	1197.500	94.539	435.470	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	545	
5	0	0	1290	1	1197.500	63.026	70.000	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	285	
6	0	0	1290	1	1197.500	31.513	70.000	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	15	
7	0	0	1290	1	1197.500	31.513	70.000	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	15	
8	0	0	1290	1	1197.500	63.026	70.000	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	285	
9	0	0	1290	1	1197.500	31.513	56.380	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	14	
10	0	0	1290	1	1197.500	126.052	435.470	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	677	
11	0	0	1290	1	1197.500	126.052	435.470	Ticaret	0	Kazancılar Akary...	677	

Zemin ID : Parsel Alanı : 0.000 Tc Vergi No : Değer_2012 : 0.000 Mevcut Puanı : 0.000
 Hisse ID : Parsel Hisse Alanı : 0.000 Malik : Değer_2016 : 0.000 Katılım Değ. Orn. : 0.000
 Ada No : Yapı Hisse Alanı : 0.000 Mevcut Değeri : 0.000 Hak Ediş Puanı : 0.000
 Parsel No : İmar Türü : Baba Adı : Eşleşme Durumu : ☐

+ Yeni Kayıt X Kaydı Sil Güncelle

Şekil 4.23. Malik Bilgileri Sayfası

Saha Tespit aşamasında girilen malik bilgileri, tapudan, nüfus kayıt bilgi sisteminden ya da kurumun emlak beyan sisteminden gelen verilerle karşılaştırılır. Bu noktada, sahadan toplanan verilerin doğruluğu test edilmeye çalışılır.

Kentsel dönüşüm proje alanları çoğunlukla arsa tapulu yapıların yoğun olduğu yerleşkelerde yapılmaktadır. Bu sebeple tapu kayıtları üzerinden malik ya da maliklerin yapı üzerindeki hisse bilgileri tapu servisleri üzerinden gelmez. Bu durumda maliklerin hisse bilgileri emlak beyan ya da malik beyanları üzerinden belirlenir ve bu ekran üzerinden güncellenir.

Ayrıca personellerin, saha tespit aşamasında ulaşamadığı tapu ya da malik bilgileri de bu ekran vasıtasıyla güncellenir. Projeye yeni dahil edilen malikler için malik kimlik numarası üzerinden tapu bağlantıları da bu ekran aracılığı ile yapılmaktadır.

Sistem girilen mevcut değer için puan dönüşümünü, katılım değer oranını ve hak ediş puanını yani Proje Katılım Puanını otomatik olarak hesaplayarak veri tabanına kaydeder. Yeni eklenen bütün malikler için eşleşme durumu “eşleşmedi” şeklinde belirlenir.

4.2.6. Malik Sicil Bilgileri Güncelleme

Maliklerin sicil ve adres bilgilerinin güncellendiği, silindiği ya da yeni adres, iletişim veya diğer özet bilgilerinin girilebildiği Şekil 4.24 gibi bir sayfadır.

The screenshot shows the 'Sicil İşlemleri Sayfası' (Sicil Operations Page) of a software application. The page is divided into several sections. At the top, there are search filters for 'Tc No', 'Vergi No', 'Ada', 'Parçesi', and 'Gösterilen'. Below these is a table with columns: Adı, Parçesi, Tc No, Vergi No, Adı, Soyadı, Ana Adı, Baba Adı, Cinsiyeti, Doğum Yeri, Doğum Tarihi, and Kisi. The table contains several rows of data. Below the table, there are input fields for personal information: Tc No, Adı, Anne Adı, D. Yeri, Cinsiyeti, Baba Tc No, E. Tc No, Vergi No, Soyadı, Baba Adı, D. Tarihi, Medeni Hal, Anne Tc No, and Kişi Durum. Below these are input fields for address information: Cep Numarası, Sabit Numara, Adres, and Notlar. At the bottom, there are three buttons: 'Yeni Malik Ekle', 'Tc/VergiNo Düzenle', and 'Kaydı Güncelle'.

Şekil 4.24. Sicil İşlemleri Sayfası

Sistem, proje alanında bulunan bütün maliklerin Nüfus ve Vatandaşlık İşlemleri (NVI) servisleri aracılığı ile Sicil bilgilerini otomatik olarak veri tabanına kaydetmektedir. Burada malikler için kimlik bilgileri ile birlikte anne, baba ve eş kimlik bilgileri, eğer malik öldü ise ölüm tarihi, vatandaşlıktan çıkma durumları gibi bilgileri de sistem tarafından veri tabanına yazılmaktadır.

Sistem veri tabanına eklenmiş olan bütün malikler için, gerçek ya da tüzel malikler, hayattaki malikler, ölen malikler, vatandaşlıktan çıkarılan malikler, adres bilgisi olan veya olmayan maliklere göre listeleme yapabilmekte ve bu listeleri tanımlı formatta dışa aktarabilmektedir.

Ayrıca sistem içerisinde adres bilgilerinin çekilebildiği Mernis Servis bağlantıları da bulunmaktadır. Bu sayede ilgili idare yetkileri doğrultusunda, proje alanında ki maliklerin ikamet adresi bilgilerine de ulaşabilmektedirler.

Proje dahilinde hak sahibi olamayacak olan; kiracı, kullanıcı vb. kişiler içinde sicil kayıt bilgileri bu ekran üzerinden yapılmaktadır.

Servisler üzerinden gelen ya da sonradan yetkili personeller tarafından eklenen kayıtlar için düzenleme gerekmesi durumunda da ilgili güncellemeler bu ekran vasıtası ile yapılmaktadır.

Sistem, sistem yöneticisi tarafından yapılan zaman ayarlaması ile her günün belirli bir saatinde bütün kayıtları otomatik olarak tekrar çekerek mevcut kayıtlar ile karşılaştırmasını yapar. Bu karşılaştırma neticesinde vatandaşlıktan çıkma, vefat gibi değişimler var ise bu değişimler, Şekil 4.25 deki arayüz aracılığıyla sistem kullanıcılarına sunulur.

TcNo	Adı	Soyadı	AnaAdı	BabaAdı	Cinsiyeti	DoğumYeri	Doğum Tarihi	Ki
[redacted]	HACER	İSMAIL	Kadın	İNCESU	1/2/1953	Ol		
[redacted]	GANIME	SALİH	Erkek	KAYSERİ	1/4/1942	Ol		
[redacted]	FATMA	MUHARREM	Erkek	YEŞİLHİSAR	20/4/1942	Ol		
[redacted]	SELİME	MAHMUT	Erkek	TUTAK	15/1/1938	Ol		

Şekil 4.25. Vefat Edenler Takip Sayfası

Sistem, ilgili servislerden günlük olarak çektiği kayıtlar ile vefat eden malikleri sicil ve adres bilgileri ile birlikte yine günlük olarak sistem kullanıcılarına sunmaktadır. Sistem; bu kayıtların belirlenen formatta dışarı aktarımını sağlayabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, uzlaşma yapacak olan maliklere, uzlaşma tarihinden evvel uzlaşma tebligatı gönderilerek uzlaşma için ilgili ofise davet edilir. Bu işlem bütün malikler için yapılmak zorundadır. Vefat eden maliklerin tespit edilmesi işinde; dönüşüm süreci içerisinde, ölen malikler için tespit edilen kazanımlarla ilgili uzlaşma görüşmelerinin yapılabilmesi ve bu kazanımların hızlı bir şekilde varislerine aktarılması için ilgili varislere gerekli tebligatların gönderilmesi amaçlanmıştır.

