

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ⁽¹⁾

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Bu Yönetmelik, 6306 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: **(Değişik ibare:RG-6/1/2023-32065)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
- b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- c) İlgili kurum: Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Kentsel Dönüşüm Başkanlığını, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ç) Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- d) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552)** Müdürlük: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünü,
- e) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda **(Mülga ibare:RG-21/5/2024-32552)** kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,
- f) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
- g) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,
- ğ) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
- h) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ı) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Uygulama alanı: Cumhurbaşkanı kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı,
- i) **(Ek:RG-21/6/2019-30808)** Yapı yaklaşık maliyet bedeli: Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetleri ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli,
- j) **(Ek:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti

Rezerv yapı alanının tespiti

MADDE 4 – (1) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552)** Rezerv yapı alanı;

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva eden dosyaya istinaden, Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenir.

(2) **(Değişik:RG-21/5/2024-32552)** TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

(3) **(Mülga:RG-21/6/2019-30808) (Yeniden Düzenleme:RG-21/5/2024-32552)** Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya hazırlanarak Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştirakleri hariç olmak üzere, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.

(4) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,

c) **(Ek:RG-6/1/2023-32065)** Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri,

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Riskli alanın tespiti

MADDE 5 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Başkanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

(2) Başkanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur. (b) bendi kapsamında riskli alan belirlenirken, alanda bulunan yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri ile imar mevzuatına uygunluk durumlarını gösteren bilgileri ihtiva eden Ek-4'te yer alan Yapı Değerlendirme Formunun doldurulması gerekir.

(3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Başkanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Başkanlıkça, uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

(4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Başkanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Başkanlığa iletilir. Başkanlıkça uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri

Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

MADDE 6 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Riskli yapılar;

a) **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça,

b) İdarece,

c) **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça lisanslandırılan,

1) Kamu kurum ve kuruluşları,

2) Üniversiteler,

3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,

4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,

5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,

6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar,

tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın Ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

(2) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin; ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça veya Başkanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olmaları gerekir. Lisanslandırma talebinde bulunan üniversite adına riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin öğretim üyesi olması durumunda bu fıkrada belirtilen şartlar aranmaz.

(3) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespiti için en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi mecburidir. İhtiyaca göre birden fazla inşaat mühendisi ile jeoloji veya jeofizik mühendisi de görevlendirilebilir. Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendisler, aynı anda birden fazla lisanslı kuruluştaki görev alamaz ve ortak olamazlar.

(4) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Lisanslandırma için;

a) Lisanslandırma talebini içeren dilekçe,

b) Talepte bulunan kurum veya kuruluşa göre güncel tarihli ve onaylı olarak; ilgili meslek odasından alınmış işyeri tescil belgesi veya faaliyet gösterdiği konuya ilişkin belge veya 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan alınan izin belgesinin örneği,

c) Kurum veya kuruluşun ortaklarının ve yöneticilerinin adını, soyadını ve T.C. kimlik numarasını gösteren ticaret sicil müdürlüğünden alınmış firma genel durum belgesi ve kurum veya kuruluşun en son durumunu gösteren ticaret sicil gazetesinin bir sureti,

ç) Kurum veya kuruluşun, Ulusal Elektronik Tebligat Sistemi (UETS)'ne kayıtlı elektronik tebligat adresi ile yöneticisinin elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı,

d) Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin ikinci fıkrada sayılan şartları sağladıklarına ilişkin belgeler ile elektronik imza edinmiş olduklarına dair yazılı beyanları,

e) Ek-3'te yer alan taahhütname,

f) Lisans belgesi ücretinin yatırıldığına dair dekont,

ile birlikte yazılı olarak veya elektronik yazılım sistemi üzerinden gerekli formların doldurulması veya belgelerin taratılarak sisteme eklenmesi suretiyle **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlığa müracaatta** bulunulur. Müracaatın uygun görülmesi hâlinde, B-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine ve Ek-1'deki şekil ve muhtevada Lisans Belgesi düzenlenir. 4708 sayılı Kanun kapsamındaki yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşlarının lisanslandırılmasında, riskli yapı tespitinde görev alacak mühendis olarak denetçi belgesine sahip bir mühendisin bildirilmesi halinde, bu durumdaki mühendis için sadece **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlıkça** düzenlenen eğitim programlarına katılarak başarı belgesi almaya hak kazanmış olması şartı ile elektronik imza edinmiş olduğuna dair yazılı beyanı aranır.

