

## TAPU KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde, taraf iradeleri resmi görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 2-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Tapu kaydındaki hisse hatalarının düzeltilmesi

**EK MADDE 3-** Kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, aynı ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılır.

Yapılacak işlem konusunda tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılır ve bu belirtme düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar korunur.

Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verilmesi halinde düzeltme işlemi yapılır. Bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kayıt resen düzeltilerek işlem sonucu ile birlikte düzeltme işlemine karşı tebliğden itibaren altmış gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılabileceği ilgisine ihtar edilir.”

**MADDE 3-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

**“GEÇİCİ MADDE 4-** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipoteklerde anılan fıkroda belirtilen otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar.”

**MADDE 4-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 22 nci ve 27 nci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 5-** 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

**\*EK MADDE 5-** Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan **tapu planı niteliğindeki** yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

**\*Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilebilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor **ve tapu planı niteliğindeki bağımsız bölüm planları** ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır.”**

**(Gerekeç:** Fıkranın daha kolay anlaşılabilmesi ve uygulamada farklı yorumlarla karşılaşılabilmesi için yapı ruhsatına ve yapı kullanma iznine esas planlarda yapıların ölçü ve konumlarının değiştirilmesinin söz konusu olmadığı, sadece blok ad veya numaraları ile bağımsız bölüm numaralarının değiştirilmesi söz konusu olduğundan bu eklemelerin yapılması gerekli görülmüştür.)

**MADDE 6-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz, ~~planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.~~”

**(Gerekçe:** Köyden kente göçün önlenmesi, köyde köylünün yaşam hakkının korunması, geliştirilmesi ve yerinde tarımsal üretimin desteklenmesi ve artırılması için, köylünün yerleşim alanlarının nüfus gelişimleri de dikkate alınarak mevcut yerleşim alanlarının ve gelişme alanlarının tespit edilmesi zorunludur çünkü İmar Kanunu'nun 27. Maddesinin 5. Fıkrasında “İhtiyaç duyulması halinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.” Hükmünde olup yetkinin yerel idarelere bırakılmasının yararlı olacağı düşünülerek bu ibarelerin çıkarılması önerilmiştir.)

**MADDE 7-** 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

**MADDE 13-** Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında ~~sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa anlaşma~~ yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

İlgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

**(Gerekçe:** Kamuya ait olması gereken tesislerin özel tesis yapılabilmesinin önünü açıyor. Kamu mülkiyetindeki alanlarda trampa yerine anlaşma ifadesi daha uygun olacaktır.)

~~Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.~~

**(Gerekçe:** Eğitim ve sağlık gibi hizmetler devletin sosyal devlet anlayışıyla yapması zorunlu hizmetler olduğundan bu amaca ayrılan alanların özel sektör eline geçmesi dolayısıyla vatandaşın devlet eliyle yürütülen hizmetlerden mahrum bırakılması anlamı taşır. Sağlığın ve eğitimin ticarileştirilmesinin önünü açar. Bu nedenle yukarıda belirtilen fıkranın metinden çıkarılması önerilmektedir.)

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılınca kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması halinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 8-** 3194 sayılı Kanunun üçüncü bölüm başlığı “Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları” şeklinde, 15 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.”

“Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlar ile koruma amaçlı imar planlarında, yürürlükteki imar planlarında meskun alan olarak belirlenmiş veya sonradan yapılaşmış alanlarda parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar için bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

(Gerekeç: Eklenen ibarelerle, imar planındaki meskun alanlar ile sonradan yapılaşmış alanlarda İmar Kanununun 16. ve 17. Maddelerine göre imar adasındaki komşu parseller üzerinde ayırma (ifraz) tasarımı hazırlanarak parsellerin imar planına uygun hale getirilmesi sorunsuz bir şekilde sağlanabilecektir.)

Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya veya yaptırmaya ilgili idare yetkilidir.”

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

(Gerekeç: Bir uygulama yönetmeliği ile düzenlenmemesi durumunda Maddenin son paragrafında belirtilen “tevhit ve ifraz” işleminde gündeme gelecek “taksim” işlemi için tescil aşamasında “muvafakat” zorunluluğu doğacaktır.)