4.2.7. Analizler ve Raporlamalar

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan yürütülen işlemler için grafik veya sözel ifadelerle sunulan analizlerin gösterildiği Şekil 4.26 daki gibi bir sayfadır.



Şekil 4.26. Analizler Sayfası

Kentsel Dönüşüm projeleri girdileri çok olan karmaşık süreçlerdir. Yapılan her bir görüşme, uzlaşma ya da tapuda meydana gelen değişiklikler bütün sürecin değişmesine sebep olabilmektedir. Bu sebeple kentsel dönüşüm projelerinde gerek anlık gerekse genel olarak birçok analizin sürekli takip edilmesi, projenin gidişatına göre gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Sistem analizler sayfası ile yönetici pozisyonundaki kullanıcılara anlık olarak proje başlangıcından bu yana geçen süreyi, bu süreçte kaç görüşme yapıldığını, toplam görüşülen malik sayısını ve bu maliklere önerilen bağımsız bölüm sayısını, bu kadar görüşmeye karşılık sağlanan uzlaşma sayısını, bu uzlaşmalarda sözleşme imzalanan malik ve bu malikler adına rezervasyonu yapılan bağımsız bölüm sayılarını listelemektedir. Bununla birlikte yapılan bu görüşme ve uzlaşmaları gün bazında listeleyerek, hangi gün kaç adet görüşme veya uzlaşma yapıldığını da listelemektedir.

Sistem, proje alanında bulunan bütün malikleri “Gerçek Malik” ve “Tüzel Malik” olarak 2 ana gruba ayırmakla birlikte ilgili idarenin de proje alanında bulunan sahipliklerini tüzel malik alt grubu olarak gösterebilmektedir.

Yeni yapılacak bağımsız bölümleri de gerek türlerine (konut, ticaret, ofis vs.) gerekse de alanlarına göre (40 m², 80 m², 120 m², 180 m² vs.) listeleyen sistem, bu türlerden kaç adedi ile uzlaşıldı, kaç adet kaldı, hangi alanlardan kaç adet için uzlaşma sağlandı ve kaç adet kaldı gibi verileri grafiksel olarak sistem kullanıcılarına sunmaktadır.

Proje yöneticileri verilen bu analizlere doğrultusunda gerekli görmeleri durumunda proje bağımsız bölümleri için revizyona gidebilmekte, maliklerin teveccüh ettikleri alan ya da türdeki bağımsız bölümlerin sayıları üzerinde çeşitli güncellemeler yapabilmektedirler.

Sistem yapılan uzlaşmaları türlerine göre de listeleyebilmektedir. Buna göre kaç malik ile tekil olarak anlaşıldı, kaç malik birleşerek uzlaşma sağladı ve bu malikler hangileri gibi detay bilgilere de sistem üzerinden ulaşmak mümkündür.

Sistem yapılan bütün uzlaşmaları maliklerin “Borçlu” ya da “Alacaklı” olması durumuna göre de raporlayabilmektedir. Analizler sayfası ile anlık olarak; o ana kadar ki uzlaşmaların borç/alacak ilişkisi izlenebilmektedir. Grafik ekran üzerinden, maliklerin ilgili idareye olan o anki toplam borçları ya da idarenin maliklere ödeyeceği toplam ödeme miktarı canlı olarak takip edilebilmektedir.

Sistem projenin alansal olarak ne aşamada olduğunu, hangi hisselerle uzlaşıldığını ve hangi hisselerin halen uzlaşmayı beklediğini grafik üzerinde göstermektedir.

Bununla birlikte gerek hisse bazında gerekse de alan bazında yüzdesel olarak proje tamamlanma sürecini raporlamaktadır. Sistem kullanıcısı ekranda gösterilen analizden herhangi biri üzerine tıklayarak, o analiz hakkında Şekil 4. 27 deki gibi detay bilgilere de ulaşabilmektedir.

Analizler Detay Gosterim Sayfasi												
Dağıtım Yapılan Proje Bağımsız Bölümleri												
UzlaşmaID	BlokNo	KatNo	BagBolTuru	BagBolTipi	Cephe	BagBolAlanı	AsmaKatAlanı	ToplamAlan				
(501)												
UzlaşmaID	BlokNo	KatNo	BagBolTuru	BagBolTipi	Cephe	BagBolAlanı	AsmaKatAlanı	ToplamAlan	ProjePuanı	Personel	UzlaşmaTuru	Tarih
10	D	15. KAT	Konut	4+1	KUZEY	185,21	0,00	185,21	2400,00		Birleşik Uzlaş	26.02.2
10	H	14. KAT	Konut	3+1	KUZEY	158,94	0,00	158,94	1670,00		Birleşik Uzlaş	26.02.2
11	H	14. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	2000,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
12	H	13. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	2000,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
13	I	Z. KAT	Konut	2+1	BATI	115,02	0,00	115,02	1110,18		Tekil Uzlaş	26.02.2
14	G	4. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	1820,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
15	ZARA	-	Ticaret	DÜKKAN	-	112,50	0,00	187,50	5415,85		Tekil Uzlaş	26.02.2
15	AKSU	-	Ticaret	DÜKKAN	-	46,00	0,00	76,50	2129,06		Tekil Uzlaş	26.02.2
16	G	5. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	1835,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
17	G	7. KAT	Konut	3+1	BATI	158,94	0,00	158,94	1800,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
18	H	15. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	2000,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
19	I	13. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	2000,00		Tekil Uzlaş	26.02.2
20	H	12. KAT	Konut	3+1	GÜNEY	158,94	0,00	158,94	2000,00		Tekil Uzlaş	26.02.2

Şekil 4.27. Analizler Detay Sayfası

Sistem, sunduğu bütün analizler için bu analizlere konu olan verileri analizler sayfasının haricinde detaylı bir şekilde gösterebilmektedir. Analiz Detay sayfası, seçilen her bir analize göre, seçilen analiz kriterleri ölçüsünde listeleme yapmaktadır. Alansal olarak dağıtımların detayında, anlaşılan/kalan malikler ve bu maliklerin hisse büyüklükleri, uzlaşma türlerine göre analizlerde hangi malikler tekil olarak anlaşmış, hangi malikler kimlerle birleşerek hak sahibi olmayı başarmış, hangi büyüklükteki konut veya ticaretlerden kaçar adet ve hangi maliklere verilmiş gibi birçok detay gösterimi gerçekleştirilmektedir.

Örneğin, “Borç”, “Alacak” analizi için kullanıcı isterse borçlanarak uzlaşma yapmış olan malikler kimlerdir, borç miktarı ne kadardır, eğer birleşerek yapılan bir uzlaşma ise bu birleşimde ki maliklere hisseleri oranında ne kadar borç düşmektedir, uzlaşmayı hangi personel ne zaman yapmıştır vb. bilgileri ekranda listelenirken, kullanıcı dilerse bu listeyi uygun formatta dışarı aktarabilmektedir.

