

# GECEKONDU KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

## Gecekondu Uygulama Yönetmeliği

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından

**Resmi Gazete Tarihi:** 17/10/1966

**Resmi Gazete Sayısı:** 12428

### Amaç ve Kapsam

**Madde 1** - Bu Yönetmelik 20/07/1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 36 nci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

**Madde 2** - Gecekondu Kanununun 8, 14, 25, 26, 27, 28, 31 ve 33 üncü maddeleriyle ilgili hususlar hakkında bu Yönetmelik esasları uygulanır. Bu Yönetmelikte bulunmayan hususlar 775 sayılı kanun esaslarına uygun olarak Bakanlıkça alınacak olurlar veya alakalı kuruluşlarla müştereken hazırlanacak protokollerle tesbit edilir.

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Yardımlar İle İlgili İdari ve Mali Esaslar

**Madde 3** - Genel olarak Gecekondu Kanununun 12 nci maddesinin (e) fıkrası gereğince yardımlar borçlandırma şeklinde yapılır.

Ancak, Bakanlık; tespit, harita, fotoğraf alımı ve değerlendirilmesi, her türlü Planlama ve Projelendirme ile kamu hizmet ve tesislerinin yapımı maksadıyla yapılacak yardımları hibe şeklinde yapmağa da yetkilidir.

Borçlandırma süresi, işin mahiyetine göre tespit edilecek bir ödemesiz devreden itibaren azami 20 yıldır.

Verilecek krediler için Türkiye Emlak Bankası A.Ş.ile ilgili belediyeler arasında Bakanlıkça hazırlanacak tip sözleşmeler aktedilecek, bunlarda ödemesiz devreler içersinde belediyelerce yapılması öngörülen hizmetlerin zamanında yerine getirilmemesi halinde taksitlerin ne şekilde ödenmesi lazım geldiği belirtilecektir.

Arsa sağlanması ve konut inşa kredileri için Bakanlıkça yapılacak ödeme, tespit edilen kredi tutarını karşılayacak miktarda gayrimenkul Banka lehine birinci derece ve sırada olmak üzere ipotek edilecektir.

Belediyeler, arsa alınması ile ilgili ödemesiz devreler içinde arsaların imar planlarına uygun şekilde parselasyon işlerini yaptırıp bölge için zaruri kamu tesislerini inşa ettirdikten sonra söz konusu arsaları inşaata hazır hale getirmeğe,

Konut inşa kredisi ile ilgili ödemesiz devre içinde ise Bakanlıkça tasdikli projelerin gerektirdiği konutların inşaatını bitirmeğe mecburdurlar.

Bu şartlara uygun olarak Belediyelere intikal etmiş olan arsalar ile inşa edilecek konutlar İmar ve İskan Bakanlığının müsaadesi alınmadan bir başka şahsa veya müesseseye devir edilmeyecek, kiralanmayacak veya satılmayacaktır.

Belediyeler aldıkları kredileri sözleşmelerde yazılı amaçlar dışında kullandığı veya inşa ettikleri konutları Bakanlığın iznini almadan başka şahıslara sattığı, kiraladığı veya devrettiği takdirde sözleşmelerdeki süre ve şartlara bakılmaksızın borç muacceliyet kesbeder ve kredi tediye tarihinden tamamen tasfiyesine kadar yüzde 5 temerrüt faizine tabi tutulur.

Vadesinde ödenmeyen kredi taksitleri mukavele tarihinden itibaren yüzde 5 gecikme faizine tabi tutularak ana para ile birlikte belediyeden tahsil olunur. En çok iki taksidin ödenmemesi halinde borcun tamamı muacceliyet kesbeder.

Bakanlıkça belediyelere yapılacak yardımlar aşağıdaki esaslar dairesinde yürütülür:

a) Yüzbin liraya kadar olan tahsisler ile gayrimenkul alımına ait yardımların tamamı defaten ödenmek üzere,

b) Yüzbin liradan fazla tahsislerde, tahsisin yüzde 30'unu geçmemek şartı ile avans olarak Bakanlıkça tayin olunacak miktarlar Belediye fonuna aktarılabilir.

Belediyeler, ödemelerde kolaylık sağlamak maksadiyle, yapılan tahsisin yüzde 25'inden az olmamak şartıyla hakedişlere ve diğer ödemelere ilişkin harcamaları avanstaki karşılar ve hazırlayacakları bu harcamalara ait tasdikli sarf listelerini Bakanlığa ibraz ederler.

Bakanlık, sarf listeleri tutarını belediye fonuna aktararak müteakip hakediş ve ödemelerin karşılanabilmesi için Belediye avansının eksilen kısmını tamamlar.

İşlerin tasdikli proje ve keşiflerine uygun olarak yapılmasından ve tahsislerin sarflarından, sarf evraklarının eksiksiz ve usulüne uygun şekilde tanziminden belediyeler sorumludurlar.

Yapılan işlere ait hakedişler için sarf evraklarına göre belediyelerce düzenlenmiş ve onaylanmış sarf listeleri Bakanlığa ibraz edilmedikçe müteakip aktarmalar yapılmaz.

Bakanlık, lüzumu halinde sarf evraklarına göre yapıldığı beyan edilen işlerin yerinde ve tasdikli proje ve keşiflerine uygun olarak yapılıp yapılmadığını mahallinde takip ve kontrol etmeğe veya ettirmeğe yetkilidir.

Belediyeler, işin sonunda bütün sarf evraklarının birer kopyasını Bakanlığa göndermeğe mecburdurlar.

Belediyeler, tahsisin yüzde 25'inin harcandığına dair tanzim edecekleri sarf listelerini mali yılın 6 ncı ayı sonuna kadar Bakanlığa ibraz etmedikleri takdirde Bakanlık, yardım tahsislerini bir sonraki yıl gözönüne almak kaydıyla iptal ve talebi

tamamen karşılanmamış olup da yatırımlarını zamanında yapan belediyelere aktarmak yetkisini haizdir.

İş hacmindeki artışlar veya normal keşif ve metrajlarda artışlar vuku bulduğu ve yönetmeliğin 105 inci maddesinin 3 üncü paragrafında belirtildiği gibi programa alınmış herhangi bir işin uygulanması sırasında değişiklik zorunluluğu meydana çıktığı veya keşif dışında kalmış veya görülen zaruret üzerine yapılması ihaleden sonra kararlaştırılmış hususlar çıktığı takdirde yüzde 100'ü geçmemek üzere yapılacak değişiklikler için Bakanlığın izni alınır.

Yapılan usulsüz harcamalardan belediyeler sorumludurlar. Eksik yapılan işler belediyeler tarafından ikmal edilerek usulsüz yapılan harcamalar tutarı Bakanlık fonuna iade edilir. Belediyeler Bakanlığa gönderecekleri yıllık programlarında bu gibi işler hakkında bilgi vermek zorunluluğundadırlar.

Belediyeler, her yılın en geç Haziran ayı başına kadar bir yıl sonraya ait yatırım proje ve programlarını ve bu program içinde, belediye bütçelerinden ve Kanununun 12 inci maddesine göre teşkil edilen fondan karşılayacakları miktar yanında Bakanlık fonundan talep ettiklerini, ayrıca Gecekondu Kanununun 29 uncu maddesinde bahsi geçen diğer daire ve kurumlardan belediyeye bağlı olanlardan temin edecekleri hizmet ve yardımları da belirtmek suretiyle İmar ve İskan Bakanlığına tevdi ederler. Belediyeler, her proje için talep edecekleri yardımların cins, süre, şekil ve şartlarını da bu programlarda belirtirler.

Bakanlık bu talepleri toplar ve kendi fonunun imkanları nispetinde belediyelere her iş için ayrı ayrı olmak üzere tahsis edeceği yardım miktarını tayin ve mali yılbaşını takip eden ay içinde tebliğ eder.

Bakanlık, belediyelere yaptığı kredi ve hibe şeklindeki yardımları yerine ve imkanlara göre değiştirmeğe yetkilidir.

### **Konut Yapımında Tahsis Edilmemiş Arsalar ile Genel İhtiyaçlarla İlgili Binaların Kıymetlendirilmesi:**

**Madde 4** - Konut yapımına tahsis edilmemiş arsalar ile konuttan başka maksatlar için kullanılacak binaların satılması, kiraya verilmesi veya başka şekillerde kıymetlendirilmesinde aşağıdaki esaslar uygulanır. Gayrimenkullerin öncelikle kiraya verilmek yolu ile değerlendirilmesi esastır.

a) Kiraya verilecek gayrimenkuller uzun ve kısa vadeli olarak kiraya verilir. Kira akitleri Borçlar Kanununun 255 inci maddesi gereğince tapu siciline kaydedilir.

1 - Uzun vadeli olarak kiraya verilecek gayrimenkullerin üzerine sabit tesisler kurulmasına izin verilir ve bu tesislerin kira süresinin sonunda kiraya veren tarafta kalacağı sözleşmelerde tasrih olunur. Kira süresi en az 10, en çok 49 yıldır.

2 - Kısa vadeli olarak kiraya verilecek gayrimenkuller üzerine yapılacak tesislerin hangi tarafa ait olacağı ve kira müddeti sözleşmelerinde belirtilir. Eğer tesis arsa malikinde kalmayacak ise, tesisin arsadan kaldırılması ve kaldırılışın şekil ve şartları sözleşmelerinde belirtilir. Kira süresi 10 yılı geçemez.

3 - Gayrimenkuller Artırma ve Eksiltme, İhale Kanunu hükümleri dahilinde ilgili komisyonlarca kiraya verilir.

4 - Kira anlaşmalarının diğer şartları hakkında umumi hükümler uygulanır.

b) Kiralamanın mümkün olmadığına tevsih edilmesi halinde satılmasına karar verilmiş olan gayrimenkuller Artırma Eksiltme ve İhale Kanunu hükümleri dahilinde satılır.

c) Kira veya satıştan başka bir şekilde değerlendirilmesi mümkün olan gayrimenkuller ile önleme veya ıslah bölgelerinde olup da konuttan gayri tesisler için ayrılmış olan arsaların ne şekilde değerlendirileceği tespit edilerek yapılacak hususi şartname, İmar ve İskan Bakanlığınca onaylandıktan sonra uygulanır.

Ancak yukarıdaki esaslar ıslah ve tasfiye bölgelerinde plan ve mevzuat icaplarına göre tasfiyeye tabi tutulan genel ihtiyaçlarla ilgili özel tesis sahipleri için Bakanlıkça uygulanmayabilir.

### **Şahıslara Yapılacak Yardımlar ve Yardımların Genel Şartları**

**Madde 5** - Gecekondu Kanuna göre şahıslara yapılacak yardımlar:

- a) Arsa tahsisi,
- b) Gecekondu fonundan kredi tahsisi,
- c) Ayni yardım,
- d) Teknik yardım ve diğer kolaylıklar,
- e) Konut yardımudur.

Bu yardımlardan faydalanacak kimselerin:

- a) Yoksul veya dar gelirli olmaları,
- b) Kendisinden veya eşinin ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınıırı içinde ev yapmağa müsait arsa veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır.

Söz konusu arsa ıslah veya önleme bölgesi içinde ise sahibi, arsa tahsisi dışındaki diğer yardım ve kolaylıklardan faydalandırılır.

**Madde 6** -Gecekondu Kanunundaki amaçlarla kullanılmak üzere Bakanlığa tahsis edilen, geri devir veya satın alınan veya kamulaştırılan arsaların Bakanlıkça tahsis işlerinde Yönetmeliğin 7 ile 16 ncı maddeleri esasları ile kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

### **Yoksul veya Dar Gelirli Olmak**

**Madde 7 - a)** Genel olarak bir ailenin yoksul veya dar gelirli sayılabilmesi için toplam aile gelirin,

aa) İki'den fazla aileler için diğer aile fertlerinin herbiri için yıllık net gelirin 4.000 TL. ilavesiyle bulunacak miktarı geçmemesi lazımdır.

Bakanlık ailelerin yaşama ve geçim şartlarını, memur maaşlarındaki kat sayı ve asgari ücret artışlarını dikkate alarak yukarıdaki limitleri arttırabilir.

Yukarıda yer alan aile fertleri deyimi ile aile reisi eşi ergin olmayan çocuklar ve kanunen bakmakla yükümlü bulunulan kimseler kastedilmektedir.

Kanunen bakmakla yükümlü bulunulan kimseler Medeni Kanununun 315 inci maddesinde sayılan kimseler olup, ergin olmayan çocuklar kapsamına ise nesebi sahih, nesebi tashih edilmiş, evlat edinilmiş ve nesebi sahih olmayan çocuklar girer.

Ergin yaştaki çocuklar da ise orta öğretimde bulunanlar için 20, Yüksek Öğretimde bulunanlar için 25 yaşını doldurmamış olanlar ile evlenmemiş kız çocuklar, dul kız çocuklar yukarıda belirtilen aile fertleri deyiminin kapsamı içinde kabul edilirler.

Askerlik görevini yapmak için aileden ayrılmış bulunan kişiler de aile fertlerinden sayılır.

Aile geliri, beyannamede yazdı aile fertlerinin gelir özelliklerine göre beyan tarihinden önceki takvim yılı veya mali yıl içinde kazandıkları net gelirin toplamıdır.

Özel borçlanmalardan dolayı bordro üzerinden yapılan kesintiler aile gelirin dahildir.

b - Arsa, kredi, kiralık ve mülk konutların dağıtımını da talep sayısının fazla olması halinde dağıtım aile büyüklüğü ile aile gelirin aynı ağırlığı veren (Tablo 1) deki puanlama sistemine göre yapılır.

Hak sahibinin seçiminde ana puanların eşitliği halinde yan puanlama dikkate alınır.

Bu maddeye göre yoksul veya dar gelirlilik limitleri değiştirilmiş ise (Tablo 1) deki puan hesabı o limitlere göre tanzim edilecektir.

Arsa, kredi, mülk ve kiralık konut uygulamalarında. o yıl içinde ne kadar arsa, kredi, mülk ve kiralık konut dağıtılacağı, İmar ve İskan Bakanlığının yıllık programlarında belirlenir.

İşbu programların gereği olarak, aile büyüklüğüne göre hangi gruplara hangi oranlar içinde arsa, kredi, mülk ve kiralık konut verileceği bu programlarda belirtilebilir.

