

**OLAĞANÜSTÜ HAL KAPSAMINDA YERLEŞME VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN
CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN KABUL
EDİLMESİNE DAİR KANUN**

Kanun Numarası : 7452
Kabul Tarihi : 5/4/2023
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih:10/4/2023 Sayı: 32159

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı, 8/2/2023 tarihli ve 6785 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hal kapsamında yer alan illerde yerleşme ve yapılaşma hususunda bazı tedbirlerin alınmasıdır.

Yerleşme ve yapılaşma hususunda alınan tedbirler¹

MADDE 2- (1) 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afetten etkilenenlerin geçici veya kesin iskân alanları; fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği, yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının yeni yerleşim yerlerinin tespitine ilişkin görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca resen belirlenerek ilgili kurumlara bildirilir. Bu belirleme yapılırken gereklilik bulunması halinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun ek 16 ncı maddesinde belirtilen alanlar ile yerleşme ve yapılaşma için zorunluluk bulunan ekli (1) sayılı kroki ve koordinat listesinde yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları da kullanılabilir. **(Ek cümleler: 14/7/2023-7456/25 md.)** Bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlük tarihi itibari ile henüz yer seçimi tamamlanmamış köylerde ve kırsal özellik gösteren alanlarda; zorunluluk durumunda ve uygun başka yer bulunamaması halinde hak sahibi başına 1.000 metrekareyi geçmemek üzere ilave orman vasıflı alanlar da kullanılabilir. Geçici veya kesin iskân alanlarında 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20 nci maddesi hükümleri uygulanmaz. Bu alanlar içinde kalan taşınmazlar üzerindeki binaların asgarî levazım bedeli ile ağaçların ve sair muhdesatların bedeli; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19 uncu maddesinde yer alan sınırlamaya tabi olmaksızın muhdesat sahiplerine ödenir.

(2) Birinci fıkraya göre belirlenen alanlarda vasıf değişikliği gereken yerlerin resen vasıf değişikliği yapılır ve bu yerler Hazine adına tescil olunur. Bu işlemler ilgili kurumlara

¹ 14/7/2023 tarihli ve 7456 sayılı Kanunun 25 inci maddesiyle bu maddenin birinci fıkrasına “belirtilen alanlar” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile yerleşme ve yapılaşma için zorunluluk bulunan ekli (1) sayılı kroki ve koordinat listesinde yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları” ibaresi ve fıkraya aşağıdaki cümleler, ikinci fıkrasının üçüncü cümlesine “belirtilen” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya orman vasıflı” ibaresi eklenmiştir.

bildirilir. Vasıf değışikliğı gereken yerlerde, 6831 sayılı Kanunun ek 16 ncı maddesinde belirtilen veya orman vasıflı alanların bulunması halinde bu alanın iki katından az olmamak üzere Hazine taşınmazı, orman tesis edilmek üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilir. **(Ek cümle: 14/7/2023-7456/25 md.)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen geçici veya kesin iskân alanlarında yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları sadece afetzedelerin ihtiyacı için kullanılır, ihtiyaç fazlası taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine, imar planlarının kesinleşmesini müteakiben en geç 1 yıl içerisinde önceki vasfına göre tescil edilir.

(3) Genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, dava süreci devam edenler ile kesinleşen ancak henüz tapuya tescil edilmemiş olanlar hariç olmak üzere, tespit dışı bırakılan yerlerin 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebine istinaden ilgili kurumların görüşleri alınmaksızın bu Kanunun amacı doğrultusunda Hazine adına idari yoldan tescili yapılır.

(4) Köy yerleşme alanları dâhil belirlenen kesin iskân alanlarında ve mevcut kentsel alanlarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak plan ve imar uygulamaları beklenmeksizin, jeolojik etüt raporu ve zemin etüt raporu doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak vaziyet planına ve düzenlenecek yapı ruhsatına göre uygulama yapılır. Bu alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan ve parselasyon planlarında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu alanlarda taşınmaz mülkiyeti veya imar hakları kısmen veya tamamen başka bir alana aktarılabilir. Bu haklar takas ve trampa işlemlerine konu edilebilir. Plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

(5) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen geçici veya kesin iskân alanlarında, 4342 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, 6831 sayılı Kanun gereğince verilen izinler, Orman Genel Müdürlüğü tarafından 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince kiraya verilen mesire yerleri, orman parkları ve taşınmazlara ilişkin kiralama sözleşmeleri ile 4342 sayılı Kanun kapsamında tahsis amacı değışikliğı gerçekleştirilen ancak tapuda henüz Hazine adına tescil edilmeyen alanların tahsis amacı değışiklikleri, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesi kapsamında verilen tahsis alanları ilgisine göre resen iptal edilmiş veya feshedilmiş sayılır.