(5) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin mesleki deneyimleri;

a) Herhangi bir kamu kuruluşunda çalışmış olan mühendisler için, çalıştıkları mesleki ihtisas alanları ve çalışma süreleri belirtilecek şekilde görev yaptıkları kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak belgeler,

b) Serbest olarak veya özel sektörde çalışan mühendisler için, çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan ve çalışma alanı ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca onaylanan belgeler veya çalıştıkları özel kuruluşlardan alınan, ilgilinin görevini, unvanını ve çalışma süresini belirten, firma yetkilisince imzalanmış, firmanın sigorta sicil numarasının da yazıldığı belgeler,

ile belgelendirilir. Ayrıca, özel kuruluşlarda yapılan çalışmalarını teyit etmek üzere ilgili sosyal güvenlik kurumundan alınan belgelerin ibrazı gerekir.

(6) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar; ortaklarında, ortaklarının ve kuruluşun adında ve adreslerinde yapılan değişikliği, değişikliğin ticaret sicil gazetesinde yayımlandığı tarihten itibaren; riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerinde yapılan değişikliği ise, görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgeler ile birlikte değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren en geç otuz gün içinde yazılı olarak **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlığa** bildirmek zorundadır.

(7) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870) (Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlık**, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.

(8) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Aşağıda belirtilen hallerde lisanslı kurum ve kuruluşlara elektronik yazılım sistemi üzerinden yeni riskli yapı tespiti için yapı kaydı oluşturmaları ve/veya işlem yapmaları izni verilmez:

a) Riskli yapı tespiti yapmak üzere en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmemesi durumunda görevlendirme yapılincaya kadar.

b) Ortaklarında, mühendislerinde, ortaklarının ve kuruluşun adında ve tebligat adresi ve benzeri bilgilerinde yapılan değişikliklerin süresi içinde **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlığa** bildirilmemesi durumunda bildirim yapılincaya kadar.

c) 4708 sayılı Kanuna göre yeni iş almaktan men cezası verilmesi durumunda ceza süresi bitinceye kadar.

ç) Ortakları, yöneticileri veya mühendisleri hakkında ilgili meslek odasının faaliyetten geçici men nevinden ceza verilmiş olması halinde ceza süresinin sonuna kadar.

d) Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerin, değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaması durumunda katılım belgesi alınmaya kadar.

(9) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Görevini, Kanuna ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre Kanununun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan idari yaptırımlar uygulanır.

(10) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Lisanslı kurum veya kuruluşlara verilen idari para cezaları, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idarî para cezaları, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere ilgili vergi dairesine bildirilir.

(11) **(Ek:RG-27/10/2016-29870) (Mülga:RG-21/6/2019-30808)**

(12) **(Ek:RG-27/10/2016-29870) (Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Lisanslı kuruluşun; lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen ortakları ve yöneticileri, mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisi ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

(13) **(Ek:RG-27/10/2016-29870) (Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlıkça** belirlendiği usul ve esaslar çerçevesinde **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlıkça** yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp başarı belgesi almayan inşaat mühendisleri riskli yapı tespitinde görev alamaz. Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda değişiklik yapılması durumunda, lisanslı kuruluşun riskli yapı tespitinde görev alan mühendislerinin değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yapılacak eğitimlerden birine katılıp katılım belgesi almaları zorunludur.

(14) **(Ek:RG-27/10/2016-29870) (Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Kanun ve Kanun uyarınca yürürlüğe konulmuş olan yönetmeliklere göre yapılacak iş ve işlemler **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552) Başkanlıkça** elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar, lisanslı kurum ve kuruluşların UETS'ye kayıtlı elektronik tebligat adresine yapılabilir.