(Değişik fıkra: 04/05/1980 - 16978 s. R.G. Yön) Bu programlarda, genel müracaat içinde yer almadan 5 inci maddede öngörülen şartlara sahip olmak şartıyla uluslararası bir yarışmada Türkiye'yi temsil ederek madalya ve derce alanlara, kamu görevlisi iken görev başında şehit edilenlerin ailelerine ve görev mamüllerine, Milli

Mücadele gezilerine, devamlı çalışmaya mani hasta veya sakatlığı sıhhi heyet raporlarıyla tevsik (edilecek ve hastalıkları, sakatlıkları nedeniyle özel yardıma muhtaç olanlarla istisnai durumları Bakan tarafından kabul edilenlere Bakanlık Katından alınacak özel olurlarla tahsis edilecek arsa, kredi ve mülk konutların yüzde olarak oranı veya sayısı da belirlenir.

### **Arsaların Dağıtımına Hazır Hale Getirilmesi ve Arsa Bedelleri**

#### **Madde 8 - (Değişik Madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Belediyeler, Gecekondu Kanununun 2,4 ve 5 inci maddelerine istinaden Kanun amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere uhdelere geçen arsalardan kanunun 7 inci maddesine göre konut yapımı maksadıyla ayrılanları bu Yönetmeliğin 59 uncu maddesine göre Bakanlık onayından sonra tapu dairelerinde gerekli işlemleri yaptırarak tahsise hazır hale getirirler. Belediyeler dağıtımına tabi tutulacak bu arsalar üzerinde inşa edilecek konutların tip projelerini ve keşiflerini hazırlayarak Bakanlığa tasdik ettirmekle ve yapılacak inşaatın su ihtiyacını karşılayacak tesisat ve ana yollarını stabilize olarak yapmakla görevlidir.

Tapu daireleri, birinci fıkrada sözü edilen işlere ait belediyelerden kendilerine intikal edecek işlemleri öncelikle ve kısa bir süre içinde bitirirler.

Belediyeler, tahsise hazır hale getirdikleri bu arsaların bir kısmını Mahalli ihtiyaç ve şartlara göre gecekondu yapımını önlemek maksadıyla, yönetmeliğin 9 uncu maddesinin c fıkrasında bahsedilen konutsuz vatandaşlara tahsis etmek üzere Bakanlığın onayını almak şartıyla ayırırlar.

Arsa Bedellerinin Tesbitinde, Tahsis veya satış yılındaki imar görmemiş ve boş arazi durumuna ait olmak üzere arazi emsal bedeli; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, okul, mabet ve benzeri hizmetlere ayrılan saha kaybı; harita, plan, aplikasyon, yol, kaldırım, kanalizasyon ve su, elektrik gibi kamu hizmet ve tesislerinin satış yılındaki resmi birim fiyatlara göre tesbit edilecek bedeli dikkate alınarak hesaplanacak arsa bedelinden az olmamak kaydıyla, Valilikçe bedel belirlemesine başlamadan önce Belediyenin bu bedelin tayinine dair varsa hesaplan ve görüşü alınır.

Arazi emsal bedelinin tayininde emlak vergisi beyanına esas Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yayınlanan asgari değerler ile Toptan Eşya Fiyatları Genel İndeksindeki artış veya düşüşler, alım satım değerleri, Kamulaştırma Kanunu kıymet takdiri esasları gözönünde tutulur.

Bakanlık, Valilikçe tesbit edilecek emsal bedeli aynen, arttırarak veya azaltarak onayabileceği gibi arsa bedeli tesbit edilmiş ve onanmış olanlarda sonraki yıllarda yapılacak arsa tahsis ve satışları için fiyatlardaki genel artışlar veya azalmalar gözönünde bulundurularak onanlı bedeli değiştirilebilir. Bakanlıkça hibe şeklinde bilfiil yapılan veya yaptırılan kamu hizmetleri veya bu maksatla Belediyelere yapılan yardımlar dolayısıyla, bu hizmetler için hesaplanan bedel, yardım miktarı kadar düşürülebilir.

### **Arsa Tahsisi Şartları**

**Madde 9 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Gecekondu Kanununun 7 inci maddesine göre önleme bölgelerinde konut yapımına tahsis edilmiş olan arsalar, bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen şartları haiz olanlar arasında öncelik sırasına göre:

a) Gecekonduların ıslah veya tasiyesi sebebiyle açıkta kalacak kiracı veya ev sahiplerine, başka şart aranmaksızın:

1 - Yıllık icra programına alınmış olanlara,

2 - İkinci ve daha sonraki yıllarda icra programlarına alınacak olanlara tahsis olunur.

b) ıslah bölgesinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerle, belediyelerce kabul edilen ıslah bölgeleri dışında kalmış olan gecekondu sahiplerine, talepleri halinde, verilen müddet içinde projesine göre nüve konutunu yapacağını ve konutunu yaptıktan sonra eski yapısını yıkacağını taahhüt edenlere arsa tahsis edilir.

c) Konutsuz vatandaşların; tahsisin yapılacağı belediye sınırları içinde devamlı ikamet etmesi halinde, belediyece konutsuz vatandaşlar için ayrılmış ve Bakanlıkça onanmış veya Bakanlıkça bu maksat için ayrılmış olan arsalar Yönetmeliğin 7 nci maddesinde öngörülen esaslara göre tahsis edilir veya satılır.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarına. Kamu konutu (lojman) yapımı maksadıyla kullanmak kaydıyla yukarıdaki öncelik sıralamasına bakılmaksızın arsa tahsisi veya satışı yapılabilir.

## **İlan**

**Madde 10 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Belediyeler, tahsise hazır hale getirilmiş arsaların yerini, tahsis şartlarını ve müracaat süresini mahalli gazetelerle birer hafta ara ile üç defa ilan eder. Ayrıca diğer vasıtalarla da mahallinde halka duyuru yapılır.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarına arsa tahsis veya satışı için ilan mecburiyeti yoktur.

## **Müracaat**

**Madde 11 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Bu Yönetmeliğin 8 inci maddesine göre tahsise hazır hale getirilmiş olan arsalardan yararlanmak isteyenler, yapılan ilanı müteakip belirtilen gün ve süre içerisinde Bakanlığa veya Belediyelere örneğini Bakanlık örgütü ve Belediyelerden alacakları beyannameyi (Örnek 1) doldurarak müracaat ederler. İstekliler, durumlarına göre aşağıda a, b ve c fıkralarından birinde belirtilen belgeleri dilekçelerine eklemeye mecburdurlar:

a) Gecekonduların ıslah ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacakların ekleyecekleri belgeler:

1 - Aile fertlerine ait nüfus kağıtlarının suretleri,

2 - Aile fertlerinin gelir durumunu bildiren varsa işyerinden alınmış, yoksa kendisi tarafından imzalanmış bir belge (gerektiğinde bu belgenin gerçeğe uyup uymadığı idarece tahkik edildikten sonra karara varılır ve bu karara göre işlem yapılır.),

3 - Kendisinin veya eşinin veya velayeti altında bulunan çocuklarının her hangi bir Belediye sının içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan yapıya sahip bulunmadığına dair belediyeden alarak dolduracağı beyanname,

4 - Gecekonduyunun yıkılacağına dair belediyeden ilgili servisinden alacağı bir belge (Bu belgede gecekonduyunun icra programı yılında veya daha sonraki yıllarda yıkılacağı tasrih olunur.)

b) Islah Bölgesinde bulunan yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerle belediyelerce kabul edilen ıslah bölgeleri dışında kalmış olan gecekondu sahipleri, a fıkrasının 1,2 ve 3 üncü bentlerinde yazılı belgelerden başka:

Gecekondu Kanununun 27 inci maddesinde belirtilen müddet içinde konutunu yapacağını ve konutunu yaptıktan sonra eski yapısını yıkacağını taahhüt eden bir belge.

c) Konutsuz vatandaşlar a fıkrasının 1,2 ve 3 üncü bentlerinde yazılı belgelere ilaveten:

1 - O belediye sınırları içinde devamlı ikamet ettiğine dair bir belge,

2 - İstekli, emekli veya bunların dul veya yetimleri ise bu durumunu belirten ilgili kurumlardan alınacak belge,

Müddeti içinde yapılmayan müracaatlar dikkate alınmaz.

Kamu Kurum ve Kuruluşları ise Bakanlığa veya Belediyelere bir talep yazısı ile müracaat ederler.

#### **Madde 12 - (Değişik madde: 17/05/1976 - 15590 s. R.G. Yön.)**

Yapılan müracaatlar Yönetmeliğin 9 uncu maddesinde belirtilen öncelik sırasına göre tasnif edilir ve sıra numarası ile yazılır. Dağıtıma tabi tutulacak arsalar müracaatların tamamını karşılayabildiği takdirde en küçük numaralı adadan başlamak suretiyle noter huzurunda çekilecek kurada çıkacak isimlere dağıtılır.

Arsa sayısı müracaat adedinden az olduğu takdirde 9 uncu maddede belirtilen öncelik sırasına göre önce a grubunun birinci bendindeki müracaatlar karşılanır. Karşılanmadığı takdirde kura çekilir a grubunun birinci bendindeki müracaatlar



karşılandıktan sonra artan arsaların dağıtımına a grubunun ikinci bendi, sonra b grubundaki müracaatlar için aynı esas uygulanır.

Konutsuz vatandaşlara tahsis edilmek üzere ayrılmış olan arsalar müracaatlara yetmiyor ise. "Yönetmeliğin 7 nci maddesi dikkate alınarak dağılır. Dağıtım sonuçları listeler asılmak ve gazetede ilan edilmek suretiyle duyurulur.

### **Konut Kooperatifi ve Müşterek Müracaatlara Arsa Tahsisi**

#### **Madde 13 - (Değişik madde: 17/05/1976 - 15590 s. R.G. Yön.)**

İmar planlarında birden fazla daire yapılmak üzere ayrılmış olan ve tahsise hazır hale getirilmiş arsalar; arsa edime şartlarını haiz vatandaşların müşterek müracaatları halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulmak kaşit ve şartı ile öncelikle tahsis olunur.

Ancak bu arsalarla ait kat irtifak tahsisi ile arsa payları ve bu arsa paylarına bağlanan bağımsız bölümlerin tefriki gibi işlemler önceden belediyelerce hazırlanır.

Ayrıca arsa edinme şartlarını haiz vatandaşların kurmuş oldukları konut kooperatiflerinin müracaatlarında, imar planlarında birden fazla daire yapılmak üzere ayrılmış ve tahsise hazır hale getirilmiş arsalardan öncelikle tahsis yapılabilir.

### **Ödeme**

#### **Madde 14 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Arsa tahsis edilen vatandaşların adı ve soyadı, arsanın adı ve parsel numaraları ve Gecekondu Kanununun 26 ncı maddesine göre tesbit edilen arsa bedeli belediyelerce bir mektup ile Türkiye Emlak Kredi Bankasına da bildirilir.

Lehlerine arsa tahsis edilen şahıslar, tahsisin yapıldığına dair ilan tarihinden itibaren 6 ay içinde arsa bedelinin 1/10 unu Türkiye Emlak Kredi Bankasında belediyeler adına açılan fon hesabına yatırmak mecburiyetindedirler. Bu mecburiyetleri müddeti içinde yerine getirmeyenlere tescil işlemi yapılmaz ve yapılan tahsis de iptal olunur.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarına, Bakanlıkça arsa tahsisi veya satışında T. Emlak Kredi Bankası nezdindeki 2 no.lu fon hesabına; Belediyesince arsa tahsisi veya satışında ise aynı banka nezdindeki Belediye fon hesabına, arsa bedelinin tamamının yatırılması halinde arsaları teslim edilir.

#### **Madde 15 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Kendilerine gecekondu ıslah ve önleme bölgelerinde arsa tahsis edilenlerden 6 aylık süre içinde arsa bedelinin 1/10 unu Bankadaki belediye fon hesabına yatırdığına dair banka makbuzu ibraz edenlere belediyelerce arsa tahsis belgesi verilir.

Tahsis sahipleri bu belgeleri alır almaz derhal Bankaya başvurarak bakiye arsa bedelini borçlanmak üzere Bankanın tanzim edeceği sözleşmeyi imzalar. Tapu daireleri; lehine arsa tahsis edilen şahıs ve Banka tarafından ibraz edilen sözleşme ve tahsis belgesine istinaden. belge ve sözleşmede ada ve parsel numaraları belirtilmiş olan arsayı lehdar adına tescil ve aynı anda mezkur arsa üzerine sözleşmedeki meblağ ve şartlar dairesinde birinci derece ve sırada olmak üzere Banka lehine ipotek tescilini yaparak tapu senedini ilgili şahsa ve ipotek belgesini de Bankaya verir. Arsa sahipleri konut inşa kredisi almayacak ise, tapu senedinin tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde konutunu yapmağa başlamaları ve önceden tesbit edilen plana göre nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şarta uymayanlardan tahsis edilen arsalar, hiç bir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa bedeline mahsuben tahsil olunan meblağ kendisine iade olunarak geri alınır. Kendilerine arsa tahsis edilen ve bedelinin 1/10 unu tediye eden şahıslar bakiye borçlarını yıllık veya aylık taksitler halinde olmak üzere 9 yılda tediye eder. İlk taksit sözleşmenin imzası tarihinden itibaren bir yıl sonra başlar.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca bedelin tamamının yatırılıp arsanın teslimini müteakiben:

a) İlgili kurum veya kuruluşa tahsis edilmek veya tapu ile devredilmek üzere Maliye ve Gümrük Bakanlığına devredilir.

b) Belediye mülkiyetinde bulunan arsalarından verilmesi halinde, Belediye Encümen karar alınıp Bakanlık onayından geçirildikten sonra Tapu Sicil Muhafızlığına gerekli işlem yapılmak üzere bildirilir.

**Madde 16** - Gecekondu Kanununun geçici 5 inci maddesine göre tapu almaya hak kazananlar hakkında da yukarıdaki 14 ve 15. madde hükümlerine göre işlem yapılır.

#### **Kredi Yardımı:**

**Madde 17** - Namlarına arsa tahsis edilenler arasında konut inşaatı için konut kredisi talep edecekler, bu taleplerini en geç tapu senetlerinin tarihinden itibaren altı ay içinde Türkiye Emlak Kredi Bankasından faizsiz bir özel yapı hesabı açtırmak ve bu hesapta almak istediği kredinin (mukavele meblağının) yüzde 25'ini şartnamede belirtilen müddet içinde toplamak mecburiyetindedirler.

Açılacak özel yapı hesabının şartları adı geçen Banka tarafından hazırlanarak İmar ve İskan Bakanlığının tasvibi ile yürürlüğe konur.