**MADDE 9-** 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin başlığı “Parselasyon planlarının hazırlanması.” şeklinde değiştirilmiş; ikinci fıkrasına “saha,” ibaresinden sonra gelmek üzere “düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve” ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan “kırkını” ibaresi “kırkbeşini” şeklinde, üçüncü, dördüncü ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, maddeye altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut yedinci, sekizinci ve dokuzuncu fıkraları yürürlükten kaldırılmış, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kreş, mahalle konağı, muhtarlık hizmet alanı, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve

mesire alanları gibi umumî hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüzölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ~~ve kadastr~~ yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

**(Gerekçe:** Kreş”, “mahalle konağı” ve “muhtarlık hizmet alanı” ibarelerinin değiştirilen üçüncü fıkraya eklenmesi uygun olacaktır. Mezarlık alanları para ile satılmaktadır. Yani ticari bir maldır. Bu nedenle düzenleme ortak payından karşılanması uygun değildir. Bu nedenle “mezarlık alanı,” ibaresinin fıkradan çıkarılması gerektiği düşünülmektedir.)

**(Gerekçe:** Medeni Kanununun 999. maddesi, Tapu Kanununun 21. maddesi ve İmar Kanununun 11. maddesinin 4. fıkrası uyarınca ihdas edilen kadastral yolların; düzenleme ortaklık payı oranının %45 i geçmesi halinde yapılacak kamulaştırmanın bedelinin karşılanması için düzenleme ortaklık payına esas alandan düşülmesi, düzenleme ortaklık payı oranı %45 in altında ise plan bütününde doğacak kamulaştırmaların bedellerinin karşılanması için değerlendirilmek üzere belediye mülkiyetinde tutulması veya şüyuların giderilmesi için satılması ve elde edilen gelirin imar uygulamaları için kullanılmak üzere banka hesabında tutulması, planın genelde uygulanmasına ve kamu kaynaklarının korunmasına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle metindeki “ve kadastr” ibaresinin çıkarılması önerilmiştir.)

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.”

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, ~~uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.~~” yeniden düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payının yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir. Bu oran %45'i aşamaz.”

**(Gerekçe:** Yürürlükteki İmar Kanununun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında; “Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir.” hükmündedir. Tasarı teklifinin 5. Fıkrası bu hüküm doğrultusunda düzenlenirken, 4. fıkrası uygulamada farklı yorumlara yol açabilecek şekilde düzenlenmiştir. Yasa maddesinin düzenleme ortaklık payının tanımlandığı fıkraya uygun olacak şekilde düzenlenmesi uygulamada doğabilecek tereddütleri ortadan kaldıracaktır. Bu nedenle fıkranın önerdiğimiz şekliyle düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.)

“parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam

parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren **imar planlarının projeksiyon yılı da dikkate alınarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 10. Maddesine istinaden hazırlanan 5 yıllık imar programlarına alınması ve imar programına alınanların 5 yıl içinde yapılması ve onaylaması** esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

**(Gerekeç: İmar planları 20 yıllık nüfus artış projeksiyonuna göre yapılmaktadır. Ayrıca Belediyeler imar uygulamalarını 5 yıllık imar programları çerçevesinde ve 5 yıllık nüfus artışına yetecek ve teknik alt yapıları yapılmasını sağlayacak bütçe esasına göre yürütmek zorundadırlar. İmar planlarının tamamının 5 yıl içinde teknik altyapılarıyla birlikte parselasyon planlarının yapılması ekonomik açıdan mümkün olmayacağı gibi farklı bölgelerdeki boş parsellerde yapılacak yapılar kentin saçaklanmasına, kent hizmetlerinin planlı şekilde karşılanamamasına neden olacağı düşünülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) 2009 yılında düzenlediği Kentleşme Şurasında alınan kentlerin saçaklanmasının önlenmesi ve teknik altyapılı yeteri kadar kentsel arsa üretilmesi ilke kararlarının esas alınmasının; ortaya çıkabilecek olumsuzlukların önlenmesi ve planlı, sağlıklı kentleşmenin gerçekleştirilmesini sağlayacağı sonucuna varılmıştır. Bu nedenle Yasa hükmündeki imar planları uygulamalarının 5 yıllık imar programları doğrultusunda ve etaplar halinde uygulanması ve bu uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için yerel yönetimlerin bu amaçla kullanacağı gelirlerinin yasal düzenlemeyle artırılması ile mümkün olacaktır.)**

Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hallerde, bu payın miktarı düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek ~~6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya~~ ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. **Gerektiğinde 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları eliyle bedel tespiti yaptırılabilir.** Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi halinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

**(Gerekeç: İdarelerin kamulaştırmaya ilişkin kamu hizmetlerini öncelikle kamu eliyle yerine getirmesini, bunun mümkün olmadığı hallerde hizmet satın almasını Anayasanın mülkiyet hakkını koruması ilkesi nedeniyle yukarıdaki değişikliğin yapılmasını önermekteyiz.)**

Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya fiili kullanım esasına göre müstakil hale getirilebilir.

Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.”

“Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.”

“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 10-** 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fenni mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”

**MADDE 11-** 3194 sayılı Kanunun 37 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.”

**MADDE 12-** 3194 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması halinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta ile tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

Tebliğati veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.”

**MADDE 13-** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 7- Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hale gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilemediği, harici bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiili kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete

konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması halinde belirlenen alan dışında olup Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

**MADDE 14-** 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesine “akdi haleflerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma” ibaresi eklenmiş, dördüncü cümlesinde yer alan “beşinci fıkrası” ibaresi “beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.”

**MADDE 15-** 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç” ibaresi madde metninden çıkarılmış, üçüncü ve dördüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış, beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş ve mevcut altıncı cümlesinde yer alan “Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak bu fıkroda hüküm olmayan hallerde; ecrimisil ve kira bedellerinin mahsubuna ilişkin hükümleri hariç olmak üzere,” ibaresi “Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda” şeklinde değiştirilmiştir.

“Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren otuz yıl içerisinde 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde, güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen bedel arasındaki fark, bu fıkradaki hükümlere göre en son kayıt malikinden tahsil edilir.”

“Bu süre içerisinde tarım arazilerinin üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması halinde, satış işlemi iptal edilir, taşınmaz resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir. Bu hususlarda tapu kütüğüne gerekli belirtme yapılır.”

**MADDE 16-** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına üçüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır.”

**MADDE 17-** 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç bedel üzerinden” ibaresi madde metninden çıkarılmış, ikinci ve üçüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış ve fıkra aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.”

**MADDE 18-** 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Ancak, kamping ve günübirlik tesislerinin uzatılan süreler dahil toplam süreleri yirmi yılı geçemez. Bu hüküm, bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi içerisinde adı geçen Bakanlıklara başvuran ancak işlemleri henüz sonuçlanmayan kamping ve günübirlik tesisleri hakkında da uygulanır.”

**MADDE 19-** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir.”

**MADDE 20-** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir.”

**MADDE 21-** 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 6- Bu maddenin yürürlük tarihinden önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar, arsa vasfında olan taşınmazlar ve 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundan önce ilgili idarelerince meri mevzuatına göre onaylanmış imar planları izinli kabul edilir.”

(Gereke: İmar Kanununun 8. maddesinde bulunan “Tarım arazileri amacı dışında kullanılamaz” hükmü 3/7/2005 tarihinde eklenmiştir. Bu tarihten önce onaylanan uygulama imar planlarına göre parselasyon planları yapılmış, kısmi ölçülerde uygulanmış ve imar planı kararlarına göre parsellerde yapılaşma meydana gelmiştir. Ancak bu planlara göre uygulama yapılmamış alanlarda uygulama yapılması halinde, bu hüküm, planın uygulayıcısı idareler ile tarım teşkilatları arasında uyumsuzluğa ve çözümsüzlüğe sebep olmaktadır. Bu uyumsuzluk ve çözümsüzlüğün ortadan kaldırılması için maddede belirtilen eklemelerin yapılması önerilmiştir.)

**MADDE 22-** 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Hak sahipliği ihtilafları

GEÇİCİ MADDE 8- (1) 7 nci madde kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının ve kayıt maliklerinin farklı kişiler olmaları nedeniyle satın alma veya iade hakkından yararlanamayanlar, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde durumlarına göre 6 ncı maddenin onikinci fıkrası veya 7 nci maddenin dördüncü fıkrası hükümlerinden yararlandırılır.”

