

İSKAN KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Resmi Gazete Tarihi: 02/12/2007

Resmi Gazete Sayısı: 26718

İskan Kanunu Uygulama Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik; 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanununda öngörülen geçici iskân yardımları, kesin iskân yardımları, yerlerin terki bakımından zorunlu hâller, iskân hizmetleri için faaliyet gösterecek olan komisyonlar, iskân duyurusu ve ilgililerin iskân için müracaatları, konut, işletme binası, arsa, arazi ve proje kredisi verilmesi, hak sahiplerinin borçlanmaları, kredi borçlanmaları, bu kredilere uygulanacak faizler ve diğer hususlar ve erteleme sebepleri ile ilgili hususları ve bu hususlara ve Kanunun uygulanmasına dair usûl ve esasları düzenlemektedir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 5543 sayılı İskân Kanunu'nun 47 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Aile: 5543 sayılı Kanununun 17 nci maddesinde belirtilen iskânda aile kabul edilecekleri,
- Bakan: Bayındırlık ve İskân Bakanını,
- Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,
- Banka: Bakanlıkça bu Yönetmelik uyarınca yapılacak işlemler için malî hususlarda protokol yapılan bankayı,
- Genel Müdürlük: Afet İşleri Genel Müdürlüğünü,
- Kanun: 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanununu,
- Mahallî şube: Bakanlıkça protokol yapılan bankanın mahallî şubesini,
- Müdürlük: İlgili Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğünü ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İskân Edilenlere İlişkin Hükümler

Devletçe iskân esasları ve işlemleri

MADDE 4 – (1) Kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin yürütülmesinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Kanun ve diğer ilgili mevzuat ile bu Yönetmelik hükümlerine göre hak sahibi olacak aileler, tarımsal veya tarım dışı amaçlarla iskân edilebilirler.
- Eski yerleşim yerlerinde geçim imkânlarını kaybedenlerin veya tarımsal ve tarım dışı amaçlarla iskân edileceklerin hayat seviyesinin tespitinde, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının onsekiz katı esas alınır.
- İlgililerin taşınmazlarının kamulaştırılması üzerine yerlerini terk etmek zorunda kaldıklarının kabulü için, yerleşim biriminin tamamen kamulaştırılmış olması veya yerleşim birimi kısmen kamulaştırılan yerlerde, ailenin konutunun kamulaştırılacak olması şarttır. Ancak, taşınmazları kısmen kamulaştırılanlar ile taşınmazı olmayanların hayat seviyeleri ve yerleşim biriminin genel durumu ve kamulaştırılmayan arazilerin durumu dikkate alınmak sùretiyle konu ile ilgili ziraat mühendisi ve ihtiyaca göre harita mühendisi, inşaat mühendisi, ekonomist gibi meslek gruplarından olmak üzere en az üç kişiden oluşan teknik heyetçe durum incelenerek ve ilgililerin geçim imkânlarını kaybedip kaybetmedikleri oy birliği ile rapora bağlanarak işlem yapılır.
- Taşınmazları kamulaştırılanlardan eski yerleşim yerini boşaltmak zorunda kalanların barınmalarında, öncelikle göçmen kabul merkezleri veya kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait binalardan ilgili valilikçe tespit edilecek olanlar kullanılırlar. Barındırma ihtiyacının böylece karşılanamaması hâlinde, ailelerin kesin iskânları sağlanıncaya kadar kira giderlerine katkı sağlamak üzere, onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde otuzuna kadar Bakan onayı ile aile başına belirlenecek miktar üzerinden geçici iskân için karşılıksız kira yardımı yapılabilir.
- Dışişleri ve İçişleri Bakanlıklarının incelemeleri sonucunda, yurda girişleri münferit veya toplu olarak uygun görülen serbest göçmenler ile iskânlı kabul edilen göçmenlerin işlemleri, Bakanlık ve ilgili valilik gözetimi altında müdürlükçe yürütülür. Ayrıca, Kanunun 5 inci ve 6 ncı maddeleri uyarınca yurda toplu olarak kabul olunan göçmenlerin bakım, beslenme ve barınma ihtiyaçlarının karşılanması için Bakanlıkça gerekli tedbirler alınır. Özel kanunlar uyarınca yurda getirilen ve iskânlı kabul edilen göçmenlerin iskânları ise, Kanunun ilgili hükümlerine göre yapılır.
- Kanunun 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen barındırma, yiyecek, yakacak ve tedavi yardımları; göçmenlerin ülke sınır kapılarından giriş yaptıkları ve taşınmazları kamulaştırılanların ise geçici iskâna alındığı tarihten itibaren, Merkezî İskân Komisyonunun koordinasyonu ile, valiliklerin hazırlayacakları göçmen kabul merkezlerinde veya kamu kurum, kuruluş ve idarelerine ait bina ve tesislerde devlet tarafından karşılanır. Bu yardımların kamu binalarında karşılanamaması hâlinde, göçmenlerin sınırdan giriş tarihi, taşınmazları

kamulaştırılanların geçici iskân alındığı tarih, millî güvenlik sebebiyle iskân edilecekler ile göçebelerin yeni iskân alanlarına nakil tarihleri başlangıç olmak üzere, üretici duruma geçmelerini desteklemek amacıyla kesin iskân tarihinden oniki ay sonrasına kadar onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzde otuzuna kadar Bakan onayı ile belirlenecek miktar üzerinden ailelere aylık karşılıksız yardım yapılır.