Özel yapı hesabında mukavele meblağlarının yüzde 25'ini toplamış ve arsa kredisinden borçlu iseler vadesi gelmiş taksit borcu da bulunmayanların adlarını, hesap numaralarını, mukavele meblağlarını, aldıkları değerlendirme emsallerini gösterir listeler değerlendirme devrelerini takibeden ay içinde Bankaca tanzim edilerek İmar ve İskan Bakanlığına gönderilir.

Bakanlık; değerlendirme emsali yüksek olanlara, öncelik tanımak suretiyle fonun imkanlarını, bölgenin hususiyetlerini ve sair hususları nazara alarak kredi tahsisini yapar ve arsa kredisinden borçlu olanlara ve olmayanlara ayrı ayrı olmak üzere her

bir şahsa açılacak kredi miktarını da tesbit ederek Bankaya bildirir ve keyfiyeti ayrıca ilan eder.

Banka, Bakanlığın bildireceği talimat üzerine açılacak kredi miktarı kadar bir meblağı bildirmesi üzerine Bakanlığa ait fon hesabından başka bir hesaba aktarma yapar ve ilgililerin müracaatında kredilerini küşad ederek sözleşmedeki esaslar dairesinde tediyede bulunur.

**Madde 18** - Bakanlıkça lehlerine konut kredisi tahsis edilen hesap sahipleri ilanı müteakip hemen Bankaya başvurarak konut kredilerini açtırarak 1 yıl içinde inşaata başlamaları ve kredi tahsis tarihinden itibaren en geç 2 yıl içinde konutlarını önceden tesbit edilen plana göre inşa etmiş olmaları şarttır. Bu şarta uymayanlardan namlarına tahsis olunan arsalar, hiç bir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa bedeline mahsuben tahsil olunan para kendisine iade olunarak, geri alınır.

Bankaya ipotekli olan arsalar, üzerine yapılacak bina ile birlikte ve serbest dereceden istifade etmek kaydıyla ikinci derecede ipotek alınmak suretiyle kredi açılır ve gerekli formalitelerin ikmalinden sonra Banka özel hesabında biriktirmiş olduğu paranın tamamını borçluya tediye eder ve bunun haricinde açılan krediden yapılacak tediylere de Bakanlığın vereceği talimat esaslarına göre yapar.

**Madde 19** - a) Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin a fıkrası gereğince kendilerine arsa tahsis edilenlerle,

b) Konutunu ıslah veya onaracak kimseler, kredi talepleri halinde 17 nci maddede mevzu bahis yapı tasarrufu hesabı açtırmak mecburiyetinde değildirler. Bu gibiler kredi taleplerini derhal mahalli belediyelere yapacaklardır. Belediyeler yapılan bu müracaatları yerinde tetkik ederek hazırlayacakları listeleri onanmak üzere Bakanlığa göndereceklerdir.

Bakanlıkça listeler içinde kredi verilmeye müstehak görülenlerin adı ve adresleri, her birine açılacak konut kredisinin veya ıslah onarma kredisinin miktarı belirtmek suretiyle liste halinde T. Emlak Kredi Bankasına ve ilgili belediyeye bildirilir.

Banka, Bakanlıktan aldığı bu talimat üzerine açılacak kredi miktarı kadar bir meblağı fon hesabından başka bir hesaba aktarır ve lehdarın müracaatı üzerine kredisini açarak gerekli tediyyi yapar.

Lehlerine a fıkrası gereğince arsa ve kredi tahsis edilenler, en kısa zamanda Bankaya müracaat ederek kredilerini açtırmaları ve Bakanlıkça lehlerine yapılan kredi tahsis tarihinden itibaren en geç 2 yıl içinde önceden tesbit edilen plana göre konutlarını inşa etmiş olmaları şarttır. Bu şarta uymayanlardan lehlerine tahsis edilen arsalar, hiç bir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın, arsa bedeline mahsuben bir para tahsil edilmiş ise kendisine red edilerek, geri alınır.

**Madde 20** - Kendilerine Yönetmeliğin 19 uncu maddesi gereğince kredi açılacaklara da Bankaya ipotekli olan arsalar, üzerine yapılacak veya yapılmış bina ile birlikte serbest dereceden istifade etmek kaydıyla ikinci derecede ipotek alınmak suretiyle kredi açılır. Tediylere Bakanlığın vereceği talimat esaslarına göre yapar.

**Madde 21** - Gerek inşaa kredisinin gerekse onarım kredisinin azami haddini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Bakanlık fonunun miktarı ve yıllık programları nazarı dikkate alarak tesbit eder ve Bakanlığın onayına sunar. Bu azami kredi sınırları içinde muhtelif bölgelere ait kredi miktarı değişik olarak tesbit edilebilir.

**Madde 22** - Açılacak konut kredisinin vadesi 20 yıl, ıslah ve onarım kredisinin vadesi ise 5 yıl olup her iki çeşit krediye ait faizi (vergi ve masraflar dahil) senevi yüzde 5'i geçmez. Ancak işin icabına göre Bakanlık bunun altında bir nispet uygulayabilir.

Tesbit edilen nispetlere göre açılacak kredinin itfa taksitleri Bankaca tahsilinde fona alacak kaydedilir. Keza ödenecek vergi ve yapılacak masraflar buradan karşılanır.

İlk taksidin tediye tarihi kredinin açıldığı tarihten bir yıl sonra başlar.

T. Emlak Kredi Bankası kredilerin verilmesi ve taksitlerin tahsili usullerini şahıslarla yapacağı mukavelelerle tesbit eder.

**Madde 23** - Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrindeki fondan konut kredisi verilmek üzere ayrılacak miktarın belli bir kısmı, önleme bölgelerinde konutsuz vatandaşlar için Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin c fıkrasına göre ayrılmış olan arsalardan tahsis yapılmış ve Yönetmeliğin 11 inci maddesinde sayılan şartları yerine getirmiş olanlara kredi verilmek üzere Bakanlıkça ayrılır.

**Madde 24** - İmar ve İskan Bakanlığının kredi tahsisine ait talimatları gereğince açılacak konut kredileri ile ıslah onarma kredileri dolayısıyla Bankaca yapılacak ödemeler Bakanlığa ait fondan Bankaca resen karşılanacağı gibi Bankaca tahsilat ve takibat için ödenecek her çeşit masraflar ve tediye Bakanlığa ait fondan resen karşılanır. Tahsilat sonunda sarfiyatla ilgili tahsilat da fona gelir kaydedilir.

**Madde 25** - Açılacak krediler dolayısıyla borçlularla Banka arasında yapılacak sözleşme formülü Bakanlık ile Banka arasında ve muhasebe kayıtlarına ait açılacak hesaplar ise Bankaca tayin ve tesbit olunur.

Lehlerine kredi açılan kimseler borçlarının karşılık sözleşmedeki esas ve şartları dairesinde gayrimenkullerini birinci derecede olmak üzere borçlarının yüzde 20 fazlasıyla Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine ipotek ettirecekler ve sözleşmede tesbit olunan taksitlerini faiz masraflarıyla birlikte zamanında Bankaya tediye etmekle mükellefler. Taksitlerini zamanında tediye etmeyenlerin veya Bankaca gösterilen sureti tasfiyelere riayet etmeyenlerin hesapları muaccel kılınarak umumi hükümler gereğince işlem yapılır. Rehin açtığı zuhurunda aciz vesikasının istihsalini müteakip bakiye fon alacağı terkin edilir ve keyfiyet bir yazı ile Bakanlığa bildirilir.

**Madde 26** - 13, 37 nci maddeleri gereğince yapılacak tahsislerde kat sahiplerinden vecibelerini yerine getirmeyerek hakkını kaybedenler olursa onların yerine hak kazanan taliplerden sırasına göre aynı şartları kabul edenler alınır.

**Aynı Yardım**

**Madde 27** - Kendilerine arsa veya nüve konut tahsis edilenlere, gecekondusunu onarıp ıslah edeceklerine, talepleri halinde, imkan nispetinde aynı yardım yapılır.

Aynı yardım; yapı elemanları, yapı malzemesi ve bunlara ilişkin montaj ve işçilikler ile diğer her çeşit dış yardımlardır.

Birleşmiş Milletlerin veya dış ülkelerin ayrı yardımları da kabul edilerek, ilgililere dağıtılması için gerekli biçimle işlemler de yapılabilir.

Dış yardımların ne şekilde ve hangi esaslara göre dağıtılacağı İmar ve İskan Bakanlığınca tayin edilir.

**Madde 28** - Yardım olarak tahsis olunacak aynı yardım bedelleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrinde T. Emlak Kredi Bankasında teşkil edilen fon hesabından ödenerek yapılır.

Bakanlık bu hizmetleri kendisi görebileceği gibi aralarında tanzim edecekleri bir protokolle herhangi bir kamu kuruluşunu ve iştiğal konusuna girmesi şartıyla kamu iktisadi teşebbüslerini ve döner sermayelerini görevlendirebilir.

Bakanlık ve görevli kuruluşlar aynı yardımın cinsini, miktarını ve şeklini ilan ederek duyururlar.

### **Aynı Yardım İhtiyaçlarının Tesbiti**

**Madde 29** - Aynı yardım talepleri 28 inci madde gereğince görev almış kuruluşa yazılı olarak yapılır.

Alakalı kuruluş; talep sahipleri arasında konut yapacak olanların taleplerini konut projelerine göre ve konutunu ıslah veya onaracakların taleplerini de ıslah veya onarılacak konutu mahallinde görerek yapacakları keşif ve tetkikat sonunda ihtiyaçları tesbit ederler. Tanzim edecekleri listeleri onaylamak üzere üç kopya halinde İmar ve İskan Bakanlığına gönderirler.

Bakanlık uygun gördüğü listeleri onaylayarak bir nüshasını ilgili kuruluşa iade eder ve bir nüshasını da avans tediyesi yapılmak üzere Türkiye Emlak Kredi Bankasına gönderir. Banka da müracaatında Bakanlığa ait hesaptan gerekli avansı tediye eder.

**Madde 30** - Alakalı kuruluş, onaylanan listelerdeki malzeme bedellerini Türkiye Emlak Kredi Bankasındaki Bakanlık fonundan avans olarak aldıktan ve liste muhteviyatı malzemeleri satın alıp depoladıktan sonra veya icabında depo etmeden doğrudan doğruya ihtiyaç sahiplerine aşağıdaki usullerle intikal ettirebilir.

a) Alakalı kuruluş, eğer iştiğal konusuna giriyorsa ve varsa yapılacak işin işçilik ve montaj ücretlerini de ilave ederek her talep sahibine verilecek malzemenin cins, miktar ve bedelini gösterir listeleri bankaya bildirir. Banka, bu miktarlar üzerinden bankadan kredi almamış talep sahipleri ile arasında yapacakları sözleşmeye göre gerekli borçlandırma işlemini tamamlayarak, bankadan kredi almış olanları da banka hesap numaraları ile birlikte liste muhtevası malzemenin dağıtılması ve işin görülmesi hususunda alakalı kuruluşa gerekli talimatı verir. Alakalı kuruluş işin hitamında

malzemenin verildiğine veya işin bitirilmiş olduğuna dair talep sahiplerinden alacakları imzalı belgeleri bankaya ibraz ederek evvelce almış olduğu avansı kapatır.

b) Bakanlıkça onaylanmış ihtiyaç listelerindeki malzeme bedelleri ile buna ait işçilik ve montaj ücretlerinin ihtiyaç sahiplerine intikalinin şekli ve şartları hususunda alakalı kuruluş ile ihtiyaç sahipleri arasında sözleşmeler tanzim edilebilir. Kuruluş tarafından bu maksatla alınan avans, borç taksitleri ve faizleri sözleşmedeki esaslar dahilinde borçlulardan tahsil edildikçe bankaya yatırılarak kapatılır.

Banka alakalı kuruluşun yatıracağı paraları Bakanlığa ait fon hesabına alacak ve sözleşme esaslarına göre açılan krediyi de ilgililerin hesaplarına borç kaydetmek suretiyle açılan avans hesabını tasfiye eder.

Elektrik, su, pis su, kanalizasyon, kalorifer gibi işlere ve yapılarda kullanılan yapı elemanlarının montajı da dahil olmak üzere yapılacak aynı yardımlarda işçilik ve montaj ücretleri bakımından da aynı esaslar uygulanır.

**Madde 31** - Görev almış kuruluşlar, aynı yardım almış olanların aldıkları malzemeleri yerinde kullanıp kullanmadıklarını denetlemekle ve kullanmayanlar hakkında da umumi hükümlere göre işlem yapmakla mükelleftirler.

### **Teknik Yardımlar**

**Madde 32** - Bakanlık; eleman bakımından yetersiz belediyelere talepleri halinde gecekonduların ıslah ve önleme bölgelerinin haritalarını, İmar planlarını, yapılacak amme tesislerinin ve konutların projelerinin yapılmasını ve ayrıca bu bölgelerdeki halka yapılması gereken her türlü teknik yardımı karşılıksız yapar.

**Madde 33** - İslah ve önleme bölgelerinde konutların yeniden yapacak, onaracak ve düzeltecek kimselere aşağıda belirtilen teknik yardımlar belediyeler tarafından karşılıksız olarak yapılır.

Bu yardımlar:

a) Sahiplerine imza mukabili verilecek olan inşaat tatbikat projeleri ve detay resimleri,

b) İlgililere verilecek teknik bilgi ve yapılacak kontrol hizmetidir. "Evini Yapana Yardım" Metodu ile Yardım

**Madde 34** - Gecekonduların ıslah ve önleme bölgelerinde hak sahibi vatandaşlardan "Kendi Evini Yapana Yardım" metodu ile konutunu yapmak isteyenlere Bakanlık veya Belediyeler, yardım yapabilir.

**Madde 35** - "Kendi Evini Yapana Yardım" metodu gereğince konutunu yapmak isteyenler Gecekondular Kanununun 25 inci maddesindeki şartlara haiz oldukları takdirde Bakanlığın tanzim edeceği bir sözleşmeyi imzalayarak bir dilekçe ile müracaat ederler.