**MADDE 23-** 6292 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.



“Başvuru ve ödeme sürelerinin uzatımı

GEÇİCİ MADDE 9- (1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin bu Kanun kapsamında satışına ilişkin olarak;

a) Süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi,

b) Kendilerine yapılan tebligatta belirtilen bedeli süresi içerisinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

c) Taksitli satışlarda, sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

16/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalan taşınmazların satış bedeli; 2/B taşınmazları için bu Kanunun 6 ncı maddesinde ve Hazineye ait tarım arazileri için bu Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen başvuru sürelerinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (a) bendinden yararlanılabilmesi için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin yapılacak tebligattan itibaren üç ay içinde ödenmesi gerekir.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; kendilerine yapılan tebligatta belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (b) bendinden yararlanılabilmesi için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(4) Birinci fıkranın (c) bendinden yararlanılabilmesi için vadesi geçmiş taksit tutarlarının tamamının, vadesi gelmemiş taksit tutarlarının ise yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(5) İkinci ve üçüncü fıkralar uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz.”

**MADDE 24-** 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, mevcut beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaz.”

“Yeni yapılar için 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.”

“Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.”

“(10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhite devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhitin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanılmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.”

“(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda 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’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oybirliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Bakanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanılıp başlanılmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenilir. Bakanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi halinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibari ile sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanılmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibari ile hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri maliklerin veya Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. 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.”

**MADDE 25-** 6306 sayılı Kanuna 6 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Uygulamaların resen yapılması

**MADDE 6/A-** (1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) Bu madde kapsamında; riskli yapı tespitleri masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle Bakanlıkça resen yapılır. Riskli olarak tespit edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(3) Yapıların tahliyesinin Bakanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dahil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dahil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri; yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebine istinaden yapılır.

(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dahil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Bakanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih edilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Bakanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Bakanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine borç miktarı oranında ipotek tesis edilir. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Bakanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır ve durum hak sahibine bildirilir.”

**MADDE 26-** 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendinde yer alan “yapıların dönüşüme” ibaresi “taşınmazların dönüşüme” şeklinde ve onbirinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır, bunlar ve bu Kanun kapsamında alınacak teminatlar hakkında her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamaz.”

**MADDE 27-** Bu Kanunun;

- a) 3 üncü maddesi ile 19 uncu maddesi yayımlandıktan altı ay sonra,
  - b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,
- yürürlüğe girer.

**MADDE 28-** Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

## GENEL GEREKÇE

Sağlıklı, yaşanabilir ve insan onuruna yakışır uygulamaların gün geçtikçe tüm dünyaya örnek olduğu ülkemizde; yapılan uygulamalar ve düzenlemeler çerçevesinde kentleşme ve planlama alanında daha iyiye ulaşabilmek için yaşanan sıkıntıların giderilmesi, özellikle mevcut yapıların muhtemel afetlere karşı daha dayanıklı hale getirilmeleri ve dönüşüm uygulamalarının daha verimli yapılabilmesi için temel kanunlar olan 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer bazı kanunlarda değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu çerçevede Teklif ile getirilen düzenlemeler ana hatlarıyla şu şekildedir:

- Tapu uygulamalarında bürokrasi ve kırtasiyeciliğin azaltılması ve teknolojik gelişmeler sonucu işlevsiz halde bulunan uygulamaların kaldırılması ile yurtiçinde ve yurtdışında yaşayan vatandaşlarımızın tapu işlemlerine hız kazandırılması amaçlanmaktadır.
- Süresini dolduran ipoteklerin malikin talebiyle terkinin sağlanarak tapu sicilinin düzenli tutulmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişikliklerle; maliklerin tapuları ile oturdukları bağımsız bölüm numaralarının çeşitli hatalar nedeniyle farklı olması durumlarında bunların düzeltilmesi yoluna gidilerek yaşanan sıkıntıların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.
- Mülkiyet hakkının doğurduğu sonuçlar çerçevesinde vatandaşlarımızın mağduriyetlerini gidermek ve uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm getirebilmek amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununda çeşitli düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.
- Parselasyon planının nasıl yapılacağı konusuna netlik ve açıklık getirilmesi suretiyle uzun yıllardır devam eden mülkiyet sıkıntıları ve çarpık yapılaşma hususunun çözüme kavuşturulması hedeflenmektedir.
- Mülkiyetin sorunlu olduğu ve mahkemelerce dahi çözülemediğinden karmaşık hale gelen problemlere yönelik düzenleme yapılarak uzun yıllardır süre gelen bu problemlerin çözümlenmesi hedeflenmektedir.
- Hazineye ait taşınmazlar ile tarım arazilerinin satışında uygulama birliğinin sağlanması ve çeşitli nedenlerle haklarından yararlanamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.
- 6306 sayılı Kanunda öngörülen değişikliklerle, özellikle yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının ivedilikle yapılabilmesi için düzenleme yapılmakta ve bu suretle vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğinin korunması, uygulamada yaşanan problemlerin çözülmesi ve zaman kaybının önlenmesi hedeflenmektedir.