(6) 4/6/1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanununun 30 uncu maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında düzenlenen ara ve uç ürün üretme şartlı ihalelere ilişkin ruhsatlar hariç olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen geçici veya kesin iskân alanlarına denk gelen maden ruhsat sahalarının girişimli kısmı Çevre, Şehircilik ve

İklim Değişikliği Bakanlığının kararı ile karar tarihinden itibaren maden ruhsat sahasından resen taksir edilmiş sayılır. Geçici veya kesin iskân alanının ruhsatın tamamını kapsamaması halinde ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının kararı ile karar tarihinden itibaren maden ruhsatı resen iptal edilmiş sayılır.

(7) Birinci fıkrada belirtilen alanlarda, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Kamulaştırılan taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir. Tescilden sonra bu alanlarda inşai faaliyetlere başlanabilir. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar için kıymet takdiri, tescil tarihinden itibaren en geç bir ay içinde 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır. Belirlenen değer, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından asliye hukuk mahkemesine sunulur ve bu bedel, tescilinden önceki tapuda kayıtlı taşınmaz maliklerine ödenmek üzere mahkemece belirlenen bankaya yatırılır. Yatırılan bedel, üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılır ve hak sahibine varsa nemalarıyla birlikte ödenir. Bedelin yatırıldığına ilişkin karar mahkemece taşınmaz maliklerine tebliğ edilir. Taşınmazın tescilinden önceki tapu kaydında yer alan tedbir, kamulaştırma, ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ile yasaklayıcı ve kısıtlayıcı tüm şerhler taşınmazın bedeli üzerinde devam eder; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine tebliğ edilir. Bedelin yatırılmasından sonra, bu bedel üzerinden yapılacak uzlaşma görüşmelerinde anlaşma sağlanamaması halinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bedel tespiti ve tescili davalarına yönelik hükümlerinden bedel belirlenmesine ve ödenmesine ilişkin hükümleri uygulanır. Bu fıkra kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan devir alınacak olanlar resen Hazine adına tescil edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi hükümlerine göre belirlenir. Bu fıkrada hüküm bulunmayan hallerde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(8) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; altyapı, üstyapı dâhil her türlü inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, cins değişikliği yapmaya, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya yetkilidir. Bu uygulamalar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile işbirliği içinde

yapılabilir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, bu kapsamda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

(9) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına ve Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştiraklerine, bu madde kapsamında akdedilecek protokoller çerçevesinde konut, işyeri ve altyapı tesisleri ile bunlar için gerekli her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, imar planı, parselasyon gibi mühendislik hizmetleri yaptırılabilir ya da hak sahibi olanlara verilmek üzere yapılan konut veya işyerleri bu idarelerden satın alınabilir. Bu kapsamda Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına ve Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştiraklerine kaynak aktarımı yapılabilir.

(10) Bu kapsamda yapılacak iş ve işlemler hakkında 4734 sayılı Kanunun yaklaşık maliyet tespitine ilişkin usulleri ile avan proje yapılmak kaydıyla 62 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümleri uygulanmaz. Yapım işleri ve altyapı ile ilgili her türlü işlemde katılma payı ve teknik altyapı bedeli alınmaz.

(11) Yerli veya yabancı kişiler, kurumlar ve kuruluşlar, deprem bölgesindeki konut ve işyeri ihtiyacını karşılamak ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına hibe edilmek üzere Bakanlıkça gösterilecek yerlerde ve Bakanlıkça belirlenecek tip projelere uygun konut ve işyeri yapabilir veya yaptırabilir. Bu kapsamda Bakanlığa hibe edilen konut ve işyerleri hak sahiplerine verilmek üzere Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına devredilir.