Riskli yapıların tespiti ve itiraz

MADDE 7 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Başkanlıkça/İdarece resen yapılabileceği gibi süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden de istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlendiği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Başkanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

c) Riskli yapı tespiti yapılmasının; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlemesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve

yapıya/inceleme yapılması gereken bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tespit yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tespit işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(3) İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra riskli yapı tespitinin; iki ay içerisinde yapılmaması halinde maliklerden herhangi birinin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması halinde ise Başkanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden yapı kaydı silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespite konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on işgünü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden Ek-6'da yer alan tutanak düzenlenerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(5) Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilan son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince yapıyı yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

(6) Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe veya İdarece, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(7) Riskli yapı tespiti neticesinin, itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde, durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(8) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan yapıların riskli yapı tespiti yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

(9) Müdürlük, yetki devri yapılmış ise İdare ve teknik heyetler tarafından riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça bildirildiği tarihten itibaren bu kurum ve kuruluşlarca otuz gün içinde düzeltilmesi zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine, bu kuruluşlara eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir.

Riskli yapıların yıktırılması

MADDE 8 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.

(3) Riskli yapının yıktırılması için İdarece;

a) Doksan günden fazla olmamak üzere süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir.

b) Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığına İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan binalarda yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı işgünü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde belirtilen süre içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurması zorunludur.

ç) Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülki amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin; yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitletmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve hallerle engellenmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre, Başkanlıkça/İdarece, kolluk kuvveti marifetiyle ve yapıya/tahliye edilecek bağımsız bölümlere gerekirse kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle girilerek tahliye yapılabilmesi için mülki idare amirinden yazılı olarak izin ve yeterli kolluk kuvveti talep edilir ve mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden tahliye işlemi, kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen yapılır/yaptırılır.

(6) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(7) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süre içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(8) Müdürlük veya yetki devri yapılmış ise İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Malikler tarafından

yıkıtılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan tahliye ve yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Tahliye ve yıktırma masrafları, Başkanlıkça veya İdarece maliklere yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tahliye ve yıkım Başkanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Başkanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

(9) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık veya İdarenin bildirmesi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür.

Teknik heyetlerin teşkili

MADDE 9 – (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yükseköğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 12/6/2018 tarihli ve 30449 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az doktor öğretim üyesi kadrosunda bulunanlar arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlığa bildirilir.

(4) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık **(Ek ibare:RG-21/5/2024-32552)** veya Başkanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

MADDE 10 – (1) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan ve birini de başkan yardımcısı olarak seçer. Başkanın katılmadığı toplantılarda başkan yardımcısı teknik heyete başkanlık eder.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. **(Değişik cümle:RG-27/10/2016-29870)** Toplantının yeri, günü ve saati Müdürlükçe en az üç gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai

karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten veya **(Mülga ibare:RG-21/5/2024-32552)** yetki devri **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** yapılmış ise İdareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran İdareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlığa da gönderilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz.

(8) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde sekiz veya üst üste üç toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Üyeliği sona eren üyenin yerine yeni üye görevlendirilir. Başkanın üyeliğinin sona ermesi durumlarında üyeler kendi aralarından birini yeni başkan olarak seçer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği **(Değişik ibare:RG-21/5/2024-32552)** Başkanlıkça sona erdirilir.

Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi

MADDE 11 – (1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.

(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği

Taşınmazların değerinin tespiti

MADDE 12 – (1) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) **(Değişik:RG-6/1/2023-32065)** Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit edilir.

Uygulama alanında hak sahipliği ve diğer uygulamalar (Değişik başlık:RG-21/6/2019-30808)
(4)

MADDE 13 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rafiç değerinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin noter kurası veya ilgili kurum tarafından belirlenecek yöntem ile tespiti sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir. Kat karşılığı uygulamada, taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazları karşılığında, yerinde veya rezerv yapı alanlarında yapılacak yapılar için kat karşılığı uzlaşma oranları dikkate alınarak anlaşma yapılabilir.

(6) Başkanlık uygulama alanında;

a) Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Cins değişikliği, tevhit, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemlerini muvafakat aranmaksızın resen yapmaya veya yaptırmaya,

c) Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

ç) Taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

d) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılât karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

e) Arsa paylarını, 634 sayılı Kanundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve 4721 sayılı Kanun uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

f) Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,

yetkilidir.