## **MADDE GEREKÇELERİ**

**MADDE 1-** Madde ile, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde, taraf iradelerinin resmi görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşmelerin tamamlanabilmesine ve bu uygulamaya ilişkin usul ve esasların yönetmelikle belirlenmesine imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

**MADDE 2-** Madde ile, tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilebilmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır. Bu kapsamda hataların oluşum nedenleri belirlenerek sınırlandırma yapılmakta ve hatalı hisselerin malikleri ile aynı ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak tabloya ilişkin bilgilendirici tebligat yapılması öngörülmektedir.

Tebligat sonrası taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak kişileri korumaya yönelik olarak tapu sicilinde bilgilendirme amaçlı belirtme yapılarak bu belirtmenin düzeltmenin kesinleşmesine kadar sicilde tutulması hedeflenmektedir.

İlgililerince yapılan tebligata muvafakat verilmesi halinde istem gereği düzeltme işlemi yapılması; belirlenen sürede muvafakat verilmemesi durumunda ise tapu müdürlüğünce hatalı kaydın resen düzeltilmesi ve işlem sonucundan ilgisine bilgi verilerek altmış gün içinde dava açabileceği hususunun ilgiliye ihtar edileceği hüküm altına alınmaktadır.

**MADDE 3-** Kanun Teklifinin 19 uncu maddesiyle ipotek şerhlerinin malikin talebi üzerine tapu müdürlüğünce terkin edilebilmesine ilişkin olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine hüküm eklenmektedir. Madde ile, söz konusu hükmün yürürlüğe girmesinden önce tesis edilmiş ve süresini doldurmuş ipotekler hakkında geçiş hükmü düzenlenerek hak kaybının oluşmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 4-** Madde ile, 2644 sayılı Tapu Kanununun işlevsiz halde bulunan ve uygulanmayan 22 nci maddesi ve tapu işlemlerine fotoğraf yapıştırılmasını düzenleyen 27 nci maddesinin bürokrasinin ve kırtasiyeciliğin azaltılması amacıyla yürürlükten kaldırılması amaçlanmaktadır.

**MADDE 5-** Madde ile, hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının daha kolay ve külfetsiz bir şekilde düzeltilebilmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır. Uygulamada, hatalı bağımsız bölümlerin malikleri bu hatanın giderilmesi için bağımsız bölümlerin trampası veya satışını yapmak zorunda kalmakta ve blok numarasında yapılan düzeltme işlemlerinde oybirliğinin aranması çoğu zaman karar alınmasını imkansız hale getirmektedir. Bu çerçevede, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2011/3 sayılı Genelgesi kapsamında halen yürütülmekte olan söz konusu işlemlerin daha kolay ve külfetsiz bir şekilde yapılabilmesine yönelik düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 6-** 19/7/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 25 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinde düzenleme yapılarak tarım arazilerinin, tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın planlanamayacağı hükmü getirilmiştir. Ancak, valilikler veya belediyeler tarafından plan gerektirmeyen yapılar için 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın ruhsat verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca, yine köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar; plan yapılmadığı, mevcut durumun tespit edildiği gerekçesiyle 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmadan belirlenmiştir. Bu durum tarım alanlarının gerekli izinler alınmaksızın amacı dışında kullanılmasına yol açmaktadır. Bu nedenle madde ile, tarım arazilerinin korunması ve ihtiyacı

halinde planlı kullanımı için, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar belirlenirken 5403 sayılı Kanun kapsamında izin alınması zorunluluğu 3194 sayılı Kanununun 8 inci maddesine dercedilmektedir.