f) İskân edilecek ailelerin eski yerleşim yerlerinden geçici ve kesin iskân yerlerine kadarki nakil masrafları, hazırlanacak nakil projeleri çerçevesinde Devlet tarafından karşılanır. Nakil masraflarından ayrıca yiyecek giderleri için de, kişi başına üçyüz gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda ödemede bulunulur.

Tebliğ, ilân ve müracaat süresi

MADDE 5 – (1) Kanun kapsamında iskân edilmenin şekli ve şartları; tüzel kişiliklere, göçebelerde göçebe grubunu temsile yetkili olan kişiye valilikçe yazılı olarak bildirilir ve ayrıca, belediye, okul, muhtarlık gibi görülebilir yerlerde otuz gün süreyle asılarak ilân edilir. İlân metninin aslı kılması ve indirilmesi, tüzel kişilik temsilcileri veya göçebelerde göçebe grubu temsilcileri ile valilikçe görevlendirilen personel tarafından birlikte düzenlenecek tutanak ile belgelendirilir.

(2) İskân talebinde bulunanlar için, ilân süresi içinde veya ilânın bitiminden en geç doksan gün, göçebeler için ise yüzseksen gün içinde, aile nüfus kayıt örneği ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası ile birlikte, bağlı oldukları kaymakamlığa veya valiliğe aile temsilcisi veya eşlerden birisi tarafından dilekçe ile müracaat edilmesi şarttır. Ancak, uzun süreli tedavi, tutukluluk ve benzeri belgelendirilmiş zorlayıcı sebepler bulunduğu takdirde, bu süreler zorlayıcı sebeplerin ortadan kalkmasından itibaren başlar.

Taşınmazları kamulaştırılanların hak sahipliği

MADDE 6 – (1) Kanunun 12 nci maddesi uyarınca, taşınmazlarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler ile yapılan iskân plânlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmazı olmayan aileler hak sahibi yapılırlar.

(2) Ancak;

a) Kanunun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Devlet eliyle iskân isteyen aile fertlerinin, bedel artışları da dâhil olmak üzere aldıkları ve alacakları kamulaştırma bedellerinin tamamından, iskân duyurusunun yapıldığı yılın ocak ayında onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzyirmi aylık karşılığı olan miktarını, kamulaştırma bedelinin bu miktardan az olması hâlinde ise tamamını Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayanlar, ileride alacakları bedelleri yatırmayı veya aktarılmasını taahhüt etmeyenler,

b) Kamulaştırılacak taşınmazı olsa bile, kamulaştırma alanındaki yerleşim biriminde oturduğu belgelenmeyenler, c) İskân planlama etütlerinin başlangıcı, taşınmazların kamulaştırılmasına yönelik kamu yararı karar tarihi veya işin yapımına yönelik ihale tarihi veya proje ile ilgili varsa Bakanlık Kurulu Kararından tarihi önce olan esas olup, taşınmazı olmayanlar için bu tarihin takvim yılı başlangıcından en az üç yıl öncesinden beri kamulaştırma sahasında ikamete yönelik yerleşik oldukları belgelenmeyenler,

ç) Herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna tâbi olarak çalışanlardan veya zorunlu olarak bir sosyal güvenlik kuruluşuna tâbi olmayı gerektiren işlerde çalıştığı halde kaydı yapılmamış olanlardan veya ödemiş oldukları prim yada kesenekler karşılığında sosyal güvenlik kurumlarından gelir ya da aylık bağlanmış bulunanlardan; bir yıllık gelirleri toplamı, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgarî ücretin otuz günlük brüt tutarının onsekiz katından daha fazla olanlar,

d) İskân planlama etütlerinin başladığı tarihin takvim yılı başlangıcından geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmazlarını ellerinden çıkaran ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerinde taşınmaz almayan aileler yerlerini terk etmemiş olsalar dahi, aşağıda belirtilen zorunlu halleri;

1) Bir mirasın mahkeme kararıyla tasfiyesi sonucu taşınmazlarının elinden çıkmış olmasının ilâm ve tapu kayıtlarıyla,

