

## YÖNETMELİK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

**6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

**MADDE 1-** 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (d) bentlerinde yer alan “Çevre ve Şehircilik” ibareleri “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği” şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 2-** Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“c) Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri,”

**MADDE 3-** Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“(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.”

**MADDE 4-** Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddenin beşinci fıkrasının birinci cümlesine “bulunduğu yerdeki Müdürlüğe” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye” ibaresi eklenmiştir.

“Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Bakanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir.”

**MADDE 5-** Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(3) 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.”

**MADDE 6-** Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, ikinci fıkrasının birinci cümlesi ile aynı fıkranın (c) bendinin ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “inşaat” ibaresi “yapım” şeklinde değiştirilmiş, beşinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, altıncı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiş, yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve onuncu fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir. “Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Bakanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.”

“Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rafiç değerinden düşülür.”

“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.”

“Kat karşılığı uygulamada, taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazları karşılığında, yerinde veya rezerv yapı alanlarında yapılacak yapılar için kat karşılığı uzlaşma oranları dikkate alınarak anlaşma yapılabilir.”

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

**(7) Uygulama alanındaki taşınmazlar, Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca Bakanlıkça satın alınabilir veya Hazineye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralınabilir. Satın alma işleminden önce, 12 nci maddeye göre tespit edilen/ettirilen ve Bakanlıkça 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 Bakanlıkça görevlendirilen personelce imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda Hazine 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 Hazine adına tapuya tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra satın alma bedeli ödenir.”**

“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.”

**MADDE 7-** Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesine “yeniden değerlendirilmesine” ibaresinden sonra gelmek üzere “, toplantı yapılması gerekmeksizin ve herhangi bir şekil şartına

tabi olmaksızın” ibaresi eklenmiş ve aynı maddenin sekizinci fıkrasının (c) bendine birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“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 şerh düşülmesi suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir.”

**MADDE 8-** Aynı Yönetmeliğin 15/A maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,”

**MADDE 9-** Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Riskli Yapıyı” ibaresi “6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları” şeklinde, aynı fıkranın; (a) bendinde yer alan “riskli alanlarda” ibaresi “riskli ve rezerv yapı alanlarında” şeklinde, (b) bendinin iki numaralı alt bendinde yer alan “Riskli alanlarda” ibaresi “Riskli ve rezerv yapı alanlarında” şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasına “belirtilen yapılarda;” ibaresinden sonra gelmek üzere “kapıcı olup, kapıcı dairesinde ikamet edenler ile” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren üç ay içinde,” ibaresi “tahliye tarihinden veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde,” şeklinde değiştirilmiş ve beşinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“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.”

**MADDE 10-** Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Çevre ve Şehircilik” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği” şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 11-** Aynı Yönetmeliğin Ek-1’i ve Ek-3’ü ekteki şekilde değiştirilmiş ve aynı Yönetmeliğe ekteki Ek-4 ve Ek-5 eklenmiştir.

**MADDE 12-** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 13-** Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız.](#)