Sistem ayrıca Şekil 4.28 deki gibi parsel bazlı olarak ta uzlaşma dökümünü verebilmektedir. Parsel Bazlı Uzlaşma Dökümü sayfası; hangi parselde kaç hissedar var, bu hisselerin kaç adeti ile uzlaşma sağlandı, kaç adeti ile uzlaşılamadı, anlaşılan hisselerin toplam alanı ne kadar, kaç m² alan kaldı, parsel olarak uzlaşma yüzdesi nedir gibi sorulara cevap verebilecek bir sayfadır.

Analizler Detay Gösterim Sayfası

Parsel Bazlı Uzlaşma Oranları Listesi (Hepsi)

AdaNo	ParselNo	ToplamHisseSayisi	UzlasilanHisseSayisi	KalanHisseSayisi	ToplamParselAlanı	UzlasilanParselAlanı	KalanParselAlanı
1293	5	1	1	0	112,69	112,69	0,00
1292	10	1	1	0	95,00	95,00	0,00
1294	28	1	1	0	162,60	162,60	0,00
4938	4	31	30	1	936,00	914,11	21,89
4938	3	15	14	1	1354,00	1179,00	175,00
1295	21	2	1	1	80,03	66,85	13,18
4938	6	16	15	1	1026,00	985,28	40,72
1312	6	8	7	1	750,05	688,04	62,01
1295	10	2	1	1	107,25	53,62	53,63
1294	6	1	0	1	81,30	0	81,30
1294	12	1	0	1	81,30	0	81,30
1294	16	1	0	1	54,57	0	54,57
1290	2	1	0	1	57,34	0	57,34
Toplam	119	8	6	2	2550,00	2050,00	500,00

Şekil 4.28. Parsel Bazlı Uzlaşma Döküm Sayfası

Sistem, uzlaşmanın başladığı ilk andan, mevcut zamana kadar olan bütün görüşmeleri de veri tabanında saklamaktadır. Görüşme için verilen görüşme numarası bazında tutulan kayıtlarda; hangi personel, ne zaman, hangi malik ya da maliklerle görüştü, bu görüşmeye ait herhangi bir görüşme notu girdimi vb. bilgileri Şekil 4.29 daki gibi sistem kullanıcılarına sunulmaktadır.

Analizler Detay Gösterim Sayfası

Malik Bazlı Görüşme Geçmiş Listesi (Hepsi)

GörüşmeNo	TcVergiNo	Malik	Personel	GörüşmeTarihi	GörüşmeNotları
1164	0	Nim	Tē		
1164	0	Seli	Tē		
1164	0	Nim	Tē		
1164	0	Nim	Tē		
1164	0	Hat	Tē		
1164	0	Fatr	Tē		
1164	0	Ali C	Tē		
1164	0	Uğul	Tē		
1164	0	Ufu	Tē		
1164	0	Ömi	Tē		
1164	0	Ziyē	Tē		
1164	0	Kirk	Tē		
1164	0	Kirk	Tē		
1164	0	İste	Tē		

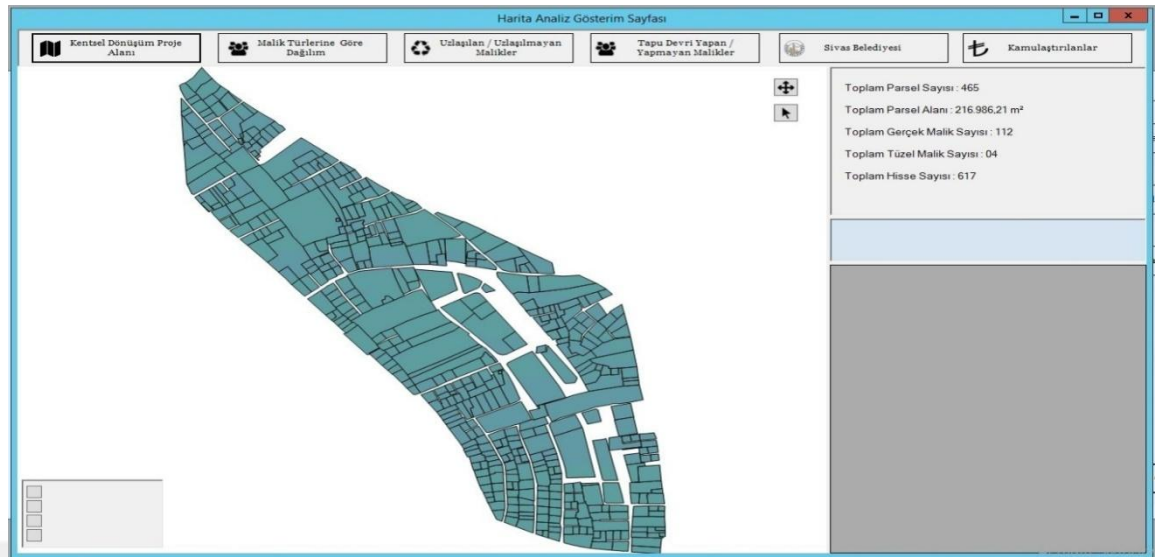
(4560)

Şekil 4.29. Uzlaşma Geçmiş Dökümü Sayfası

Ayrıca analizler sayfası üzerinden, personel bazlı olarak görüşme ve uzlaşma bilgileri de alınabilir. Bu analizle hangi personelin kaç adet görüşme ya da uzlaşma yaptığı, kimlerle görüştüğü ya da uzlaştığı gibi bilgilere ulaşılabilmektedir.

4.2.8. Harita Gösterim Sistemi

Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan çalışmaların haritasal olarak sunulduğu sayfadır.



Şekil 4.30. Proje Alanı Görünümü

Harita görünümü; uzlaşma yapacak personeller için uzlaşma esnasında yer tarifini kolaylaştıran bir özellik olduğu gibi diğer taraftan da projeyi yürüten idari makamlar için analizler noktasında yol gösterici bir etkidir.

Kentsel dönüşüm tabi olan alanlar büyük oranda şehirlerin en eski veya atıl halde kalmış yerleşim alanları olduğundan dolayı, ilgili alanlarda cadde, sokak hatta bina adları dahi bulunmayabilmektedir. Bundan dolayı uzlaşma için gelen malikler ya da uzlaşma personeli, mevcut yapılarının yerleşkesini tarif ederken alanda bulunan ve herkesçe bilinebilen diğer yerleşkeler üzerinden anlatma gayretine girmektedirler. Bu ve benzeri durumlar ise genellikle görüşme süreçlerini uzatmaktadır.

Sistem bu noktada ilgili dönüşüm alanını Şekil 4.30 daki gibi harita üzerinde göstermekte, bu harita üzerinde çeşitli bilgisayar komutları ile arama ve gezinme yapmaya olanak sağlamakta, görünüm alanını yaklaştırarak veya uzaklaştırarak detay veya genel gösterim yapmakta, harita üzerinde seçim yapılmasına olanak sağlayarak, seçilen alandaki parsel ve malik bilgilerini kullanıcılara sunmaktadır.