(7) Uygulama alanındaki taşınmazlar, Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca Başkanlıkça satın alınabilir veya Başkanlığa ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınabilir. Satın alma işleminden önce, 12 nci maddeye göre tespit edilen/ettirilen ve Başkanlıkça uygun görülen bedel üzerinden malike yapılan satın alma/trampa teklifinin malik tarafından kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin Ek-5'te yer alan tutanak düzenlenir. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak malik veya yetkili temsilcisi ile Başkanlıkça görevlendirilen personelce imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır. Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, satın alınan taşınmazın üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satın alma tutanağı ile taşınmazın üzerindeki tüm takyidat ve hakların resen terkin edilmesine dair yazıya istinaden taşınmaz Başkanlık adına tapuya tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra satın alma bedeli ödenir. Kanunun 6/A maddesi kapsamında yürütülen uygulamalarda, 6/A maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, alanda bulunan ve Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazların hak sahipliği çalışmaları kapsamında Başkanlıkça satın alınması durumunda da, hak sahiplerinin daha önce Hazine adına tescil edilmiş olan taşınmazlarının Başkanlık adına tescilinde bu fıkra hükümlerine uyulur.

(8) Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlık ile Bakanlık ve Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşları arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak

meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

(9) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise Başkanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile birlikte geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgisine iade edilir. Riskli alan teklifinin onaylanarak Resmî Gazete'de yayımlanması durumunda ise, geçici teminatın iadesi ile yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan tutarda kesin teminat verilmesi zorunludur. Alanda planlama çalışmaları neticesinde gerçek yapı inşaat alanının belirlenmesinin akabinde daha evvel verilen teminat eksik ise ilgilisi tarafında ek teminat verilir ve söz konusu teminat fazla ise Başkanlık tarafından fazla olan miktar ilgisine iade edilir.

b) Rezerv yapı alanlarında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulacak ise yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce, yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Rezerv yapı alanında aynı yapı müteahhidi tarafından birden fazla yapı ruhsatı alınarak uygulama yürütülmesi halinde alınacak teminat hesabı, tüm yapı ruhsatlarının aynı tarihte düzenlenmesi şartı ile toplam yapı inşaat alanı üzerinden yapılır.

c) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunuluyor ise, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir. Ancak, tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise, inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla, yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar teminat verilmesi mecburiyeti aranmaz.

ç) Teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Başkanlık veya İdare tarafından belirlenir.

d) Teminatların, Başkanlıkta/İdarede muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgisine iade edilir.

f) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

g) Teminat ile ilgili olarak bu fıkarda düzenlenmeyen hususlarda 4734 sayılı Kanunun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

ğ) Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkrada öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz.

(10) Uygulama alanında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda, hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelere göre yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10 altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. İdare yazısı olmadan müteahhite ait bağımsız birimlerin satışı yapılamaz. Yeni yapıya ilişkin kat irtifakı kurulmuş ise müteahhit payına düşen bağımsız birimlere isabet eden arsa payı üzerinden, kat irtifakı kurulmamış ve paylı mülkiyet söz konusu ise müteahhit payı üzerinden oranlama yapılarak satış yapılır. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir. İdareden inşaatın tamamlandığına dair yazı alınması veya yapı kullanma izin belgesi sunulması durumunda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin tamamının satışı yapılabilir. Bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise, bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da, inşaatın tamamlanma ve satış oranı belirlenirken blokların tamamı üzerinden hesaplama yapılır.

(11) Uygulama alanında hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin feshi, hak sahiplerince aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde talep edilebilir:

a) Fesih hakkının kullanılabilmesi için;

1) Bütün maliklerle anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile fesih edilebilmesi için, sözleşme hükümlerine göre yapım işinin başlanılmasından önce hak sahiplerince yerine getirilmesi gereken edimler var ise bunların yerine getirilmiş olması, yapım işine başlanılmasına engel teşkil edecek bir yargı kararı, idare kararı, idare uygulaması veya benzeri geçerli bir gerekçe olmaması ve yapım işine müteahhitten kaynaklanan sebeplerle başlanılmamış olması gerekir.

