

**Toplu Konut İdaresi Başkanlığından:**

**ALTYAPILI ARSA ÜRETİMİ VE BU ARSALARIN TAHSİS YOLUYLA SATIŞINA İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**Dayandığı Kanun Numarası ve Tarihi: 2985 - 2.3.1984 / 1164 - 29.4.1969**

**Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 11 Eylül 2004 - Sayı: 25580**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tespit edilen yerleşim yerlerinde düzenli ve kontrollü kentleşmeyi sağlamak üzere; konut yapımına uygun arazi ve arsaların seçimi ve temini, arsa geliştirmeyi kolaylaştıracak ve hızlandıracak yöntemlerin belirlenmesi, doğal ve çevresel değerlerin korunarak sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanması ve arsa arzını artırarak fiyatların düşürülmesi için altyapılı arsa üretimi ve üretilen altyapılı arsaların tahsis yoluyla satışına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Kapsam**

Madde 2- Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının altyapılı arsa sunumu amacıyla arazi ve arsa temini, altyapılı arsa üretimi ile altyapılı arsaların tahsis yoluyla satışına ilişkin iş ve işlemleri kapsar.

**Dayanak**

Madde 3- Bu Yönetmelik, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile 18/03/2002 tarihli ve 2002/3888 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmeliğin 24 üncü maddesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

Madde 4- Bu Yönetmelikte adı geçen;

İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

İta Amiri: Toplu Konut İdaresi Başkanı,

Yapımcılar: Satmak üzere konut üreten özel veya tüzel kişileri,

Hak Sahibi: Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesini imzalayan gerçek veya tüzel kişileri,

Alıcı: Altyapılı Arsa tahsis talebinde bulunan, tahsis şartlarına uygun gerçek veya tüzel kişileri,

Banka: Tahsis yoluyla arsa satışlarında satışlara aracılık edecek ve bankacılık hizmetlerini yürütecek kuruluşu,

Kooperatif: 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulmuş, ana sözleşmeleri gereğince, amacı ortaklarına konut edindirmek olan yapı kooperatiflerini,

Kooperatif Birliği: 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulmuş, ana sözleşmeleri gereğince, amacı ortaklarına konut edindirmek olan yapı kooperatiflerinin oluşturduğu birliği,

Kooperatifler Merkez Birliği: Kooperatif Birliklerinin oluşturduğu üst kuruluşu,

Sosyal Yardımlaşma Kurumu: Özel kanunlarında üyelerine konut sağlama veya bu amaçla ikrazda bulunma yükümlülüğü bulunan kurumları,

Arazi: İmar planları yapılmamış tescilli veya tescilsiz alanları,

Arsa: İmar planları ile parsel ölçeğinde yapılanma şartları belirlenmiş alanları,

Altyapılı Arsa: Parsel ölçeğinde yapılanma şartları belirlenmiş olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar ve parselasyon planları yapılarak tapuya tescil edilmiş, genel teknik altyapısı tamamlanmış tahsis ve satışa hazır alanı,

Yerleşme Yeri: Nüfus büyüklükleri, en son genel nüfus sayımı verilerine göre 30.000 (otuzbin)'i aşan yerleşim birimleri ile nüfusu ne olursa olsun il merkezlerini,

Tahsis: Mülkiyeti İdareye ait arsaların konut yapılması amacıyla bu Yönetmelikte açıklanan koşulların sağlanması kaydıyla devredilmesini,

Tahsis Bedeli: Mülkiyeti İdareye ait arsaların, konut yapılması amacıyla bu Yönetmelikte açıklanan koşulların sağlanması kaydıyla devredilirken İdarece uygun görülen satış bedelini,

Müşteri Finansmanına Dayalı Yapım Modeli: Müşteriden alınan peşinat ve aylık nakit akış programına göre inşaat programı ve yüklenici hakediş ödemelerinin ödenmesi gerçeğine göre hazırlanan bir finansman modelini; ayrıca konut alanında yapılması düşünülen sosyal donatıların maliyetleri yine konut alıcıları tarafından karşılanacak olan maliyetler içinde düşünülecek ve bu nedenle finans modelinin hazırlanmasında göz önünde bulundurulacağını,