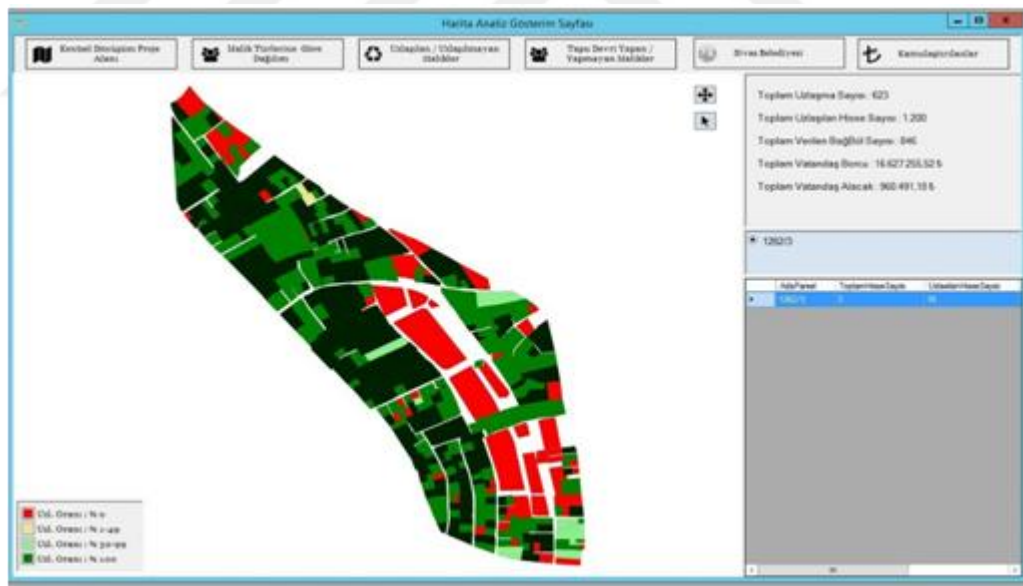
Kentsel dönüşüm çalışmalarında zaman, proje bütçesini doğrudan etkileyen bir faktördür. Dönüşüm çalışması yapılan alanlarda en hızlı şekilde alan tespiti yapılmalı ve bunun neticesinde hak sahipleri ile uzlaşmalar hızlı bir şekilde bitirilmelidir.

Dönüşüm projelerinde, uzlaşmaların tamamlanması ile birlikte hak sahiplerine, dönüşüm için uygulanan kanun maddesi ve idarenin inisiyatifinde olmak üzere 18

aydan 36 aya kadar kira yardımı yapılmaktadır. Bu süreç ilgili hak sahiplerinin uzlaşmalarını tamamlamaları ve mevcut yerleşkelerini yıkım için idareye teslim etmeleri ile başlamaktadır. Bu yüzden idarenin mümkün olan en kısa süre içerisinde mevcut yapıları yıkması veya yıktırması ve yeni bağımsız bölümleri inşa etmesi veya ettirmesi gerekmektedir.

Dönüşüm alanları onlarca hatta bazı projelerde yüzlerce yapıdan oluşabilmektedir. Böylesi durumlarda idare ilgili proje alanında etaplama yaparak parça parça dönüşüm işlemine tabi tutmayı tercih etmektedir. Bu durumda dahi yıkım ve yapım işlemlerini hızlandırmak adına uzlaşma yapmış maliklerin tam bir parsel ya da ada alanını oluşturması durumunda ilgili ada ya da parseller üzerinde planlanan yeni yapı için yıkım ve yapım işlemlerine başlanması gerekmektedir.

Sistem bu noktada parsel bazlı olarak uzlaşması tamamlanan hisseler için Şekil 4.31 deki gibi bir tematik harita oluşturarak, idareye hareket kabiliyeti kazandırmaktadır.



Şekil 4.31. Parsel Bazlı Uzlaşma Görünümü

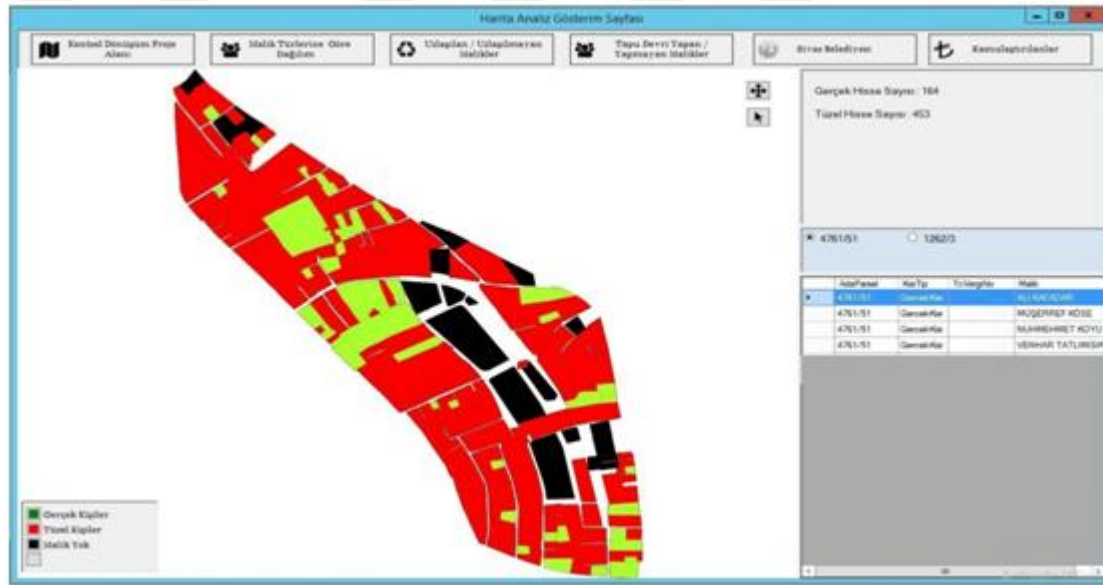
Ekranda gösterilen tematik haritada;

- Kırmızı alanlar hiç uzlaşma yapılmamış parselleri,
- Sarı alanlar uzlaşma oranı %50'nin altında uzlaşma yapılan parselleri,
- Açık Yeşil alanlar %50'nin üzerinden uzlaşma yapılan parselleri,

- Koyu Yeşil alanlar tamamı anlaşılmış olan parselleri göstermektedir.

İdare ilgili harita vasıtası ile koyu renkli alanlarda gerekli tedbirleri alarak tahliye ve yıkım işlemlerine başlayabilir, açık yeşil alanlarda bulunan hak sahipleri ile uzlaşmaya öncelik vererek daha planlı bir dönüşüm süreci yürütebilir.

Sistem, harita üzerinde seçilen her bir parsel için ekranın sağ tarafında, seçilen parsel için toplam hisse sayısını, uzlaşılan ve kalan hisse sayılarını göstermektedir. Sistem kullanıcısı bu alana tıklayarak uzlaşılan ya da kalan hisselerin hangi maliklere ait olduğunu ve bu maliklerle daha önce yapılmış olan görüşme geçmişlerini Şekil 4.32 deki gibi görebilmektedir.