2) Yapım işinin belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor olması gerekir. Sözleşmelerin bu gerekçe ile feshedilebilmesi için, yapım işinin durdurulduğunun ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin, ilgili idarenin tespit, tutanak ve kayıtları, yapı denetimi sistemindeki kayıtlar, fotoğraflar, uydu görüntüleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile ortaya konulması gerekir.

b) Yapım işine başlanılmayan bir yıllık sürenin başlangıcı, bütün maliklerle anlaşma sağlanan hallerde en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihinin, riskli yapılarda riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise alan belirleme işleminden önce mi yoksa sonra mı olduğuna bakılarak belirlenir. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden önceki bir tarih ise bir yıllık sürenin başlangıcında riskli yapı tespitinin kesinleştiği/riskli ve rezerv yapı alanının belirlendiği tarih esas alınır. En son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşmenin tarihi riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden/riskli ve rezerv yapı alanı belirleme işleminden sonraki bir tarih ise, en son anlaşma sağlanan malik ile imzalanan sözleşme tarihi esas alınarak hesaplama yapılır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınan hallerde ise bir yıllık sürenin başlangıcı, salt çoğunluk ile alınan karar tarihi esas alınarak hesap edilir.

c) (a) bendinde belirtilen durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınması gerekir. Fesih kararı alınması herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Fesih iradesi, fesih konusunda maliklerin salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı, maliklerin salt çoğunluğu tarafından verilen fesih

talebine ilişkin dilekçe, maliklerin salt çoğunluğunun başka bir müteahhitle anlaştıklarına dair sözleşme veya vekaletname örnekleri gibi sair belgeler ile ispatlanabilir.

c) Fesih müracaatı, alınan fesih kararı ve fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamış olmasının müteahhitten kaynaklandığına ilişkin bilgi ve belgeler veya en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmediğine dair bilgi ve belgeler ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye yapılır. Müdürlük veya İdare, fesih müracaatını görevlendireceği eleman/elemanlar veya teşkil edeceği bir komisyon marifetiyle inceler.

d) Fesih müracaatı üzerine, öncelikle müracaatın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hususlara uygun olarak yapılıp yapılmadığı incelenir. Müracaat bu bendlere uygun olarak yapılmış ise, fesih gerekçesine göre, yeni yapının yapım işine başlanılmamasının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmemesinin sebeplerine ilişkin yazılı olarak müteahhite onbeş gün süre verilerek müteahhitten bilgi ve belge istenilir. Belirtilen sürenin sonunda fesih şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine dair, yapı mahallinde inceleme yapmak ve belediye, sosyal güvenlik kurumları gibi konu ile ilgili kurum ve kuruluşlarla yazışma yapmak da dahil olmak üzere, her türlü inceleme ve araştırma yapılır.

e) Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde fesih şartlarının gerçekleşmediğinin tespit edilmesi durumunda bu konuda fesih müracaatında bulunan maliklere bilgi verilir. Fesih şartlarının gerçekleştiğinin tespit edilmesi durumunda ise, müteahhite otuz gün süre verilerek fesih gerekçesine göre, yapım işine başlaması/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Otuz günlük sürenin sonunda müteahhitin işe başlayıp başlamadığı/projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla işe devam edip etmediği mahallinde kontrol edilir. Yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin takdir hakkı incelemeyi yapan Müdürlük veya İdareye aittir. Kendisine yapılan ihtara rağmen müteahhitin işe başlamadığının/yapım işine projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Sözleşmelerin feshedilmiş sayıldığı, maliklere ve müteahhite bildirilir.

f) Fesih sonrasında, maliklerin veya Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine, taşınmazların tapu kaydına şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir.

g) Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

ğ) Fesih işleminden sonra yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisseleri, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır.

(12) Uygulama alanındaki taşınmazlar hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrası uyarınca Başkanlıkça ön alım hakkı kullanılabilir. Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında, Başkanlığın talebi üzerine alanda bulunan taşınmazların tapu kütüğüne Başkanlığın ön alım hakkına ilişkin şerh düşülür ve bu taşınmazların tamamen veya kısmen üçüncü kişilere satılması halinde, durum ilgili tapu müdürlüğünce Başkanlığa bildirilir. Başkanlığın ön alım hakkı, uygulama alanındaki taşınmazlarda Başkanlığın/Hazinenin paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda kullanılabilir. Ön alım hakkının kullanılmasında 4721 sayılı Kanunun 733 üncü ve 734 üncü maddeleri hükümlerine uyulur.