Bakanlık ve Belediyelerce Yapılan Konutların Kullanılışı

a) Mülk Konutları:

- 1 - Gecekondu bölgelerinin tasfiyesi ve ıslahı sebebiyle açıkta kalacaklara,
- 2 - Arsa tahsisi için bu Yönetmelikte öngörülen şartları haiz olup da kendisine arsa tahsis edilmeyen konutsuz vatandaşlara,
- 3 - Konutu olmayan şahıslara,
- 4 - Kamu Kurum ve Kuruluşlarına, Tahsis olunur veya satılır.

b) Kiralık Konutlar:

- 1 - Öncelikle kiracı olarak oturdukları konutları ıslah ve tasfiye sebebiyle yıkılanlardan kendisine arsa tahsis edilmeyenlere,
- 2 - Tasfiye ve ıslah sebebiyle konutunu yapmadan gecekonduyunun yıkılması gereken ve kendisine arsa tahsis edilmiş olan kimselere, konutunu yapıncaya kadar bir süre tesbit edilmek suretiyle,
- 3 - Gecekondu ıslah bölgelerinde kiracı olarak oturanlara talepleri halinde,
- 4 - Arsa tahsisi talebinde bulunmayanlara talepleri halinde,
- 5 - Kiralık konut talep edenlere, Tahsis olunur.

c) Misafir Konutları:

Kiralık konut talep eden b fıkrasına göre kiralık konut tahsis edilecek vatandaşların ailelerinin aynı şehirde bulunmaması veya aile reisi olmaması halinde kendilerine kira ile misafir konutundan yer tahsis olunur.

Ayrıca, b fıkrası gereğince hak sahibi olup da kendilerine kiralık konut tahsis edilmeyenlere kira ile misafir konutundan tahsis yapılır.

## Tahsis Şekilleri

### **Madde 37 - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)**

Mülk konutların 36 ncı maddenin (a) fıkrasında sayılan kimselere verilebilmesi için bu kimselerin, bu yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen şartlara uygun olmaları ve Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde tahsis edilecek konut bedelinin yüzde 25'ini Türkiye Emlak Kredi Bankasındaki hesaba yatırmaları gereklidir.

Bu kimseler belediyelerin uhdesinde bulunan konutlar için belediyeler, Bakanlığın elinde bulunan konutlar için ise Bakanlığa bu Yönetmeliğin 11 inci maddesinde bahsedilen beyanname ile müracaat ederler.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarının talebi üzerine, Bakanlık veya Belediyelerle mutabakat sağlandıktan sonra bedeli en çok 2 yıl zarfında ödenmek kaydıyla ve son taksit ödendikten sonra konutlar teslim edilir.

Ancak, son taksit ödeninceye kadar konutlar ilgili kurum veya kuruluş personeline bu yönetmeliğe göre Belediye veya Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca kiralanır.

Kamu Kurum veya Kuruluşlarınca son taksidin ödenmesini müteakiben:

a) İlgili Kurum veya kuruluşa tahsis edilmek veya tapu ile devredilmek üzere Maliye ve Gümrük Bakanlığına devredilir.

b) Belediye mülkiyetinde bulunan konutlardan verilmesi halinde, Belediye Encümen kararı alınıp Bakanlık onayından geçildikten sonra tapu ile devri için Tapu Sicil Muhafızlığına gerekli işlem yapılmak üzere bildirilir.

**Madde 38** - Tahsis edilecek konutlar bir apartmanın daireleri halinde ise, "Kat Mülkiyeti Kanunu" hükümlerine uyulur. Bu dairelerin kat mülkiyetine çevrilmesi suretiyle bağımsız bölümlerin tefriki ve ayrıca yönetim planı tanzimi gibi maliklerinin beraberce ve ittifakla yapmaları lazım gelen bütün işlemler önceden belediyelerce tamamlanır ve sonra tahsise tabi tutulurlar.

**Madde 39** - (Değişik madde: 17/05/1976 - 15590 s. R.G. Yön.)

Konut tahsisindeki öncelik sırası için bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki arsa tahsisi için kabul edilen esaslara ve Yönetmeliğin 7 nci maddesindeki puanlama sistemine göre işlem yapılır.

**Madde 40** - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)

Bina veya konutlar aşağıdaki şekilde tesbit olunacak emsal bedel üzerinden tahsis olunur veya satılır.

Emsal Bedel

Bu yönetmeliğin 8 inci maddesine göre Bakanlıkça onanlı arsa emsal bedeli ile bina veya konutların tahsis veya satış yılındaki resmi birim fiyatlarla hesaplanacak bedelden az olmamak kaydıyla Valilikçe komisyon marifetiyle belirlenip Bakanlıkça onanacak emsal bedelinin toplamından oluşur. Bina veya konutlar Belediye'ye ait ise Valilikçe bedel belirlemesine başlanmadan önce Belediye'nin bu bedelin tayinine ilişkin hesaplan ve görüşü alınır.

Binanın bittiği tarih ile tahsis veya satış tarihi arasında bir yıldan fazla süre geçmesi halinde, her yıl için resmi birim fiyatlarla hesaplanacak bina veya konut bedelinin %2 nisbeti yıpranma payı olarak düşülerek bulunan bedel emsal bedelin tayininde gözönünde tutulur.

Bakanlık, Valilikçe belirlenecek emsal bedeli aynen, arttırarak veya azaltarak onaylayabilir.



**Madde 41** - (Değişik madde: 12/08/1984 - 18487 s. R.G. Yön.)

Bakanlıkça onaylanan bedeller ile konutların kimle tahsis edildiğini gösterir listeler Bakanlıkça veya Belediyece T. Emlak Kredi Bankasına gönderilir.

İlgililerin müracaatı üzerine Banka, sözleşmelerini tanzim edip ve tahsis olunan taşınmaz maları, borcun miktarının yüzde 20 fazlan üzerinde Banka lehine birinci derece ve sırada olmak üzere ipotek almak suretiyle gerekli borçlandırma işlemlerini yapar.

Borçlanma, Valilikçe belirlenerek Bakanlıkça onaylanacak vade ve yıllık yüzde 5 faizle yapılır.

Taksitler aylık olarak tahsil olunur ve ait olduğu Bakanlık veya belediye fon hesabına alacak kaydedilir.

Bu çeşit borçlandırmaya ait sözleşme formülü Bankaca hazırlanarak Bakanlıkça onaylandıktan sonra yürürlüğe konur.

Takibat ve tahsilatla ilgili olarak yapılacak giderler ve hususlarda 22 ve 24 üncü maddeler uygulanır."

**Madde 42** - Kiralık konut tahsis edilecek kimselerin, bu Yönetmeliğin 36 ncı maddesinin b fıkrasında gösterilen öncelik sırasına uyulmak şartıyla,

b) Aile reisi olması,

c) Konut kredisi veren müesseselerden birinde kredi almamış veya kredi olma hakkını temin etmemiş olması lazımdır.

**Madde 43** - Kiralık konut talebinde bulunacak kimseler, konutun ait olduğu belediyelere veya Bakanlığa aşağıda sayılan belgelerle müracaat ederler.

a) Belediyelerden alıp dolduracakları örnek beyanname,

b) Gecekonularda kiracı olarak oturanlar:

1 - İkametgah ilmühaberi,

2 - Oturmakta olduğu gecekonduyun yıkılacağına ve kendisine arsa tahsis edilmediğine dair ilgili belediyeden alacağı belge,

Kiralık Konutların Dağıtımı

**Madde 44** - (Değişik madde: 17/05/1976 - 15590 s. R.G. Yön.)

Kiralık konutların tahsisinde 36 ncı maddenin (b) fıkrasında belirtilen öncelik esasları uygulanır. Ancak talep sayısının konut sayısından fazla olması halinde, dağıtım Yönetmeliğin 7 nci maddesindeki puan hesabına göre yapılır.

## **Konutların Yönetimi**

**Madde 45** - Konutlar, kiraya veren kuruluş tarafından yönetilir. Konut kiralan aylık olarak peşinen alınır. Her konut için ayrı bir dosya tutulur. Kiraya ilişkin karar, mukavele ve sair belgeler bu dosya içinde saklanır.

## **Konutların Teslimi**

**Madde 46** - Konutlar, kiraya veren teşekkül tarafından düzenlenecek ve iki nüsha olarak hazırlanacak tutanakla teslim edilir. Tutanaklardan bir nüshası kiracıya verilir. Diğer nüshası dosyasında saklanır. Konutu boşaltanlar, aynı usulle kiralayan teşekküle teslim ile mükelleftir.

**Madde 47** - Kira mukavelesinde dercedilecek, onarım, kira tahsili, vergi ve resimler gibi hususlar genel hükümlere uygun olarak hazırlanacak tip mukavelelerde belirtilir.

## **Konut Kiraları**

**Madde 48** - Konut kiralan:

- a) Bina maliyetinin yüzde 2'si nisbetinde amortisman,
- b) Tamir, bakım ve işletme masrafları,
- c) Vergi ve sigortalar,
- d) Genel masraflar

gözönünde bulundurulmak suretiyle, Yönetmeliğin 91 inci maddesi gereğince teşekkül eden komisyonlar tarafından tesbit olunarak ita amirinin tespit ve Bakanlığın onayı ile kesinleşir. Bakanlık, ekonomik ve sosyal şartları gözönüne alarak kiralan artırmağa veya indirmeğe yetkilidir.

## **Kiraların Tahsili**

**Madde 49** - Kiralar kiraya veren kuruluş tarafından tahsil edilir ve Gecekondu Kanununun 12 ve 14 üncü maddeleri gereğince kurulun fonlardan ait olanına yatırılır.

## **Konutlardan Çıkarılma Sebepleri**

**Madde 50** - Durumları 36 ncı maddenin b fıkrasının 1-3 bentlerinde belirtilen şartlara uygun olmadığı belli olanlarla, haiz oldukları bu nitelikleri sonradan yitirenler konutlardan çıkarılır.

Aile reisinin ölümü veya herhangi bir sebeple bu vasfını kaybetmesi halinde Medeni Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

**Madde 51** - 50 nci madde gereğince oturmakta olduğu konutu boşaltması gerekenler, kiraya veren kuruluş tarafından yapılacak tebligat tarihinden itibaren 1 ay içinde konutunu 46 ncı maddede belirtilen usule göre boşaltmak mecburiyetindedirler.

**Madde 52** - Kendilerine konut tahsis edilmeden bu konutları işgal edenler hakkında 5917 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

### **Misafir Konutlarının Tahsis Şartları**

**Madde 53** - 36 ncı maddenin c fıkrasında kullanma şekli belli edilen misafir konutları, ıslah ve tasfiye bölgelerinde gecekondusu olup da yönetmeliğin 9 uncu maddesinin a fıkrasına göre kendisine arsa tahsis edilenlerden muhtelif sebeplerle konutunu yapmadan gecekondusu yıkılma gerekenlere geçici olarak kiraya verilmek suretiyle tahsis edilir.

**Madde 54** - Bu Yönetmeliğin 53 üncü maddesinde durumları belirtilen kimseler misafir konut tahsis eden kuruluşlara, aşağıdaki belgelerle müracaat ederler.

- a) Dilekçe,
- b) Konutunu yapmadan gecekondusunun yıkılması gerektiğine dair belediyelerden alınacak belge,
- c) Kendisine arsa tahsis edildiğini bildiren bir belge,

**Madde 55** - Talep miktarı, misafir konut miktarından fazla ise öncelikler, ıslah bölgesinin önemine göre belediyelerce tesbit edilir.

Kendisine misafir konutu tahsis edilmeyenlerin gecekonduları yıkılamaz.

**Madde 56** - Misafir konutu tahsis edilecek kimselerin oturma süresi, konutunu yapması için Gecekondu Kanununda belirtilen süreler gözönünde tutularak belediyelerce tesbit olunarak yönetmeliğin 54 üncü maddesinin c fıkrasında belirtilen arsa tahsisine dair verilecek belgeye yazılır. Yapılacak kira mukavelesinin süresi, bu belgedeki süre olarak tayin edilir. Bu sürenin sonunda konutunu yapıp yapmadığına bakılmaksızın konut, kiralık konutlar hakkında tatbik edilen usullerle boşaltılır.

## **İKİNCİ BÖLÜM : İmar İle İlgili Esaslar**

### **Genel Esaslar:**

**Madde 57** - Bu bölümdeki hükümler Gecekondu Kanununun kapsamına giren tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerinde uygulanır.

**Madde 58** - (Değişik madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön)

Bu Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda belediyesi için yürürlükte olan imar yönetmeliği hükümleri ile 25/08/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik ve 01/07/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

Ancak, özürülülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standardına uyulması zorunludur.

**Madde 59** - Kanununun 19 uncu maddesi uyarınca hazırlanacak olan imar ve ıslah planları ile geçici 5 inci maddesine göre yapılacak tapu tatbikatlarına ilişkin parselasyon haritaları aşağıdaki esaslara uygun olarak düzenlenir.

a) İmar Planlarının Tanzimi

1 - Şehrin nazım imar planı varsa seçilecek bölgelerin ana yollara bağlanması genel ihtiyaçlarla ilgili özel tesisler (sinema, han v.s.) için ayrılacak yerlerle genel hizmetler (yol, park, meydan v.s.) için ayrılacak yerler bu nazım imar planına intibak ettirilerek tanzim edilir.

2 - Şehrin nazım imar planı yoksa yukarıdaki işlemler mevzii gelişme planının tanzim ve tasdikinden sonra yürütülür.

İmar planlarının tanzimi Bakanlığın dışında yaptırılıyorsa 1 ve 2 nci bentlerdeki işlemler birer gerekçeli raporla beraber hazırlanarak Bakanlığın onayına sunulur. İmar planlarının Bakanlık onayından sonra 1: 1000 veya gerektiğinde daha büyük ölçekli parselasyon haritaları hazırlanır ve bunlar da Bakanlığın onayına sunulur.

b) İslah Planlarının Tanzimi

İslah planları 69 uncu maddede de belirtildiği gibi nazım imar planına, mevzii gelişme planı ile imar planlarına uyulmaksızın, halihazır duruma uyan ve imar planlarından önce yapılan geçici mahiyetteki planlar olduğundan, bunların tanzimi sırasında bölgeye sadece amme hizmetlerinin götürülmesini sağlamak amacı ile lüzumlu görülecek hususlar dikkate alınır.

İslah planlarından parselasyon haritaları tanzim edilmez ve bu planlarda 71 inci maddede öngörülen şartlara uyulmak mecburiyeti aranmaz.

İslah planları Bakanlığın dışında yapılıyorsa bu planlar planların yapıldığı şartları belirten birer gerekçeli raporla birlikte Bakanlığın onayına sunulur. Bakanlığının uygun gördüğü takdirde bunları onaylar.

Bakanlıkça lüzum görüldüğü takdirde veya gecekondular bölgelerinde amme hizmetlerinin acilen yapılması icap eden hallerde, halihazır durum yeni ıslah projesi yapılmasını icap ettirmeyecek şekilde ise, halihazır kadaströ haritaları veya yaklaşık ölçekli krokiler de ıslah planı olarak kullanılabilir. Bu planların hazırlanmasında teknik şartnamelere uyulmayabilir.