Şekil 4.32. Malik Türlerine Göre Hisse Dağılımları Görünümü

Sistem ayrıca çeşitli analizlerde kullanılabilmesi amacıyla; proje alanındaki maliklerin türlerine göre (gerçek, tüzel) dağılımlarını, uzlaşma yapmış ancak halen tapu devrini idareye yapmış veya yapmamış hak sahiplerinin dağılımlarını, idare tarafından kamulaştırma ya da bedel ödeme yöntemi ile uzlaşma sağlanmış maliklerin hisse dağılımlarını, idareye ait hisseler var ise bu hisselerin gösterimini ve hak sahiplerinden idareye geçen hisselerin dağılımlarını da harita üzerinde çeşitli tematik gösterimler vasıtası ile kullanıcılara sunmaktadır. Gösterilen her tematik harita için ekranın sağ tarafında, seçilen tematiğe özel olarak hazırlanmış ilgili tematik hakkında özet verilerinde sunulduğu bilgi penceresi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

SONUÇLAR

İnsanların yaşam süreçleri devam ettiği sürece barınma ihtiyaçları devam edecek ve buna bağlı olarak da bu barınakların yapılaşma süreçleri devam edecektir. Günümüz teknolojileri kullanılarak yapılan bu barınaklar; bina / apartman türünde ve çok katlı olarak inşa edilen yapılardır. Bu yapıların yaklaşık ömürleri ise ortalama 40-60 yıl arasında olmaktadır. Ülkemiz genelinde yaklaşık 15 milyon adet bina olduğu ve bu binaların çoğunun ömürlerinin yarısından fazlasını geçirdiği ayrıca ülkemizin mevcut deprem riskleri ve artan nüfus yoğunluğu göz önüne alındığı zaman bu yapılar ile ilgili olarak sürekli bir yenileme/dönüşüm ihtiyacı gündeme gelmektedir.

Çoğunlukla kamu kurumları idaresinde ya da gözetiminde gerçekleştirilen bu kentsel dönüşüm / kentsel yenileme çalışmalarında yaşanan en büyük sıkıntı mevcut varlıkların değerlerinin tespit edilmesi ve bu kazanımlar karşılığında hak sahipleri ile idare arasında yapılacak uzlaşma / anlaşma süreçleridir. Yapılan araştırma ve incelemeler göstermiştir ki; değer tespit ve daha ziyade uzlaşma/anlaşma süreçlerinde yaşanan zorlukların temelinde, birçok idarenin, teknolojinin sağladığı imkânları tam olarak kullanmaması, bu zorlu süreçlerde; süreçlere uygun olarak sistemler geliştirmek yerine basit ve genel kullanıma hitap eden paket ofis programları kullanmayı tercih etmeleri ve süreçleri bu şekilde sürdürmeye çalışıyor olmaları yatmaktadır. Özellikle uzlaşma/anlaşma süreçlerinde projeye bağlı olarak bir çok farklı etkenin kriter olarak masada bulunması, hak sahipleri ile idare personelleri arasında ki uzlaşma süreçlerinin artmasına, taleplere geç cevap verilmesine, aynı yapının birden fazla hak sahibine verilmesi gibi proje kapsamında ölümcül denilebilecek hatalar yapılmasına sebebiyet vermekte ve bütün uzlaşmaların tamamlanarak projenin bitirilme sürecini çok uzatmaktadır.

Sivas ili tarafından gerçekleştirilen Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında geliştirilen Uzlaşma Bilgi Sistemi (UBS) ile uzlaşmalarda eşik değer kabul edilen %60 barajına sadece 2 haftalık bir zaman zarfında ulaşılmış hatta 3. hafta itibari ile proje tamamlanma noktasına gelmiştir. Normal şartlarda bu ölçekteki bir projede uzlaşma süreci için yaklaşık 6-8 ay gibi bir zaman öngörülmektedir. Ancak geliştirilen sistem sayesinde bu süreç haftalar mertebesine indirilmiştir.

Burada sistemin; bütün kriterleri otomatize edilerek her bir hak sahibi için mevcut kazanımlarına karşılık alabileceği yeni yapıları, çeşitli görseller eşliğinde tercihe sunması, her bir tercih için ortaya çıkan durumları idare personeline ve hak sahibine hızlı bir şekilde göstermesi, yapılan uzlaşma/anlaşma neticesinde gerekli bütün matbu evrakları, sözleşmeleri otomatik üretip imzaya hazır halde çıktı vermesi ve uzlaşmaların nihayetinde oluşan mali tabloları idareye çeşitli grafiklerle destekleyerek sunması ile bu başarı hızlı bir şekilde yakalanmıştır.

Ayrıca geliştirilen sistemin; tapu bilgi sistemi (takbis), sicil ve adres bilgi sistemleri (nvi-mernis) ile entegre çalışarak proje alanındaki hak sahipleri için proje süreci içerisindeki ölüm, satış, intikal, adres değişikliği vb. gibi durumları anlık olarak takip etmesi ve gerekli dökümleri idareye anlık olarak sunması da hem projenin sıhhati hem de daha erken tarihte bitirilebilmesi için büyük avantaj sağlamıştır. Bununla birlikte kurumun emlak beyan servisi ile yaptığı bağlantısı sayesinde proje alanı içerisinde normalden daha küçük beyan edilen yapılar için geçmişe dönük emlak beyan vergileri tahsil edilerek idare bütçesine katkı sağlanmasına da aracılık olmuştur.

Sivas ili Sembol Projesi için geliştirilmiş olan sistemin sağladığı avantajlar göz önüne alındığında, ülkemiz genelinde yapılan ya da yapılacak olan bütün kentsel dönüşüm çalışmalarında özellikle uzlaşma/anlaşma safhasında projeye özgü bilişim sistemlerinin geliştirilmesinin, projenin daha hızlı tamamlanması, adil bir şekilde gerçekleştirilmesi, idare veya hak sahipleri için maddi olarak takip edilebilmesi ve buna benzer bir çok faydası olacağı aşikardır.

KAYNAKÇA

1. Görün M.,Kara M., 2010. Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. **Yönetim bilimleri dergisi**(8:2)
2. Ertaş M., 2011. Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. **Selçuk-Teknik Dergisi**, 1302-6178.
3. Gürler, E., 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı. Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 141 s.
4. Sekmen, S., 2007. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
5. Şişman, A., Kibaroglu, D., Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, (Web sayfası http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf).
6. <http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=792>
7. Schubert, D., 1996. Yenileme ya da onarma: kentleri modernleştirmede madalyonun iki yüzü. **Defter Dergisi**, 9 (26): 59-82.
8. Özden, P. P., 2001. Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, 23-24: 255-270.
9. Keleş, R., 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
10. Tekeli, İ., 2011. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, Kent, Kentli Hakları, Kentselleşme ve Kentsel Dönüşüm. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 270-278.
11. Özden, P. P., 2008. Kentsel Yenileme, İmge Yayınevi, İstanbul.
12. Demirkıran, S., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Edirne.
13. www.eksioglukentseldonusum.com
14. <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1799/Kentsel-Donusum-Sureci-ve-Uygu>
15. Tecim, V., 2008. Harita Tabanlı Bilgi Yönetimi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Anabilim Dalı, Ankara, ISBN 978-605-60047-0-4.
16. Yomralıoğlu, T., 2000. Coğrafi Bilgi Sistemleri: Temel Kavramlar ve Uygulamalar, Güven Kitap Yayın Dağıtım, İstanbul, 480 s., ISBN 975-97369-0-X.

