

YÖNETMELİK

Kentsel Dönüşüm Başkanlığından:**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 8 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(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 ya da İdarenin bildirimi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair belirtme yapılır ve parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin ikinci, dördüncü, beşinci, sekizinci ve onuncu fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(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. Riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalar hakkında karar alınmak üzere, maliklerden birinin istemi ile bütün malikler toplantıya çağırılır. Toplantının yeri ve zamanı, Ek-12’de yer alan form doldurularak, ilgili muhtarlıkta veya riskli yapıların henüz yıktırılmadığı durumlarda bina kapısında/duyuru panosunda on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle veya noter vasıtasıyla maliklere bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimlerde toplantı yeri ve zamanı, ilanın son günü tüm paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Toplantı, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu ile yapılır ve yine en az salt çoğunluk ile alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır. 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, anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya uygulama alanında Başkanlık, İdare veya TOKİ 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, bildirimin muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirimin 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 yapılıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.”

“(4) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara istinaden ilgili İdareye yapılacak olan yapı ruhsatı başvurusu öncesinde, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin veya teklifin görülüp incelenebileceği yerin, bu karara katılmayan maliklere 15 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde tebliğ edilmiş olması ve bu maliklerin hisselerinin 15/A maddesi uyarınca satışı için Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulmuş olması gerekir. Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece, satış dosyası üzerinde yapılacak ön inceleme neticesinde, salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı ve tebligat işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususlarını içeren yazı, talebine istinaden yapı ruhsatı düzenleyecek İdareye veya ilgili birime gönderilir.

(5) 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 veya İdareye veya TOKİ’ye teklif edilmesi gerekir. Dönüşüm projesini gerçekleştiren

Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi hâlinde, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.”

“(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. Riskli yapının bulunduğu bir parselin ifraz edilmesi halinde, ifraz sonucu oluşan parsellerden, sadece riskli yapının tekabül ettiği parsel veya parseller Kanun kapsamında değerlendirilir ve riskli yapı şerhi diğer parsellerden kaldırılır.”

“(10) Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veya 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. Riskli yapının bulunduğu parselin yapılaşma hakkının, imar hakkı aktarımı ile başka bir parselde taşınması durumunda; maliklerin tamamının aynı parselde şuyulandırılması ve bu parseldeki diğer maliklerin muvafakatının olması şartıyla, yeni parseldeki uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür. 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.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 15/A maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “Maliklerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “toplantıya davet edildiğine dair belgeler, toplantının yapıldığına dair tutanak, maliklerin” ibaresi eklenmiş ve on ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(12) Yapılan ilk satışta, satışa konu edilen hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca satın alınmaması durumunda; yine salt çoğunluğun talebine istinaden yapılacak sonraki satış işlemlerinde, satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlükçe belirlendikten sonra, Ek-13’te yer alan form düzenlenerek, Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosuna on beş gün süreyle ilan edilir ve bütün maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirilir.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin on birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(11) Riskli yapının bulunduğu parselin, boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması veya bu parselin yapılaşma hakkının imar hakkı aktarımı ile başka bir parselde taşınması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden; riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan veya imar hakkı transferi yapılan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Teminata ilişkin geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 5- 1/1/2024 tarihinden itibaren düzenlenen yapı ruhsatları kapsamında verilen teminatlar, yapı müteahhidinin talebi halinde, 13 üncü maddenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi hükmündeki değişen %6 teminat oranına göre yeniden düzenlenir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 22 ncı maddesinde yer alan “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı” ibaresi “Kentsel Dönüşüm Başkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğe ekteki Ek-12 ve Ek-13 eklenmiştir.

MADDE 8- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 9- Bu Yönetmelik hükümlerini Kentsel Dönüşüm Başkanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız](#)