Genel Teknik Altyapı: Ada ve parsel sınırları dışındaki elektrik, su, kanalizasyon, üst kaplaması hariç yol, telefon servisleri ve benzeri teknik hizmetlerin bütünü,

Sosyal Donatı: Tahsis yapılan arsaların yer aldığı Toplu Konut Bölgesi içinde yaşayan nüfusun sosyal hayatının devamını sağlamak için, onaylı imar planı ve kararları doğrultusunda gerekli olan; okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postahane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler ile çocuk parkları, rekreasyon alanları, kent mobilyaları, benzeri çevre düzenlemesi işlerinin bütünü,

Brüt İnşaat Alanı: Bir ailenin oturmasına mahsus, bağımsız bir ev ya da apartman dairesinin, dış duvarlarının dahil olmak üzere, bu duvarlar arasında kalan, müşterek duvarların ve balkonların yarısı ile ünite içinde kalan baca ve aydınlıkların dahil olmadığı toplam alanı,

Taksit Artış Oranı: Her yılın Ocak ve Temmuz aylarında belirlenen bir önceki altı aylık Memur Maaş Artış Oranı ve Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından Türkiye geneli için belirlenen Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE)'nden düşük olanını,

İfade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu

#### Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu

Madde 5- Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu, biri Başkan olmak üzere diğerlerinin uygulama konusu işin uzmanları olması kaydıyla ilgili Başkan Yardımcısının teklifi ve İta Amirinin onayı ile en az 5 kişiden oluşur.

#### Ön Yapılabilirlik Raporlarının Hazırlanması ve Arazi - Arsa Seçimi

Madde 6- Öncelikli arsa üretimi yapılacak yerleşme yerleri ve bu alanlarda yapılacak üretimin takvimi İdare tarafından tespit edilir. İdarece belirlenen öncelikli yerleşmelerde arsa üretilecek arazilerin tespiti, bu arazilerin Ön Yapılabilirlik Raporlarının hazırlanması ve Altyapılı Arsa olarak geliştirilmesi ile ilgili hizmetler İdare tarafından yapılır veya yaptırılır.

İdare tarafından belirlenmiş Öncelikli Yerleşmeler Listesine göre, İdarenin elinde bulunan arsa ve arazi envanteri taranarak ve gerektiğinde yerinde ve ilgili kaynaklarda araştırma yapılarak, yerleşme yerleri içinde ve yakın çevresinde yer alan, öncelikle tescil harici araziler ile Hazine ve kamu kurum ve kuruluşları mülkiyetinde bulunan yerler olmak üzere, Altyapılı Arsa üretimine uygun araziler tesbit edilir.

Değerlendirmeye tabi tutulan Altyapılı Arsa uygulaması yapılacak alanın, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alıyor ise en az 1000, diğer belediye sınırları içinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte olması zorunludur. Alan, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise ve imar planları bulunmuyorsa 20 hektardan küçük olamaz. Alanın planlama sınırları ve belediye veya mücavir alan sınırları içine alınıp alınamayacağı konusu araştırılır ve hangi idari sınırlar içinde yer aldığı belirlenir. Uygulama yapılacak yerdeki konut açığı, göç, nüfus hareketi, topografik yapı, mülkiyet dokusu ve benzeri sebeplerle yukarıda belirtilen büyüklüklerin altına inilmesine Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu karar verir.

Bulunan her arazi ve arsa için var ise, yerleşme yerini içine alan Ülke Planları, Bölge Planları, Çevre Düzeni Planları, İmar Planları, Ülkesel Yatırım Kararları göz önüne alınarak bir Ön Yapılabilirlik Raporu hazırlanır. Bu çalışmalar İdare tarafından yapılır veya ihtiyaç duyulduğunda, dışardan hizmet alınmak suretiyle yaptırılır.