**MADDE 7-** 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesinde yapılan değişiklik ile; uygulama imar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan veya kamulaştırılması gereken alanların kamu eline geçmesini sağlama, kamulaştırma yükünü ve kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan sorunları azaltma, nüfusun ihtiyaç duyduğu açık ve yeşil alanların elde edilmesini sağlama yönünde kanuni düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkan sağlanması öngörülmektedir.

**MADDE 8-** Uygulamada tanım karmaşası olduğundan parselasyon planı yapılması gereken yerlerde ifraz ve tevhit işlemleri yapılmaktadır. Bu nedenle madde ile; ifraz ve tevhidin hangi durumlarda yapılabilmesi açıklanmakta ve ifraz ve tevhit şartlarının daha anlaşılır hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte, kamu yararı düşünülerek gecikmelerin önüne geçilmesi amacıyla, ifraz ve tevhit işlemleri yönünden kamu mülkiyetine ait alanlar için istisna getirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca; resen ifraz ve tevhit yapılabilmesi, yapılaşmaya elverişli olmayan bu parsellerin yapılaşmaya elverişli hale getirilmesini sağladığından yaşanan sıkıntıların önüne geçebilmek için ilgili düzenlemenin yapılması önem arz etmektedir.

**MADDE 9-** Madde ile; arsa ve arazi düzenlemesi uygulanacak alanlarda umumi hizmet alanına konu kullanımlar netleştirilmekte ve uygulamada birlik sağlanması öngörülmektedir. Buna mukabil düzenleme ortaklık pay oranı da artırılmakta ve düzenleme ortaklık payına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek yaşanan tereddütlerin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Yapılan düzenleme ile;

- Kadastro ve imar yollarının zaten kamunun kullanımındaki yollar olduğu, yani bir nevi plan öncesi umumi hizmet alanı olduğu değerlendirildiğinden bu alanların ihdasa konu edilmeden, öncelikle imar planıyla belirlenen umumi hizmet alanlarından düşülmesi ve sonrasında düzenleme ortaklık payının hesaplanması öngörülmektedir.

- Sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulurken yapılan imar uygulamalarında kamuya yük getirmeden hareket alanının genişletilmesi, daha hızlı hareket edilmesi ve yasal çerçevede içerisinde kamulaştırma yükünün azaltılması, yıllarca süren kamulaştırma ve mülkiyet problemlerinin önüne geçilmesi ile vatandaşlarımızın mağduriyet yaşamamaları amaçlanmaktadır.

- Mevcut yapılar nedeniyle uygulamada düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlarda, eşitlik ilkesinden hareketle düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülerek alınması öngörülmektedir.

- Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet probleminin, parsel sahiplerinin muvafakatleri olması halinde imar uygulamasıyla çözülmesi ve bu suretle müstakil parsel oluşması sağlanmaktadır.

- Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 10-** Madde ile; tarımsal seralarda ruhsat aşamasında yaşanan sıkıntıların giderilmesine yönelik çözüm sağlanması ve bu suretle tarımsal üretimin artırılması amacıyla seraların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmak, ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün

uygun görüşü bulunmak ve entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla ruhsat alınmadan ve yola cephesi bulunan parsellerden geçiş hakkıyla (yola cephe sağlamadan) yapılabilmesine imkan sağlanmaktadır.

**MADDE 11-** Madde ile; yapılaşmamış parsellerin, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilmesine ilişkin düzenleme yapılması öngörülmektedir.

**MADDE 12-** Madde ile, genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği tespit edilen metruk yapılara ilişkin tehlikeli durumun, cana ve mala zarar vermesini önlemek amacıyla, öncelikle yapı sahiplerince ortadan kaldırılması; bunun sağlanamadığı durumlarda ise tehlikenin giderilmesine yönelik işlerin belediye veya valilikçe resen gerçekleştirilmesine ilişkin düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

**MADDE 13-** Madde ile, vatandaşlar tarafından çözümü gerçekleştirilmeyen alanlarındaki süreçlerin etkinleştirilmesi, ülke düzeyindeki iyileştirme, yenileştirme ve dönüşüm çalışmalarının bütüncül bir anlayışla koordinasyonunun sağlanması, benzer alanlarda tekil çözümlerin üretilmesi gerekliliği karşısında söz konusu düzenlemenin yapılması amaçlanmaktadır.