2) Taşınmazdaki hissesinin geçinmeye veya oturmaya yeterli olmaması nedeniyle diğer mirasçılara hibe veya satış yoluyla devredilmiş olmasının, tapu kayıtları veya ihtiyar heyeti ile ilgili Müdürlük görevlileri tarafından düzenlenecek tutanaklarla,

3) Taşınmazın; kendisinin, eşinin çocuklarının, ana ve babasının tedavisi amacıyla elinden çıkmış olmasının tedavi görülen sağlık kurumlarından alınacak belgelerle,

4) Taşınmazın; murisine ait borçtan dolayı, başkasının ziraat, ticarî, sınaî kredilerine müteselsil kefil olması nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idarelerden alınacak belgelerle,

5) Taşınmazın yangın, sel, yer kayması, deprem gibi afetler nedeniyle elinden çıkmış olmasının ilgili idareden veya ihtiyar heyetinden alınacak belgelerle kanıtlanmayanlar hak sahibi olamazlar.

Göçebe gruplarının hak sahipliği

MADDE 7 – (1) Yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup halinde yürüten aileler hak sahibi yapılırlar.

(2) Ancak;

a) Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendindeki tanıma aykırı olanlar,

b) Ataları ve aile ferdleri olarak kendileri Devlet eliyle herhangi bir usûl ile yerleştirilmiş olanlar, topraklandırılmış

olanlar ile Kanundaki göçebelik tanımına göre hayvancılık dışında mal varlığına sahip olanlar, aile fertleri adına tespit edilecek bu varlıklarının toplam değeri tespit tarihinde yürürlükte olan aylık asgari ücretin brüt tutarının onsekiz aylık toplamını geçenler,

c) Çadır ve benzeri ortamlarda yaşantılarını sürdürmeyenler, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları dışında kira ile olsa bile herhangi bir konutta oturanlar veya konut sahibi olanlar,

ç) Devlet memurları, sözleşmeli olarak çalışanlar, kadrolu ve kadrosuz işçiler, kısa süreli de olsa mevsimlik ücret karşılığında çalışanlar, Sosyal Güvenlik Kurumuna kayıtlı olanlar veya esnaf, zanaatkâr, tüccar gibi ticaret ve gelir getirici işler ile uğraşanlar veya hayvancılık dışında herhangi bir iş ile uğraşanlar hak sahibi olamazlar.

Göçmenlerin hak sahipliği

MADDE 8 – (1) Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen iskânlı göçmen aileler hak sahibi yapılırlar.

(2) Ancak;

a) Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) ve (f) bentleri ile 8 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları uyarınca yapılan işlemler sonucu iskânlı göçmen olarak kabul edilmeyenler,

b) Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren iki yıl içinde iskân istemeyenler hak sahibi olamazlar.

Millî güvenlik sebebiyle hak sahipliği

MADDE 9 – (1) Millî güvenlik sebebiyle iskân edilecek yerleşim ünitelerinde yaşayan aileler, Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu kararında belirtilecek şekil ve şartlar çerçevesinde hak sahibi yapılırlar.

(2) Ancak; Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu kararı tarihi esas alınarak bu tarihten itibaren en az bir yıl öncesinden beri ikamet maksadıyla yerleşik oldukları belgelenmeyenler ve kararda belirtilen şekil ve şartlara uymayanlar hak sahibi olamazlar.

Belgelendirme

MADDE 10 – (1) Ailelerin hak sahibi olmasına ilişkin durumları belgelendirilir. Süresi içinde müracaat etmeyenler ile hak sahipliğine esas olacak bilgi ve belgeleri zamanında vermeyenler, iskân haklarını kaybederler.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İskân Komisyonları, İskân İşlem ve Tedbirleri

Komisyonlar

MADDE 11 – (1) Bakanlıkça ihtiyaç duyulması hâlinde, projelerin uygulanmasını, alınacak tedbirlerin belirlenmesini, ilgili kurum ve kuruluşlar ile koordinasyonu sağlamak üzere; Bakanın veya görevlendireceği Müsteşar veya Yardımcısının Başkanlığında iskân hizmetlerini yürüten Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı ve Daire Başkanı ile İçişleri Bakanlığı temsilcisi ve iskân hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgili kurum ve kuruluşların temsilcilerinden bir Merkezî İskân Komisyonu teşkil edilir, Komisyon başkanın uygun göreceği yerde toplanır ve oy çokluğu ile karar alır.

(2) Kanun kapsamındaki iskan edilmesi ve köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesi işlemlerinde hak sahibi olacakların tespiti maksadıyla, müdürlüğün teklifi ve valinin onayı ile Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen görevlilerin iştiraki ile teşkil edecek Mahallî İskân Komisyonu, mahallin en büyük mülkî âmirinin veya görevlendireceği kişinin Başkanlığında uygun yerde toplanır. Etüt, araştırma ve tespit işlemleri ile ilgili olarak müdürlükçe elde edilen bilgilere ve bağlı oldukları kurum, kuruluş görev alanları bilgilerine göre, ailelerin hak sahibi olup olmadıklarına veya hak sahipliğinin iptaline oy birliği ile karar verir.