(13) Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek konut kullanımlı bağımsız

bölümler için hak sahibinin borçlanması gerektiği ve fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyemeyeceğini beyan etmesi durumunda, aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde, hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır. Oturma hakkı tanınabilmesi için;

a) Hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen güncel değeri gözetilerek, hak sahibi adına isabet eden konutun tapuda paylı mülkiyet esaslarına göre hak sahibi ile Başkanlık adına tescil edilmesi gerekir. Bu şekilde yapılacak tescilde hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazın tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir.

b) Hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulün olmaması gerekir.

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, bina ve bağımsız bölümün korunması ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri ile kullanıma ilişkin aidat gibi ödemeler hak sahibi tarafından karşılanmak şartıyla hak sahibine ve hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine oturma hakkı tanınır.

ç) Hak sahibinin veya eşinin oturma hakkı devam ederken talep etmeleri halinde; Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan yıllık Tüketici ve Üretici Fiyat Endeksleri oranlarının ortalaması (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) alınarak, oturma hakkının tesis edildiği tarihte hesaplanan borçlanma bedelinin bu orana göre güncellenmesi suretiyle belirlenen yeni borçlanma bedeli üzerinden Başkanlık hissesinin devir alınması için hak sahibi, hak sahibi vefat etmiş ise eşi ile sözleşme yapılır. Borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden Başkanlık hissesi bakımından tapuda ferağı verilmez.

d) Hak sahibinin ve eşinin vefat etmesi durumunda, üç ay içerisinde mirasçılarının tamamının başvuru yapmaları ve (c) bendinde belirtilen usule göre güncellenecek borçlanma bedelini peşin olarak ödemeleri durumunda Başkanlık hissesi mirasçılar adına tescil olunur. Mirasçılar tarafından başvuru yapılmaması veya güncellenmiş borçlanma bedelinin peşin olarak ödenmek istenilmemesi halinde, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazın değeri güncellenerek yasal mirasçılara adına kamu sermayeli bankalarda açılacak vadeli bir hesaba yatırılır, hak sahibinin hissesi üzerinde yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler mirasçılar adına yatırılan bedel üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin hissesi Başkanlık adına tescil edilir.

e) Hak sahibi ile imzalanacak sözleşmede; hak sahibinin arsa payı ile yeni projede hak sahibine verilecek konutun Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri, hak sahibinin borçlanması gereken borçlanma bedeli ve (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen hususların yer alması ve bu sözleşmenin hak sahibi tarafından imzalanması şarttır.

(14) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından yürütülen uygulamalar kapsamında hak sahiplerinin uzlaşmaya veya devir sözleşmesi imzalamaya davet edilmesine ve Kanunun 6/A maddesinin yedinci fıkrasına göre yürütülecek iş ve işlemlere yönelik tebligatlar, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik tebligat adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmek ve muhtarlıkta ilan edilmek suretiyle yapılan tebligatlar ise muhtarlıkta yapılan ilanın son günü yapılmış sayılır.

Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi

MADDE 14 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) İlgili kurumca, uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar

MADDE 15 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür. Maliklerce, Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8’de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10’da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya ilgili idare tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirim muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılincaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

(3) Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılincaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanır. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(4) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ’ye teklif edilmesi gerekir.

(5) Dönüşüm projesini gerçekleştiren Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(6) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının salt çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Yapı ruhsatı düzenlenmeden önce imar planına göre terk edilmesi gereken bir alan söz konusu ve diğer malikler hisselerine düşen alanı terk etmekten imtina ediyor ise, riskli yapıların maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine bu maliklerce muvafakat edildiğine ve terk işlemi yapılacağı zaman bu maliklerin yeniden muvafakati aranmadan resen terk yapılabileceğine dair tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılması suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri resen yapılır veya yaptırılır.

(8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.

(9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.

(10) Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir.

(11) Kanun kapsamında Başkanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanununun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde

edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

(12) Arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

Açık artırma usulü ile satış

MADDE 15/A – (Ek:RG-2/7/2013-28695) (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin, elektronik tebligat adresi üzerinden veya noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle karara katılmayan maliklere bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satış için yapılacak müracaat üzerine, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.