17. Aranoff, 1991. Geographic Information Systems, United States.
18. <https://www.kentharita.com/category/harita-muhendisligi/cograf-bilgi-sistemleri>
19. <http://www.beyazyazilim.com.tr/sw/kbs.htm>
20. Köksoy, E., Kavşut, A., Bayar, D.Y., 2013, Kent bilgi sistemi standartları, *TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, Ankara
21. Çabuk, S.N., 2014. CBS'de Proje Planlama ve CBS'nin Ülkemizdeki Gelişimi Bilgisayar Destekli Harita Yapımı ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Temelleri, İçinde: Bilgisayar Destekli Harita Yapımı ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Temelleri 1. Kitap (Editör: S., Erdogan), Uyum Ajans.
22. Kalkınma Bakanlığı, 2014. 2014-2018 Bilgi Toplumu Stratejisi ve Eylem Planı (Taslak).
23. Çabuk, S.N., Şubat 2015. Kent Bilgi Sistemleri, Anadolu Üniversitesi.
24. Yomralıoğlu T., Çelik K., 1999. Konumsal bilgi sistemi için yerel yönetimlerde re-organizasyon ihtiyaçları, *Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu*, KTÜ, 193-211 s., Trabzon
25. Belediyeler Resmi Web Sitelerinde Yayınlanan Faaliyet Raporlarından Tespit Edilmiştir.
26. Belediye Ziyaretleri Neticesinde İlgili Birimlerden Alınan Görüşlere Göre Tespit Edilmiştir.
27. <http://www.sivas.gov.tr/>
28. <https://www.sivassembol.com/proje-hakkinda5093>

EKLER

EK 1.

	T.C. SİVAS BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ SİVAS SEMBOL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU	Analiz No : 17
---	---	-----------------------

MALİK BİLGİSİ				
TC NO	Malik	HissePay	HissePayda	Hisse Değeri
---	FAİK İMAMOĞLU		1	1 254.625,34 ₺

İli	İlçesi	Ada No	Parsel No	Alanı(m²)	Rayiç Değeri (m²)	Pay	Payda
Mah./Köy	Tapu Türü	Arsa	2401	33 215,90	500,00 ₺	1	1

YAPI BİLGİSİ										
Maliyet Grubu	Kullanım Türü	Bulunduğu Kat	İnşaat Alanı	2017 Birim Fiyat	Maliyet					
					Yapı Değeri	Eks IO	Yapı	E.IO Kayıp	Açınma Değeri	Toplam
Betonarme (2 C)	İş Yeri	Zemin Kat	224,00	460,00	103.040,00 ₺	95	32	5.152,00 ₺	32.972,80 ₺	64.915,20 ₺
Betonarme (2 C)	İş Yeri	1. Kat	244,30	460,00	112.378,00 ₺	95	32	5.618,90 ₺	35.960,96 ₺	70.798,14 ₺
Genel Yapı Bedeli									135.713,34 ₺	

MÜŞTEMİLAT BİLGİSİ										
Maliyet Grubu	Kullanım Türü	Bulunduğu Kat	İnşaat Alanı	2017 Birim Fiyat	Maliyet					
					Yapı Değeri	Eks IO	Yapı	E.IO Kayıp	Açınma Değeri	Toplam
Yıgma (2 A)	Kullanım Dışı	Zemin Kat	60,00	290,00	17.400,00 ₺	95	22	870,00 ₺	5.568,00 ₺	10.962,00 ₺
Genel Müst Bedeli									10.962,00 ₺	
Genel Ağaç Bedeli									0,00 ₺	

Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)	107.950,00 ₺
Yapı Enkaz Bedeli (TL)	135.713,34 ₺
Müştemilat Bedeli (TL):	10.962,00 ₺
Ağaç Bedeli(TL) :	0,00 ₺
Toplam Bedel	254.625,34 ₺

Tarihli "....." Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin Ön Protokol"

uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirme raporudur,

Tarih:/../20..

Komisyon Başkanı	Üye	Üye
BELEDİYE BAŞKANLIĞI	BELEDİYE BAŞKANLIĞI	BELEDİYE BAŞKANLIĞI

EK 2.

**T.C.
SİVAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü**

Sayı:

Tarih

Konu : Kat karşılığı temlik sureti ile devir

BAŞKANLIK MAKAMINA

01.06.2017 tarih 30083 sayılı resmi gazetede yayınlanan, 01.05.2017 tarih 2017/10215 sayılı bakanlar kurulu kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereğince riskli alan ilan edilen Demircilerardı Mahallesi sınırları içerisinde arsası bulunan, ~ xxxx Tc/Vergi numaralı F. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı Y. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı C. C. ~ , kendisine ait olan ~ 4938 / 4 ~ parselde toplam 51,561 m² konut imarlı hisseleri ve üzerindeki yapıları, Sivas Belediyesi ile kendisi arasında düzenlenen 5/10/2018 tarihli uzlaşma sözleşmesi gereğince, Belediyemiz tarafından aynı bölgede yaptırılacak olan konut veya işyerlerinden ~ Blok: G - Kat: 11. KAT - No: 48 - Cephe: GÜNEY - Türü: Konut - Tip: 3+1 - T.Alan: 158,94 m² - ProjePuanı: 1865,00 ~ karşılığı rızaen devretmeyi kabul etmiştir. Adı geçenin talebi Belediyemiz Encümenin 10.12.2017 tarih ve 729 sayılı kararı ile kabul edilerek 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. ve 26. maddelerine göre değerlendirilmesi için Kıymet Takdir ve Uzlaşma Komisyonuna havale edilmişti. Komisyon çalışmaları neticesinde; adı geçen malike ait ~ 4938 / 4 ~ parselde toplam 51,561 m² konut imarlı hissesi ve üzerindeki yapılarına karşılık 1839,687 konut konut/işyeri puanı hak ettiği, buna karşılık Belediyemizden ~ Blok: G - Kat: 11. KAT - No: 48 - Cephe: GÜNEY - Türü: Konut - Tip: 3+1 - T.Alan: 158,94 m² - Proje Puanı: 1865,00 ~ talep ettiği tespit edilmiş olup, ilgili encümen kararları ve meclis kararlarına istinaden adı geçenin belediyemiz lehine 5.062,60 ₺ para ödemesi uygun olacağı yönünde karar verilmiştir.