Zaruri hallerde amme tesis projeleri Bakanlıkça onaylanmadan belediyelerin veya ilgili kuruluşların sorumlulukları altında bölgelere amme hizmetleri götürülebilir.

c) Tapu Tatbikatına İlişkin Parselasyon Haritalarının Tanzimi

1 - Parselasyon haritaları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce kabul edilebilecek hassasiyette tanzim edilir.

2 - Parselasyon haritalarının tapu idarelerine verilmişinden önce bütün imar ada köşeleriyle karakteristik noktaları beton tesislerle ve parsel köşeleri de uygun tesislerle arazide belirtilir.

3 - Tapu idarelerine verilecek parselasyon haritaları ebat deęiřtirmesi minimum olan (Alüminyum, astralon ve benzeri) paftalar üzerine tersim edilir.

4 - Tapuya tescil için 1 adet parselasyon haritası ile bu haritaya ait nirengi ve poligon koordinat değerleri ve kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesaplan ile cetvellerden birer kopya tapu idarelerine verilir.

Bu kanunun uygulanacağı sahalarda imar ve ıslah planları belediyesince veya Bakanlıkça nasıl yaptırılırsa yaptırılınsın bunların belediye meclisince tetkik ve karara bağlanmasına lüzum yoktur. Ancak Bakanlıkça onaylanan imar ve ıslah planları bir ay müddetle belediyelerince ilan edilerek halka duyurulur.

Planların çizimlerinde İmar ve İskan Bakanlığının hazırladığı "Şehir Planlaması Çizim Normları" nın siyah beyaz tekniği uygulanacaktır.

Bu madde gereğince hazırlanacak planların 2 adedi belediyesine, 2 adedi Planlama İmar Genel Müdürlüğüne, 2 adedi İller Bankasına ve 2 adedi Mesken Genel Müdürlüğüne verilmek üzere 8 nüshası onaylanacaktır. Ayrıca planların orijinalleri de Mesken Genel Müdürlüğüne teslim edilecektir.

**Madde 60** - Gecekondu Kanunu tatbikatı dolayısıyla hazırlanacak haritalar "Şehir ve kasaba haritalarının yapılmasına ait teknik şartname" esaslarına göre düzenlenir. Bazı hususi hallerde hususi şartlarla haritalar yaptırılabilir.

**Madde 61** - Bu Yönetmelikte yazılı hükümler önleme ve ıslah bölgeleri için hazırlanmış ve İmar ve İskan Bakanlığınca onanmış imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri bilhassa bu maksatla etüd edilerek ölçüleri verilmediği takdirde sadece ayırık ve bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tesbit maksadıyla şematik olarak gösterildiğinden bunlar planların kayıtlarından sayılmazlar.

**Madde 62** - (Mülga madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön./7. md.)

**Madde 63** - Bu Yönetmeliğin (Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik) Hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

**Madde 64** - Resmi ve umumi binalardan yalnız ayırık nizamda olanları bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına tabi değildir.

**Madde 65** - (Değişik madde: 05/03/2006-26099 S.R.G. Yön/1.mad)

(1) Bu Yönetmelik hükümleri gereğince yapılacak konutların inşaat alanı 125 metrekareyi geçmez. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı veya belediyelerce onanan imar

plânlarında 125 metrekareyi geçmemek koşuluyla farklı konut inşaat alanları belirlenebilir.

(2) Birinci fıkrada belirlenen inşaat alanına, bir ailenin oturmasına mahsus müstakil bir evin veya bir apartman dairesinin içinde kalan bütün odalar, holler, antre, mutfak, banyo, hela, lavabo, kiler, depo, baca ve iç geçitler ile bunları bölen veya çevreleyen iç ve dış duvarların kat plânlarındaki alanlarının tamamı, müşterek duvarların alanlarının ise yarısı dâhildir. Bu Yönetmelikteki asgarî ölçüler içinde kalmak kaydıyla balkon, umumî merdiven ve konutla ilişkili sair müştemilât bu inşaat alanına dâhil değildir.

**Madde 66** - Yukarıdaki madde gereğince tesbit edilen konut inşaat sahası içerisindeki mahallerin ebat ve ölçüleri yönetmeliğin, "projelerin hazırlanmasında gerekli görülen hususlar" kısmı nazarı dikkate alınarak tanzim edilecektir.

**Madde 67** - Bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak konutların nüve kısmı ve ölçüleri konut projesi üzerinde gösterilir.

**Madde 68** - (Mülga madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön./7. md.)

#### **Tarifler**

**Madde 69** - Bu Yönetmelikte sözü geçen ve açıklanması faydalı görülen bazı tabirler aşağıda tarif olunmuştur.

a) Mevzii Gelişme Planı: Nazım imar planı olmayan şehir ve kasabalarda tespit edilen ıslah ve önleme bölgelerini şehir genel düzenine bağlayan plandır.

b) (Değişik bend: 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön.) Uygulama imar planı: 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında kalan alanlarda, onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren, 1/1000 ölçekte düzenlenen, raporuyla bir bütün olan plandır.

c) Islah Planları: 7116 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kuruluş Kanununun 10 uncu maddesinin (c) fıkrasında belirtilen ıslaha muhtaç mesken topluluklarında çevrenin fiziki şartlarını yükseltmek maksadıyla ve 775 numaralı Gecekondu Kanununun 19 uncu maddesi uyarınca nazım imar planları ile mevzii gelişme planlarına uyulmaksızın geçici mahiyette yapılan planlardır.

d) Önleme Bölgesi, Islah Bölgesi: İfadeleriyle imar planlarında Gecekondu Kanununa istinaden bu maksatla ayrıldıkları açıkça belirtilmiş olan bölgeler kastedilmektedir.

e) Nüve Konut: Konutun bir ailenin asgari şartlarla barınmasını temin eden bir yaşama ve yatma bölümü ile iş gruplarından meydana gelen kısmıdır.

f) Misafir Konut: Yaşamda ve iş grupları müşterek olan, kullanılış şart ve şekillerine göre yatak grubu da müşterek veya müstakil olarak tertiplenebilen ve muvakkat ikamete tahsis edilen veya muvakkat olarak yapılmış olan kiralık konutlardır.

g) Azami Bina Sahası: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan sahadır.

h) Bina Sahası: Işıklık ve çıkmalar hariç olmak üzere, binanın arsa zemininde işgal ettiği sahadır.

f) Son Kat: Çatı veya çatı katları altında bulunan normal katların en üstte olanıdır.

j) Bina Derinliği: Bina arsa cephesi ile ön cephesi arasındaki en uzak dik mesafedir.

k) Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

l) Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. yüzde 33 meyilli çatı gabarisi dahilinde kalan: çatılar, yüksekliği 1 metreyi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven fenerleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depolan gibi elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

m) Zemin Kat: Binanın kot aldığı seviyenin üstündeki ilk kattır.

n) Resmi Bina: Devlet teşkilatı nizamında yer alan ve Devletin yapmakla vazifeli olduğu hizmet ve faaliyetleri ifa eden müesseselere ait veya bu müesseselerce sermayesinin yansından fazlasına iştirak olunan teşekküllere ait olup bir kamu hizmeti için kullanılan binadır.

c) Umumi Bina: Resmi binalarla, köy, özel veya belediyelere ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro ve benzeri binalardır.

## **Arsa ve Yapılarla İlgili Hususlar**

### **Madde 70 - Parsel boyutları:**

#### **A) Parsel Genişlikleri:**

Bitişik nizamda en az 6,00 m. dir. ayrık ve blok başı parsellerde yan komşu mesafeleri bu genişliğe ilave edilir.

#### **B) Yan Komşu Mesafeler:**

1. 5 kata kadar 5 kat dahil asgari 3 metre.

2. 10 kata kadar 10 kat dahil asgari 4 metre.

3. 10 kattan sonra her kat için asgari 0,50 metre ilave edilir.

#### **C) Arka Komşu Mesafeler**

1. 5 kata kadar 5 kat dahil asgari 3 metre.
2. 10 kata kadar 10 kat dahil asgari 4 metre.
3. 10 kattan sonra her kat için asgari 0,50 metre ilave edilir.

D) Ön Bahçe Mesafeleri:

1. 10 kata kadar (10 kat dahil) asgari 4 metredir.
2. 10 kattan sonra her kat için asgari 0,50 metre ilave edilir.

**Madde 71** - (Mülga madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön./7. md.)

**Madde 72** - Üzerinde gecekondulu bulunan ıslah bölgelerinin parsellenmesinde mecburiyet halinde parsel genişlikleri 5 metreye ve parsel alanları 60 metrekareye kadar indirilebilir. Parsel içerisinde kalmayan gecekondular tasfiyeye tabi gecekondulu sayılırlar. Bunların tayininde gecekondunun evsafı gözönünde bulundurulur.

**Madde 73** - Islah bölgelerinde parsel içerisindeki müstakil kalan tasfiye edilmeyecek gecekondular tamir ve ıslah edilebilirler. Ancak ilave inşaat veya yıkıp yeniden yapmak halinde boş parseller için tatbik edilen hükümler uygulanır.

İmar ve ıslah planları yapılmamış bölgelerdeki gecekondulara ilave inşaat yapmamak şartıyla zaruri hallerde tehlike giderici tedbirler alınmasına izin verilebilir.

Ancak bu bölgelerdeki özel mülkiyetteki arazi ve arsalar üzerine konut yapmak isteyenlere, belediyece muvakkat inşaat ruhsatı verilebilir ve bu husus tapu kayıtlarının beyanlar hanesinde belirtilir.

**Madde 74** - Program uygulanmasına alınmamış tasfiyeye gecekondularda ilave inşaat yapılamaz. Ancak, zaruri hallerde arsa tapılıncaya kadar tehlike giderici tedbir alınmasına izin verilebilir.

**Madde 75** - (Mülga madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön./7. md.)

**Madde 76** - Seylap bölgesinde bulunması, sıhhi veya jeolojik mahzurları olması veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arzemesi yüzünden, imar ve yetkili mercilerce hazırlanmış veya onanmış raporlara göre yapı: yasak edilen sahalarda ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine tesislerden başka inşaat yapılamaz.

**Madde 77** - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, belediyece bulunmadığı takdirde, yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen bina sahasını aşmamak ve asgari bahçe mesafelerini muhafaza etme yapı yerinin tesbiti serbesttir.

**Binalara Kot Verilmesi**

**Madde 78** - Bina irtifaları binanın cephe aldığı tretuvardan tesbit edilir. İnşaat cephesindeki en yüksek tretuvar üst seviyesinden kot verilir. Arsanın yola nazaran yüksek veya alçak olması halinde: ön bahçesi olmayan bloklarla ön bahçesi 10,00



m'ye kadar olan bloklarda kot gene tretuvardan verilir. 10,00 m. ve daha fazla ön bahçeli bloklarda kot inşaat cephesi orta noktasındaki tabii zeminden verilir. Ancak bu takdirde ön bahçe tabii zemini kazma veya suretiyle değiştirilemez.

**Madde 79** - Arazi meylinde dolayı zemin katın altındaki katlarda ikamete tahsis edilecek konut yapılabilir. Ancak, bu gibi yerlerin pencere alt seviyesinden konutun iç döşemesi kotundan oturma ve yatma kısımlarında en çok 0,90 m. servis kısımlarında en çok 1,40 m. yükseklikte ve direkt ışık alabilecek şekilde yapılmış olması lazımdır. Bu gibi pencerelerin ve konutun kar ve yağmur sularından zarar görmemesini temin edecek tertibatın alınması ve toprağa gömülü kısımlarda rutubete karşı gereken tecridin yapılması şarttır. Ancak, kat yüksekliği normal kat yüksekliğinin aynı olacaktır.

**Madde 80** - Arazi meylinde faydalanmak maksadı ile veya mimari icaplar sebebiyle, bir binalar blokunun, bir binanın veya müstakil bir dairenin, tesbit edilen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tayin olunan asgari kat yüksekliklerine ve bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli kotlardan ve farklı taban veya tavan seviyelerinden müteşekkil olarak tertiplenmesi mümkün olduğu gibi, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri de zemin kat kotu ile bağlı kalınmaksızın tertip edilebilir.

### **Yapı Cinsleri (Kargir İnşaat Dışında)**

**Madde 81** - a) Kat adedi

Kerpiç binalarda:

Hımiş, ahşap, yarım kargir binalarda:

Bir bodrum, iki normal kat yapılabilir. Kerpiç yapıların üzerine ayrıca çatı katı yapılamaz.

b) Hımiş ve yarım kargir binaların, komşu hudutlarında zeminden itibaren çatının her yerinden 0,50 m. yüksekliğe kadar en az bir tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

c) Her türlü binanın temel ve bodrum kat duvarları kargir olacaktır.

### **Projenin Çizimi İle İlgili Kurallar**

**Madde 82** - Projeler beşer kopya olarak özel karton dosyalar içinde onaylanmaya verilecek ve 21x30 cm. eş boyutunda katlanacaktır. Projeler istenilen ölçeğin resim kurallarına uygun olarak ozalit kopyası çıkacak teknikte çizilmiş olmalıdır. Katlanmış proje kopyalarının ilk kapağı onay yeri olarak boş bırakılacak ve bu kısmın üst tarafında projeyi çizen fen ve meslek adamının adı, soyadı, meslek sıfatı, ruhsatname, ehliyetname veya diplomayı aldığı yer, gün ve numarası ile projeyi düzenlediği ve sorumluluğu yüklendiğini bildiren yazısı ile kanuni miktardaki pul üzerinde imzası bulunacaktır. Sahifenin diğer kısımlarına ilgili onay daireleri istedikleri hususlar yazılacak ve gerekli onay pulları yapıştırılacaktır.

a) Durum Planı: Yol durumu, kotu ve bahçe duvarları, arsa köşelerini, eğimin değiştiği yerlerin, setlerin ve yapının zemine oturduğu köşelerin kotları, arsa röper yeri ve kotu, konuta girişlerle kuzey işareti ile yapının aynı ölçüde çizilen en ve boy kesitleri (bu kesitlerde zemin ve yapının kotları) gösterilecektir. Toplu konut inşaatında durum planına arsanın topoğrafik durumu da işlenecektir.

Durum planı 1/500 veya 1/200 ölçeğinde çizilecektir.

b) Planlar: Planın yerine uygulanması sırasında, kararsızlığı veya plan üzerinde ölçüp boyutlandırmayı gerektirmeyecek şekilde bütün iç ve dış boyutlar, aralıklar ve kalınlıklar gösterilecek, kapı ve pencere boyut ve tipleri gösterilecek ve kapıların açılış yönleri belirtilecektir. Bütün mahallerin isimleri plana yazılacak, iş grubundaki yerli tesisat planlara işlenecektir.