(3) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(4) Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, hisseleri oranında salt çoğunlukla anlaşan maliklere veya kendisinin de malik olması şartıyla bu maliklerin anlaştıkları müteahhide ve arsa payı satılacak maliklere, riskli yapılarda Ek-9'da yer alan tutanağı, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-11'de yer alan tutanağı düzenleyerek, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmiş ise elektronik tebligat adresleri üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmemiş ise, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan etmek suretiyle tebliğ eder. Elektronik yolla yapılan tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, e-Devlet Kapısı üzerinden bildirmek ve muhtarlıkta ilan etmek suretiyle yapılan tebligatta ise muhtarlıkta yapılan ilan son günü yapılmış sayılır. Arsa payı satılacak maliklere tebligat, satışa izleyici olarak katılmaları maksadıyla yapılır ve bunlara tebligat yapılmamış olması veya bu maliklerin satışa izleyici olarak katılmaması satışın geçerliliğine etki etmez ve giyaplarında yapılan satış işlemi geçerli olur.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına

veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Satış bedelinin belirtilen hak sahiplerine ödenmesi ile ilgili iş ve işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.

(6) Yapılacak ilk satışa hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. İlk satış işleminde satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda tekrar yapılacak satış işlemlerine hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile on üçüncü fıkrafta belirtilen şartları haiz üçüncü şahıslar katılabilir. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların satışa müdahale etmesine müsaade edilmez. Satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Satış için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Satışa katılan katılımcıların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek katılımcıların keyfiyeti, arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrafta belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan, yedi gün içerisinde satış bedelini banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırması ve aynı süre içerisinde satın aldığı yeni hisse için salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve diğer belgeleri şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe sunması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ve müteahhitten kaynaklanan sebeplerle sözleşme imzalanamaması hali hariç olmak üzere sözleşme imzalanmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatırarak sözleşmeyi imzalayan katılımcıya satış yapılır.

(9) Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.

(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda; yeniden yapılacak satış işleminin yeri ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenerek tutanağına bağlanır. Bu tutanağın bir örneği satış için huzurda bulunan maliklere verilir. Satışı yapılacak hisseye ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlük yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilir. Yeniden yapılacak satış işlemi neticesinde yine satış gerçekleşmez ise, satış gerçekleşinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yeri, tarihi ve saati bu fıkra hükümlerine göre belirlenerek ilan edilir.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce salt çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satış yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları

hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise yedi gün içerisinde satış bedelinin yatırılmasından ve aynı süre içerisinde salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşılan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın yedi gün içerisinde satış bedelini yatırarak sözleşme imzalamaması durumunda teminatı Başkanlığa gelir kaydedilir ve sekizinci fıkranın son cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.

(16) Satış işleminin iptali talebiyle açılan davalarda; satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesiyle satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın ihale tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılacak Yardımlar ve Tahliye

Kira yardımı ve diğer yardımlar

MADDE 16 – (Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Başkanlıkça belirlenir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı aynı sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli ve rezerv yapı alanlarında (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

kira yardımı yapılabilir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; kapıcı olup, kapıcı dairesinde ikamet edenler ile sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmazı anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde, Başkanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Başkanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır. Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ve Kanunun 6/A maddesi kapsamında uygulama yürütülen alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

(5) Kira yardımları;

a) Uygulama alanında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Başkanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli yapılarda talebin Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece uygun görülmesi ve onaylanması üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına,

yapılır. Dönüşüm projeleri özel hesabının finansman durumu gözetilerek Başkanlıkça uygun görülmesi halinde kira yardımının 1 yıla kadar olan kısmı peşin olarak ödenebilir. Kanunun 6/A maddesine göre yürütülen uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin üç katı kadar defaten taşınma yardımı yapılabilir.

(6) Kanun kapsamında, gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan, İdarenin ise İller Bankası Anonim Şirketinden veya bankalardan kullanacağı kredilere; Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Gerçek veya tüzel kişilere faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç üç yıl içinde kredi almak üzere Başkanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları ile bu maddenin on ila on ikinci fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. Yeni inşaat konut ve işyerinden oluşuyor ise, muaf olunan inşaat alanı, yeni inşa edilen binadaki konut ve işyerinin bina içindeki metrekare cinsinden oranları çerçevesinde uygulanır.

(11) Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır.