Bu bilgiler ışığında ~ xxxx Tc/Vergi numaralı F. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı Y. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı C. C. ~ , kendisine ait olan ~ 4938 / 4 ~ parselde toplam 51,561 m² konut imarlı hissesi ve üzerindeki yapılarını tapu ferağının rızaen alınarak, 6306 sayılı kanun kapsamında Belediyemiz adına hasılat paylaşımı suretiyle temlik yaparak devir alınması, gayrimenkulün Belediyemiz adına tescil edilmesi için, hak sahibine ~ Blok: G - Kat: 11. KAT - No: 48 - Cephe: GÜNEY - Türü: Konut - Tip: 3+1 - T.Alan: 158,94 m² - Proje Puanı: 1865,00 ~ iş bitiminde verilmesine ve ilgili encümen kararı ile belirlenen ödeme tablosuna göre 5.062,60 ₺ Belediyemize ödemesi, yazımızın encümene havalesini arz ederim.

EK 3.

SİVAS BELEDİYESİ SİVAS SEMBOL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

HAK SAHİBİ UZLAŞMA SÖZLEŞMESİ

İdaremiz Sivas Belediyesi tarafından Demircilerardı Mahallesi'nde yer alan 8,14 ha'lık sahanın, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, Belediye Kanunu m. 73 ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve bu kanuna istinaden çıkarılmış ilgili yönetmeliklerde **belirtilen kapsam ve amaçlar doğrultusunda**; alanda bulunan tapulu arsa, yapı ve eklentileri karşılığında konut/işyeri verilmesi iş bu uzlaşma sözleşmesi ile amaçlanmaktadır. Bu uzlaşma sözleşmesinin imza altına alınması ile birlikte, Sivas Belediyesi ve mutabakat sağlanan gayrimenkul sahibi arasında, Demircilerardı Mahallesi'nde yapılacak olan Kentsel Dönüşüm Konutları/İşyerleri Projesi için karşılıklı olarak anlaşılmış olur.

1. UZLAŞMA ESASLARI

- 1.1.Hesaplanan Hak ediş Konut/İşyeri Puanına göre hak sahiplerine proje alanı içerisinde konut veya işyeri verilir.
- 1.2.Hak sahibi bu uzlaşma sözleşmesinin encümence onaylanmasına müteakip arsasının - hisselerinin devrini İdareye yapacak olup, Projenin bitiminde hak ettiği dairesini/işyerini alacaktır.
- 1.3.Hak sahipleri İdarenin devrini alacağı gayrimenkul (arsa veya hisseleri) hakkında, **yasal mevzuat gereği**, her türlü tasarrufu yapmaya yetkili olduğunu kabul eder. İdare ihtiyaç duyması halinde, imar planı değiştirmeye, gayrimenkulü satmaya, takas etmeye, ifraz tevhit yapmaya, 3194/18. madde uygulamaları yapmaya, üzerinde cins değişikliği yapmaya yetkilidir.
- 1.4.İdare; hak sahipleri ile anlaşma yapıp bu uzlaşma sözleşmesini imza altına aldıktan sonra, İdarece projenin gerçekleştirilmesi taahhüt edilen süre zarfında; İdare tarafından kaynaklanmayan, mücbir sebep ve umulmayan halden dolayı meydana gelen her türlü gecikmelerden ve anahtar teslim süresinin uzamasından sorumlu değildir.
- 1.5.Bu uzlaşma sözleşmesi hak sahibi ya da sahipleri tarafından imzalandıktan sonra, hak sahiplerine ait gayrimenkullerin Tapu Müdürlüğü'nde İdareye devredilmesine kadar hak sahipleri, gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkullerin bütünlüğü veya üzerindeki yapı bütünlüğünü bozacak herhangi bir değişiklik yapamazlar, herhangi bir 3. şahsa tapuda devir yapamazlar, gayrimenkullerin tapudaki sayfasına, İdarece yapılması planlanan projenin bütünlüğünü bozacak, herhangi bir şerh düşülmesi talebinde bulunamazlar. Aksi halde, **İdarenin takdir edeceği**, Proje Alanında hak ettikleri bedelin %20'sine kadar cezai şartı ödemeyi taahhüt ederler.
- 1.6. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri; malikin proje alanı içerisindeki bütün hisse alanlarının toplamına göre, hisse bazlı olarak yapılacaktır.

- 1.7. Hak sahibinin proje alanı içerisinde farklı parsellerde bulunan bütün hisseleri kendi türü altında birleştirilerek, “*Hak Ediş Proje Puanları*” hesaplanacak ve uzlaşmalar bu puanlar doğrultusunda yapılacaktır. (Toplam ticaret ve toplam konut alanı olarak değerlendirilecektir.) Kentsel Dönüşüm alanı içerisindeki her hak sahibi Hak Ediş Proje Puanı üzerinden, Sivas Sembol projesindeki her türlü satılabilir konut veya ticaret bağımsız bölümlerinden birini, tarih sayılı meclis kararında belirtilen kurallar çerçevesinde tercih etme hakkına sahiptir.
- 1.8. Konut imarlı alanda kalan hak sahiplerinin kendi imar haklarının korunması, Konut + Ticaret imarlı alanda bulunan hak sahiplerinin de kendi imar haklarının korunması bakımından; Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmeden önceki imar planında arsaları konut imarlı alanda kalanlar, öncelikli tercih haklarını konutlardan, Konut + Ticaret imarlı alanda kalanlar ise öncelikli tercihlerini Ticari alanlardan yapacaklardır.
- 1.9. Mevcut tapu kayıtları baz alınarak anlaşmaya esas katılım değer listeleri oluşturulacak olup, tapu devri yapıldıktan sonra hak sahibinin vefat etmesi halinde yasal varisler için anlaşma geçerliliği devam edecektir.
- 1.10. Projeye dâhil olan bütün konut ve ticaret hak sahipleri, toplam hak ediş konut puanlarının en fazla %40 oranına kadar borçlanmak ve en fazla %20 oranına kadar alacaklı olmak şartı ile limitler dahilinde konut ve ticaret bağımsız bölüm/bölümler tercihi yapabilirler. Projeye dâhil olan bütün konut ve ticaret hak sahipleri, uygulama esaslarında belirtilen kriterlere göre tercihlerini yaptıktan sonra alacaklı olmaları durumunda; toplam hak ediş puanlarının en fazla %20 oranına kadar alacaklarını talep edebilirler. Kalan kısımlarından vazgeçmiş olmayı kabul ederler.
- 1.11. Projeye dâhil olan bütün hak sahiplerine; belirlenen borçlanma limitleri çerçevesinde yeni bir bağımsız bölüm sunulamaması durumunda, hak sahibinin mevcut bağımsız bölüm türüne göre (konut veya ticaret) kendi türlerinden en yakın bağımsız bölümler teklif edilir.

2. PUAN HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

Değer esaslı kentsel dönüşüm modeli: yatırımcı kârı da dâhil olmak üzere uygulanacak olan projenin maliyet hesabı ve piyasa araştırması yapılarak satış değeri ilgili komisyonca tespit edilen, Projenin satış değerinden elde edilecek gelirden, proje maliyet bedeli düşüldükten sonra kalan kârın hak sahiplerine hissesi oranında dağıtılması modelidir.