Arazi, arsa ve konut edindirme, borçlandırma ve mahsup işlemleri

MADDE 12 – (1) Kanunun 10, 11 ve 12 nci maddelerine göre iskân edilecek hak sahipleri; verilen taşınmazlar sebebiyle, kamulaştırılan veya satın alınan taşınmazların kamulaştırma veya satınalma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri ve Hazine arazileri için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar. Ancak, iskân amacıyla kamulaştırılmış, satın alınmış, inşa edilmiş olup, bir yıl içinde devri yapılmamış veya herhangi bir sebeple geri alınmış taşınmazlar için, yeni hak sahiplerine verilmiş tarihteki râyiç bedeller üzerinden borçlandırma işlemi yapılır. Altyapı tesisleri, sosyal, kültürel, idarî ve ortak kullanıma mahsus ekonomik tesisler ile benzer maksatlarla kurulan tesislerin, imar plânlarının ve teknik yardım niteliğindeki tip projelerin bedelleri borçlandırmaya dâhil edilmez.

(2) İskân edilenlere verilen taşınmazlar sebebiyle tespit edilen borca, açılan donatım ve işletme kredileri ile faizlerinin eklenmesi sùretiyle bulunan toplam borç tutarından, iskân edilen adına Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırılan ve borçlandırma tarihine kadarki asgarî ücretteki değişme oranlarına göre Türkiye İstatistik Kurumuna güncelleştirilmesi yaptırılan kamulaştırma bedelleri mahsup edilir. Yatırılan kamulaştırma bedeli, toplam borç tutarından fazla ise, fazlası ilgisine iade edilir. Belirlenen borç miktarı iskân edilen aile adına yatırılan kamulaştırma bedellerinden fazla ise, kalan borç tutarı için, bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri dâhilinde borçlandırma işlemi yapılır.

(3) Bu madde hükümlerine göre iskân edilenlere verilen taşınmazların borçlandırma bedelleri, borçlandırmayı takip eden altmışıncı ayda ilk taksidi alınmak üzere onbeş yılda ve onbeş eşit taksitle faizsiz olarak tahsil olunur.

(4) Kanunun 13 üncü maddesi gereğince, iskân edilecek aile fertlerinin borçlandırılma işlemleri, zikredilen madde uyarınca alınacak Bakanlar Kurulu Kararındaki usûl ve esaslara göre yapılır.

- (5) Konut, iş yeri ve tarım arazisinin hak sahiplerince bulunarak, talep ve teklif edilmesi ve talebin Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, hak sahipleri, tespit tarihinde onaltı yaşından büyük işçiler için yürürlükte olan asgari ücretin otuz günlük brüt tutarının yüzyirmi aylık karşılığını geçmemek üzere satın alınarak veya tahsisen temin edilerek borçlandırılırlar.
- (6) Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, iskân maksadı ile verilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamayacağı, bağışlanamayacağı, terhin edilemeyeceği, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamayacağı ve haczolunamayacağı, hususlarında taşınmazların tapu kayıtlarına şerh düşülür.
- (7) İskân edilecekler, şahsen veya temsilcisi vasıtası ile, müdürlükçe yapılan tebligat tarihinden itibaren altmış gün içerisinde borçlanma sözleşmesini imzalamadığı takdirde, başkaca hiçbir şart aranmaksızın hak sahipliği iptal edilir. Ancak, tabii afet, uzun süreli tedavi, tutukluluk ve benzeri belgelendirilmiş zorlayıcı sebeplerin bulunması hâlleri saklı olup, borçlanma sözleşmesi için öngörülen süre zorlayıcı sebeplerin ortadan kalkmasından itibaren başlar.

Proje kredileri

MADDE 13 – (1) Devlet eliyle İskân edilen ailelerin talep etmeleri hâlinde, aşağıdaki şekil ve şartlarda kredi kullanılabilir.

(2) Donatım Kredileri;