Ön Yapılabilirlik Raporunun içinde alanın fiziksel özellikleri, mülkiyet bilgileri, yakın civarının Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı özellikleri, planlama verileri, maliyete ve talebe

ilişkin ön bilgiler, çevresel değerler ve gerekli görülen diğer konular hakkında detaylı bilgiler yer alır.

Arsa ve arazilere ilişkin bilgi ve değerlendirmeleri içeren Ön Yapılabilirlik Raporları, sektörel plan hedefleri de göz önüne alınarak arsa üretim alanlarının sınırları belirlenmek üzere, İta Amirinin onayına sunulur. Arsa üretim alanlarının sınırlarının İdarece belirlenmesinden sonra arsa ve arazi temini ile ilgili çalışmalar İdarece başlatılır.

Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce başlatılmış Altyapılı Arsa üretimi projeleri bu madde hükümlerine tabi değildir.

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### Altyapılı Arsa Üretimi

##### Arsa ve Arazi Temini

Madde 7- İdare;

a) Öncelikle Hazineden; tescilli araziler ile, tescil dışı alanların kadastrosu yapılarak Hazine adına tescilinden sonra devir, satın alma veya trampa,

b) Diğer kamu kurum ve kuruluşlarından devir, satınalma veya trampa,

c) Özel kişi ve kuruluşlardan satın alma, anlaşma, trampa,

yoluyla bedelli, bedelsiz, peşin veya vadeli olarak arazi ve arsa edinebilir. Ayrıca, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü aracılığı ile kamulaştırma yapılmak suretiyle de arazi ve arsa temin edilebilir.

#### Altyapılı Arsa Üretimi İçin Yerine Getirilmesi Gereken Hizmetler

Madde 8- İdare, Altyapılı Arsa olarak geliştirmek üzere elde ettiği arazi ve arsalar için gerekli olan;

a) Haritacılık işleri,

b) Planlama işleri,

c) Jeoteknik etüd yapılması,

d) Çevresel Etki Değerlendirme raporu hazırlanması,

e) Genel Teknik Altyapı projelerinin hazırlanması,

f) Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanması,

g) Genel Teknik Altyapının inşaa ettirilmesi,

hizmetlerini kendi imkanları ile yapabileceği gibi bu uygulamaları 4734 sayılı İhale Kanununa tabi olarak dışarıdan hizmet alım suretiyle de yaptırabilir.

#### Altyapılı Arsa Değerinin Belirlenmesi ve Tahsis Kararının Alınması

Madde 9- İdare tarafından Altyapılı Arsa olarak geliştirilmiş alanlardan tahsis kapsamına alınacak olanların belirlenmesi amacıyla bu arsaların "Güncelleştirilmiş Maliyet Bedelleri" ve "Piyasa Bedelleri" tespit edilir.

Altyapılı Arsanın güncelleştirilmiş maliyet bedeli; arazi veya arsa için yapılmış İdarenin kayıtlarında görünen tüm harcamalar, İdarece yapılması taahhüt edilen genel altyapı ile ilgili harcamalar ve KDV hariç her türlü vergi, resim harç ve diğer tüm harcamalar toplamının sarf yılı ve ayları itibariyle, Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) oranıyla güncelleştirilmesi suretiyle bulunacak miktara %5 genel gider payı eklenmek suretiyle hesaplanır. Güncelleştirilmiş birim m2 maliyeti ise hesaplanan bu bedelin, Altyapılı Arsanın toplam m2'sine bölünmesi suretiyle bulunur.

Piyasa bedelleri; İdarece tespit edilir veya ettirilir.