Mevcut Konut Birim m² Puanı= Bireysel Katılım Değeri / 200

Mevcut Ticaret Birim m² Puanı= Bireysel Katılım Değeri / 200

Proje Konut Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Konut Değeri / 200

Proje Ticaret Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Ticaret Değeri / 200

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Konut Puanı X Katılım Değeri Oranı

Hak ediş Ticaret Puanı= Mevcut İşyeri Puanı X Katılım Değeri Oranı

Katılım Değeri Oranı = **2,12**

Hak sahipleri; Değer Esaslı Yöntem usullerince hesaplanan Mevcut Puanlarının, Katılım Değeri Oranı ile çarpılmasıyla elde edilecek olan Hak Ediş Proje Puanları (Hak ediş Konut ve Hak ediş Ticaret Puanı) üzerinden projeye katılacaktır.

3. GENEL SÖZLEŞME ESASLARI

- 3.1.** Hak sahibi olan kişiler, anlaşma sonrası arta kalan puanlarını herhangi bir şekilde devir veya ferağda bulunamaz.
- 3.2.** İş bu uzlaşma sözleşmesi ile hak sahibi; İdare tarafından tasfiye edilecek yapı/arsa ve işgal ettiği alanı tahliye edeceğini ve arsasını takyidatsız / şerhsiz, İdare'ye devir edeceğini gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder. Tapu devri dolayısıyla oluşacak her türlü vergi, resim, harç 6306 sayılı kanun hükümlerince ödenecektir.
- 3.3.** İş bu uzlaşma sözleşmesinin imzalanmasının ardından hak sahipleri kendilerine ait yapı ve eklentileri ile buna ilişkin tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat ve kısıtlılık halinden arındırarak İdare'ye devir edecektir. Daha sonra kendisine tebliğ edildiği tarihte belirlenecek süre içerisinde ilgili tüm ilişkisini (elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını vb.) kapatarak yapı ve müstemilatı boş olarak idare'ye teslim edecektir. Bahse konu işlemler sonucunda oluşabilecek hak kayıplarından idare sorumlu değildir.
- 3.4.** Hak Sahipleri, hak ediş proje puanlarına ve belirtilen esaslara göre tercihleri yaptıktan sonra idareden alacaklı olmaları durumunda, idare tarafından hak sahibine ödenecek olan miktar; tercihlerden sonra kalan hak ediş proje puanının, katılım değeri oranına bölümü ve 200 kat sayısı ile çarpılarak nakte çevrilmesi neticesinde çıkan miktardır.
- 3.5.** Proje katılım değeri avan proje üzerinden hesaplanmış olup mimari proje kesinleşmesinden sonra hesap yapılması halinde katılım değeri oranı değişikliğe uğramayacaktır. Projede yasal ve teknik sebeplerden dolayı daire m2'lerindeki değişim proje puanları üzerinde değişikliğe sebep olması dahilinde sözleşme idare tarafından yenilenecektir. Sonradan haksahibi olan vatandaşlar ya da kentsel dönüşüm alanı içerisinde arsa alan vatandaşların sözleşmeleri yenilenecektir.

3.6. Borçlanma Durumu ve Koşulları

- 3.6.1.** Hak Sahipleri, hak ediş proje puanlarına ve belirtilen esaslara göre tercihleri yaptıktan sonra idareye borçlu kalmaları durumunda, borçlu oldukları miktarı proje ruhsat tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde Sivas Belediyesinin açmış olduğu "Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm" banka hesabına peşin olarak yatıracaklardır.

- 3.6.2.** Hak sahipleri kalan borç miktarlarını, Sivas Belediyesinin anlaşma yaptığı banka veya bankalardan 60-120 veya 180 ay vade ile alacakları kredi ile kapatabilecekleri gibi kendi imkânları ile de bu ödemeyi gerçekleştirebileceklerdir
- 3.7.** İş bu uzlaşma sözleşmesi hükümleri kapsamında, taraflar arasında herhangi bir ihtilaf meydana geldiği takdirde Sivas Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
- 3.8.** Üretilcek Konut/İşyeri/Ofis bölüm büyüklükleri mimari avan projeye göre hesaplanmıştır. Bu büyüklüklerde uygulama projesi aşamasında veya sonrasında teknik zorunluluklardan kaynaklı değişiklik olması halinde, bu değişim miktarı borçlanma bedeline (+), (-) yönde yansıtılır.
- 3.9.** Sözleşmesinin imzalanmasından sonra hak sahibi olmadığı belirlenen şahıslar ile yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak fesh edilecektir.
- 3.10.** tarih sayılı meclis kararında belirlenen kriterler doğrultusunda uzlaşma sözleşmesi yapılan hak sahiplerinin, istisnai durumlarda alacaklı, borçlu, mecburiyet durumuna göre karar verme yetkisi idarededir.
- 3.11.** İş bu uygulama esaslarında bulunmayan hususlar ile ilgili ihtiyaç duyulması halinde veya diğer etaplar ile ilgili ek uygulama esasları hazırlanıp, meclis kararı ile yürürlüğe girer.
- 3.12.** Sehven yapılacak işlemler idarece düzeltilir.

4. HAK SAHİBİ ANLAŞMA DETAYLARI

İş bu uzlaşma sözleşmesine göre; hak sahibi ~ xxxx Tc/Vergi numaralı F. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı Y. C. ~ ~ xxxx Tc/Vergi numaralı C.C. ~ ,Sivas İli Merkez İlçesi Demircilerardı Mahallesi; adına kayıtlı ~ 4938 / 4 ~ ~ 4938 / 4 ~ parselde toplam 51,561 m² konut imarlı hissesi ve üzerindeki yapılarına karşılık 1839,687 konut puanı hak etmiştir.

Hak sahibi, mevcut hakları karşılığında kentsel dönüşüm sınırı içerisinde Belediyemizden ~ Blok: G - Kat: 11. KAT - No: 48 - Cephe: GÜNEY - Türü: Konut - Tip: 3+1 - T.Alan: 158,94 m² - ProjePuanı: 1865,00 ~ bağımsız bölüm/bölmelerini talep etmiştir.

Tapılan talep neticesinde eksik olan 25,31 puanı karşılığında 5.062,60 ₺ [BeşBinAltmışİki TL Altmış Kr.] İdare'ye borçlanmıştır. Bu bedel idarenin talep edeceği tarihte iş bu uzlaşma sözleşmesinin ve uygulama esaslarının ilgili maddeleri çerçevesinde İdare'ye ödenecektir.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı, Soyadı: Kübra SELVİTOP

Uyruğu: Türkiye (TC)

Doğum Tarihi ve Yeri: 2 Ocak 1988, Kayseri

Medeni Durumu: Evli

Tel: +90 352 338 46 68

Email: selvitopkubra@gmail.com

Yazışma Adresi: Yakut Mah. Mustafa Kemal Paşa Bul. No:204/17

Kocasinan/KAYSERİ

EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Tarihi
Lisans	EÜ Bilgisayar Mühendisliği- Endüstri Mühendisliği(ÇAP)	2011
Lise	Sami Yangın Anadolu Lisesi, Kayseri	2006

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görev
2014- Halen	Matatek Bilişim Teknoloji ve Danışmanlık Hizmetleri	Şirket Sahibi

YABANCI DİL

İngilizce