- a) Canlı donatım kredisi: Tarımda iskân edilenlerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için projesinde öngörülen miktar kadar gelir sağlayıcı hayvan edinmeleri kredilendirilebilir.
- b) Cansız donatım kredisi: İskân edilenlerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için projesinde öngörülen miktar kadar tarımsal üretime mahsus yapı ve tesisler ile bağıklık, meyvecilik ve benzeri amaçlar için veya tarım arazilerini işletmek amaçlı makine, âlet ve ekipman kredileri aynı veya nakdî olarak peşin veya taksitle verilebilir. Tarımsal amaçlı makine, âlet ve ekipman için öngörülen krediler, iskânlı ailelerin kooperatif kurmaları hâlinde kullanılabilir. Tarım dışı iskânda ise, ailelerin geçinebilir seviyeye ulaşabilmeleri için, projesinde öngörülen miktarlar kadar araç ve gereçlerin bir veya birkaçı aynı veya nakdî olarak peşin veya taksitle verilebilir.
- (c) Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullanılabilmesi için iskân tarihinden itibaren iki yıl içerisinde müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır. Projenin gereklerine uyulmak şartıyla, ilk taksit, kredinin açılış tarihini takip eden yirmidördüncü ayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere dört yılda ve dört eşit taksit ile tahsil olunur. Bu kredinin faizi yıllık yüzde dördür. Ödemesiz devreye ait yıllık faizler, yıl sonu itibarıyla tahakkuk ettirilir ve Ocak ayının sonuna kadar tahsil olunur. Ödemesiz devrenin son yılına ait faiz ise, ilk taksit ile birlikte tahsil olunur.
- (ç) Projesine göre açılan kredileri yerinde ve amaca uygun olarak kullanmayanların, yapılan teknik tavsiyelere uymayanların ve kredinin açılış tarihinden itibaren altmış gün içinde kullanmayanların kredileri kesilir ve borçlandırmadan doğan alacaklar, muaccel hâle gelerek bankaca takip ve tahsil olunur.
- (3) Yıllık işletme kredisi: İskân edilenlerin üretici hâle gelebilmeleri için, tarımsal iskânda arazilerinin tesliminden itibaren, tarım dışı iskânda, iskân tarihinden itibaren iki yıl içerisinde talep edilmesi hâlinde, projesinde öngörülen süre, miktar ve şartlarda aynı veya nakdî olarak ve yıllık borcunu ödemiş olmak şartıyla iki yıl üst üste yıllık işletme kredisi kullanılabilir. Bu kredinin vadesi bir yıl olup, üretim girdilerini karşılamak üzere açılır ve yıllık faizi yüzde dördür. Projesine göre açılan işletme kredisini yerinde ve amaca uygun olarak kullanmayanlar ile yapılan teknik tavsiyelere uymayanların kredileri, faizi ile birlikte bankaca peşinen tahsil olunur. Bu kişilere bir daha işletme kredisi açılmaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Fiziksel Yerleşim Düzenlenmesi

Köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesi

MADDE 14 – (1) Köylerde kalkınmanın sağlanması, toplulaşmanın teşvik edilmesi, uygun yerleşim yerlerine nakli, herhangi bir sebeple parçalanmış köyleri veya yakın köyleri birleştirmek ve fiziksel yerleşimin iyileştirilmesi, geliştirilmesi, köy merkezinin bitişiğinde köy gelişme alanı uygulaması yapılması, plânlı merkezî köy yerleşimlerinin oluşturulması, bölgesel mimarî yapıların geliştirilmesi ve modern yapılara kavuşturulması amaçları ile; eski yerleşim yerindeki yapılarını yıkıp boşaltmayı noter tasdikli belge ile taahhüt edenlerden; muhtarlıkça ikamet belgesi verilen ve köyün bağı olduğu Valilik veya Kaymakamlıkça yaptırılacak incelemeler sonucu ikamet etme amacıyla en az bir yıldan beri kendisi veya aile fertleri köyde yerleşik olarak yaşayan ve aile olarak kabul edilenlere, plânlı yeni yerleşim yerinden bedeli karşılığında arsa satışı yapılır.

(2) Satılacak arsalar, anlaşma veya kura ile tespit edilir. Kura sonrasında, arsalarını karşılıklı olarak değiştirmek isteyenlerin yedi gün içinde dilekçe ile müracaat etmeleri hâlinde, arsaları değiştirilebilir. Bir şahsa aynı amaçla birden fazla ve hangi amaçla olursa olsun ikiden fazla arsa satılamaz. Hak sahiplerine, altmış gün içinde arsa bedelini Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına aktarılmak üzere peşin olarak mahallî banka şubesine yatırmaları veya birinci taksiti peşin olarak yatırmaları ve kalan miktar için, yıllık yüzde beş faizli olarak iki yılda iki eşit taksitle ödenmek üzere borçlandırma sözleşmesi senetlerini imzalamaları tebliğ olunur.

(3) Çevre şartları ile sosyal ve ekonomik şartlara uygun, bölgesel tarihî mimarînin geliştirilmesi, modern yapıların kurulması amacıyla plân ve projeler geliştirilmesi, imar plânlarının yapılması, yaptırılması, onaylanması, plân ve projelere uyulmasının temini amacıyla gerekli tedbirler alınır.

(4) Plânlı yerleşim alanından arsa alanlara, konut ve işletme binası yapımını desteklemek üzere Bakanlıkça belirlenecek miktarda kredi desteği sağlanabilir.