**MADDE 14-** Madde ile, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında verilen yapı kayıt belgesinin bulunduğu Hazine taşınmazlarının ilgililerine yapılacak satışlarında satışların en kısa sürede yapılmasını teminen başvuru süresi getirilmekte; yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaması hüküm altına alınmakta; ayrıca bu belgenin alınması sırasında hem yapı hem de taşınmazın zemini için ilgilileri tarafından ödeme yapıldığından bu taşınmazlardan yapı bedeli ve ecrimisil alınmaması, tahsil edilmiş ecrimisillerin de satış bedelinden mahsup edilmesine yönelik düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

**MADDE 15-** 4706 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile; belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında başvuru süresinin uzatılması; satılan tarım arazilerinin otuz yıl içerisinde üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması halinde satış işleminin iptal edilerek taşınmazın resen Hazine adına tescil edilmesi ve ödenen bedelin faizsiz olarak kayıt malikine iade edilmesi sağlanarak bu arazilerin tarım dışı amaçla kullanılmasının ve atıl bırakılmasının önlenmesi; ayrıca satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin ve tarımsal amaçla kullanılan 2/B arazilerinin satışına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması, bu sayede belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında yer alan söz konusu arazilerin satışında satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı gibi hususlarda uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

**MADDE 16-** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasında yapılan değişiklikle; Kanun kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesislerin bedelinin yapı yaklaşık maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanması amaçlanmaktadır.

**MADDE 17-** Madde ile, İstanbul ili Silivri ve Çatalca ilçelerinde bulunan Hazineye ait taşınmazların geçici 22 nci madde kapsamında yapılacak satışlarında başvuru süresinin uzatılması; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması sağlanarak benzer kanunlarda yer alan düzenlemelerde uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

**MADDE 18-** Madde ile, kamu taşınmazları üzerinde yapılacak olan, diğer turizm tesislerine oranla toplam yatırım ve işletme maliyeti daha düşük ve yatırımın geri dönüş süresi daha az olan kamping ve günübirlik turizm tesisleri için kesin tahsis yapılmasına ilişkin süre, uzatılan süreler dahil toplam yirmi yıl olarak yeniden düzenlenmektedir. Ayrıca, işlemleri henüz sonuçlanmayanlar hakkında da bu sürenin uygulanacağı yönünde düzenleme yapılarak, aynı durumdaki turizm yatırımcıları ve işletmecileri arasında eşitliğin sağlanması amaçlanmaktadır.

**MADDE 19-** 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda yapılan değişiklik ile; Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamak amacıyla tapu siciline süreli olarak tescil edilmiş olan ipoteklerin, süresinin sona ermesi ve madde metninde belirtilen şartların oluşması halinde malikin talebiyle terkinin sağlanabilmesine yönelik düzenleme yapılması öngörülmektedir.

**MADDE 20-** 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında belediyelere devredilen taşınmazlar üzerindeki yapılar kentsel dönüşüme tabi tutulacağından, dolayısıyla muhafaza edilemeyeceklerinden, bu taşınmazlar için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmemesi, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin terkin edilmesi, tahsil edilenlerin ise iade edilmesi amaçlanmıştır.

**MADDE 21-** Madde ile, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici maddenin yürürlüğe girmesinden önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanların 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli kabul edilmesi, bu konu hakkında herhangi bir hukuki ihtilaf yaşanmamasının sağlanması ve bu suretle vatandaşlar açısından oluşabilecek mağduriyetlerin önlenmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 22-** Madde ile; 2/B taşınmazlarında kayıt maliki ve kullanıcı çakışması nedeniyle haktan yararlanamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde eş değer 2/B arazisi verilmesi suretiyle giderilmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 23-** Madde ile, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı ve 12 nci maddelerinde belirtilen başvuru ve ödeme süresini geçiren vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi ve uygulamada meydana gelebilecek hukuki ihtilafların önlenmesini teminen yeniden başvuru ve ödeme süresi verilmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 24-** Madde ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki yapıların sicilinde bulunan haklar ve şerhlerin yapının yıkılmasından sonra hisseler üzerinde devam edeceği ancak bu hakların ve şerhlerin dönüşüm uygulaması kapsamında tapuda yapılacak işlemler için engel teşkil etmeyeceği açıkça düzenlenmektedir. Diğer taraftan, belirtilen haklar ve şerhlerin, yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek



bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilmesi ve bu suretle alacaklı olanların herhangi bir zarara uğramamasının temin edilmesi amaçlanmaktadır.