Altyapılı Arsaların tahsis yoluyla satış kapsamına alınıp alınamayacağı hususu, imar planındaki özellikleri ve diğer hususlar da dikkate alınarak, Piyasa Bedelleri ve Güncelleştirilmiş Maliyet Bedelleri karşılaştırılmak suretiyle Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu tarafından belirlenir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü aracılığı ile elde edilecek arazi veya arsaların tahsisinde ekspertiz kuruluşu tarafından belirlenen Piyasa Bedelleri dikkate alınmaksızın Güncelleştirilmiş Maliyet Bedelleri esas alınır.

Tahsis bedeli, güncelleştirilmiş maliyet bedellerinin altında olamaz.

Tahsis yoluyla satışına karar verilen Altyapılı Arsalar, sınırları ile bir plan üzerinde tanımlanır ve arsaların tapu ve imar durumu ile ilgili bilgiler, öneri tahsis bedelleri ve tahsis şartları ile birlikte listelenir. Bu listeler, Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonu tarafından değerlendirilerek İta Amirinin oluruna sunulur.

Arsalar ve bedelleri ile tahsis şartlarına ilişkin listeler İta Amirince onaylanarak kesinleşir.

Tahsis bedellerinin İdare tarafından kesinleştirildiği tarih ile tahsis yoluyla satış ilanının verildiği tarih arasında 6 aydan fazla bir süre var ise; tahsis bedelleri o dönemi kapsayan Taksit Artış Oranı ile güncelleştirilir.

Altyapılı Arsa Üretimi ve Tahsis Komisyonunca satışına karar verilen arsa ve araziler ise, yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde doğrudan satışa çıkarılır.

İdare gerektiğinde, ürettiği Altyapılı Arsalar üzerinde; müşteri finansmanına dayalı yapım modelini veya hasılat paylaşımı, kat karşılığı, finansmana katılarak ortak uygulama ve benzeri yapım modellerini kullanmak suretiyle konut, sosyal donatı ve altyapı inşa ederek toplu konut uygulamaları yapabilir veya satabilir.

Arazi veya Altyapılı Arsa üzerinde, önceden ilan edilen veya yarışma sonucunda tesbit edilen plan ve projeye uygun olarak uygulama yapılacak olması ve en geç 4 (dört) yıl içinde uygulamanın tamamlanabileceği konusunda İdarece kabul edilebilecek bir fizibilite raporunun

sunulması halinde, Arazi veya Altyapılı Arsa bedeli, arsanın tahsis ve teslim işleminin yapılmasından itibaren 5 yılı ödemesiz dönem olmak üzere en fazla 10 yıl içinde aylık taksitler halinde tahsil edilir. Ancak ödemesiz dönem içerisinde Arazi ve Altyapılı Arsa bedeli her yılın Ocak ve Temmuz aylarında Taksit Artış Oranında güncelleştirilir. Ödemesiz dönem sonunda güncelleştirilen bedel kalan ödeme süresine bölünerek taksit miktarı belirlenir. Borç bakiyesi her yılın Ocak ve Temmuz aylarında, Taksit Artış Oranında artırılır, borç bakiyesinin kalan borç ödeme süresine bölünmesi suretiyle yeni taksit miktarı belirlenir.

Yukarıda belirtilen süre içerisinde inşaatların tamamlanmaması halinde, bir defaya mahsus olmak üzere, Hak Sahiplerinin talep etmesi ve İdare'nin uygun görmesi şartıyla bu süre en fazla 1 yıl uzatılabilir. Yukarıdaki esaslara uyulmadığı takdirde 19 uncu madde hükümlerine göre işlem yapılır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış İşlemleri**

#### **Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satışı**

Madde 10- İdare, Altyapılı Arsalarını yürürlükteki ihale mevzuatı hükümleri çerçevesinde doğrudan satabileceği gibi, bu Yönetmelik hükümlerine göre;

- a) Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine ve Kooperatifler Merkez Birliklerine,
- b) Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına,
- c) Belediyelere,
- d) Kendi konutunu yapan fertlere,
- e) Yapımcılara,

tahsis yoluyla satabilir.