(5) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanuna göre uygulama gerçekleştirilmiş olan köylerde, eski yerleşim yerinde kalan aileler köyün idarî sınırları içinde toplulaştırılırlar. Ancak, köyün idarî sınırları dışında 7269 sayılı Kanuna

göre uygulama gerçekleştirilmiş ise, geriye kalan aileler, köyün tüzel kişiliğinin kaldırılması hâlinde, sınırları içine alındığı köyün merkezinde veya 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahibi olan ailelerin yerleştirildiği yeni yerleşim yerinde bu madde hükümlerine göre birleştirilebilirler.

(6) Merkezî yerleşimi geliştirmek amacıyla nakil, toplulaştırma veya kanun kapsamında yapılacak köy gelişme alanı uygulamalarında, otuz ve daha fazla sayıda ailenin kabul ve taahhüt etmeleri şartıyla, konut, tarım işletmesi binası, diğer bina ve tesisler ile birlikte Devlet eliyle yaptırılarak borçlandırılabilirler.

(7) Konut ve tarım işletmesi binasının Devlet eliyle yapılmasının kabul edilmemesi veya otuzdan daha az sayıda ailece kabul edilmesi hâlinde, en az beş aile olmak şartıyla, konut ve tarım işletmesi binası yapımı için ayrı ayrı olmak üzere, Bakan onayı ile belirlenecek miktarda kredi açılabilir.

(8) İnşaat seviyesine göre kullanılacak kredi dilimleri, Bakanlığın talimatı ile belirlenir.

(9) Konut, tarım işletmesi bina ve tesisleri kredisi, konut büyüklüğü yüz yirmi metrekareyi geçmemek ve aynı yerleşim yerinde en fazla iki tip proje uygulanmak, plânına ve projesine uyulacağı taahhüt edilmek ve kontrollü kullanılmak üzere;

a) Ödeneği ayrılan ve kredi açılması Bakanlıkça uygun görülenler ilgili müdürlüğe bildirildikten sonra, kredi kullanacak arsa sahibi, bildirim yapıldığı tarihten itibaren altmış gün içinde borçlanma sözleşmesini ilgili banka şubesi ile imzaladığı takdirde kredi kullanılır.

b) İnşaatını plân, projesine, fen ve sanat kurallarına ve imar mevzuatına uygun yapmayanların inşaatı ve kredisi durdurulur ve inşaatı düzeltilmesi için otuz gün süre verilir. Bu süre sonunda inşaatın düzeltilmemesi hâlinde, kredileri kesilir ve kullanmış oldukları kredi tutarları da kanunî faizi ile birlikte muaccel olur. Ayrıca, bu durumdaki inşaatlar için imar mevzuatına göre işlem yapılır.

c) Kredi kullananlar, borçlandırma işlemi tarihinden itibaren yirmidört ay içerisinde inşaatı bitirmek zorundadır. İnşaat mevsiminin kısa olduğu yerlerde veya belgelendirilen uzun süreli tedavi, salgın hastalık, seferberlik, tabii afet gibi genel hayatı etkileyen zorlayıcı hâllerde, altı aya kadar ek süre verilebilir.

ç) Kredinin durdurulma gerekçelerini yerine getirmeyenlerin veya verilen süre içinde inşaatı bitirmeyenlerin sonraki kredileri verilmez ve almış oldukları kredi borçları kanunî faiziyle birlikte muaccel olur.

d) Kredi sahiplerine tahsis edilen program ödeneğinin kullanılması mecburî olup, zorlayıcı sebepler olmaksızın tahsis edilen program ödeneğini kullanmayanların kredileri iptal edilir; var ise, önceden kullandıkları kredi dilimi kanunî faiziyle birlikte geri alınır.

e) Fiziksel yerleşimi düzenlemek amacıyla açılan tarımsal işletme binası kredisi veya konut kredisi yıllık yüzde beş faizli olup, son kredi diliminin ödenmesini takip eden yirmidördüncü ayın sonuna kadar ilk taksiti ödenmek üzere on yılda ve on eşit taksit hâlinde, kredi ana parası ve faizi ile birlikte tahsil olunur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Ortak Hükümler

Yeni iskân alanlarına dair işlemler

MADDE 15 – (1) Yeni iskân alanlarının tespiti, etüdü, harita işlemleri, imar plânlarının yapılması, parsellerin ayrılmış olarak ifrazden tescilleri, aplikasyon işlemleri, arsa satışının ilân edilmesine dair işlemlere ilişkin usul ve esaslar Bakanlığın talimatı ile belirlenir.

(2) Yeni iskan alanı içindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerin, bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve ihtiyaç fazlası olup tahsis amacı değiştirilen arazinin, göl ve bataklıklarının kuruması veya kurutulması ve nehirlerin doldurulması ile meydana gelen arazinin, işletmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan ıslah suretiyle elde edilen arazinin veya kadastro sonucu tapulama harici olan yerlerin Hazine adına tapuya tescilleri, ilgili müdürlükçe, tescil için gerekli evraklar hazırlanarak mahalli maliye kuruluşu aracılığı ile yaptırılır.