(12) Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

a) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

b) 492 sayılı Kanunun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

ç) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

d) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

e) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

f) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

Tahliye ve yıkım

MADDE 17- (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanan alanlarda yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde,

var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye yapıların yıkımını gerçekleştirmek üzere teslim edilmesi gerekir. İlgili kurum veya idarece yürütülen uygulamalarda kurum/idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde, maliklerce yürütülen uygulamalarda ise yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde yapıların tahliye edilmesi gerektiği hususu, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmek suretiyle anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine bildirilir. Maliklerce yürütülen uygulamalarda, yapılan anlaşmada tahliye için herhangi bir süre belirtilmemiş olması halinde, tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine otuz günden az olmamak üzere süre verilerek bu bildirim yapılır. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya idarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek 8 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen usule uygun olarak tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi 8 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili kurum veya idarece yapılır veya yaptırılır.

(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yürütülen etap veya adada birinci fıkra uyarınca maliklerinin anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilen tüm yapıların yıktırılması için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile yapılan anlaşmada belirlenen şekil ve şartlarda yüklenici ya da maliklerden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine idaresince yıkım ruhsatı düzenlenir.

ALTINCI BÖLÜM

Planlama

Planlama süreci

MADDE 18 – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) (**Değişik:RG-21/6/2019-30808**) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) (**Değişik:RG-2/7/2013-28695**) Plan teklifleri; idarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan

bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. **(Ek ibare:RG-2/7/2013-28695) Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.**

(6) (Mülga:RG-25/7/2014-29071)

Planların değerlendirilmesi

MADDE 19 – (1) Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır.

YEDİNCİ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 20 – (1) 4/8/2012 tarihli ve 28374 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Bakanlığa iletilmiş ve fakat henüz Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulmamış olan riskli alan olarak ilân etme talebi işlemleri ile rezerv yapı alanı olarak belirleme işlemleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre tamamlanır.

Riskli yapıların tespitinde geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 2 – (Ek:RG-2/7/2013-28695) (Mülga:RG-21/6/2019-30808)

Katılım belgesi olan mühendislerin sınava girmesi

GEÇİCİ MADDE 3 –(Ek:RG-25/7/2014-29071)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev almak üzere katılım belgesi alan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde düzenlenecek yazılı sınava katılarak yüz üzerinden en az yetmiş puan almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

Kira yardımında geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-27/10/2016-29870)⁽³⁾

(1) Diyarbakır İli Sur İlçesinde 22/10/2012 tarihli ve 3900 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen riskli alan ile Şırnak İli Silopi İlçesinde 16/02/2016 tarihli ve 8538 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen riskli alanda, 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre; gecekondü sahiplerine 16 ncı maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinin (3) numaralı alt bendi uyarınca kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

Yürürlük

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 22 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-6/1/2023-32065) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği** Bakanı yürütür.

(1) Bu yönetmeliğin adı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” iken 25/7/2014 tarihli ve 29071 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(2) Aynı fıkraya © bendinden sonra gelmek üzere (ç) bendi eklenmiş ve diğer bent buna göre teselsül ettirilmiştir.

(3) 27/10/2016 tarihli ve 29870 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile Yönetmeliğe eklenen geçici 4 üncü maddesi 1/1/2016 tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

(4) Bu değişiklik yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

(5) Bu değişiklik 1/1/2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

(6) Danıştay Altıncı Dairesi tarafından 11/1/2024 tarihli ve E.:2022/849; K.:2024/185 sayılı kararı ile bu fıkrada yer alan düzenlemenin, “Kanunun 7. Maddesinin (...) onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken (...) ücretler” kapsamında otopark ücretinin istisnalar arasından kaldırılmasına yönelik kısmının iptaline karar verilmiştir.

Ekleri için tıklayınız.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete’nin		
	Tarihi	Sayısı
	15/12/2012	28498
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	2/7/2013	28695
2.	25/7/2014	29071
3.	27/10/2016	29870
4.	28/7/2017	30137
5.	16/2/2019	30688
6.	21/6/2019	30808
7.	19/10/2019	30923
8.	24/4/2020	31108
9.	26/6/2020	31167
10.	6/1/2023	32065
11.	24/8/2023	32289
12.	21/5/2024	32552