#### **Altyapılı Arsa Tahsis Şartları**

Madde 11- Altyapılı Arsa tahsisinde, talep edenlerden, herhangi bir yerleşim yerinde bağımsız konutu veya müstakil arsası olmayanlara öncelik verilir.

Altyapılı Arsa tahsisinden yararlanacak olan Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri, Kooperatif Merkez Birlikleri, Belediyeler ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarının;

- a) Brüt İnşaat Alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen konutlar ile tahsis yapılan alanda yer alan, onaylı imar plan kararları doğrultusunda gerekli sosyal donatı yapılarını (eğitim, sağlık, karakol, PTT ve buna benzer tesisleri) yapmayı/yaptırmayı ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına devretmeyi taahhüt etmesi,
- b) Yetkili kurullarından Altyapılı Arsa alma ve hak tesisi konusunda yetki almış olmaları,

c) Tahsisi talep edilen Altyapılı Arsa üzerine yapılabilecek konut sayısı kadar ortağı veya üyesi olması,

gerekmektedir.

Fertlerin ve Yapımcıların ise; Brüt İnşaat Alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen konutlar ile tahsis yapılan alanda yer alan, onaylı imar plan kararları doğrultusunda gerekli sosyal donatı yapılarını (eğitim, sağlık, karakol, PTT ve buna benzer tesisleri) yapmayı/yaptırmayı ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına devretmeyi taahhüt etmesi gerekmektedir.

#### İlan ve Başvuru

Madde 12- İdare, tahsis yoluyla satışa hazır hale gelen Altyapılı Arsaların tapu bilgilerini, mevcut durumunu, Altyapılı Arsa tahsis bedelini ve istenilirse tahsis teminatını, tahsis şartlarını, başvuruda istenecek belgeleri ve gerekli gördüğü diğer hususları belirterek, Resmi Gazete'de ve Türkiye baskısı yapan en az bir günlük gazetede ilan eder.

İlan tarihi ile başvuru tarihi arasında en az 30 gün olmalıdır.

Altyapılı Arsa tahsisi için başvurular, arsa talebinde bulunan Alıcılar tarafından, ilanda belirtilen tarihler arasında ve gösterilen Bankaya, tahsis teminatının yatırıldığını gösteren belge, ilanda istenen diğer belgelerle birlikte ibraz edilmek ve örneği İdarece düzenlenmiş Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satınalma Talep ve Yüklenim Belgesi imzalanmak suretiyle yapılır.

Tahsis yoluyla Altyapılı Arsa satışında; Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri, Kooperatifler Merkez Birlikleri, Belediyeler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları ve fertlere öncelik verilir. Anılan Alıcılardan talep gelmemesi halinde sözkonusu arsaların Yapımcılara tahsis yoluyla satışı gerçekleştirilir. Aynı Altyapılı Arsa için birden fazla Yapımcının talepte bulunması halinde, bu arsaların tahsis yoluyla satışı için açık artırma yapılır.

#### Tahsis Teminatı

Madde 13- Altyapılı Arsa tahsisi için yapılan başvurularda, tahsis bedelinin %5'i oranında; nakit veya banka teminat mektubu veya Devlet tahvili veya Hazine bonusu tahsis teminatı olarak alınır. Peşinatın yatırılıp sözleşmenin imzalanmasını takiben tahsis teminatları iade edilir. Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satınalma Talep ve Yüklenim Belgesinde belirtilen süre içinde peşinatın yatırılarak sözleşmenin imzalanmaması durumunda ise tahsis teminatı İdareye irad kaydedilir.

Tahsis yoluyla satışa sunulan Altyapılı Arsaların tamamı için yeterli talebin oluşmaması halinde İdare tahsis yoluyla satıştan vazgeçebilir. Bu durumda tahsis teminatının tamamı, başvuru süresinin bitiş tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde, İdare tarafından iade edilir.