(12) Bu alanlarda doğalgaz, elektrik, su, atık su ve arıtma tesisleri ile atık işleme tesisleri, iletişim ve diğer her türlü altyapı yatırımları, üstyapı imalatları tamamlanıncaya kadar ilgili kurum, kuruluş ve dağıtım şirketlerince öncelikle tamamlanır.

(13) Afet alanlarından çıkan yıkıntı atıklarının dökümü, çevrenin korunmasına ilişkin önlemler alınmak kaydıyla ilgili valilikçe belirlenen alanlara yapılır. Yıkıntı atıkları, geri dönüşüme tabi tutulmak sureti ile ilgili standartları ve gerekli şartları sağlayarak altyapı ve üstyapı yatırımlarında kullanılabilir. Bu döküm sahaları ve bu sahalarda yapılacak iş ve işlemler ilgili mevzuatın belgelendirmeye ilişkin hükümlerinden müstesnadır.

(14) Bu madde kapsamında belirtilen iş ve işlemlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan kaynağın temini amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleri ile döner sermaye işletmeleri arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı onayıyla ve ilgili idare bütçesine gider kaydedilmek suretiyle kaynak aktarımı yapılabilir.

Personel görevlendirilmesi

MADDE 3- (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında istihdam edilen personel, bu Kanunda belirtilen ve Bakanlık, bağlı ve ilgili kuruluşları ile bunların iştiraklerince yürütülen iş ve işlemlerde Bakanlıkça görevlendirilebilir.

EK MADDE 1- (Ek: 14/7/2023-7456/26 md.)

(1) 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemler aşağıdaki hükümlere göre yapılır.

(2) Uygulama yapılacak parsellerde daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden ruhsat vermeye yetkili idarece fesih edilir. Fesih sonrasında tapu siciline şerh edilmiş olan sözleşmeler, malikler veya idarenin talebi üzerine sicilden terkin edilir. Feshedilen sözleşmelere istinaden yaşanan anlaşmazlıklar, müteahhitler ile malikler arasında özel hukuk hükümlerine göre çözülür.

(3) Uygulama yapılacak taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın ruhsat vermeye yetkili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. 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 ilgililerin 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.

(4) Maliklere ait taşınmazların önceki vafına göre değeri ile inşa edilecek yeni yapıların değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir. Yapılacak yeni uygulamadaki bağımsız bölümlerin paylaşımı, değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilen değerler gözetilerek yapılır ve maliklere isabet eden bağımsız bölümlerin dağılımına ilişkin cetvel, malikler ile müteahhit arasında düzenlenen yapım sözleşmesi ekinde yer alır.

(5) Yapılacak yeni uygulamalar ve bu uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile alacağı karara

istinaden yapılır. Yeni yapı yapılacak parselde yıktırılmayıp korunması gereken yapı var ise karar, yıktırılan yapıların maliklerinin salt çoğunluğu ile alınır. Anlaşma sağlanamayan ve kendisine ulaşılamayan maliklerin hisseleri ruhsat vermeye yetkili idarenin talebine istinaden, yapım işi tamamlanıp malikleri adına tescil edilinceye kadar geçici olarak tapuda Hazine adına tescil olunur. Yeni yapılacak uygulamalara yönelik olarak ilgili idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak tüm iş ve işlemler tapuda kayıtlı son malik adına yürütülebilir. Bu madde kapsamında maliklere yapılacak tebligatlar e-Devlet Kapısı üzerinden bildirim yapılması ve ilgili muhtarlıklarda on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Bu şekilde yapılan tebligatlar 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılan tebligat yerine geçer.