Bacalar ve bağlantı yerleri ile merdiven çıkış yönü, basamak derinlik, genişlik, yükseklik ve adedi, çeşitli girişler ile en ve boy kesitleri, geçtiği yerleri ve farklı nivolar planlara işlenecektir.

Planlar 1/50 ölçeğinde çizilecek ve döşenecektir. Tip planlar bir defa döşenebilir.

c) Kesitler: Yapının en az birer en ve boy kesiti çizilecektir. bu kesitler birisi merdivenden geçmek üzere yapı genişliğince veya derinliğince ve bütün yapı yüksekliğince çizilecektir. Kesitlerde taşıyıcı sistem, malzeme ve cinsleri, varsa tesisat, boşluk ve kanalları gösterilecek ve kat yükseklikleri, kapı ve pencere açıklıkları, pencere ile döşeme ve tavan, kapı ve tavan arasında kalan uzaklıklar, kaba yapının döşeme üstü kotları ve bacaların yükseklikleri ile çatının taşıyıcı elemanları ve eğimi gösterilecektir.

Kesitler 1/50 ölçeğinden çizilecektir.

d) Görünüşler: Plan ve kesitlerde belirtilmiş olan ve görünüşleri etkileyen bütün yapı elemanları görünüşlerde gösterilecek, değişik malzemeler belirtilecektir. Döşeme parapet, pencere ve kapı üstleri, saçak altları ve yapının arsaya oturduğu değişik yerlerin kotları yazılacaktır.

Bütün görünüşler 1/50 ölçeğinde çizilecektir.

(Ek fıkra: 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön) Projelerin hazırlanmasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca kabul veya tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına ve Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara uyulması zorunludur.

### **Projelerin Hazırlanmasında Gerekli Görülen Hususlar**

**Madde 83** - Bina içindeki ünitelerin en az boyutları ve diğer hususlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Bina girişleri

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri 1.50 m.den az olamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 1.50 m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabi değildir.

Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır.

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanısıra, özürülülerin de binalara girebilmesinin sağlanması amacıyla, Türk Standartları Enstitüsü tarafından çıkartılan standarda uygun rampa yapılması zorunludur.

Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, Türk Standartları Enstitüsü tarafından çıkartılan standarda uygun malzeme kullanılması zorunludur.

b) Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

Her müstakil konutta en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya yemek pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

1 hela,

bulunmalıdır.

Yıkanma yeri ve hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri 1.10 m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

c) Kapılar

Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: 2.10 m.den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda 1.50 m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat

1.00 m.den,

Daire giriş kapılarında 1.00 m.den, diğer mahallerin kapılarında

0.90 m.den az olamaz.

Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde özürhüleri hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

#### d) Pencereler

Pencere boşluklarının belirlenmesinde 16/01/1985 tarihli ve 18637 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bazı Belediyelerin İmar Yönetmeliklerinde Değişiklik Yapılması ve Bu Yönetmeliklere Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Yönetmeliğin ısı yalıtımı ile ilgili hükümlerine uyulur.

#### e) Merdivenler

Merdiven kolu ve sahanlıklar: Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında 1.20 m.den, diğer yapılarda 1.50 m.den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçülerden küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir. Merdivenlerin her iki tarafında da, özürhüleri ile ilgili Türk Standartları Enstitüsü standardına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

Merdiven basamak ölçüleri aşağıda belirtilmiştir:

1) Basamak yüksekliği; asansörü olmayan binalarda; 0.16 m.den, asansörlü binalarda ise 0.18 m.den fazla olamaz.

2) Basamak genişliği  $2a+b = 60$  ila  $64$  formülüne göre hesaplanır.

Formüldeki  $a$  = yükseklik,  $b$  = geniştir. Ancak bu genişlik 0.28 m.den az olamaz.

3) Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.15 m., basamak ortasında 0.28 m.den az olamaz.

f) Asansörler İskan edilebilir kat adedi 3 den fazla olan binalarda, giriş katından başlamak ve varsa bodrum kata kadar inmek koşuluyla kullanılan tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

Asansör kabininin dar kenarı 1.20 m. ve alanı 1.80 metrekareden, kapı genişliği ise 0.90 m.den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise; en az 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 m. olmalıdır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının, yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

İskan edilebilir kat adedi 3 den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda (10 kat ve üstü) yukarıdaki esaslara uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlara göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedan yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi esastır.

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda 20/12/1995 tarihli ve 22449 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Asansör Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

#### g) Bacalar

1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela, koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az 1 adet duman bacası yapılması gereklidir.

Şönt baca yapılamaz.

2) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları, banyo ve helalarda yer alamaz.

3) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için 2 ayrı şönt baca yapılması zorunludur. Yüksek binalarda (10 kat ve üstü) aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 metreküp hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve müstakil bir bacasının bulunması gerekir.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

#### h) Bodrum katları

Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden oluşan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla 0.5 m. gömülebilir.

Bodrum katlarındaki geçitlerin dar kenarları 1.10 m.den az olamaz.

Merkezi ısıtma yapılmayan konutlarda konut başına dar kenarı 1.00 m.den az olmamak üzere en çok 2.5 metrekare kömürlük yapılması zorunludur.

Kömürlük kapısı 0.90 m. x 1.80 m.den küçük olamaz.

Merkezi ısıtma yapılıyorsa kalorifer daireleri ve bacalar, ısıtma ve buhar tesisleri, 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

Konut başına dar kenarı 1.00 m.den az olmamak üzere en fazla 1.50 metrekare yüzölçümünde bisiklet ve çocuk arabası bırakma yeri yapılabilir.

#### i) Kapıcı daireleri

12 daireden fazla olan konutlarda kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

Kapıcı dairelerinin taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii zemine 0.50 m.den fazla gömülü olamaz.

Kapıcı dairelerinin, en az 30 metrekare inşaat alanı olmak üzere, herbiri en az 7.00 metrekare ve dar kenarı en az 2.5 m. olmak üzere 2 yatak odası ve 9.00 metrekareden az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3.00 metrekarelik mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması gerekir.

#### j) Kat yüksekliği

Konutlarda temiz iç yükseklik, katların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar 2.40 m.den az olamaz.

Bodrum katlarda bu yükseklik 2.20 m.den az olamaz.

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük ve bu gibi özellik arzeden yerlerin yükseklikleri bu ölçülere tabi olmayıp, hizmetlerin gerektirdiği şekilde tespit ve tayin olunur.

#### k) Saçaklar

Bitişik bloklarda saçak yapılıp yapılmaması ve saçak genişliği civardaki ve bitişikteki binalarla mimari uyum teşkil edecek şekilde belirlenir.

Bitişik veya ayrıık nizam binalarda saçak genişliği 1.00 m.yi geçemez. Ana giriş kapısı üzerindeki saçak yüksekliği en az 2.10 m.ye indirilebilir.

#### l) Çatı

Çatıların, civardaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyesince tayin edilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi yapılabilir.

Duman ve hava bacaları çatı örtüsünü en az 1.00 m. aşmalıdır.

#### m) Havalıklar

1) Mutfak, banyo, hela veya merdivenlerin doğrudan doğruya dışa açılmaması halinde yapı kitleleri içinde kalacak havalıklar dar kenarı 0.80 m.den az olmamak üzere en az 1.00 metrekare olmalıdır.

Banyo ve helalarda havalık yapılmadığında, en az 0.60 m. x 0.60 m. = 0.36 metrekare hava bacası yapılmalıdır. Bu bacaya duman bacaları bağlanmamalı, alt kısımlarından dış havaya kanalla bağlanmalıdır. Aynı hava bacasına banyo hela birlikte bağlanabilir.

#### 2) Merdiven ışıklığı

Zemin kat dahil beş kata kadar olan yapılarda (beşinci kat dahil) merdivenlere çatıdan ışık verilebilir. Ancak merdiven evinde ışık için bırakılacak boşluğun merdiven kovası eni en az 0.50 m., yüzölçümü de en az 1.00 metrekare olmalıdır.

#### n) Çıkımlar

Binalarda azami bina sahası dışında aşağıdaki şartlarla çıkma yapılabilir.

#### 1) Yol cephelerinde:

Genişliği 1.50 metreyi aşmamak şartı ile açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

Ancak, genişliği 9.50 m.den az olan yollarda, ön bahçe bulunmaması halinde çıkma yapılmaz. Ön bahçesi bulunan yerlerde yapılacak çıkmalar yola tecavüz edemez.

## 2) Yola rastlamayan yan cephelerde:

Genişliği 1.00 m.yi aşmamak ve tabii zeminden çıkma altına kadar olan en yakın mesafesi 2.40 m.den az olmamak şartı ile sadece açık çıkma yapılabilir.

## 3) Arka cephelerde:

Genişliği 1.00 m.yi aşmamak ve tabii zeminden çıkma altına kadar olan en yakın mesafesi 2.40 m.den az olmamak ve arka komşu hududuna kapalılarda 3.00 m.den, açıklarda ise 2.00 m.den fazla yaklaşmamak şartı ile çıkma yapılabilir.

0.20 m.yi geçmeyen motifler ile bahçe içerisinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri, bina cephesinden itibaren genişliği 1.50 m.yi geçmemek, tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 2.40 m. yükseklikte bulunmak şartı ile yol durumuna, civarın karakterine göre, belediyece tespit edilecek giriş saçakları çıkma addedilmez.

### o) Bahçe duvarları

Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde en fazla 0.50 m. yapılabilir. Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapatmayacak şekilde 1.00 m. yüksekliğinde parmaklık yapılabilir. Meyilli yerlerde yüksekliği tretuvardan 1.00 m.yi aşmamak üzere kademelendirme yapılabilir. Yan ve arka hudutlarda yapılacak duvarlar da yukarıdaki hükme tabidir. Bahçe duvarları istinat olarak dahi yapılsalar bunların temel kısımları yola tecavüz edemez.

### p) Müştemilat

Müştemilatın bodrum katta yapılması esastır, ancak zemin şartları bodrum yapılmasına elverişli değilse bahçede de yapılabilir. Bu takdirde ancak kömürlük, merkezi ısıtma yeri, hidrofor, sığınak, çocuk arabası ve bisiklet bırakma yeri, çöp odası, kapıcı dairesi yapılabilir. Dört tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine belediye yetkilidir.

### r) Binalarda yangın önlemleri

#### 1) Yangın merdivenleri

Birden fazla katı olan tüm umumi binalar ile kat adedi 3'den fazla olan tüm yapılarda yangın merdiveni bulunması zorunludur.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına 1.50 m.den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı, yüksek binalarda (10 kat ve üstü) tamamen kapalı olarak düzenlenir. Kargir veya betonarme olarak ilgili standardına



uygun yangına dayanıklı malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri çatı ve (+00) kotunun altında inşa edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde tesis edilir.

Yangın merdiveninin genişliği umumi binalarda ve yüksek katlı binalarda (10 kat ve üstü) 1.20 m., diğer binalarda 0.90 m.den az, basamak genişliği 0.25 m.den az, yüksekliği 0.18 m.den fazla olamaz.

Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

## 2) Kaçış yolları

Yapıda tahliye anında yangın merdivenine ve çıkışa ulaşılmasını sağlayan, yüksek katlı (10 kat ve üstü) ve umumi binalarda herhangi bir genel çıkıştan ayrı düzenlenen ışıklı ve sesli yönlendirme elemanlarının bulunduğu kaçış yolları tesis edilmesi zorunludur.

Yangın merdivenlerine binanın en uzak noktasından ulaşım mesafesi 30 m.yi geçemez.

Yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan umumi binalarda da kaçış yolları tesis edilir.

## 3) Kapılar

Yangın merdivenine ve kaçış yollarına açılan kapı kanatlarının kaçış yönünde açılacak, kendiliğinden kapanacak, duman sızdırmayacak şekilde ve ısıya dayanıklı malzemeden tesis edilmesi gerekir. Bu kapılarda eşik yapılamaz.

## 4) Yangın dolabı

Yapı inşaat alanı 500 metrekareden büyük yapılarda her 500 metrekare için en az 1 adet yangın dolabı bulundurulması zorunludur. Bunlar her katta aralarındaki uzaklık 50 m. den fazla olmayacak şekilde yerleştirilir. Yangın dolaplarında yangın musluğu, hortum, lans ve vanalar kullanıma hazır halde bulundurulmalıdır.

Yangın muslukları, (s) bendinde belirtilen su depoları ile irtibatlandırılır. Bu depolardaki su miktarının üçte birinin yangın anında kullanılmak üzere rezervde tutulması esas olup, tüketim sistemi bu rezervin üstündeki kısma monte edilir.

## 5) Diğer önlemler

Bina dışında, ana caddeden ulaşılabilir en uygun yerde itfaiyenin kendi aracından su bağlantısı yapabileceği boru sistemi tesis edilir.

Umumi binalar ve tüm yüksek katlı binalarda (10 kat ve üstü) özürlü, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş yangın kaçış hortumu ve bu gibi önlemler alınır.

Bitişik nizama tabi binalarda komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebilir.

Bu maddede yer almayan teknik hususlarda 04/11/1995 tarihli ve 22453 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Binalarının Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

s) Su depoları

Yapı inşaat alanı 500 metrekareden az olan tüm binalarda en az 10 metreküp,

Yapı inşaat alanı 500 metrekare - 1000 metrekare olan tüm binalarda en az 20 metreküp,

Yapı inşaat alanı 1001 metrekare - 2000 metrekare olan tüm binalarla yüksek katlı binalarda (10 kat ve üstü) en az 50 metreküp,

Yapı inşaat alanı 2000 metrekareden fazla olan tüm binalarda ise en az 100 metreküp, su hacmine sahip su deposu bulundurulması zorunludur.

### **Projelerin Hazırlanmasında Faydalı Görülen Hususlar**

**Madde 84** - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön.)

Yerleşme ünitelerinin, kendi sınırları içinde yerleşme yoğunluğu 400 kişi/hektardan daha düşük olmayacak şekilde düzenlenmesi esastır. İmar planları, 16.1.1985 tarihli ve 18637 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen standartlara uygun teknik ve sosyal altyapı alanları ayrılarak düzenlenir.

### **Belediye Hizmetlerinden ve Tesislerinden İstifade**

**Madde 85** - (Mülga madde. 02/09/1999 - 23804 s. R.G. Yön./7. md.)

### **Tasfiye Bölgelerinin Tesbiti**

**Madde 86** - Gecekondu Kanununun 16 ncı maddesi gereğince tesbiti gereken ıslah ve tasfiye bölgelerinin tesbitinde aşağıdaki esaslar göz önünde tutulacaktır.