#### Ödeme Şartları

Madde 14- Altyapılı Arsanın bedeli, bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesine göre belirlenen bedeldir. Altyapılı arsalar oluşacak talebe göre İdarece peşin veya taksitli olarak tahsis edilebilir. Peşin bedelle yapılan tahsislerde, Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinin imzalanmasından önce idarece belirlenen tahsis bedelinin tamamı yatırılır.

Tahsis bedelinin vadeli olması halinde; Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesi, idarece belirlenen peşinat yatırıldıktan sonra imzalanır. Taksit ödemeleri Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinin imzalanma tarihini takip eden aydan itibaren başlar, peşinat sonrası borç bakiyesi her yılın Ocak ve Temmuz aylarında, Taksit Artış Oranında artırılır, borç bakiyesi nin kalan borç ödeme süresine bölünmesi suretiyle yeni taksit miktarı belirlenir.

Tahsis bedeline isabet eden KDV peşin olarak, dönem artışlarına isabet eden KDV ise, dönemin ilk taksidi ile birlikte tahsis edilir.

Tüm bu hususlar Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinde düzenlenir.

## Tahsis ve Teslim

Madde 15- İdarece verilecek ilanda belirtilen süre içinde tek istekli çıkması halinde bu Alıcı arsa tahsisine hak kazanır. Birden çok istekli çıkması halinde, noter huzurunda Yapımcılar hariç diğer istekliler arasında yapılacak kura çekimi ile öncelik sıralaması belirlenir ve ilk sırada yer alan Alıcı, arsa tahsisine hak kazanır.

Tahsis yoluyla satış işlemi, peşinatın yatırılması ve Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinin imzalanması ile kesinlik kazanır. Alıcı kişi ve kuruluşlar Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satınalma Talep ve Yüklenim Belgesinde belirtilen süre içinde sözleşmeyi imzaya gelmedikleri takdirde, tahsis haklarını kaybederler. Bu durumda, sıradaki istekliye tahsis yapılır.

İdare adına satışlara aracılık edecek Banka ile Hak Sahibi arasında Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinin imzalanmasını takiben arsa, İdarece belirlenen teslim gününde bir teslim tutanağı ile Hak Sahibine teslim edilir. İdare tahsis edilemeyen parseller için satış kararı alabilir.

## Yapım Süreci

Madde 16- Hak Sahipleri, Genel Teknik Altyapısı tamamlanarak tahsis edilen arsalarda, Altyapılı Arsanın teslim tarihinden itibaren, en geç 6 yıl içinde, konutlar ile tahsis yapılan alanda yer alan, onaylı imar plan kararları doğrultusunda gerekli sosyal donatı yapılarının (eğitim, sağlık, karakol, PTT ve buna benzer tesisleri) inşaatlarını tamamlayarak yapı kullanma izinlerini almakla yükümlüdürler. Bu süre içinde inşaatların tamamlanmaması halinde, bir defaya mahsus olmak üzere, Hak Sahiplerinin talep etmesi ve İdare'nin uygun görmesi şartıyla bu süre en fazla 2 yıl uzatılabilir.

Hak Sahipleri, tahsis edilecek parseller üzerinde yapılacak binalara ilişkin projelerde ve inşaatlarda, İdare tarafından verilmiş imar planlarında ve kentsel tasarım planlarında tanımlanan, yapılaşmanın nitelik ve niceliklerine ilişkin şartlara uymakla yükümlüdür.

İdare, arsa tahsisi işlemlerinin bu Yönetmelikteki koşullara uygunluğunu, tüm yapı ve tesislerin ruhsat ve ekleri ile termin programına uygun olarak inşaa edilip edilmediğini kontrol ve denetlemeye, projelerin her aşamasında yetkili olacaktır. İdare bu yetkisini isterse müşavir firmalar marifetiyle kullanabilecektir.

## Tescil



Madde 17- İdare, mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan Altyapılı Arsaların mülkiyetini bu Yönetmelik uyarınca tahsis ettiği kişi ve kuruluşların Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini verilen süreler içinde yerine getirmelerini ve taşınmazdan tahsis amaçlarına uygun yararlanmalarını sağlamak için, gerekli gördüğü takdirde, taşınmaz üzerinde Türk Medeni Kanununda gösterilen hakları birlikte veya ayrı ayrı tesis ederek, Hak Sahiplerine devreder.