(6) Bu madde kapsamında yapılacak yeni yapıların bulunduğu parsellerin maliki olan gerçek veya tüzel kişilere hibe ve maliklerce talep edilmesi halinde yapım kredisi verilir. Hibe ve yapım kredisi verilmesine ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenir. Bu kapsamda maliklere bir konut ve bir işyeri için hibe verilir. Ancak, 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara hibe ve kredi verilmez. Beşinci fıkra kapsamında Hazine adına tescil olunan hisseler bakımından yapım maliyeti Hazine tarafından karşılanır. Bu madde kapsamında verilecek hibe ve kredi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bütçesine bu amaçla konulacak ödeneklerle karşılanır. Bu madde uyarınca yapılacak olan iş, işlem ve uygulamalar; 7269 sayılı Kanunun 42 nci maddesi kapsamında muaf olunan vergi, resim ve harçlara ilave olarak, yeni yapıların inşa sürecinde belediyelerce alınan her türlü ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisinden, kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretlerden, bu Kanun kapsamında yapılan yapıların maliklerine bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden de muaftır.

(7) Yapım işinin tamamlanmasından sonra, Hazine adına tescil olunan hisselerin maliklerine, dördüncü fıkraya göre oluşturulan cetvel uyarınca belirlenen bağımsız bölümlerini teslim almaları için tebligat yapılır. Tebligatta belirtilen süre içerisinde teslim alınmaması halinde, maliklerin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dördüncü fıkra kapsamında taşınmazın önceki vasfına göre belirlenen değeri güncellenerek ve bu miktara, bu madde kapsamında yapılacak hibe yardımı ilave edilerek belirlenen tutar, malik/malikler adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; malikin önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler malik adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler yetkili idarenin talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum maliklere bildirilir. Malikin dağıtım cetveline göre kendisine düşen bağımsız bölümü kabul etmesi durumunda ise, yapım için harcanan toplam bedelden hibe olarak yapılan yardım miktarı düşülür, geriye kalan yapım maliyeti Hazine tarafından karşılandığı tarih ile bağımsız bölümün malike teslim edildiği tarih arasında geçen süre dikkate alınarak, borç TÜFE oranında güncellenir. Malikler güncellenen borç üzerinden 84 ay vade ile borçlandırılır.

(8) Bu madde kapsamında yapı ruhsatı alınmasına rağmen müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış 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 salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karara istinaden ruhsat vermeye yetkili idarece yapılacak incelemeye göre belirtilen durumların tespiti halinde sözleşmelerin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın feshine karar verilir. Fesih sonrasında, tapu siciline şerh edilmiş olan sözleşmeler maliklerin ve ruhsat vermeye yetkili idarenin talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır.

(9) 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapılacak olan konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesislerin yapımına ilişkin tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat işlemleri, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakati ile yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden yapılır. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerlerde köy yerleşik alanı içinde kalan alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedeler ile Hazine mülkiyetindeki alanlarda veya tespit harici alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedelerin yapılarının yıkıldığı yerde inşası kaydıyla tevhit, ifraz, alan düzeltme, ihdas, terk, tahsis değişikliği, idari yoldan tescil işlemleri yetkili idare tarafından diğer kanunlardaki şart ve kısıtlamalara bağlı olmaksızın resen yapılır veya yaptırılır. Oluşturulan parsellerin yüzölçümü en fazla 1.000 metrekare olacak şekilde belirlenir. Bu alanlarda tahsis veya vasıf değişikliği gereken yerlerin resen tahsis veya vasıf değişikliği yapılır ve bu yerler Hazine adına tescil olunur. Hazine adına tescil olunan ve Hazine mülkiyetinde bulunan söz konusu alanlar Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına resen tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır. Bu fıkra kapsamında yapılacak uygulamalarda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin kadastro yapılmış olan yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulmayacağına ilişkin hükmü uygulanmaz.

GEÇİCİ MADDE 1- (Ek:27/12/2023-7491/72 md.)

(1) 31/12/2025 tarihine kadar, 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi kabul edilen yerlerde; kapsamı yapı malzemeleri ve yapım işleriyle sınırlı olmak üzere, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Ticaret Bakanlığınca 14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi halinde, ilgililerine aynı Kanunun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendine göre Haksız Fiyat Değerlendirme Kurulunca verilecek idari para cezası on katı olarak uygulanır.

Yürürlük

MADDE 4- (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 5- (1) Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

[\(1\) Sayılı Kroki ve Koordinat Listesi](#) (Ek: 14/7/2023-7456/1 md.)

5520 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN

YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	5520 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
7456	2, Ek Madde 1	15/7/2023
7491	Geçici Madde 1	28/12/2023