Dönüşüm uygulamalarının zaman kaybına ve kesintiye uğramadan yürütülebilmesi için malikler ile müteahhitler arasında imzalanan sözleşmelere göre malikler taşınmazlarını müteahhide devretmektedir. Kat irtifakının kurulması veya dönüşüm uygulamasının tamamlanması ile birlikte müteahhit maliklerin haklarına karşılık gelen bağımsız bölümleri tapuda maliklere iade etmektedir. Bütün taşınmazların tapuda müteahhide devredildiği bir safhada müteahhitin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulandığı zaman hem dönüşüm uygulaması tamamlanamamakta ve hem de malikler mağdur olmaktadır. Belirtilen sebeple, bu madde ile Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüm uygulamaları için yapım işini üstlenen müteahhite devredilmesi durumunda, müteahhitin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamayacağı düzenlenmiştir.

Ayrıca, Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışının, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve idarenin iznine istinaden yapılabilmesine yönelik düzenleme yapılması amaçlanmaktadır..

Yine, uygulamada malikler ve müteahhitler arasında anlaşma sağlanmış olmasına rağmen müteahhitten kaynaklanan sebeplerle uzunca bir zaman yeni yapının yapım işine başlanılmaması veya yapım işine belirli bir seviyeden sonra devam edilmemesi gibi durumlar söz konusu olabilmektedir. Bu gibi durumlarda malikler işe başka bir müteahhit ile devam etmek istediklerinde mevcut sözleşmelerin genel hükümlere göre fesih edilmesi uzunca bir zaman almakta ve bu da maliklerin daha da mağduriyetine sebep olabilmektedir. Belirtilen sebeple, Kanunun 6 ncı maddesine bir fıkra eklenmesi suretiyle; Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde maliklerce anlaşma sağlanmasından sonra bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış ise veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır inşai faaliyete devam edilmiyor ise, sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabileceği, belirtilen durumlarının varlığının Bakanlıkça tespit edilmesi halinde müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlamasının veya devam etmesinin istenebileceği ve bu ihtarla rağmen işe başlanılmaması veya devam edilmemesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla daha önce imzalanmış olan sözleşmelerin resen fesih edilmiş sayılacağı düzenlenmektedir. Ayrıca, fesih sonrasında, fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, taraflar arasında yapılan ödemeler ve benzeri konularda genel hukuk hükümlerinin uygulanacağı, ancak fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira ödemelerinin hak sahiplerinden geri talep edilemeyeceği hükme bağlanmaktadır.

**MADDE 25-** Madde ile; yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılacağı veya yaptırılacağı düzenlenmektedir. Bu kapsamda, uygulamaların hızlı ve kesintiye uğramadan yürütülmesi için; riskli yapı tespiti, bu tespite itiraz, tahliye iş ve işlemlerinin yapılacağı süreler ile tapuda, belediyelerde ve diğer idareler nezdinde yapılacak iş, işlem ve uygulamalarda maliklerin ve ilgililerin muvafakatının aranmayacağı, alandaki taşınmazların, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanlar da dahil olmak üzere Hazine adına tescil edileceği ve yeni yapılar için kat irtifakı veya kat mülkiyetinin; hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapıncaya kadar Hazine adına kurulacağı düzenlenmektedir. Ayrıca, uygulama yapılacak alanda hak sahipleri ile TOKİ, İdare veya müteahhitler arasında, daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa

payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın fesih edilmiş sayılacağı düzenlenmekte ve fesih edilmiş sayılan bu sözleşmelere göre tarafların ve Bakanlığın hakları ve sorumlulukları belirtilmektedir. Ayrıca hak sahipliği çalışmalarının nasıl yapılacağı ile yapılacak yeni taşınmazların hak sahiplerince teslim alınmaması durumunda hak sahibinin mevcut taşınmazının değerinin hak sahibine ödenerek işlem yapılacağı hüküm altına alınmaktadır.

**MADDE 26-** Madde ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında alınacak teminatlar ve Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak hakkında, amme alacakları için yapılacak haciz ve tedbirler de dahil olmak üzere, her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamayacağı hükme bağlanmaktadır.

**MADDE 27-** Yürürlük maddesidir.

**MADDE 28-** Yürütme maddesidir.