Mülkiyetin devri aşamasında, Alıcıların tahsis şartlarını süresi içinde yerine getirmelerini sağlamak ve satış bedelinden doğacak alacaklarını teminata bağlamak üzere, gerekli görüldüğü takdirde, Tapuda İdare lehine tesis edilecek haklar, taraflarca düzenlenecek Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinde belirtilir.

#### Devir

Madde 18- Hak Sahipleri, tahsis yoluyla satın aldıkları Altyapılı Arsaları, Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 3 yıl içinde, 3 üncü şahıs ve kuruluşlara devir ve temlik edemezler. Hak Sahibi, devir yasağını kapsayan bu süre içerisinde taşınmazı İdareye iade edebilir. Bu takdirde İdare, Hak Sahibinin o tarihe kadar yapmış olduğu ödemeleri faizsiz olarak iade eder.

Üç yılın sonunda Altyapılı Arsanın devredilmesi halinde, devir alan 3 üncü şahıs ya da kuruluş, devredenın sahip olduğu Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesinde yer alan hak ve yükümlülükleri de devralır. Devir alan şahıs ya da kuruluşun bu Yönetmeliğin 11 inci maddesinde hüküm altına alınan tahsis şartlarını taşıması gerekmektedir.

#### Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesine Aykırılık Halleri

Madde 19- Altyapılı Arsa tahsis edilmiş Hak Sahiplerinin;

- a) Altyapılı Arsa tahsis talebi ile ilgili belge ve bilgilerinin doğru olmadığı anlaşılması,
- b) Tahsis edilen Altyapılı Arsalar üzerinde bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine istinaden Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesine konulan süre içinde konutlar ile tahsis yapılan alanda yer alan, onaylı imar plan kararları doğrultusunda gerekli sosyal donatı yapılarının (eğitim, sağlık, karakol, PTT ve buna benzer tesisleri) inşaatlarını bitirmemeleri,
- c) Altyapılı Arsa bedelinin taksit ödemelerinde, bir yıl içinde iki kez temerrüde düşmeleri,
- d) Altyapılı Arsayı imar planına, tahsis amacına ve imar mevzuatına aykırı kullanmaları,
- e) İnşaatlarında İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projelerine uymamaları,
- f) Bu Yönetmeliğin 17 nci maddesi uyarınca davet edilmeleri halinde, Türk Medeni Kanununda gösterilen hakların İdare lehine tesisi için gereken işlemleri yapmaktan imtina etmeleri,
- g) Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi, Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesi, bu Yönetmeliğin diğer hükümleri ve yasalardan doğan yükümlülüklerini yerine getirmemeleri,

hallerinde, tahsis edilen Altyapılı Arsanın bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesi uyarınca ekspertiz kuruluşu aracılığı ile tespit edilmiş piyasa değerine, tespit tarihinden tahsil tarihine kadar, T.C. Merkez Bankasının kısa vadeli avans kredilerine uyguladığı reeskont faiz oranlarının artan oranlarda uygulanması suretiyle hesaplanacak faizli miktara diğer masraflar eklenmek suretiyle bulunacak toplam miktar, Alıcıdan def'aten tahsil edilir. Bu miktar, Alıcı tarafından derhal ve def'aten ödenmediği takdirde, İdarece yasal yollardan tahsil edilir.

Alıcının Tahsis Yoluyla Altyapılı Arsa Satış Sözleşmesi uyarınca ödemiş olduğu taksitlerin toplamı, yukarıda belirtilen usule göre hesaplanacak toplam alacak miktarından düşülür.

#### Yürürlükten Kaldırma

Madde 20- 13/06/2002 tarihli ve 24784 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Uygulamaların Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

#### Yürürlük

Madde 21- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### Yürütme

Madde 22- Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.