(3) Borçlandırmaya esas taşınmazlar ile satın alınacak taşınmazların râyiç bedellerini tespit etmek üzere; ilgili il müdürünün veya görevlendireceği kişinin başkanlığında, konu ile ilgili üç teknik elemandan oluşan bir Kıymet takdir komisyonu Müdürlükçe teşkil edilir. Ayrıca, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca uzlaşma komisyonu görevlendirilir.

(4) Yeni iskân alanındaki arsalar satın alınma veya kamulaştırılma suretiyle Bakanlık emrine geçmiş ise, hak sahibi ailelere verilecek arsaların bedelleri; yollar, ortak alanlar ile sosyal yapılar için ayrılan alanların bedelleri de eklenerek bulunacak değerlerdir. Hak sahibi aileler, bu bedeller üzerinden borçlandırılırlar. Köy tüzel kişiliğine ait yerlerde Kanunun 39 uncu maddesi hükmü uygulanır.

(5) İskânen verilecek tarım arazisi satın alınmak veya kamulaştırılmak suretiyle Bakanlık emrine geçmiş ise, hak sahibi ailelere verilecek tarım arazisinin bedelleri; tarla içi yolların ve ortak kullanım amaçlı alanların bedelleri de eklenerek bulunacak değerlerdir. Hak sahibi aileler, bu bedeller üzerinden borçlandırılırlar.

(6) Satılma veya kamulaştırma dışındaki yollarla Bakanlık emrine geçen arazi ve arsa değerleri, kıymet takdir komisyonunca tespit edilir.

(7) İskânen verilecek arazi ve arsalarda yapılan iyileştirme, geliştirme, parselasyon ve aplikasyon hizmetleri satılma suretiyle yaptırılmış ise, bu giderler maliyet bedellerine eklenir.

Arazi ve arsa satın alınması veya kamulaştırılması

MADDE 16 – (1) Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere arsa ve arazi satın alınması veya kamulaştırılması için;

a) Arsa ve arazi üzerinde mülkiyet iddiasıyla devam eden bir davanın olmaması,

b) Arsa ve arazinin kadastronun yapılmış olması veya tapuda kayıtlı bulunması,

c) Elbirliği ve paylı mülkiyet hâlinde tasarruf edilen arazi ve arsa ile ilgili hissedarların tamamının satışa istekli

olmaları,

ç) Arsa ve arazinin, yapılacak hizmetin gereklerine mâni olacak nitelikte mülkiyet dışındaki irtifak, intifa ve benzeri haklar dolayısıyla takyitli olmaması ve üzerinde ihtiyatî tedbir bulunmaması,

d) Arsa ve arazi üzerinde, geçimi bu arsada veya arazide çalışmaya bağlı bulunan ortakçılarının veya kiracılarının olmaması,

e) Geçimi yalnızca arsa veya araziye bağlı olmayan kiracı, ortakçı ve benzeri bulunması hâlinde, arazi ve arsanın satışı sırasında mukavelelerin feshedileceğinin kiracı, ortakçı ve mal sahibi tarafından müştereken taahhüt edilmiş olması,

f) Arsa ve arazi ipotekli ise, ipotek bedelinin arsa ve arazi kıymetinden aşağı olması hâlinde, satınalmadan vazgeçilmeyerek satıcının noter huzurundaki taahhüdüne göre bedelin bankada bloke edilmesi ile ipoteğinin çözümlenmesinden sonra kanunî işlemlerin tamamlanması,

g) Arsa ve arazi üzerinde işgalci bulunmaması,

ğ) Arsa ve arazi üzerinde projenin uygulanmasına mâni olacak nitelikte mesken, ahır, samanlık, ambar, garaj, değirmen ve benzeri tesislerin olmaması veya bu gibi bina ve tesislerin, satınalmanın maksadına mâni olmayacak şekilde teklif sahibince ayrılacağı, ifrazı mümkün değilse verilen mühlet zarfında sökülerek malzemesinin sahibince alınacağına taahhüt edilmiş olması veya bunlar için bedel istenmeyeceğinin mal sahibince kabul edilmiş olması veyahut da bu gibi tesislerin Bakanlıkça satın alınmasına karar verilmiş olması,

h) Arsanın, konut ve işletme binaları ile diğer tesislerin kurulmasına uygun olması, arazinin ise tarıma elverişli olması, ancak satın alınacak arazinin bulunduğu sınırları içinde tarıma elverişli olmayan kısımlar var ise, ıslâh imkânlarının bulunması, iskânda yararlanma imkanlarının olması, ifrazın önemli problemlere yol açmaması,

ı) Yerleşim maksadı ile, şehir ve kasabalarda satın alınacak arsanın, imar plânı içerisinde olması, arazinin ise imar plânı içine alınabilecek nitelik ve yakınlıkta bulunması, gereklidir.