1 - Afete maruz sahalar,

2 - Gayri sıhhi ve iskana müsait olmayan sahalar,

3 - Tarihi ve turistik sahalar,

4 - Amme hizmetlerinin götürülmesine imkan olmayan veya çok gayri iktisadi olan sahalalar,

5 - Normal şehircilik prensipleri içerisinde tahsis mümkün olmayan sahalalar,

6 - Gecekondu ıslah bölgesi olarak ayrılması arsa kıymeti bakımından gayri iktisadi olan sahalalar,

Belediyeler tarafından yapılacak ıslah ve tasfiye bölgelerinin Bakanlıkça onaylanması için mahallen yapılacak tetkikler Bakanlık tarafından teşkil edilecek en az üç kişilik komisyonlar eliyle yapılır.

### **Tasfiyeye Tabi Tutulacak Gecekondular**

**Madde 87** - Gecekondu bölgelerinde tasfiyeye tabi tutulacak gecekondu:

1 - Yukarıda zikredilen tasfiye bölgelerindeki gecekondu,

2 - Plan ve mevzuat icaplarına göre tamir veya değiştirilmesi mümkün olmayan gecekondu,

3 - Gecekondu Kanunu ve bu Kanuna ait Yönetmeliğe uydurulamayan gecekondu,

4 - ıslah bölgelerinde imar ve ıslah planı tatbikatı dolayısıyla kaldırılması icabeden gecekondu.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : Fonlardan Yapılacak Harcamalarla İlgili Esaslar**

**Madde 88** - Gecekondu Kanununun 4, 5, 13, 15 ve 31 inci maddelerinde belirtilmiş olan:

Tesbit, harita veya hava fotoğrafları, alımı ve değerlendirilmesi, her türlü planlama ve projelendirme hizmetleri, başka imkanlarla karşılanamayan malzeme ve benzeri giderlerin karşılanması,

Binalı veya binasız arazi ve arsa satın alınması, kamulaştırılması, toplu veya ayrı halk konutu, nüve konut, geçici veya daimi misafir konutu yapılması, bunların düzeltilmesi veya onarılması,

Gecekondu ıslah ve önleme bölgelerinin yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik ve benzeri gibi kamu hizmet ve tesislerinin yapılması,

Bu işlerle ilgili personele ilişkin ödemeler, vasıta alımı, işletilmesi, tamiri, bakımı, kiralanmasına ilişkin harcamalar ve yönetim giderleri v.s. giderler aşağıdaki hükümler dairesinde fonlardan karşılanır.

### **Harcama Şekil ve Yetkileri**

**Madde 89** - Bir satın alma ve ihaleyi gerektirmeyen harcamalar birinci ve ikinci imza yetkisini haiz Bakan ve Mesken Genel Müdürü veya yetkili kılacakları kimselerin imzalarını havi ödeme emirleri belediyelerde ise belediye reisi ve gecekondular ile ilgili büronun amiri veya yetkili kılacakları kimselerin imzalarını havi ödeme emirleri ile yapılır. Ancak belediyeler personele ve vasıta alımı ile ilişkin harcamalarda Bakanlığın onayını alır.

**Madde 90** - Bir satın alma, ihale, imal ve devir gibi işlemleri gerektiren harcamalar, birinci ve ikinci derece imza yetkisini haiz makamların Türkiye Emlak Kredi Bankasına para tahsisini öngören ödeme emirlerindeki meblağlarla mukayyet olarak ve Bakanlıkça onanmış program ve projeler uyarınca 91-118 inci maddelerde belirtilen usullere uygun olarak yapılır.

### **Komisyonlar-İnşaat Amirlikleri**

**Madde 91** - Bu Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilmiş işler için komisyonlar kurulur. Bu komisyonlar:

a) İmar ve İskan bakanlığınca mesken Genel müdürü veya yetkili kılacağı kimsenin başkanlığında ve Gecekondular İşleri Dairesinden de yetkili bir kişinin iştirakiyle 5 kişiden az olmamak kaydıyla yeteri kadar teknik ve idari elemandan kurulur.

b) İmar ve İskan Bakanlığının il, ilçe ve belediyelerde kendi adına yapacağı işleri yürütmek üzere, lüzum gördüğü illerde valinin veya onun vazifelendireceği şahsın başkanlığında il imar müdürlüğünden imar müdürü veya memuru. bir teknik, bir idari eleman ile en büyük mal memuru veya yetkili kılacağı bir elemandan müteşekkil bir komisyon kurulur.

c) Belediyelerin kendi emrindeki fonlardan yapacağı işler için komisyon görevini daimi encümenler yaparlar.

Komisyonlar noksan üye ile toplanamazlar. Kararlar ekseriyetle alınır. Muhalif kalanlar kararın altına muhalefet sebeplerini yazmak zorundadır. Asıl üyelerin bulunmadığı zamanlarda Bakanlıkta Bakanın, ilde valinin, belediyelerde belediye başkanının uygun göreceği yedek üyeler asıl üyelerin yerine görev alırlar.

Komisyonlar piyasa tetkiklerini, teklif edilen malzeme ve diğer şeylerin kalitelerini ve durumlarını konu ile ilgili en az üç kişilik teknik veya o işten anlayan bir heyete yaptırabilirler. Bu heyetin başkanı tetkiklerin sonuçlarını bir raporla komisyon başkanına bildirir.

**Madde 92** - a) İmar ve İskan Bakanlığınca gerekli görülen hallerde inşa, tesis, tamir gibi işler için inşaat amirlikleri kurulur.

İnşaat amirlikleri bir inşaat amiri ve gereği kadar teknik ve idare elemandan meydana gelir.

b) İmar ve İskan Bakanlığının lüzum gördüğü yerlerde il imar müdürlüğünün veya inşaat amirinin yetki vereceği kimsenin başkanlığında bir teknik eleman ve muhasebe memurundan müteşekkil emanet inşaat komisyonları kurulur.

## **Komisyonlar, İnşaat Amirlikleri Görev ve Yetkileri**

**Madde 93** - a) 91 inci maddenin (a) ve (b) fıkralarına göre kurulmuş olan komisyonlar 90 ıncı maddedeki işlerin yapımını, usul, miktar ve tutarını gösterir imar ve iskan bakanı olurları uyarınca 96 e müteakip maddeler esaslarına göre işlem yaparak Bakanlık Makamının kararına sunmak üzere neticeye bağlarlar.

b) 91 inci maddenin (c) fıkrasına göre, belediye daimi encümenleri 90 ıncı maddede gösterilen işleri, Kanununun 13 üncü maddesi gereğince İmar ve İskan bakanlığının izni alınmak suretiyle 96 ıncı ve müteakip maddeler esaslarına göre işlem yaparak sonuca bağlarlar.

Encümenlerce ihale edilen inşa, tesis, tamir gibi işler belediye fen işleri müdürlüğüne yürütülür.

**Madde 94** - Bir il dahilinde 91 inci maddenin (a) ve (b) fıkralarına göre kurulan komisyonların ihale ettiği inşa, tesis, tamir gibi işleri yürütmek ve kabule hazır hale getirmek görevi o ilde, varsa il imar müdürlüklerine aittir. Ancak İmar ve İskan bakanlığınca gerekli görülen işlerle, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü olmayan illerde bu görevi 92 inci maddeye göre kurulan inşaat amirlikleri yaparlar.

İl imar müdürlerinin ve inşaata amirlerinin sarf yetkileri İmar ve İskan Bakanının olur emirleriyle tayin edilir.

Müteahhitlere ait hakedişler dışındaki ödemelerden il imar müdürleri veya inşaat amirleri teşkilatlarındaki muhasiple müştereken mesuldürler.

İnşaat Amirliği emrine gönderilen paralar mahalli en yakın T. Emlak Kredi Bankasında inşaat Amirliği adına açılacak bir hesaba yatırılır. İnşaat Amirliğince sarfı gereken paralar inşaat amiri ve muhasibin müşterek imzalarıyla çekilir.

**Madde 95** - Emane İnşaat Komisyonları İmar ve İskan Bakanlığının olurlarıyla tayin edilmiş işleri 101 inci madde de gösterilen usullerle yaparlar.

### **İhale ve Satınalma Esasları**

**Madde 96** - 90 ıncı maddede sayılan işler mahiyetlerine göre aşağıdaki usullerden birisiyle yapılır.

- a) Kapalı zarf usulü,
- b) Teklif isteme usulü,
- c) Açık eksiltme ve açık artırma usulü,
- d) Pazarlık usulü,
- e) Emanet usulü,
- f) Diğer usuller,

g) Mutemet eliyle yapılan ödeme ve satın almalar. Kapalı Zarf Usulü

**Madde 97** - 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununun 32 nci madde ve sonraki maddelerindeki esaslara uyularak işlem yapılır. Ancak komisyonlar ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmaktaki serbesttir.

### **Teklif İsteme Usulü**

**Madde 98** - a) Umumi usulle teklif alma: Bu usulün tatbiki suretiyle teklif istenmesi halinde, icabına göre komisyonun uygun gördüğü bir veya müteaddit gazeteye ilan verilir. İlanlarda satın alma veya ihale mevzuunda nevi miktarı, özellikleri, teslim şart ve müddeti, teminat, tediye ve ihaleye girecek olanlarda aranacak evsaf ve sair önemli şartlar ve teklifin verilmesi gereken tarih belirtilir.

b) Mahdut usulle teklif alma: Satın alma ve ihalenin muayyen firma veya müteahhitlerden teklif istenilmek suretiyle yapılması halinde bu usul tatbik olunur. Bu takdirde, ilgili komisyonca muhtelif namzetler arasından, mevzuu bahis iş için seçilerek tesbit edilmiş bulunan firma veya müteahhitler adresine mektupla müracaat edilir. Bu mektuplardan satın alma veya ihale mevzuunun, nevi, miktarı, özellikleri teslim şart ve müddeti, teminat, tediye ve sair önemli şartlar ve teklifin verileceği tarih ve icabına göre şartnameler, mukavele tasarısı, plan ve sair gibi evrak gönderilir veya muayyen bedel mukabilinde komisyondan tedarik edilebileceği bildirilir.

Teklif isteme mektupları umumiyetle posta ile müstacel hallerde müvezzi vasıtasıyla ilgililerin adreslerine gönderilir.

### **Açık Eksiltme ve Açık Artırma Usulü**

**Madde 99** - Açık eksiltmelerde ve artırmalarda talipler, şartnameler gereğince talep edilen muvakkat teminat ve diğer vesikaları ile birlikte şartnamesinde yazılı gün ve saate kadar komisyona müracaat ederler. Komisyonca bunların vesaiki tetkik edilip açık eksiltmeye ve artırmaya iştirak edecek olan taliplere şartname, mukavele projesi ve varsa diğer evrak imza ettirilir ve kendileri fiyat vermeye davet edilir.

Eksiltme ve şartnameye iştirak eden taliplerin verdikleri fiyatlar tutulmakta olan mazbataya yazılır ve en son fiyatlar taliplerine imza ettirilmek suretiyle tesbit edilir. Komisyon ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmaktaki tamamen serbesttir.

### **Pazarlık Usulü**

**Madde 100** - a) Artırma ve eksiltmeye konulmasında fayda görülmeyen ve daimi mahiyet arzermeyen müteferrik alımlar ve satımlar,

b) Yapılan araştırma neticesinde mahdut kimsenin elinde bulunduğu anlaşılın malzeme ve işler,

c) Mukavelenin feshi üzerine yapılması acele lazım gelen satın ama, satım ve ihale işleri,

d) İnşaatların veya diğer faaliyetlerin durmasına müncer olacak evvelce düşünülmeven ani ve fevkalade bir halin çıkması üzerine acele yapılmasına lüzum görülen ve Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde tesbit olunan satın alma, satın ve ihale işleri komisyona dahil iki üyenin yapacağı fiyat soruşturmalarına göre teklifleri uygun görülen istekliler komisyona çağrılır veya komisyonca mahalline gidilerek fiyat üzerinde anlaşmaya varılarak durum zabıtla tesbit edilip komisyonca karar bağlanır.

## **Emanet Usulü**

**Madde 101** - Emanet inşaatı, Emanet İnşaatı Komisyonlarınca yapılır.

a) Emanet sureliyle yapılması kararlaştırılan inşaat mümkün olduğu takdirde bölümleri, olmadığı takdirde gerektiğinde türü bakımından olmak üzere malzeme ve işçilik gibi türlere ayrılıp bunlar gerekiyorsa ihale suretiyle yüklenicilere veya götürü olarak taşeronlara verilerek veya gündelik ile işçi çalıştırılarak yaptırılır.

Bir taşeronu bir çeşit iş verilir. Ancak, inşaatın tümünün yapılması taahhüdünü kapsamamak üzere teknik gereklerle aynı taşeronu birbirleriyle ilgili bir kaç türlü işin verilmesi de caizdir.

b) Götürü verilen işlerin türü ve fiyatları komisyon kararıyla belirtilir.

c) Götürü iş alan taşeron yapacağı iş hakkında komisyonca tespit olunan şartları ve fiyat indirimini kabul ettiğine dair komisyon başkanlığına yazılı bir taahhüt mektubu verir. Fakat taşerondan bir taahhüt mektubu alınmış olması, idarece taşeronu karşı bir yükleniyi kapsamayıp komisyon gerekli görüldüğü takdirde taşeronun işine son verebilir.

d) Taşeronların çalıştırdıkları işçilerin hakedişleri istihkak tutamı aşmamak üzere taşeron hesabına mutemetlerce dağıtılıp ödenir.

e) Emanet inşaatın bitiminde komisyonca ikinci keşfi düzenlenir. Harcamalar özet çizelgesiyle birlikte Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunlara ait kabul işlerini bir heyet marifetiyle yaptırır.

## **Mutemet Eliyle Yapılan Satın alma ve Ödemeler**

**Madde 102** - Bakanlık, inşaat amirlikleri, il imar müdürlükleri, emanet işleri komisyonları ve belediyeler emrinde; Bakanlık inşaat amirliklerinde Bakanın, İllerde valinin, belediyelerde belediye başkanının olurlarıyla bir mutemet tayin olunur.

Mutemetler 5.000 TL. sına kadar satın almalar veya ödemeleri faturalar ve sarf evraklarına istinaden doğrudan doğruya yaparlar. Mutemetler bu ödemelerden, Bakanlıkta Mesken Genel müdürlüğü Muhasebesine, illerde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü muhasebesine, inşaat amirliğinde inşaat amirliği muhasebesine, emanet komisyonlarında komisyona karşı sorumludur.