(2) Satın alınan veya kamulaştırılan taşınmazlar, bu Kanun amaçlarında kullanılacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak suretiyle tapuda Hazine adına tescil edilir.

Temlik, tescil ve ipotek işlemleri

MADDE 17 – (1) İskânen verilen taşınmazların bedellerinin yatırılmasını veya borçlanma sözleşmelerinin imzalanmasını takiben, aile fertleri adına temlik yapılır ve Kanunun 19 uncu maddesi uyarınca düzenlenen temlik cetvelleri, vali veya kaymakamın yazılı emrine bağlı olarak ilgili tapu idaresine tescil için sevk edilir. Ortak tesis ve yapılar için ayrılan arsalar ve araziler kullanım maksadına göre ilgili tüzel kişilik adına tapuya tescil edilir ve tahsis amacı dışında kullanılamaz.

(2) İpotek tesisi, Kanunun 27 nci maddesinin altıncı fıkrasına göre yapılır.

Devir, takyit ve geri alma

MADDE 18 – (1) Kanuna göre verilen taşınmazlar, Kanunun 21 inci maddesi gereğince temlik tarihinden itibaren on yıl süreyle satılmaz, başışlanamaz, terhin edilemez, bunlar için tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve bu mallar haczolunamaz. Tapu kütüğüne bu hususlarda kayıt düşülür.

(2) Takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, âfet ve uzun süreli hastalık gibi geçerli mazereti bulunanlar, bu durumlarını belgelerle. Ayrıca, iskân mahallinden mazereti sebebiyle ayrılmak zorunda olanlar, süresini, amacını ve adresini belirten dilekçe ile başvurması ve idarenin uygun görmesi hâlinde izinli sayılarak iskân mahallini geçici olarak terk edebilirler.

(3) Hak sahiplerine verilen taşınmazların takyit süresi içinde amacında kullanılıp kullanılmadığı müdürlükçe takip edilir. Kanunun 21 inci maddesine aykırı kullanıldığı veya geçerli özürlü ve idarenin izni olmaksızın iskân mahallinin terk edildiği tespit olduğunda Mahalli İskân Komisyonunca bu kişilerin hak sahiplilikleri iptal edilir ve bu taşınmazların, iskân amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescilli mahkemeden istenir.

(4) Kanuna göre verilmiş taşınmazların, takyit süresi içinde, kamu hizmetine yönelik projelerin uygulama alanı içine alınmış olması veya teknik ve idari yönlerden ailelere verilen taşınmazların değiştirilmesinin valilikçe teklif edilerek Bakanlıkça uygun görülmesi, hallerinde eş değerde taşınır veya taşınmaz vermek kaydıyla temlik ve tapu değişikliği yapılabilir.

(5) Ailelerin hak sahiplilik kararından takyit süresi sonuna kadar izlenmesi devam eder, bu süre sonuna kadar hak sahiplilikle ilgili her türlü şikayet ve itirazların değerlendirilmesi veya idarenin tespitleri sonucu mahalli iskan komisyonunca hak sahiplilikleri iptal edilenlere verilmiş hak ve mallar varsa geri alınır, taşınmazların tapu iptali ile hazine adına tescilli mahkemeden istenir.

Alacakların takibi, tahsili ve erteleme işlemleri

MADDE 19 – (1) Kanun veya bu Yönetmelik hükümlerine göre peşin veya borçlandırma suretiyle verilen mal ve krediler sebebiyle ortaya çıkan alacakların takip ve tahsili, Genel Müdürlük tarafından 18/1/1943 tarihli ve 4353 sayılı Kanun hükümlerine göre; Banka tarafından ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir.

(2) Deprem, toprak kayması, kuraklık, taşkın, dolu gibi tabii âfet sebepleriyle Bakanlar Kurulunca borç ertelemesine alınmış yerler için, ailelerin Kanuna göre tahakkuk eden borçları ertelenir ve ertelenen borç tutarları, erteleme süreleri kadar kaydırılır. Muaccel hâle gelen borçlar ertelenmez.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 20 – (1) 17/8/2002 tarihli ve 24849 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Başlamış olan işler ve işlemler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 9/11/1989 tarihli ve 20337 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İskân Kanunu Uygulama ve Özel İskân Fonu Yönetmeliđine göre yapılan sözleşme ve diğer işlemler, söz konusu Yönetmeliğin 5543 sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre sonuçlandırılır ve tasfiye edilir.

(2) 17/8/2002 tarihli ve 24849 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliđine göre yapılan sözleşme ve diğer işlemler, söz konusu Yönetmeliğin 5543 sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre sonuçlandırılır ve tasfiye edilir.

Yürürlük

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

Yürütme

MADDE 22 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.