## **Diğer Usuller**

**Madde 103** - Resmi daire ve müesseseler ile sermayesinin en az yansı Devlete, özel idare ve belediyelere ait müesseseler ve köy hükmi şahıslarına fondan ödemeyi gerektiren her türlü iş ve hizmetler ihale usullerine tabi olmaksızın bu daire ve müesseselerle köy hükmi şahısları arasında anlaşma suretiyle sonuçlandırılır. Devletçe tevziye tabi tutulan ve fiyatları muayyen olan maddeler için ayrıca bir muameleye lüzum kalmaksızın satın alma kararı komisyonlarda alınır.

Sarf evrakları olarak, ilgili dairelerin kat'i hesaplarına müstenit bilumum müsbit evrak ve diğer müteferrik masrafları ihtiva eden söz konusu idarelerce tasdikli döküm cetvelleri ve kat'i keşifleri kabul olunacaktır.

**Madde 104** - Madde 103 de yazılı mübayaat haricinde kalan ahvalde en az üç firmadan yazılı teklif alınır. Bununla beraber, istisnai ahvalde bu artışın sağlanamaması halinde daha az adette teklifle de iktifa edilebilir. Bu takdirde keyfiyet satın alma ve ihale kararında belirtilir.

### **Şartlaşma ve Sözleşme Esasları**

**Madde 105** - Şartlaşmalarda 96 ncı maddedeki usullerden hangisinin uygulanacağı, ihalenin saati, ihalenin yapılacağı yer, işin niteliği, miktarı, muhammen veya keşif bedeli, geçici ve kesin teminat miktarları, teminatlar üzerinden idarenin hakları, teslim süresi; muayene esasları, gecikme halinde uygulanacak esaslar, taahhüdün kısmen veya tamamen yapılmaması halinde müeyyideler, resim, vergi ve giderlerin hangi tarafa ait olduğu ve sair gerekli görülen hususlar belirtilir. Sözleşmeler, ihale sırasında uygulanacak usul, ihalenin günü, saati yapılacağı yer, geçici teminat gibi ihaleden evvelki safhaya ilişkin hususlar hariç olmak üzere şartlaşmalara uygun bir şekilde taahhüdün tamamıyla yerine getirilmesine kadar tarafların haiz buldukları karşılıklı hak ve vecibeleri belirten hükümleri içine almak üzere düzenlenir. İhaleden hemen sonra taraflarca imza edilmek ve noterce onaylandırılmakla tamamlanır.

Şartname ve sözleşme örnekleri Bakanlıkça hazırlanarak mahalli gerek ve ihtiyaçlara göre doldurulmak suretiyle kullanılmak üzere gönderilir.

Sözleşmenin uygulanması sırasında işte değişiklik zorunluluğu meydana çıktığı veyahut keşif dışında kalmış ve fakat görülen zaruret üzerine yapılması ihaleden sonra kararlaştırılmış hususlar çıktığı takdirde yüzde 100'ü geçmemek üzere işin aynı sözleşme hükümleri içerisinde yapılması veya meydana çıkacak değişiklikler için de şartname ve sözleşmelere gereken kayıtlar konulur.

Herhangi bir taahhüdün süresinden önce bitirilmesi halinde hiçbir suretle süre uzatımı alınmamış olmak ve geçici kabul tutanağı ile işin bitirildiği tarih tesbit edilmek suretiyle, işin bitirildiği tarihle, sözleşmesine göre bitirilmesi gereken tarih arasında geçen (resmi tatil günleri hariç) her gün için yükleniciye belirli bir para armağanı verilir. Ancak bu hususun başlangıçta şartlaşmalarda ve ona uygun olarak sözleşmelerde tesbit edilmesi şarttır.

### **Muhammen Bedeli, Keşif Bedeli**



**Madde 106** - Muhammen bedel komisyonlarca işin niteliğine göre belediye, ticaret ve sanayi odaları, borsa ve bilirkişilerden soruşturularak buna dair belgeler toplanır. Komisyon bu belgeleri inceleyerek ve takdir hakkını da kullanarak, muhammen bedeli tesbit ve durumu bir tutanakla belgelendirir.

İnşa, tamir tesis işleri için dairelerince yapılacak keşif cetvelleri esas tutulur.

## **İlan**

**Madde 107** - Artırma veya eksiltmeler (Kapalı zarf, açık artırma ve eksiltme, teklif alma, pazarlık usullerinden hangisi ile yapılırsa yapılsın) yapılacağı günden en az bir hafta öncesinden başlayarak tutan 100.000 liradan az olan işler, o yerde çıkan bir gazete ile tutan 100.000 liradan fazla olan işler ise mahalli gazeteden başka il merkezinde Ankara'da ve İstanbul'da çıkan birer gazete ile en az ikişer defa ilan olunur. Haftada bir gazete çıkan yerlerde bir ilanla yetirilebilir. Hiç gazete çıkmayan yerlerde mahalli ilan belediyenin ilan araçlarıyla yapılır.

İlanlarda işin niteliği, miktarı, özellikleri, geçici teminat miktarı, ihalenin yapılacağı gün, saati, yeri ve şekli ile gerekli görülen başka hususlar belirtilir.

Keşif veya tahmin edilen bedeli 10.000 lirayı geçmeyen pazarlıklarda ilan mecburi değildir.

Mahdut usulle teklif alma usulü ilana tabi değildir.

## **Teminat**

**Madde 108** - İhalelere girmek isteyenlerin ilanda belirtilmiş olan başlangıç saatinden önce aşağıdaki ölçülere göre geçici teminatı yatırmış bulunmaları gerekir.

İhalenin keşif ve tahmini bedeli:

- a) 50.000 TL. kadar olan işler için yüzde 7,5
- b) 50.000 TL. den 250.000 TL. ye kadar olan işlerin 50.000 TL. için yüzde 7,5 üst tarafı için ise yüzde 6
- c) 250.000 TL. den 1.000.000 TL. ya kadar olan işlerin 250.000 TL. için "b" fıkrasına göre, üst tarafı için de yüzde 4
- d) 1.000.000 TL. dan fazla işlerin 1.000.000. TL. için "c" fıkrasına göre, üst tarafı için yüzde 3 geçici teminat alınır.

Alınan geçici teminat ihalenin bildirilmesinden sonra, onbeş gün içinde kesin teminata çevrilir. Kesin teminat geçici teminatın iki katı olarak ihale bedeli üzerinden hesap edilir. Geçici ve kesin teminat olarak kabul edilecek kıymetler. ipotek işlemi dışında olan ve Devletçe geçici ve kesin olarak kabul edilmiş olan kıymetlerdir.

Geçici sözleşmenin dışında kalıp yapılması ihaleden sonra kararlaştırılmış işlerin meydana çıkması veya işte zorunlu bir artış olması halinde, idare istediği takdirde bu

artan işi yeniden ihaleye çıkartmakta yahut aynı şartlarla aynı yükleniciye pazarlıkla yaptırmakta serbesttir. Bu şekildeki işler için de kesin teminat, artan iş oranında artırılır. alım, satım, imal, taşıma gibi işlerde ise bedel 50.000 TL. yı geçsin veya geçmesin, yüklenici yukarıda a, b, c, d fıkraları uyarınca hesap edilen geçici teminatın iki katını ihaleyi takip eden on gün içinde birden yatırmaya mecburdur. 10.000 TL. yı geçmeyen pazarlıklarda geçici ve kesin teminat alıp almamakta idare serbesttir. İhaleden sonra sözleşme yapılıncaya kadar geçecek süre içinde taahhüt tamamen ifa edilmişse kesin teminat alıp almamak hususunda da bu fıkra hükmü uygulanır.

### **Layık Had, İhale, Onay, Tercih**

**Madde 109** - Yapılacak ihalelerde verilen bedel Komisyonca layık hadde görüldüğü takdirde ihaleyi yapan komisyonların başkanları ita amirleri ise ihale kesindir; değilse ihale geçici olup, ita amirlerinin onayına sunulur keskinleşir. Yedi iş günü içinde onaylanmayan veya reddedilmeyen ihaleler onaylanmış sayılır.

#### **Layık Had**

Layık had artırmaya ait ihalelerde keşif bedelinden az olmak şartıyla teklif edilen bedelin en yükseğidir. Eksiltmeye ait ihalelerde tahmin veya keşif bedelinden fazla olmamak şartıyla teklifler arasında layık haddi tayinde ve tercihte Komisyon serbesttir.

### **İhale ile Sonuçlanmayan İşlerden Sonraki İşlemler**

**Madde 110** - İhalelerde verilen bedel sınırı, layık görülmediği veya istekli çıkmadığı takdirde, ihalenin tekrarlanması veya ihale şeklinin değiştirilmesi hususları mahalli gerek ve zorunluluklara göre Komisyonca bir kararla tesbit olunur.

### **İhale Onandıktan Sonraki İşlemler**

**Madde 111** - İhale onandıktan sonra 108 inci madde esasları çerçevesinde kesin teminat alınır ve sözleşme aktedilir.

Sözleşmeler şartnameye paralel ve yüklenicinin yerine getirilmesi ile ilgili karşılıklı hak ve vecibeleri düzenleyen hükümleri içine alır.

### **Gayrimenkul Satın Alınması ve Kamulaştırılması**

**Madde 112** - Bakanlık, Kanunun 31 inci: Belediyeler, Kanunun 5 inci maddesindeki gayrimenkul satın almasını aşağıdaki şekilde yaparlar:

a) Bakanlık; Mesken Genel Müdürlüğünde ilgililerden kurulacak en az üç kişilik Takdir Kıymet Komisyonunca veya diğer ilgili komisyonlara yaptırılacak tespitlerden sonra Yönetmeliğin 91 inci maddesi a ve b fıkraları gereğince kurulmuş olan komisyonlarca,

b) Belediyeler; Kendi Takdir Kıymet Komisyonlarıncaya yapılacak tespitlerden sonra Yönetmeliğin 91 inci maddesi c fıkrası gereğince kurulu komisyonca,

Pazarlık suretiyle satınalırlar.

Kanunun 5 ve 31 inci maddelerindeki kamulaştırma ise 6830 numaralı İstimlak Kanununa göre yapılır.

### **Ödeme, Avans ve Krediler**

**Madde 113** - a) Komisyonlar emrine verilecek ödenekler, şubesi bulunan yerlerde T. Emlak Kredi Bankasına, olmadığı takdirde bu Bankanın en yakın mahaldeki şubesinde açtırılan hesaplara yatırılır.

b) Komisyonlar emrine gönderilen paralardan yapılacak her çeşit ödemeler, düzenlenecek tahakkuk evrakına dayanarak bu komisyonların başkan ve bir üyesinin imzalarını, havi ödeme mektupları veya çeklerle hak sahibine veya mutemede Banka tarafından bizzat ödenir veya havale olunur.

Tahakkuk evrakı: hizmetin yerine getirilmesinde sitüasyonlara, onaylı bordrolara, senetlere, keşif raporlarına, mal ve bir kıymet alımında ise faturalara. tesellüm ilmühaberlerine, tapu senetlerine dayanılarak düzenlenir.

**Madde 114** - Şartlaşma ve sözleşmelerde belirtilmiş olmak şartıyla, yüklenicilere, Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların vereceği teminat mektubu karşılığında ihale bedelinin yüzde 50'sini geçmemek üzere avans verilebilir. Ancak şartnamelerde avansın mahiyeti ve uyulması lazım gelen hususları belirtilir.

**Madde 115** - Yönetmeliğin 96 ncı maddedeki usullerle yapılan inşaata işlerinde İmar ve İskan bakanlığınca hazırlanan "İnşaat, kontrolüğü esasları" uygulanır.

### **Hesap İşleri**

**Madde 116** - Fonlardan ödenen paraların hesabı için Bakanlıkta ilgili servis, taşrada il İmar Müdürleri, Kontrol Amirlikleri ve Belediyeler aşağıdaki şekilde işlem yaparlar:

a) Merkezden gönderilecek paraların kaydına mahsus örneği Bakanlıkça tespit edilen defterleri tutmağa,

b) Yapılacak giderleri günü gününe gider kısmına kaydetmeğe,

c) Tahakkuk ve hakediş evrakını düzenlemeğe,

d) Yapılacak ödemelerde kanunen kesilmesi gereken vergi ve resimleri tahakkuk ettirmeğe,

e) İlgili komisyonlarca, ita amirinin müsaadeleriyle satın alınan demirbaş eşyayı özel defterlerine kaydettirmeğe,

f) Her ay sonu itibariyle, bir ay içinde yapılan giderlere ait olan ve işbu Yönetmeliğin ilgili maddelerine göre düzenlenmiş olması gereken belgeleri ve hesap cetvellerini düzenlemeğe,

g) Bütün haberleşme ve muamelat işlerini yürütmeğe mecburdurlar.

Bunların dışında kayıt ve muhasebe usullerine ait hususlar Bakanlıkça hazırlanacak bir muhasebe talimatında esaslara bağlanacaktır.

### **Mahsup İşleri**

**Madde 117 - a)** Bakanlığın lüzum gördüğü yerlerde kurulan komisyonlarca yapılan harcamalara ilişkin tahakkuk evrakı her ay sonu Bakanlığa gönderilir. Bakanlığın ilgili servislerince incelenip uygunluk sağlandıktan sonra Bakanın tasvibi ile mahsubu yapılır Mahalline bildirilir.

b) Bakanlıkça Belediye fonuna aktarılan paraların Belediyece yapılan harcamalarına ilişkin mahsup işlemi, onaylı sarf listelerine istinaden Mesken Genel Müdürlüğünün ilgili servislerince yapılır ve Bakanın tasvibine sunulur.

c) Bakanlık fonundan vilayetler emrine gönderilen paraların mahsup işlemleri de b fıkrası gibi yapılır.

### **Hesap Kesimi ve Bilanço**

**Madde 118 -** Fonların hesap dönemi mali yıldır. Mali yıl sonu itibariyle düzenlenecek bilanço, yıl içinde sağlanan gelirlerle yapılan harcamaları gösteren cetvellerle birlikte, en geç üç ay içinde Bakanlık emrindeki fon için İmar ve İskan Bakanının, belediyeler emrindeki fonlar için Belediye Başkanının tasvibine arz olunur.

**Madde 119 -** Bu Yönetmelik, Resmi Gazete ile yayımını takip eden günden itibaren yürürlüğe girer.

**Madde 120 -** Gecekondu Kanununa ve Yönetmeliğe ilişkin bütün işlemlere Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir.