

**İstanbul Milletvekili Nusret Bayraktar ve 14 Milletvekilinin;
03.07.2005 Tarih ve 5393 Sayılı Belediyeler Kanununda
Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ile Bayındırlık,
İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları
(2/435)**

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

03.07.2005 Tarihinde kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifimiz gerekçeleri ile ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımızla arz ederiz.

05.12.2008

<i>Nusret Bayraktar</i>	<i>Hüseyin Tanrıverdi</i>	<i>Feyzullah Kıyıklık</i>
İstanbul	Manisa	İstanbul
<i>Ali Küçükaydın</i>	<i>Asım Aykan</i>	<i>Mehmet Sekmen</i>
Adana	Trabzon	İstanbul
<i>H. Hasan Sönmez</i>	<i>Ömer Faruk Öz</i>	<i>Ahmet İnal</i>
Giresun	Malatya	Batman
<i>Mahmut Dede</i>	<i>Recep Yıldırım</i>	<i>Muzaffer Baştopçu</i>
Nevşehir	Sakarya	Kocaeli
<i>İdris Güllüce</i>	<i>Hamza Yanılmaz</i>	<i>Safiye Seymenoğlu</i>
İstanbul	Elazığ	Trabzon

GENEL GEREKÇE

03.07.2005 tarihinde yasalaşan 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve buna paralel olarak çıkarılan İl Özel İdareleri ve Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile, yerel yönetimlerde reform düzeyinde yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Bu düzenlemelerle, yerel yönetimlerin, yetkileri artırılmış, imkânları genişletilmiştir. Bu anlayış doğrultusunda; 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi ile Belediyelere "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim" projeleri uygulayabilme yetkisi verilmiştir. Madde gerekçesinde de anlaşılabacağı gibi, Belediyeler Kentin gelişimine uygun olarak, Konut alanları, Sanayi ve Ticaret alanları, Teknoloji parkları, Rekreasyon alanları ve Sosyal Donatılar oluşturmak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve geliştirmek amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilirler.

Belediyelere, kanunda sayılan alanlarda "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim" projelerini uygulama yetkisi verildiği kabul edilmiş iken, maddenin birinci fıkrasındaki yazım şeklinden hareket edilerek bazı uygulayıcılar, (kişi ve kurumlar) Belediyelerin sadece kentin eskiyen ve yeniden geliştirilmesine ihtiyaç duyulan kısımları ile, korunması gereken, tarihi ve Kültürel dokusu üzerinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi olduğu yorumunu yapmaktadırlar. Bu durum ise, Büyükşehir belediyeleri ile alt kademe Belediyeleri ve Belediyeler ile diğer kurumlar arasında farklı yaklaşımlara sebep olmakta, madde ile ilgili projelerin uygulanmasında tereddütler oluşmakta ve halen yürümekte olan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim" projeleri bundan olumsuz etkilenmektedir.

Günümüzde hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı sorunlar göz önüne alındığında; Belediyeler Kentin gelişimine uygun olarak, konut alanları, Ticaret alanları, teknoloji parkları, Rekreasyon alanları ve sosyal donatılar oluşturmak, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmeleri gerekir.

Hızla artan nüfus yoğunluğu, çok büyük rekreasyon ve sosyal donatı alanlarına, geniş ana arterlere, konut alanlarına ve ticaret alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bazen eskiyen kent dokularını yenileme içinde; burada yaşayan, konut ve işyeri sahiplerinin yepyeni bir alana taşıma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Bu açıdan bakıldığında dahi, belediyelerin planlı veya plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda, kentsel Dönüşüm ve Gelişim projeleri uygulama zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Bütün bu gerekçelerle, maddenin birinci fıkrası, kanun ve maddenin çıkış amacına uygun olarak açık bir şekilde yeniden düzenlenmiştir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- 5393 Sayılı Belediyeler Kanununun 73. Maddesinin birinci fıkrası kanun ve maddenin çıkış amacına uygun olarak açık ve anlaşılır bir şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 2- Yürürlük maddesidir.

Madde 3- Yürütme maddesidir.

Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve

Turizm Komisyonu

13/1/2010

Esas No.: 2/435, 2/450

Karar No.: 23

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Komisyonumuza 17.4.2009 tarihinde tali olarak havale edilen 2/435 Esas Numaralı “İstanbul Milletvekili Nusret BAYRAKTAR ve 14 Milletvekilinin; 3.7.2005 tarih ve 5393 Sayılı Belediyeler Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi” ile 11.5.2009 tarihinde havale edilen 2/450 Esas Numaralı “İzmir Milletvekili Ahmet ERSİN ve 3 Milletvekilinin; 5393 Sayılı Belediyeler Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi” Komisyonumuzun 12.1.2010 tarihli 18 inci Birleşiminde; Tekliflerde ilk imza sahibi Milletvekilleri ile İçişleri Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı, İstanbul ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlıkları, Türkiye Belediyeler Birliği temsilcilerinin katılımları ile görüşmelere 2/435 Esas Numaralı Teklif esas alınmak suretiyle birleştirilerek incelenip görüşülmüştür.

Teklifler ile belediyelerin sadece kentin eskiyen kısımlarında kentsel dönüşüm ve gelişim alanı çalışmaları yapılmasına ek olarak planlı ve plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda kentin değişimine uygun olarak kentsel dönüşüm ve gelişim alanları uygulanabilmesi öngörülmektedir.

Komisyonumuz görüşmelerinde Tekliflerde ilk imza sahibi Milletvekillerince yapılan açıklamalar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Planlı ve plansız bölgelerde kentsel dönüşüm hususu tartışılıyordu, ilgili Kanun maddesi ve gerekçesi arasında farklılık olduğu ortaya çıktı, gerekçede plansız bölgeler var olduğu halde açık ve net olarak madde metninde yer almadığı için bu bölgelerde kentsel dönüşüm uygulanamadı. Uygulandığında ve yargıya gidildiğinde ise uygulama iptal edildi. Hangi kıstaslara göre kentsel dönüşüm uygulanacağını açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Teklif üzerinde Komisyonumuzca yapılan değişikliklerle;

Teklifin adı, Komisyon Başkanlığına verilen yetki dahilinde kanun yapım tekniğine uygun hale getirilmiştir.

Teklifin çerçeve 1 inci maddesi üzerinde yapılan görüşmelerde verilen önerge ile değişikliğe konu 73 üncü maddenin yeniden düzenlenmesi önerilmiştir. Söz konusu önerge hakkında Hükümetin görüşünün ne yönde olduğunun belirtilmesi isteği sonrasında, Hükümeti temsilen yapılan açıklamalar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Teklifler gündeme geldiğinde İçişleri Bakanlığı olarak konu ile ilgili çalışmalara başladık. Konunun tarafları ve uygulayıcıları ile bir araya gelerek önerilecek bir metin oluşturmaya çalıştık. Çalışmalar sonucunda değişikliğe konu 73 üncü maddenin yeniden düzenlenmesinin daha uygun olacağı sonucuna vardık. Bu yönüyle de verilen önergenin ihtiyacı karşıladığı değerlendirilmekte ve uygun görülmektedir.

Hükümeti temsilen yapılan açıklamalar ile de uygun görülen ve Komisyonumuzca kabul edilen değişiklik önergesinin gerekçesine aşağıda aynen yer verilmiştir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi

(S. Sayısı: 509)

“Bilindiği gibi, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı konusunda temel düzenlemeler öngörmektedir. Kanunun yasalaşmasından bugüne kadar geline süreçte, işleyiş gözlenmiş olup, söz konusu maddedeki esasların yeniden düzenlenmesi yararlı görülmüştür.

Bu düzenlemeler kapsamında; Belediye Kanununun 73 üncü maddesi değiştirilmek suretiyle eskiyen kent kısımlarının yeniden düzenlenmesi, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması ve deprem riskine karşı gereken tedbirlerin alınması amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı uygulaması yapılabilecektir. Buna göre, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının 5 ila 500 hektar arasında olması ve gerektiğinde etaplar halinde uygulama yapılabilmesine de imkan tanınmıştır. Bu konudaki uygulamalarla ilgili yetkiyi kullanacak organ olarak belediye meclisi esas alınmıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında yapılacak yargı denetimi bakımından da işleyişi kolaylaştıracak bazı esaslar öngörülmüştür.

Bu çerçevede, özellikle yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmesi için yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olmasının aranacağı hüküm altına alınmıştır. Uygulamada idari işlemlerin yapılması belli bir aşamaya geldikten, hak sahiplikleri oluştuktan ve yatırım tamamlandıktan sonra yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmekte olup, bunun uygulanması bazı durumlarda fiilen imkansız olabilmektedir. Özellikle altyapı yatırımlarında, bir köprü kesinleşen imar planına göre yapılıp bitirildikten sonra veya bir kanalizasyon hattı döşenip hizmete alındıktan sonra ya da kesinleşen imar planına istinaden yapılaşma belli aşamaya geldikten sonra yürütmeyi durdurma ya da iptal kararı verildiğinde; yapılan yatırımların yıkılması ve tesislerin ortadan kaldırılması gibi fiilen ve fiziken uygulanması zor veya imkansız durumlarla karşılaşılması idari hizmet gerekleri bakımından önem taşımaktadır.

Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında büyükşehir belediyesi münhasır yetkili olup, büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi halinde ilçe belediyelerinin de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulayabilmesine imkân verilmiştir.

Yine işleyişi kolaylaştırmak amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine istinaden kullanılan, kamulaştırmanın aceleliği kararının da büyükşehir belediye meclisi tarafından alınmasına imkân verilmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki taşınmaz sahiplerinin 2981 sayılı Kanuna göre tabi olacağı usul ve esaslar da bu değişiklik kapsamında düzenlenmiştir.

Projelerin uygulanmasında esnekliği temin bakımından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmasına da imkân verilmiştir. Bu projelerin uygulamalarında getirilen bir yenilik de, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamalarının proje ortak gideri sayılacak olmasıdır. Bu düzenleme kapsamında dönüşüm ve gelişim proje alanlarında kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahiplerinin sahip oldukları inşaat metrekaresi oranında proje ortak giderine katılması hüküm altına alınmıştır.”

Teklifin yürürlük ve yürütmeye ilişkin 2 ve 3 üncü maddeleri aynen kabul edilmiştir.

Teklifin tümü kanun yapım tekniği ve yazım kuralları bakımından redaksiyona tabi tutulmuştur.

Raporumuz, Esas Komisyon olan İçişleri Komisyonuna sunulmak üzere Başkanlığınıza saygı ile arz olunur.

Başkan	Başkanvekili	Sözcü
<i>Nusret Bayraktar</i>	<i>İdris Güllüce</i>	<i>Azize Sibel Gönül</i>
İstanbul	İstanbul	Kocaeli
Kâtip	Üye	Üye
<i>Mehmet Sarı</i>	<i>Tayfur Süner</i>	<i>Ahmet İnal</i>
Gaziantep	Antalya	Batman
(Muhalefet şerhi ektedir)		
Üye	Üye	Üye
<i>Müjdat Kuşku</i>	<i>Osman Aslan</i>	<i>Durmuşali Torlak</i>
Çanakkale	Diyarbakır	İstanbul
(Muhalefet şerhi ektedir)		
Üye	Üye	Üye
<i>Mehmet Sekmen</i>	<i>Ahmet Kenan Tanrikulu</i>	<i>Mahmut Esat Güven</i>
İstanbul	İzmir	Kars
(Muhalefet şerhi ektedir)		
Üye	Üye	Üye
<i>Yaşar Karayel</i>	<i>Mikail Arslan</i>	<i>Ahmet Erdal Feralan</i>
Kayseri	Kırşehir	Nevşehir
Üye	Üye	Üye
<i>Recep Yıldırım</i>	<i>İkram Dinçer</i>	
Sakarya	Van	

KARŞI OY YAZISI

Komisyon toplantısında üç ayrı kanun teklifinin birleştirilerek görüşüleceği fikri ağırlıktaydı. Bu tekliflerde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesinin birinci fıkrasının değiştirilmesi öngörülmekteydi. Biz Cumhuriyet Halk Partisi olarak bu teklife destek veremeyeceğimizi belirttik ve bu konuda görüşlerimizi komisyona sunduk. Fakat bir anda karşımıza Hükümet tarafından hazırlandığı gün gibi aşikar olan bir önerge bulduk. Yaklaşık iki buçuk sayfa olan bu önergeyi tek maddede toplamak amacı olan bu önergeye tamamen karşı olduğumuzu, hem kanun tekniği açısından, hem de bir maddenin "Kentsel Dönüşüm Alanları"nı bütünüyle değiştiren içeriğine karşı olduğumuzu komisyona net bir şekilde ilettik.

Bu önerge, 22.06.2006 tarihli Başbakanlık yazısı ekinde TBMM'ye gönderilen "Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı" ile Yürürlük ve Yürütme maddeleri dahil toplam 13 maddede düzenlenmesi amaçlanan hemen tüm hususların 5393 sayılı Belediye Yasasının 73 maddesi içerisinde düzenlenmesini amaçlamakta, anılan tasarıda bulunan hukuki boşluklar doldurulmaya çalışılmaktadır.

Önergenin anılan tasarıdan en temel farkı, yasanın "kapsam"ına ilişkindir. Tasarıda yasanın kapsamı; "Bu Kanunun amacı, imar planı bulunsun ya da bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlar" Yani tüm ülke toprakları olarak belirlenmişken mevcut teklif sadece belediye sınırları içerisindeki alanları kapsamaktadır. Şüphesiz ki bunun nedeni düzenlemenin Belediye Yasası içerisinde yapıyor olmasıdır. Bu nedenle benzer düzenlemelerin İl Özel İdaresi Yasası kapsamında da getirilmesini beklemek yanlış olmayacaktır. Kapsam ile ilgili bir diğer değişiklik; tasarıda kapsam dışında tutulan "Türk Silahlı Kuvvetlere ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar"ın bu teklif ile kapsam içerisine alınmış olmasıdır.

Toplam on dört fıkradan oluşan teklif madde metninin birinci fıkrasında Belediye Meclis kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulanacak alanlar tarif edilmektedir. Ancak, alan tanımı çok geniş tutulmuş olup, herhangi bir imar plan kararı ile ilişkilendirilmemiştir.

İkinci fıkra ile; imarlı veya imarsız tüm alanlar hiçbir objektif kritere bağlı olmaksızın kentsel dönüşüm kapsamına alınabilmekte, asgari büyüklük olan beş hektarın birbirine bitişik olması gerekmeyi için parsel düzeyinde (kişiyi özel) imar yasasından azade değişiklik yapılabilmesinin yolu açılmakta, 1394 sayılı İmar Yasası fiilen yürürlükten kaldırılmaktadır. Örneğin, bu fıkraya göre üst ölçekli imar planlarında, "ağaçlandırılacak alan, tarım alanı vb." kullanım kararı getirilmiş bir bölgede hiçbir yapılaşma olmasa dahi, belediye sadece sanayi kullanımına veya sadece ticaret kullanımına yönelik Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi uygulayabilecektir. Fıkra bu şekliyle her türlü yanlış kullanıma açıktır.

Teklifin üçüncü fıkrası idari bir karar olan imar planlarına yönelik olarak idari Yargının alacağı yürütmeyi durdurma ve iptal kararlarında, Melih GÖKÇEK'in sürekli şikâyet ettiği bilirkişileri devre dışı bırakmayı, planların hazırlanmış ve onay süreçlerinden kamu yararı, planlama ilke ve tekniklerinde uygunluk kriterine çıkarmayı hedeflemektedir.

Dördüncü fıkra ile; Büyükşehir Belediyelerine keyfi olarak ilçe belediyelerin imar uygulamalarına ilişkin yetkileri ve bu hizmetlere bağlı olarak elde ettikleri gelirlere el koyma yetkisi vermektedir. Gasp bununla da kalmamakta bu alanlarda açılacak iş yerlerinin ruhsatlandırılmasını da kapsayacak şekilde yaygınlaştırılmaktadır.

Teklifin beşinci fıkrası ile; kamuya ait okullar, hastaneler, askeri tesisler vb. her türlü gayrimenkule (arsa, arazi, yapı) belediye meclisi kararıyla hiçbir kısıtlamaya tabi olmaksızın ve harç değerinden, ilgili merkezi idare kurumlarından görüş dahi almaya gerek duymaksızın el koyma yetkisi verilmektedir. İki satırlık bu fıkra ile, Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Milli Savunma Bakanlığı gibi Bakanlıkların yetkileri gasp edilmekte, plan ve program yapamaz hale getirilmektedir.

Teklifin altıncı fıkrası ile 2981 ve 6785 sayılı yasalar ile gecekondular ve ruhsatsız yapı sahiplerine tanınmış haklar büyük ölçüde ellerinden alınmaktadır. Bu teklifin yasalaşması sonrası evsiz kalacak bu insanlar paragrafın ikinci kısmında yapılan düzenleme ile TOKİ'nin yapmış olduğu ve büyük kısmı inşaatlardaki kalitesizlik ve pahalı satış fiyatlarından dolayı satılamamış olan veya satış sonrası iade edilen konutların zorunlu alıcısı haline getirilmeye çalışılmaktadır.

Yedinci paragraf ile insanların kendi malları üzerindeki tasarruf imkânları ellerinden alınmakta, belediyeler bu gayrimenkullerin yerine yapılacak yapıların gerek tasarım gerekse müteahhit seçimi açısından tek yetkili hale getirilmekte, bu zorlamaya uymak istemeyenlerin, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde kısıtlarından azade olarak planlama alanının ek kötü bölgelerine sürülmesine olanak tanınmakta, arsalarının değeri büyük ölçüde düşecek bu kişilerin Kamulaştırmasız el atma davası açmaları engellenmektedir. Bu fıkroda insanların kişisel mülkiyet haklarına tecavüz edilmektedir.

Sekizinci paragrafta yapılan düzenleme ile proje alanında alt yapı ve rekreasyon adı altında belediyelerce yapılacak tüm keyfi uygulama ve ihalelerin maddi yükü proje kapsamında kalan gayrimenkullerin sahiplerinin sırtına yüklenecek, evleri ellerinden alınan bu kişiler diğer yandan belediye yönetimlerince şişirilmiş fiyatlarla yandaş müteahhitlere verilen bu ihalelerin bedellerini ödemeye mahkum edilmektedir. Ayrıca parselasyon aşamasında uzlaşma sağlanamayan mülk sahiplerine proje alanının herhangi bir yerinde ayrılan bir imar adasında imar haklarının verileceği ifadesi İmar Yasası'nın 18'inci maddesi ile çelişmektedir. 18'inci maddeye göre parselasyon sonucu bu mülk sahipleri, eski bulundukları yere en yakın olan adada hisselendirilmek zorundadır. Bu hüküm hem İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ile çelişmekte hem de kişilerin dava açamayacakları belirtilerek genel hukuk kurallarına aykırılık oluşmaktadır.

Bu teklif İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde Büyükşehir Belediye Meclisi'ne çok geniş imkânlar sunmaktadır. Teklif yasalarsa, imar planlarını göz ardı ederek, her yeri Kentsel Dönüşüm Alanı olarak alabilecek olan Belediye Meclisleri, kentin dokusunu tamamen değiştirebilecek, vatandaşların mülklerini isteklerine göre kamulaştırma yapabileceklerdir. Küçük merkezlerde, ilçelerde, beldelerde ise Belediye Başkanları siyasi olarak kendilerine muhalefet eden vatandaşların ve siyasi partilerin mülklerini istediği gibi ele geçirip, tehdit unsuru olarak kullanılabilecektir.

Genel olarak önerenin tümüne bakıldığında, çok yanlış ifadelerle karşılaşmaktayız. Bu önergede mülkiyet hakkı gasp edilmekte, kişilerin mahkemeye başvurma hakkı ellerinden alınmakta, kişilerin temel hakları ellerinden alınmaktadır. Teklif bu saydığımız nedenlerden dolayı Anayasaya da aykırıdır.

Yukarıda belirttiğim nedenlerden dolayı bu tasarıya karşıyım.

Tayfur Süner

Antalya

MUHALEFET ŞERHİ

12 Ocak 2009 tarihinde Komisyonumuzda gerçekleştirilen, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun tekliflerinin görüşmeleri esnasında; AKP milletvekilleri tarafından verilen önerge incelendiğinde,

5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi yeniden düzenlenmek istenmektedir. Verilen önergeyle anılan Kanunun 73'üncü maddesi yaklaşık 2,5 A4 sayfası olacaktır. Bir maddenin Kanun tekniklerinde eşine az rastlanan bu düzenlemeyle, gerekçesinin aksine ileride hukuksal alanda birçok sorun çıkabilecektir.

Şöyle ki, düzenlemeyle bazen Büyükşehir belediyelerine atıf yapılırken, bazen de belediyelere yetki tanınmaktadır.

Gerekçesinde hukuksal anlamdaki sorunları gidereceği ifade edilse de, Belediyelerin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edebilmeleri için kriterler getirilerek sınırlama yapılmaktadır. Bu sınırlama kriterlerinin içinde SİT alanı olan yerler hakkında herhangi bir açıklama getirilmemiştir. Yürürlükteki yasa ile ilgili devam eden davaların akıbetine hiç değinilmemiştir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi

(S. Sayısı: 509)

Ayrıca kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki davaların mahkemelerde öncelikli görüşülmesinin istenmesi, hukuk sistemimize bir müdahale olarak yorumlanacaktır.

Kanun teklifi bu şekilde yasalaştığı takdirde mevcut birçok alan sorgusuz, sualsiz, denetimsiz bir şekilde amacına uygun olmayan şekilde değerlendirilebilecektir.

Milliyetçi Hareket Partisi Kırşehir Milletvekili Sayın Metin Çobanoğlu da, AKP milletvekilleri verili bu önerenin, kendi teklifi ile bağdaşmadığı ve bağdaşmayacağı gerekçesiyle Kanun teklifini Komisyon'dan geri çekmiştir.

Belediyeler elbette kentsel dönüşüm ve gelişim alanı çalışmalarını yapmalıdır. Bu çalışmalarını da hukuk, denetim ve demokratik bir çerçevede gerçekleştirmelidir.

Kanun teklifi bu haliyle kentsel dönüşüm değil, kentsel rant yaratacağından dolayı teklifin tümüne muhalifiz.

13.01.2009

Ahmet Kenan Tanrıkulu

İzmir

Durmuşali Torlak

İstanbul

BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE TURİZM KOMİSYONUNUN
KABUL ETTİĞİ METİN

BELEDİYE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 73.- Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen alan ve bu alan için yapılan değişik ölçeklerdeki imar planları ile parselasyon planları hakkında, idare mahkemeleri tarafından yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmesi için, yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olması şarttır. Yürütmeyi durdurma veya iptal kararlarının kanunun hangi maddelerine aykırılık sebebiyle verildiği açıkça belirtilmek zorundadır.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ile işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını vermeye ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre verilecek kamulaştırmanın aceleliği kararı büyükşehir belediye meclisi tarafından verilir. Gayrimenkullerin kamulaştırma bedelinin tespitinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı tarihindeki rayiç değeri esas alınır ve ödeme tarihinde yıllık enflasyon farkı ilave edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayri menkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkullerin sahipleri, proje alanının herhangi bir bölümünde parselasyon planı ile kendilerine ayrılan ada veya parsellerde imar haklarını kullanırlar. Belediye tarafından kendilerine ayrı ada veya parselde yer verilen gayrimenkul sahipleri kamulaştırmaz el atma davası açamaz.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri Mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun kapsamında bulunan idarelerle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleriyle gerçekleştirilebilir.”

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

İçişleri Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

İçişleri Komisyonu

Esas No.: 2/435

4/6/2010

Karar No.: 19

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İstanbul Milletvekili Nusret BAYRAKTAR ve 14 milletvekilinin Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca 17/4/2009 tarihinde esas olarak İçişleri Komisyonuna tali olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna havale edilmiştir. Teklif, Başkanlıkça tali komisyon olarak belirlenen Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunda görüşülmüş ve İçişleri Komisyonuna bir rapor sunulmuştur. İçişleri Komisyonu, 31/3/2010 tarihinde Teklifin tümü üzerinde yapılan görüşmeler neticesinde bir alt komisyon kurulmasını, alt komisyonun Adana Milletvekili Ali KÜÇÜKAYDIN, Bartın Milletvekili Muhammet Rıza YALÇINKAYA, Gaziantep Milletvekili Hasan ÖZDEMİR, İstanbul Milletvekili Feyzullah KIYIKLIK ve Giresun Milletvekili Ali TEMÜR'den oluşmasını kararlaştırmıştır. Alt Komisyon, İstanbul Milletvekili Feyzullah KIYIKLIK başkanlığında 1, 6, 7, 13 ve 14 Nisan tarihlerinde Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası, Peyzaj Mimarları Odası, Samsun İlkadım Belediyesi, Adana Seyhan Belediyesi, Ankara Çankaya Belediyesi, İstanbul Küçükçekmece Belediyesi, İzmir Karşıyaka Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ege Belediyeler Birliği, Türkiye Belediyeler Birliği ile İçişleri ve Adalet bakanlıkları temsilcilerinin katılımıyla yaptığı beş toplantıda çalışmalarını tamamlamıştır. Alt Komisyon Tali Komisyonun birçok ekleme yaparak genişlettiği metin üzerinde çalışmalarını yürütmüş, ancak kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütlerinin de görüşlerini dikkate alarak bu metinde yaptığı birçok değişiklikle, 14/4/2010 tarihinde raporunu İçişleri Komisyonuna sunmuştur. İçişleri Komisyonu 2/6/2010 tarihinde Alt Komisyon raporunu görüşerek karara bağlamıştır.

Teklif, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun kentsel dönüşüm ve gelişim alanını düzenleyen 73 üncü maddesinin birinci fıkrasında değişiklik öngörmekte, bu değişikliklerle belediyelerin kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapabilecekleri alanları genişletmektedir.

Alt Komisyon, Tali Komisyonun kabul ettiği metnin birinci maddesinin, "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen alan ve bu alan için yapılan değişik ölçeklerdeki imar planları ile parselasyon planları hakkında, idare mahkemeleri tarafından yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmesi için, yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olması şarttır. Yürütmeyi durdurma veya iptal kararlarının kanunun hangi maddelerine aykırılık sebebiyle verildiği açıkça belirtilmek zorundadır." şeklindeki üçüncü fıkrasını metinden çıkarmıştır:

Bilindiği üzere, yürütmenin durdurulması, kamu hizmetlerinin devamlılık, verimlilik ve kararlılık içinde ve etkin bir biçimde yerine getirilmesi için idarenin kanunlarla görevli kılındığı alanlarda, üstün kamu gücüne dayanarak uyguladığı işlemlerin yürütülmesi gerekli olma, icabında zor kullanarak uygulama, hukuka uygun sayılma ve herkes tarafından uyulma zorunluluğuna ilişkin niteliklerini dava sonuna kadar askıya alan başka bir ifadeyle idari işlemlerin sözü edilen vasıflarını işlemez hale getiren bir müessesedir. Bu müessese, Anayasanın 125 inci maddesinin altıncı fıkrasında, "İdari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin

açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe gösterilerek yürütmenin durdurulmasına karar verilebilir." ve 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27 nci maddesinin ikinci fıkrasında, "Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler." şeklindeki hükümlerle düzenlenerek idari yargı merciinde açılacak iptal davalarında hangi şartlarda idari işlemin yürütmesinin durdurulacağı belirtilmiştir. Görüldüğü üzere yürütmenin durdurulması müessesesi dayanağını doğrudan Anayasadan alan bir hukuksal kurumdur ve herhangi bir kanuni düzenleme ile Anayasada yer alan bir hükme aykırı şartlar belirlenemeyeceği gibi Anayasa ile belirlenmiş şartlardan birinin kanun hükmü ile bertaraf edilmesi de mümkün değildir. Keza aynı hukuksal kurum 2577 sayılı Kanunda da idari yargılama usulünün bir genel hükmü olarak düzenlenmiştir. Anayasaya aykırılık sorununun olmaması halinde bile mevzuatta düzenlenen genel bir hükme ayrıca bir özel kanunda tekraren yer verilmesinin bir maslahatının olmadığı açıktır.

Diğer taraftan, fıkra ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen alan ve bu alan için yapılan değişik ölçeklerdeki imar planları ile parselasyon planları hakkında idare mahkemeleri tarafından iptal kararı verilebilmesi için yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartı getirilmektedir. İptal davası, menfaati ihlal edilenlerce idari işlemlerin yetki, şekil, sebep, konu veya maksat yönlerinden hukuka aykırı oldukları iddiasıyla açılan davalardır. İdari davaların bu türü ile idari yargı yeri, özellikle idari işlemin hukuka aykırı olup olmadığını inceler. İptali gerektiren bir hukuka aykırılık nedeninin saptanması durumunda, idari işlem iptal edilir. Dolayısıyla idari işlemlerin iptal edilebilmesi için 2577 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde var olan "hukuka aykırılık" şartının, 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesinde tekrarlanmasının uygulamada pratik bir anlam ifade etmeyeceği düşünülmektedir.

Fıkrasının son cümlesinde ise, "Yürütmeyi durdurma veya iptal kararlarının kanunun hangi maddelerine aykırılık sebebiyle verildiği açıkça belirtmek zorundadır." ibaresine yer verilmiştir. Ancak, 2577 sayılı Kanunun "Kararlarda bulunacak hususlar" başlıklı 24 üncü maddesinin (e) bendinin, "Kararlarda; kararın dayandığı hukukî sebepler ile gerekçesi ve hüküm; tazminat davalarında hükmedilen tazminatın miktarı belirtilir. "şeklindeki hükmüne göre iptal ya da yürütmeyi durdurma kararlarında, verilen kararın gerekçeli olması ve dayandığı hukuki sebeplerin yazılması zorunlu tutulmuştur. Üçüncü fıkranın bu ibaresiyle getirilmek istenen husus ise kararlarda kanunun hangi maddesine aykırılık bulunduğu açıkça yazılmasıdır. Ancak, tesis edilmiş ve hukuk âleminde var olan bir idari işlemin iptal edilebilmesi için işlemin sadece kanuna aykırı olması şartının getirilemeyeceği düşünülmektedir. Zira uygulamada kanuna uygun olduğu halde adalete ve hukuka aykırı birçok işlemle karşılaşılması mümkündür. Bu gibi durumlarda yargının takdir yetkisini sınırlandıracak şekilde kanunlara hüküm koymanın Anayasada yer alan "hukuk devleti" ilkesiyle bağdaşmayacağı değerlendirilmektedir. Tali Komisyonunda uygulamada sıkça görülen gerekçesiz ve hukuki dayanağa yer vermeyen yargı kararları sorunu dikkate alınarak 5393 sayılı Kanuna bu hükmün konmak istendiği anlaşılmakta ise de bu hükmün söz konusu sorunu çözmeyeceği düşünülmektedir.

Bütün bu gerekçelerle Alt Komisyon, Tali Komisyonun kabul ettiği metnin birinci maddesinin üçüncü fıkrasını metinden çıkarmış, İçişleri Komisyonu da bu değişikliği aynen benimsemiştir.

Tali Komisyonun kabul ettiği metnin birinci maddesinin beşinci fıkrasında büyükşehir belediyesi tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projeleriyle ilgili olarak mevzuatta belediyeye tanınan pek çok işlem için, büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmaktadır. Bunlardan biri de kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanında işyeri açma ve çalışma ruhsatı verme yetkisinin, projeyi yapan büyükşehir belediyesine devredilmesidir. Kanunla yapılacak bu yetki devri, belediyelerin gelirlerinde ciddi anlamda azalmaya sebep olacaktır. Bu düşünceyle fıkradan işyeri açma ve çalışma ruhsatı verme yetkisiyle ilgili ibarenin metinden çıkarılması uygun görülmüştür. Alt Komisyonun bu tasarrufu İçişleri Komisyonunca kabul edilmiştir.

Tali Komisyonun kabul ettiği metnin birinci maddesinin altıncı fıkrasında kentsel dönüşüm ve gelişim proje kapsamında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas tutulmakta, bu kapsamda gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davaların, mahkemelerde öncelikle görüşüleceği ve karara bağlanacağı hükme bağlanmaktadır. Fıkranın devamında kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, büyükşehir belediyesine acele kamulaştırma kararı verme yetkisi tanınmaktadır. Bilindiği üzere acele kamulaştırma 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesinde düzenlenmektedir. Buna göre; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına, özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda ve aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılması hallerinde kıymet takdiri için özel bir prosedür uygulanmakta ve kıymet takdiri dışındaki işlemlerin ise sonradan tamamlanmasına imkan tanınmaktadır. Açıkça anlaşıldığı üzere acele kamulaştırma, 27 nci maddede düzenlenen istisnai hallere münhasırdır. Fıkra bu istisnalara bir başka istisna eklemekte ve büyükşehir belediyesine kamulaştırmanın aceleliği kararı alma yetkisini getirmekte ancak kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulayabilme yetkisi tanınan diğer belediyelere bu yetki verilmemektedir. Alt Komisyon, bu hususun İçişleri Komisyonunda yeniden değerlendirilmesini ve eğer kentsel dönüşüm alanlarında belediyeye acele kamulaştırma kararı alabilme yetkisi verilecekse bunun sadece büyükşehir belediyesine değil tüm belediyelere tanınması hususunun İçişleri Komisyonunda tartışılmasını önermiştir. İçişleri Komisyonu, Alt Komisyonun bu önerisini değerlendirmiş ve kentsel dönüşüm projelerinde kamulaştırmanın aceleliği kararının tüm belediye meclislerince alınabilmesine imkan tanınmıştır. Alt Komisyonun, aynı Fıkroda yer alan "Gayrimenkullerin kamulaştırma bedelinin tespitinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı tarihindeki rayiç değeri esas alınır ve ödeme tarihinde yıllık enflasyon farkı ilave edilir." şeklindeki son hükmün, 2942 sayılı Kanunda zaten var olduğu ve ayrıca 5393 sayılı Kanuna eklenmesinin gereksiz olacağı düşüncesiyle metinden çıkarılması önerisi İçişleri Komisyonunca da benimsenmiştir.

Tali Komisyonun kabul ettiği metnin birinci maddesinin yedinci fıkrası kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içerisinde yer alan kamuya ait gayrimenkullerin devrini düzenlemektedir. Alt Komisyon bu alanlarda yer alan eğitime ve sağlığa ayrılmış veya bu alanlara tahsisli gayrimenkullerin devredilmemesinin uygun olacağı kanaatine varmıştır. Bu hüküm İçişleri Komisyonunda aynen kabul edilmiştir.

Teklifin, Tali Komisyonca kabul edilen metnin 1 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesinde, "... Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyeye kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkullerin sahipleri, proje alanının herhangi bir bölümünde parselasyon planı ile kendilerine ayrılan ada veya parsellerde imar haklarını kullanırlar..." hükmüne yer verilmiştir. Öncelikle bu hükmün idarelere keyfi hareket etme imkanı tanıdığı belirtilmelidir. Ayrıca, 3/5/1985

tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 5 inci maddesinde; bir düzenleme sahasının, bir müstakil imar adasından daha küçük olmayacağı, ancak bazı istisnai hallerde imar adasında kısmen düzenleme yapılabileceği, 10 uncu maddesinde, düzenleme sonucunda oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsel sahibine tahsisi, buna imkan olmadığı veya mal sahibine teknik nedenlerle müstakil parsel verilememesi halinde bu parsel yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesi gerektiği hükümlerine yer verilmiştir. Vatandaşın lehine olan bu mevzuat hükümlerinden daha geriye gitmemek amacıyla, parselasyon planlarında vatandaşlara, taşınmazının bulunduğu yerden veya en yakın yerden yeni parsel oluşturarak yer verilmesi gerekir. Aksi takdirde muhtemel uyuşmazlıklar yargıya taşındığında iptal nedeni olabilecektir. Danıştay'ın konuya ilişkin yerleşik içtihatları da bu yöndedir. Alt Komisyon bu değerlendirmeden hareketle dokuzuncu fıkra ile belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkullerin sahiplerine proje alanının herhangi bir bölümünde imar hakkı tanıyabilme yetkisini çok geniş bularak bu durumdaki gayrimenkul sahiplerine yer tahsisinin İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılmasını zorunlu kılmıştır. Öngörülen bu hükümle belediyenin yer tahsisi konusundaki sınırsız yetkisi hak sahiplerini mağdur etmeyecek objektif bir kıstasa bağlanmış olmaktadır. İçişleri Komisyonu aynı gerekçeyle bu hükmü benimsemiştir.

Dokuzuncu fıkranın son cümlesinde ise "Belediye tarafından kendilerine ayrı ada veya parselde yer verilen gayrimenkul sahipleri kamulaştırmaz el atma davası açamaz." hükmü düzenlenmektedir. Bu düzenlemenin, Anayasanın "Hak arama hürriyeti" başlıklı 36 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan, "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir." hükmüne ve Anayasanın 125 inci maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan, "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır." hükmüne aykırı olacağı gerekçesiyle bu son cümle Alt Komisyonca metinden çıkarılmıştır. Alt Komisyonun kabul ettiği ve bir önceki paragrafta anlatılan yer tahsisi konusundaki yeni düzenleme ile kentsel dönüşüm proje alanında bulunan gayrimenkul sahiplerinin hak kaybı önlenmiş olmaktadır. İçişleri Komisyonu bu hükmü benimsemiştir. Bu güvence bağlamında kentsel dönüşüm projelerinin kamu kaynaklarıyla finanse edilen, kamu yararı gözetilerek gerçekleştirilen büyük ölçekli projeler olduğu, bu projelerin hakkın kötüye kullanılmasını çağrıştıracak şekilde keyfi olarak açılacak kamulaştırmaz el atma davalarıyla aksaması, çok uzun sürelerle yayılması hatta akim kalması ve dolayısıyla kamu kaynaklarının israfına sebep olunmasını da önlemek gerekmektedir. İçişleri Komisyonu ara bir formülasyonla hak arama özgürlüğünün keyfi kısıtlanması yoluna gitmeden ancak sözü edilen projeleri de uygulanabilir kılmak düşüncesiyle kentsel dönüşüm projesi kapsamında olup belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine İmar Kanununun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanların kamulaştırmaz el atma davası açabilmesini düzenlemiştir.

Onuncu fıkroda, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin ortak giderleri düzenlenmektedir. Fıkranın son cümlesi, fıkroda belirtilen ortak giderlerin ödenmemesine bağlanan sonuçları düzenlemektedir. Buna göre proje ortak gideri ödenmeden yapılan binalara yapı kullanma izni verilemeyeceği; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamayacağı kayda alınmaktadır. Alt Komisyon proje ortak giderinin ödenmemesi halinde inşaat ruhsatının da verilememesini hükme eklemiştir. İçişleri Komisyonu Alt Komisyonun bu değişikliğini aynen kabul etmiştir.

Tali Komisyon metninin 1 inci maddesinin son fıkrası kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işlerin, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında bulunan idarelerle ve 5393 sayılı Kanunun 75 inci maddesi çerçevesinde ortak hizmet projeleri yoluyla gerçekleştirilebileceğini düzenlemektedir. Alt Komisyon, belediyenin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işlerin, sadece 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idarelerle değil bütün kamu idareleriyle gerçekleştirilebilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Bu hüküm de İçişleri Komisyonunca kabul edilmiştir.

İçişleri Komisyonu Teklife bir geçici hüküm ekleyerek yapılan değişikliğin yürürlüğe girmesinden önce yargı mercilerinde açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu hükümlerin uygulanması, bu değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilememesini düzenlemiştir.

Raporumuz, Genel Kurula sunulmak üzere arz olunur.

Başkan	Başkanvekili	Kâtip
<i>Tevfik Ziyaeddin Akbulut</i>	<i>Feyzullah Kıyıklık</i>	<i>Abdulahdi Kahya</i>
Tekirdağ	İstanbul	Hatay
Üye	Üye	Üye
<i>Hulusi Güvel</i>	<i>Ali Küçükaydın</i>	<i>Şevket Gürsoy</i>
Adana	Adana	Adıyaman
(Muhalefet şerhim ektedir)		
Üye	Üye	Üye
<i>Muhammet Rıza Yalçınkaya</i>	<i>Nurettin Akman</i>	<i>Emin Nedim Öztürk</i>
Bartın	Çankırı	Eskişehir
(Muhalefet şerhim ektedir)		
Üye	Üye	Üye
<i>Hasan Özdemir</i>	<i>Ali Temür</i>	<i>Abdulaziz Yazar</i>
Gaziantep	Giresun	Hatay
(Muhalefet şerhim ektedir)		(Muhalefet şerhim ektedir)
Üye	Üye	Üye
<i>Özlem Piltanoğlu Türköne</i>	<i>İbrahim Hasgür</i>	<i>Fatih Arıkan</i>
İstanbul	İzmir	Kahramanmaraş
Üye	Üye	Üye
<i>Mustafa Enöz</i>	<i>Ali Oksal</i>	<i>M. Nuri Yaman</i>
Manisa	Mersin	Muş
(Muhalefet şerhim ektedir)	(Muhalefet şerhim ektedir)	(Muhalefet şerhim ektedir)
	Üye	
	<i>Osman Coşkun</i>	
	Yozgat	

KARŞI OY YAZISI

İstanbul Milletvekili Nusret Bayraktar ve 14 milletvekili tarafından verilen ve İçişleri Komisyonu tarafından kısmen değiştirilerek kabul edilen metin gerek veriliş amacı ve gerekse içeriği nedeniyle ülkemiz hukuk sisteminde ve kentlerimizde önemli tahribata neden olacak bir niteliğe sahiptir.

Bilindiği üzere ülkemiz hukuk sisteminde geçerli olan ve Anayasa'dan başlayıp, yasa, yönetmeliklere uzanan hiyerarşik yapılanmanın geri planında bir tutarlılık kaygısı vardır. Ne yazık ki, son yıllarda yapılan kimi düzenlemelerde bu hiyerarşi ve bütün bu sistemin taşınması gereken tutarlılık yitirilmiştir. Belediye başkanlarının, TOKİ'nin ya da Özelleştirme İdaresi'nin proje bazlı sorunlarına yönelik yasa çıkarılması ya da yasalar üzerinde değişiklikler yapılmasını gündeme getiren bu yaklaşım, "hukuki düzenlemelerin genelliği" ve "herkese uygulanabilirliği" ilkelerinin çiğnenmesine neden olmaktadır. Ortaya çıkan her sorun karşısında, yasalarla oynayıp değiştirmenin bir hukuk devletinde yeri olmamalıdır. Bu tür bir yaklaşım hukuk sisteminin güvenilirliğini de zedelemektedir.

Söz konusu teklifin ilk gündeme getirilişinin arka planında yaşananlar ve zamanlaması TBMM'nin saygınlığına gölge düşürecek bir niteliğe sahiptir. Teklifin, AKP'li Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentin çeperinde, nazım imar planına göre korunması gereken açık alan niteliği taşıyan boş alanlarda, plan kararlarına aykırı biçimde belirlediği bazı "kentsel dönüşüm alanı" sınır belirleme kararlarına ve plan onama kararlarına karşı açılmış davalarla eş zamanlı olması dikkat çekicidir. Üstelik teklif, bu davalarda ortaya çıkan yürütmenin durdurulması ve iptal kararlarının gerekçelerini ortadan kaldıracak bir arayışın izlerini taşımaktadır.

Verilen teklife Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu ve İçişleri Komisyonu tarafından yapılan eklemeler teklifi hukuksal açıdan daha da vahim duruma getirmektedir. Söz konusu değişiklik içerik açısından incelendiğinde; daha önce gündeme gelen ve bir türlü yasalaştırılamayan Kentsel Dönüşüm Yasa Teklifi'nin önemli bazı maddelerini Belediye Kanununun içine yerleştirerek, belediyelerin bu alanda karşılaşmış olduğu bazı güçlükleri, hukuku devre dışı bırakarak ortadan kaldırmayı hedeflemektedir.

Bazı kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlar gerekçe yapılarak, yargı kararlarını boşa düşürmeye çalışan düzenlemelerin Belediye Kanunu gibi önemli bir düzenlemenin içine sıkıştırılarak çözülmeye çalışılması kabul edilemez. Belediye Kanunu kentsel dönüşüm sorunlarının çözüleceği zemin değildir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, yarattığı sorunlar ve mağduriyetler nedeniyle, kanayan bir yaraya dönüşmüştür. Kentlerin sorunlarını çözmekten çok, yeni sorunlar yaratan bu uygulama aşılmak isteniyorsa, bunun yolu Kentsel Dönüşüm Yasası'nın, rant değil, toplum merkezli kaygılarla bir bütün olarak ele alınmasıdır.

- Yasa metinleri hangi durumlarda yasanın uygulanacağını söylemekle yükümlüdür. Verilen teklifle yer alan 'üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız' gibi tanımlamalar bir hukuk komedisi niteliğindedir. Bir alan ya imarlı ya da imarsızdır, ya üzerinde bir yapı vardır ya da yoktur. Üçüncü bir durum olmadığı koşula, bu tür bir düzenleme "istediğim her yerde istediğimi yaparım" demekten öteye geçmemekte, düzenlemeye hakim olan keyfiliği gözler önüne sermektedir.

- Yasaya 'üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız' ifadesi eklenerek imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bir biçimde belediye sınırları içindeki tüm alanlar, potansiyel kentsel dönüşüm alanı haline getirilmektedir. Böylelikle kentin her köşesi dönüşüm alanı ilan edilebilecek ve kentin istenilen bölgesi ya da parseli, mevcut sakinlerinden alınarak yüksek rant ödeyenlere terk edilir hale gelebilecektir.

- Teklifin ikinci fıkrası ile hiçbir kayıt ve koşula bağlı olmaksızın, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yapılacak "yapıların yükseklik ve yoğunluğunu belirleme yetkisinin" de belediye meclisine verilmiş olması önemli sakıncaları bünyesinde taşımaktadır. Bu düzenleme, bu alanlarda yapılaşma olgusunun, imar planının bütünlüğü içinde değil proje bazında değerlendirilecek bir olgu gibi ele alınmış olduğu izlenimini vermektedir. Bunun sonucu olarak kentsel dönüşüm ve gelişme alanları sosyal, ekonomik, kültürel göstergelerden soyutlanarak sadece fiziksel dönüşüm olarak değerlendirilmekte ve bölgeye kent bütününe aykırı biçimde üst ölçek planlarla uyumlayan, her türlü suistimale açık yeni yapılaşma kararları getirme hakkı ilgili idareye tanınmaktadır. Düzenleme bu yönüyle kamu yararına ve planlama ilkeleri ile şehircilik ilkelerine aykırıdır.

- Aynı fıkrafta "İmarsız" ifadesinin eklenmesiyle kentin çevresindeki alanlar, sağlıklı kentsel gelişme için bütünsel biçimde planlama yapılmadan önce, kentsel dönüşümüne konu edilebilecektir. Bu değişiklik kent çeperinde yer alan ve aslen korunması gerekli tarım alanı olan alanlara yönelik Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiş olan alanlar yasallaştırılmış ve meşrulaştırılmış olacaktır.

- Genel gerekçede, kanunun yasalaşmasından bugüne kadar geline süreçte, işleyişin gözlenmiş olduğu, işleyişi kolaylaştırmak amacıyla bu değişikliğin yapıldığı belirtilmektedir. Ancak bu gerekçeyle hazırlanan kanun değişikliği herhangi bir çözüm getirmediği gibi plansız alanlarda dönüşüm uygulaması yapmak gibi yeni karmaşalara ve şehircilik ilke ve esaslarını ihlal eden, bütüncül planlama yaklaşımını görmezden gelen bir anlayışı da beraberinde getirmektedir.

- Çağdaş planlama yaklaşımı, plansız alanlarda noktasal ve parçalı uygulamaları reddetmektedir. Bu tür uygulamalar, kentlerin stratejik planlama hedeflerini olumsuz yönde etkilemekte, kentsel alanlara büyük ve geri dönüşü olmayan zararlar vermektedir. Belediye kanununda değişiklik getiren öneri böylesi gelişmelerin önünü açacak ve çoğalmasına neden olacak, kentlerimiz giderek daha plansız ve çarpık hale gelecektir.

- Çağdaş kent planlaması anlayışına uygun olarak kentin bütününe planlanması, bu projelerden etkilenenlerin ve genel olarak kentte yaşayanların konut haklarının korunması, bunun için de katılımcı karar alma süreçlerinin işletilmesi gerekmektedir. Ancak yasada yapılan bu değişiklik, planla denetlenen kentsel dönüşüm, yerini keyfiliğe dayalı plansız kentsel dönüşüm uygulamalarına bırakmaktadır. Bu şekilde de kentte yaşayanların konut hakkı, proje ve kararlara katılma hakkı, anayasaya aykırı bir biçimde kısıtlanmaktadır.

• Teklifin dördüncü fıkrasında yer alan düzenlemelerle ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm projeleri hazırlayıp uygulama yetkilerinin büyükşehir belediyesinin onayına bağlandığı ve özellikle 3194 sayılı İmar Yasasıyla verilen yetkilerinin büyükşehir belediyesine devredilerek bu belediyelerin işlevsiz bırakıldıkları görülmekte olup; bunu gerekli ve zorunlu kılan nedenler gerekçede gösterilmemiştir.

• Teklifin beşinci fıkrasında, üçüncü tümcede yer alan "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27.maddesine göre verilecek kamulaştırmanın aceleliği kararı belediye meclisi ve büyükşehir belediye meclisi tarafından verilir." biçimindeki düzenlemeyle 2942 sayılı Yasanın 27. maddesiyle Bakanlar Kuruluna tanınan "kamulaştırmanın aceleliği" kararını alma yetkisi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında belediye meclislerine devredilmektedir. Gerekçesinde belirtildiğine göre bu yetki devrinin tek nedeni "işleyişi kolaylaştırmak" tır. Anayasanın 46. maddesinden ve konuya ilişkin yargısal kararlardan da anlaşılacağı üzere kamulaştırma, kişilerin temel haklarından olan mülkiyet hakkına önemli bir müdahale niteliğini taşımakta ve bu hakkın kullanımını taşınmazların malikleri açısından sonlandırmaktadır. Böylesine ağır ve önemli sonuçlar doğurması nedeniyledir ki yasa koyucu kamulaştırma kararı alınmasını ve bu kararın uygulanmasını önemli şekil şartlarına bağlamış ve yargı organlarınca da bu koşullara uyulup uyulmadığı sıkı bir denetime tabi tutulmuştur. Acele kamulaştırma, adından da anlaşılacağı gibi ancak olağanüstü hal ve koşulların varlığı halinde kullanılması gereken bir yetkidir. Bu yola başvurulması halinde olağan kamulaştırma için öngörülen süre ve süreçler kısaltıldığı ve diğer bazı şekil şartları hafifletildiği gibi 2942 sayılı Yasanın 27. maddesiyle de hem bu kararı alacak makam hem de bu kararın alınmasını gerektiren nedenler sınırlı bir biçimde sayılarak gösterilmektedir. Buna göre,

- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacının gerekli kıldığı durumlarda,

- Bakanlar Kurulunca acele kamulaştırma yapılmasına ihtiyaç olduğuna karar alınan hallerde,

- Veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda

gerekli olan taşınmaz mallar için acele kamulaştırma yapılabilir. Görüldüğü üzere bir taşınmaz malın olağan kamulaştırma dışına çıkılarak acele kamulaştırma yoluyla mülkiyetinin devredilmesi son derece ağır ve önemli koşulların varlığına bağlı tutulmuştur. İnceleme konusu Teklifle kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bu kararın alınması yetkisinin belediye meclislerine devrinin herhangi bir nedeni gösterilmemekte ve yetkinin kullanımı hiçbir koşula bağlanmamaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanmasının aynı zamanda büyük rantların doğumuna ve paylaşımına neden olduğu dikkate alındığında mahalli grupların ve ekonomik gücü çok yüksek sermaye gruplarının baskılarına daha açık bir konumda olan belediye meclislerine acele kamulaştırma kararı alma yetkisi veren bu düzenlemenin kamu yararına uygun düştüğünden ve kamu yararına sonuçlar doğuracağından söz etmek pek olanaklı gözükmemektedir. Gerekçede herhangi bir yeterli açıklama bulunmadığı için, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı uygulamalarının acele kamulaştırmayı neden zorunlu kıldığını anlamak mümkün olmamıştır. Düzenleme bu nedenlerle hukuka uygun değildir.

• Teklifin beşinci fıkrasının dördüncü tümcesinde "Gayrimenkullerin kamulaştırma bedelinin tespitinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı tarihindeki rayiç değeri esas alınır ve ödeme tarihindeki yıllık enflasyon farkı ilave edilir." düzenlemesine yer verilmektedir, Bu düzenlemeyle 2942 sayılı Yasanın 10. ve 11. maddeleriyle kamulaştırma bedelinin tespiti için getirilen sistemden ayrılınmakta ve ayrıca kamulaştırma bedelinin mahkemece tayin olunacak tarafsız bilirkişilerce tespiti yerine doğrudan yasa kuralı ile belirlenmesi yoluna gidilmektedir. Getirilen sistem, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkuller yönünden emsal değer uygulamasına son vererek kamulaştırma bedelinin tespitini belli bir tarihteki rayiç değer esasına bağladığı ve böylece kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan tarihi ile kamulaştırmanın yapıldığı tarih arasındaki değer artışlarını ekonomik bakımdan daha zayıf durumdaki kişilerin zararına olacak biçimde göz ardı ederek bu kişilerin taşınmazlarının çok ucuza ellerinden alınarak haksız bir biçimde servet aktarımına yol açacağı için hukuka uygun düşmemektedir.

• Teklifin altıncı fıkrasında yer alan "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir." biçimindeki düzenlemenin kurumlar arasında çok ciddi sürtüşmelere yol açması kaçınılmaz gözükmektedir. Fıkra hükmü, içeriği itibarıyla buyurucu nitelik taşıdığından yasallaşması halinde büyükşehir belediye sınırları içindeki tüm kamu kurumlarına ait gayrimenkullerin "harca esas değer" üzerinden yani muhtemelen çok komik bir bedel karşılığında belediyeye devredilmesi zorunlu kılınmaktadır. Fıkradaki bu düzenlemeyle 3194 sayılı İmar Yasası'nın "Kamuya Ait Gayrimenkuller" başlıklı 11. maddesinin kapsamının değiştirildiği ve daraltıldığı görülmektedir. Sözü geçen madde

"İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler; güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir."

kuralını içermekte iken inceleme konusu Teklifte yer alan düzenlemeyle, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içindeki tüm kamu kurumlarına ait gayrimenkullerin, arsa ve arazilerin yanı sıra binaların da, herhangi bir istisnaya yer verilmeksizin; ilgili merkezi idare temsilcilerinin teklif ve onayları aranmaksızın ve bu taşınmazların ait olduğu kurumların görüşü dahi alınmaksızın belediyelere devri zorunlu kılınmaktadır. Büyükşehir Belediye Başkanlarının bu kadar güçlü kılınmasının ve tüm kamu emlakinin onların tasarrufuna açık hale getirilmesinin nasıl bir

zorunluluktan kaynaklandığı sorgulanmaya muhtaç bir durumdur. Zaman içerisinde kent merkezlerinde kalan çok kıymetli bina, arsa ve arazilerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje uygulaması adı altında bir talana tabi tutulma olasılığının varlığı hiç de yadsınacak bir durum değildir.

- Teklifte yer alan bir başka düzenlemede 'kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılan davalar, mahkemelerde öncelikli görüşülür ve karara bağlanır' denilmektedir. Bu önceliğin niçin bulunduğu da açık olmadığı gibi, hukuk sistemimizin işleyişine bir başka keyfi müdahale anlamına gelmektedir.

- Teklifin sekizinci fıkrası hukuk devleti ilkesiyle bağdaştırılmayacak hususlar içermektedir. Fıkranın birinci tümcesinde "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdığı gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır" denildikten sonra belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkullerin sahiplerinden "3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir" denilmiştir. Bu düzenleme tersten okunduğunda mevcut yerlerinden uzaklaştırılan, proje dışında bir alanda parsel verilen ve yerinden edilenlerin yargıya başvurma haklarının ortadan kaldırılması anlamını taşımaktadır. Bu düzenleme Anayasanın hukuk devlet ilkesinden söz eden 2.maddesi ile idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğuna işaret eden 125. maddesine açık aykırılık oluşturmaktadır.

- Teklifin, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamalarının, ortak gider sayılarak bu alanda yapılacak inşaatların malikleri arasında pay edilmesi esaslarını belirleyen dokuzuncu fıkrası da belediye ile anlaşmaya yanaşmayan ve kendilerine ayrı ada ve parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri açısından, önceki fıkra olduğu gibi zorlama hükümleri içermektedir. Bu kişiler iradeleri hiçe sayılarak anlaşmaya ya da taşınmazlarını belediyeye satmaya zorlanmakta aksi halde çoğunlukla mali güçlerini aşacak miktarda ortak giderlere katılma payı ödemek zorunda bırakılmaktadırlar. Düzenlemenin ölçülülük ilkesine ve hukuka aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

- Kanun teklifi ile dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesini müteakip bu alandaki tüm gayrimenkullerin tapu kaydına bu hususun şerh edileceği belirtilmekte ve her türlü tapu işleminin belediyenin iznine tabi olacağı öngörülmektedir. Ancak hiçbir şekilde dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesinin ne şekilde olacağı düzenlenmemiştir (askı, ilan, katılım, itiraz mekanizmaları tanımsızdır). Belediyelerin dönüşüm alanı ilan etmesi ve bu işlemi onaylamasının ardından kesinleşecek olması halinde hak sahiplerinin açtığı muhtelif davalar devam ederken mülkiyet hakkının belki de yıllarca sınırlanması gündeme gelecektir.

- Teklifin onbirinci fıkrasının ikinci ve sonraki tümcelerinde yer alan, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen " .. yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez." düzenlemesi hukuka ve ölçülülük ilkesine, adalet ve hakkaniyet düşüncelerine uygun bulmak olanaklı değildir. Belediye ile anlaşma yapmaya yanaşmadığı veya taşınmazı kamulaştırılmadığı için kentsel dönüşüm alanında kendilerine ayrılan ayrı ada ve parsellerde imar hakkını kullanmak isteyen kişilerin hazırladıkları projeyi uygun bulup bulmamak belediyenin mutlak "takdirine" bırakılmaktadır. Projesi uygun bulunmayanlara, eksikliklerinin neler olduğunun yazılı

olarak bildirilmesi ve projelerini uygun hale getirmeleri için kendilerine süre verilmesi gibi çeşitli seçeneklerin denenmesi yoluna gidilmeyerek doğrudan doğruya inşaatlarının, hem de ilk aşamada 5 yıl süreyle, durdurulması ve belediyenin bu süreyi 10 yıla kadar uzatma yetkisini elinde bulundurması adil ve dengeli bir düzenleme sayılamaz. Kişilerin bu yolla belediye ile anlaşmaya ve onun koşullarını aynen kabule zorlandıkları apaçık ortadadır. Bu sonuçları itibariyle düzenleme, mülkiyet hakkının kullanılmasını adeta imkansız hale getirmekte, ölçülülük ilkesiyle bağdaşmayan aşırı bir yaptırım içermektedir. Bu yönleriyle bu düzenlemede hukuka ve kamu yararına uygunluk bulunmamaktadır.

• Teklife İçişleri Komisyonu tarafından eklenen Geçici Madde'de yer verilen düzenleme, karşı oy yazısının başlangıcında dile getirdiğimiz "yargıyı devre dışı bırakma" iddiamızı güçlendiren ve somutlaştıran bir düzenlemedir. Maddede; "Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce yargı mercilerinde açılmış ve henüz hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır" denilerek, süren davalara müdahale edecek bir düzenleme yapılmıştır. Yapılan bu düzenleme de Anayasa'nın hukuk devleti ilkesinden söz eden 2'nci maddesine aykırıdır.

Yukarıda açıkladığımız nedenlerle, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde yapılmak istenen bu değişikliğe tümüyle karşıyız. 03.06.2010

M. Rıza Yalçınkaya
Bartın

Hulusi Güvel
Adana

Ali Oksal
Mersin

Abdülaziz Yazar

Hatay

MUHALEFET ŞERHİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde değişiklik yapılmasını öngören kanun teklifi TBMM gündemine geldiği andan itibaren kamuoyunda ciddi tepkilerle karşılanmıştır. Tekliften doğrudan etkilenecek olan kişilerin yanında teklifte öngörülen kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ilan edilecek olması vesilesiyle ortaya çıkacak rant konusunda kamuoyu tedirginliğini dile getirmiştir. Teklifin bu anlamda hiçbir toplumsal karşılığı yoktur.

Teklif daha önce gündeme gelen ve bir türlü yasalaştırılamayan Kentsel Dönüşüm yasa teklifinin önemli bazı hükümlerini Belediye Kanunu içerisine yerleştirerek Belediyeler ve özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yaşadığı sorunların çözümünün amaçlandığı görülmektedir. Kentsel Dönüşüm uygulamalarının yaratmış olduğu sorunları detaylı bir yasa teklifi çerçevesinde ele almayı başaramayan iktidarın, karşı karşıya kaldığı sorunları, Belediye Kanunu gibi önemli bir düzenlemenin içine sıkıştırarak, çözmeye çalışması iktidarın sorunlar karşısındaki tutumunu ortaya koymaktadır.

Öte yandan teklif ülkemizdeki hukuk sisteminin işleyişi ve sağlıklı bir şekilde devamlılığı noktasında da ciddi sorunlar ortaya çıkarabilecektir.

Bu vesileyle belirtmek isteriz ki, teklifin en dikkat çekici özelliği hukuk sistemi açısından içerdiği olumsuzluklardır. Teklif 2005 yılında, yani AKP'nin iktidar olduğu bir dönemde kabul edilen bir yasa hükmünde değişiklik öngörmesidir. Elbette ki, yasalar belirli dönemlerde toplumsal ihtiyaçlar bağlamında yeni düzenlemelere konu edilirler ancak 2005 yılında çıkartılan bir kanunun 5 yıl içerisinde bu denli radikal bir değişikliğe neden olabilecek toplumsal ihtiyaçların ve devlet mekanizmasının işleyişinin gereklilikleri oluşamayacağı açıktır.

Bu anlamda görülmektedir ki, iktidarın hukuki düzenlemelere ilişkin tavrı, hukuk sisteminin bir bütün olduğu gerçeğini tümüyle göz ardı etmektedir. Anayasa’ dan başlayıp, yasa ve yönetmeliklere uzanan hukuk sisteminin arka planında bir tutarlılık kaygısı mevcuttur. Ne yazık ki Hükümet gerek normlar hiyerarşisini, gerekse de hukuk sisteminin taşıması gereken tutarlılığı her gün biraz daha tahrip eden bir anlayış içerisinde. Belediye Başkanlarının, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ya da Özelleştirme İdaresi’nin proje temelli sorunlarına yönelik kanun hazırlayan ve kanunlar üzerinde değişiklikler yapan yaklaşım, hukuki normların genelliği ve herkese uygulanabilirliği ilkelerini yok saymaktadır. Bu tür bir yaklaşım bir bütün olarak hukuk sisteminin güvenilirliğini de zedelemektedir.

Teklifin içeriğine bakıldığı zaman toplum ve devlet sistemi içerisinde iki kesim tekliften ciddi bir şekilde olumsuz olarak etkilenecektir. Bunlar, Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe belediyeler ve Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilen bölgelerdeki arazi sahipleri. Ancak teklifi içeriğini bakımından öncelikle belirtilmesi gereken konu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırılıktır.

Avrupa İnsan hakları Sözleşmesinin 1 no’lu Ek protokolü’nün 1 no’lu maddesine göre; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasadaki öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”

Teklif genel olarak Türkiye’nin de taraf olduğu bu sözleşme metnine aykırı olup, yasal olarak uygulanması halinde AİHM nezdinde yoğun davalara sebep olabilecek niteliktedir. Taraf devletleri mülkiyet hakkını koruyup kollamak, ona saygı gösterecek yasal düzenlemeleri iç hukukta yapmak durumundadır. Somut teklif bunun tam aksine hareketle mülkiyet hakkına Kentsel Dönüşüm Alanı adı altında keyfi müdahale ve mülkiyet hakkı sahibini projeyi yapan idare ile anlaşmaya varmaması halinde cezalandırılma hakkı veren neticede mülkiyet hakkına haksız müdahaleye maruz bırakma içerisindedir.

İkinci olarak görüşülmekte olan teklifte Anayasaya aykırılık söz konusudur. Bugünkü yasal düzenlemede idareler kamu yararına istinaden mülkiyeti kamulaştırabilmektedir. 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu bu hususta uygulanabilecek tek yasal düzenlemedir. Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde bu yasa teklifi ile yapılmak istenen açıkça anayasal güvence altına alınmış mülkiyet hakkına tecavüz olup, bu teklif Türk Medeni Kanununa, Anayasaya ve de tarafı bulunduğumuz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine açıkça aykırıdır. Bu teklifle Büyükşehir Belediyelerine özel yetki verilmek sureti ile mevcut kanunların ve Anayasanın üzerine çıkarılmak suretiyle asla ve asla yasal olmayan özel yetkiler verilmektedir.

Anayasa’ya aykırılık konusu Anayasanın 90 ıncı maddesi çerçevesinde de vakidir. Anayasanın 90 ıncı maddesine 2004 yılında eklenen cümleyle birlikte şöyle denmektedir: “Usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası antlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası antlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası antlaşma hükümleri esas alınır.” denilmektedir.

Teklif bu mevcut hali ile mülkiyet hakkını koruyup kollamayan, ona saygı göstermeyen bunun aksine projeyi uygulayacak olan idare ile anlaşmaması halinde mülkiyet hakkı sahibini cezalandıran bir kanun maddesi durumundadır. Bu içeriği itibari ile teklifin yasalaşması halinde Anayasa’nın 90 ıncı

maddesine göre mahkemelerde uygulama yeri yoktur. Ayrıca açıkça mevcut kanunlara ve anayasaya aykırı olduğundan da Anayasa Mahkemesince iptali gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi'nin iptali durumunda iptal kararının geriye yürümemesi ilkesi gereği kanunun uygulanmaya geçme tarihi ile iptal tarihi aralığı süreçteki uygulamalar açısından Türkiye çok yoğun AİHM'ne mülkiyet ihlali başvurusuna maruz kalacak, yüklü tazminatlara muhatap olacak, bunun yanında taraf devletler nezdinde mülkiyet hakkını cezalandıran yasa çıkarması durumunda ise prestij kaybına uğrayabilecektir. Bunun yanında teklif mevcut 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile de çatışma içerisindedir. Çelişkilidir. Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesinde acele kamulaştırma şartları ve prosedürleri bellidir.

Teklif metninin içeriğine dair yapılacak analizlerde özel şahısların tekliften nasıl etkileneceği yukarıda Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Anayasa'ya aykırılık konularında ifade edilmiştir. Bununla birlikte şu hususlara da dikkat çekmek gerekmektedir:

Bir kere, yasa metinleri hangi durumlarda yasanın uygulanacağını söylemekle yükümlüdür. Teklifte yer alan 'üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız' gibi tanımlamalar, bir hukuk trajedisi niteliğindedir. Bir alan ya imarlı ya da imarsızdır, ya üzerinde bir yapı vardır ya da yoktur. Üçüncü bir durumun olmadığı koşulda, bu düzenleme "istediğim her yerde istediğimi yaparım" demek, keyfilikini gözler önüne sermektedir. Yasaya 'üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız' ifadesi eklenerek imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bir biçimde belediye sınırları içindeki tüm alanlar, potansiyel kentsel dönüşüm alanı haline getirilmektedir. Böylelikle kentin her köşesi dönüşüm alanı ilan edilebilecek ve kentin istenilen bölgesi ya da parseli, mevcut sakinlerinden alınarak yüksek rant ödeyenlere terk edilir hale gelecektir. "İmarsız" ifadesinin eklenmesiyle kentin çevresindeki alanlar, sağlıklı kentsel gelişme için bütünsel biçimde planlama yapılmadan önce, kentsel dönüşümüne konu edilebilecektir. Bu değişikliklerle kent çeperindeki neredeyse tüm boş alanların kentsel dönüşüm alanı ilan edildiği İstanbul, Ankara, İzmir vb gibi büyük kentlerdeki plansız tüm kentsel dönüşüm alanları yasallaştırılmış ve meşrulaştırılmış olacaktır.

Çağdaş kent planlaması anlayışına uygun olarak kentin bütününe planlanması, bu projelerden etkilenenlerin ve genel olarak kentte yaşayanların konut haklarının korunması, bunun için de katılımcı karar alma süreçlerinin işletilmesi gerekmektedir. Ancak yasada yapılan bu değişikliklerle, planla denetlenen kentsel dönüşüm, yerini keyfiliğe dayalı plansız kentsel dönüşüm uygulamalarına bırakmaktadır. Bu şekilde de kentte yaşayanların konut hakkı, proje ve kararlara katılma hakkı, anayasaya aykırı bir biçimde kısıtlanmaktadır. Bir anlamda belediyelerin her biri, TOKİ türü yetkilerle donatılmaktadır. Bu yetkilerin kullanımının nasıl denetleneceği ise meçhuldür.

Görülmekte olan teklifin özellikle Büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri için telafisi güç sorunlar ortaya çıkaracaktır. Teklifin 1 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında "Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Büyükşehir belediyeleri yetkilidir." Hükmüne yer verilmiş olmakla birlikte, 3194 sayılı kanunun "Yapı Ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde, "Bu kanun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisnalar dışında belediye ve valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması mecburidir." hükmüne yer verilmiştir. Aynı kanunun "yapı kullanma izni" başlıklı 30 uncu maddesinde ise, "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için inşaat

ruhsatını veren belediye, valilik, (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir...” hükmüne yer verilmiş olup bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verme yetkisi belediyeler ile valiliklere verilmiştir.

Bu nedenle, teklif ile getirilen hükümle, kentsel gelişim ve dönüşüm projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemlerini yapma yetkisi Büyükşehir belediyelerine verilmesi, yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinde yer alan belediyelere tanınan yetkiler göz önüne alındığında hukuk sistemimiz içerisinde uygulamada çelişkiler getirmiş olacağı gibi çok daha önemlisi mevcut teklifle bir taraftan mülkiyet hakkı sahiplerine Proje içerisinde sözde imar haklarının verileceği yazılmış olmasına karşılık inşaat ruhsatı da dahil her türlü ruhsatın da Büyükşehir Belediyelerinin keyfine ve yetkisine vermekle de mülkiyet hakkı sahiplerinin elleri kolları bağlanmak suretiyle mülkiyetlerinden istifade imkanları Büyükşehir Belediyelerinin vicdanına bırakılmakta ve bu yolla kentsel dönüşüm içerisine sokulan mülkiyet sahipleri, taşınmazı ile ilgili Belediyelerin teklif ettiği bedeli kabul etmek zorunda bırakılacaklar diğer yandan ruhsatın alınması için yeni bir rant alanı yaratılacaktır. Teklifin sadece bu fıkrası dahi Avrupa Birliğine uyum yasaları çerçevesinde çıkarılan mevcut 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununa, Anayasaya aykırıdır.

Büyükşehir belediyelerine verilen sınırsız yetkilerle, ilçe belediyeleri kendi sınırlarının içinde veya tamamında hiçbir planlama, uygulama yetkisi kullanamaz hale gelecektir. Büyükşehir belediye başkanı ve meclisi, siyaseten çektiği bir ilçe belediye binasının da bulunduğu alanı kentsel dönüşüm sınırları içine alıp, ilçe belediyesinin elini kolunu bağlayacaktır. Büyükşehir sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinin varlıklarını sürdürebilmeleri için gerekli olan düzenlemeleri şu şekilde belirtmek mümkündür:

1) Teklifin 1 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile ilgili ilan şartları, askısı, itirazı ile ilgili açıklama bulunmamaktadır. Bu kararlara karşın bir ay askıya çıkarılarak itiraz hakkının olması gerekmektedir.

2) Teklifin 1 inci maddesinin 2 nci fıkrasında “alanın büyüklüğü en az 5 en çok 500 hektar arasında olması” ibaresi bir ilçenin 500 er hektarlık parçalara bölünerek tamamının kentsel dönüşüm alanına alınması mümkün olacaktır. Bu durum ilçelerin tüm imar plan yetkisinin elinden alınması anlamına da gelmektedir. Bu gerekçeyle ilgili fıkra hükmünde “İlçe belediye meclisinin uygun görüşü alınmalıdır” ibaresinin de yer alması gerekmektedir.

3) Teklifin 1 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye Büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu hükmüne yer verilmekle birlikte bu yetkinin ilçe belediyelerine verilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede fıkranın ikinci cümlesinin de çıkarılması gerekmektedir.

4) Teklifin 1 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Büyükşehir belediyeleri yetkilidir hükmü ilçe belediyelerin önemli bir gelir kaynağını Büyükşehir belediyesine aktarması nedeniyle fıkra belirtilen yetkinin belediyelerde olduğu hükmü getirilmelidir.

5) Teklifin 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında belirtilen “kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere verilir” ibaresindeki “belediyeler”den sonra “Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde ilçe belediyelerine” ibaresinin eklenmesi ve parselasyon sonucu oluşacak yol artıkları ve yoldan ihdasların ilçe belediyeleri adına tescil edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte fıkra “ilçe belediyelerine ait gayrimenkullerde ilçe belediyesinin izni olmadan Büyükşehir belediyesi tarafından imar planı yapılamaz.” ibaresi eklenmelidir.

Teklifin İçişleri Komisyonu görüşmelerinde 1 inci maddeye eklenen geçici madde ile de bir hukuk ihlali yapılmaktadır. Her kanun yayımlandığı tarihten sonraki olaylar için uygulanabilir. Ancak eklenen geçici madde ile bu hükmün bütün davalarda etkili olabilmesinin yolu açılmaktadır ve bu haliyle açık bir hukuk ihlalidir. Bu düzenleme de Anayasa’ya ve mevcut hukuk sistemine aykırıdır.

Sonuç olarak, görüşülmekte olan kanun teklifi ile yasal olarak yapılaşmış alanlar dahil tüm ülke topraklarının “kentsel dönüşüm alanı” olarak tespit edilip, burada yaşayan insanların, mülkleri üzerindeki tasarruf haklarının ellerinden alınabildiği ve Anayasada yer alan mülkiyet hakkının ihlal edildiği görülmektedir.

Görüşülmekte olan teklif kentsel dönüşümden kaynaklı yürütme sorunlarını çözmek, yapılan yanlışlıkları gidererek kentlerin eskiyen ve yenilenmeye muhtaç alanlarının sorunlarını çözümlenmekten ziyade sorunları daha da karmaşık hale getirecektir. Bilinmesi gerekir ki, kentsel dönüşüm toplumsal yansımalarından arındırılarak, fiziksel bir yenileme ve yeni rant alanları yaratma süreci olarak ele alınamaz. Öte yandan, kentsel dönüşüm kavramı, yerel özerklik, Büyükşehir belediyelerinin koşulsuz, sınırsız ve denetimden uzak yetki kullanmaları olarak hayata geçecek bir süreç üretilme olarak da değerlendirilemez.

Vatandaşın, meslek odalarına, üniversitelerden sivil toplum örgütlerine kadar toplumun tüm kesimlerini ayak bağı görerek yok etme gayretini ifade eden bir yaklaşım kentlerde ve planlama sistemlerinde telafisi olmayan tahribatlar ortaya çıkarabilecektir. Görüşülmekte olan teklifle iptal edilen kentsel dönüşüm alanı uygulamalarındaki iptal gerekçelerinde belirtilen ilke, esas ve yaklaşımların yer almaması Teklifin ifade ettiği anlamı ortaya çıkarmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, yarattığı sorunlar ve mağduriyetler nedeniyle, kanayan bir yaraya dönüşmüştür. Kentlerin sorunlarını çözmekten çok, yeni sorunlar yaratan bu uygulama aşılmalı isteniyorsa, bunun yolu Kentsel Dönüşüm Yasası’nın, rant değil, toplum merkezli kaygılarla bir bütün olarak ele alınmasıdır.

Bütün bu gerekçelerle görüşülmekte olan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde değişiklik öngören kanun teklifine karşı olduğumuzu bildiririz.

Hasan Özdemir
Gaziantep

Mustafa Enöz
Manisa

Türkiye Büyük Millet Meclisi

(S. Sayısı: 509)

MUHALEFET ŞERHİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde değişiklik yapılmasını öngören kanun teklifi Avrupa Birliği Uyum Yasaları çerçevesinde çıkarılmış bulunan 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununa, tarafı olduğumuz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolünün 1 inci maddesine ve Anayasanın 90. maddesinde yer alan;

"Usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası antlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası antlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası antlaşma hükümleri esas alınır." hükmüne açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Mevcut hukuk sistemi içerisinde hiçbir tutar yanı olmayan ve kişiye özel çıkarılan bu teklifin tüm fıkraları hukuka aykırılıklarla dolu olduğundan ve diğer meri kanunlar yanında Mahkemelerce hukuken uygulanma imkanı bulunmadığından HUKUKİ KARGAŞA YARATACAK niteliktedir.

Bu Yasa Teklifi; mülkiyet hakkı sahiplerinin haklarının korunmasının amaçlandığı 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu bertaraf edilmek sureti ile özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesine özgü olarak ve onun Mahkemeler önündeki ihtiyaçlarını karşılamayı amaçlayan bir tekliftir.

Yasa teklifi ile bir yandan mülkiyet sahiplerinin taşınmazlarından doğan bütün yasal hakları ellerinden alınırken, bir yandan da BELEDİYEYE YANDAŞ RANTİYECİLER yaratacağı hususunda kamuoyunda ciddi endişeler doğurmuştur Söz konusu teklifin KAMU YARARI ile bağdaşır hiçbir yanı bulunmamaktadır.

Teklif eklenen Geçici 1. madde ile özellikle Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından mağdur edilmiş mülkiyet sahiplerinin bu Belediye aleyhine açmış oldukları davalarda elde ettikleri haklarını BERTARAF ETMEK AMACI GÜDÜLMEKTEDİR.

Teklifin 2. maddesinde; "BU KANUN YAYIMLANDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜĞE GİRER" denildiği halde ve KANUNLARIN GEÇMİŞE YÜRÜMEYECEĞİ genel hukuk kuralı karşısında; Komisyonda önerge ile eklenen Geçici 1. madde ile teklif, kendi içerisinde tutarsız olduğu gibi genel hukuk ilkelerine de aykırılık teşkil etmektedir.

Zaten Belediye Kanununun 73. maddesi ile Belediyelere Kentsel Dönüşüm Alanı ilan etme yetkisi tanınmış olmasına karşın, bu yetkileri ile yetinmeyen ve kendilerini Anayasa, Kamulaştırma Yasası ve diğer yasal düzenlemelerin üstünde sayan Ankara Büyükşehir Belediyesine sınırsız hak ve özgürlükler tanınmaktadır. Bu husus mevcut hukuk sistemimize aykırı olduğu gibi ANAYASANIN "KANUN ÖNÜNDE HERKES EŞİTTİR" ilkesine de aykırıdır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No'lu Ek Protokolü'nün 1inci maddesine göre; "Her gerçek ve tüzel kişi, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahiptir. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir."

Teklif genel olarak Türkiye'nin de taraf olduğu bu sözleşme metnine aykırı olup, yasaşarak uygulanması halinde AİHM nezdinde yoğun davalara sebep olabilecek niteliktedir. Taraf devletler; mülkiyet hakkını koruyup kollamak ve ona saygı gösterecek yasal düzenlemeleri iç hukukta yapmak durumundadırlar. Somut teklif bunun tam aksine, mülkiyet hakkına Kentsel Dönüşüm Alanı adı altında özellikle Büyükşehir Belediyelerinin keyfi müdahalesi sonucu, mülkiyet hakkı sahibini projeyi yapan idare ile anlaşmaya varmaması halinde CEZALANDIRMAKTA ve neticede söz konusu hakkın tasarrufunu ve kullanımını ortadan tamamen kaldırmaktadır.

Teklifle değiştirilmek istenen 73. madde, mülkiyet hakkını koruyup kollamayan, ona saygı göstermeyen ve bunun aksine projeyi uygulayacak olan Belediye ile anlaşmaması halinde mülkiyet hakkı sahibini cezalandıran bir kanun maddesi haline gelmektedir. Bu içeriği itibarı ile teklifin yasalaşması halinde Türkiye çok yoğun bir AİHM'ne mülkiyet ihlali başvurusuna maruz kalacak ve yüklü tazminatlar ödemek zorunda kalacaktır.

Ayrıca bu teklif ile özellikle Büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinin imar yetkisi de dahil olmak üzere, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ellerinden alınacak ve ilçe belediyeleri açısından telafisi güç sorunlar ortaya çıkacaktır.

İş bu Teklifte, Büyükşehir Belediyelerine tanınan sınırsız yetkiler göz önüne alındığında; bir yandan mülkiyet hakkı sahiplerine Proje içerisinde sözde İmar haklarının verileceği yazılmış olmasına karşılık inşaat ruhsatı da dahil olmak üzere her türlü izin ve ruhsatının alınmasının Büyükşehir Belediyelerinin keyfine ve yetkisine verilmesi sağlanacak ve mülkiyet sahiplerinin mülkiyetlerinden istifade etme imkanları Büyükşehir Belediyelerinin vicdanına ve insafına terk edilecektir. Bu yolla kentsel dönüşüm içerisinde sokulan mülkiyet sahipleri, taşınmazları ile ilgili Belediyelerin teklif ettiği bedeli kabul etmek zorunda bırakılacaklar ve diğer yandan da ruhsatın alınması için RANTİYECİLERİN ELİNE TERKEDİLECEKLERDİR.

Teklifin 9. fıkrası ile özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesi kamulaştırma yolu ile teklif ettiği bedel karşılığında anlaşmayan mülkiyet sahiplerini kamulaştırma dışı bırakacak ve bu mülkiyet sahiplerinin üzerinden elini çekmeyerek, Belediyenin vicdanı elverir de imar haklarını alabilirlerse, proje dışına çıkarılmış olmalarına karşılık bu defa da Belediyenin proje ortak giderlerini ödemez iseler, inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemeyecek, su, doğalgaz ve elektrik bağlanamayacak ve bu şekilde tek hükümdar olan Ankara Büyükşehir Belediyesinin Proje koşullarını kabul etmeyen mülkiyet sahipleri CEZALANDIRILACAKTIR. Bu teklifle getirilmek istenen bütün bu uygulamaların mevcut HUKUK SİSTEMİMİZ içerisinde kabul edilebilir tarafı bulunmamaktadır.

Ayrıca Büyükşehir belediyelerine verilen sınırsız yetkilerle, ilçe belediyeleri kendi sınırlarının içinde veya tamamında hiçbir planlama, uygulama yetkisini kullanamaz hale gelecektir. Büyükşehir belediye başkanı ve meclisi, siyaseten çektiği bir ilçe belediye binasının da bulunduğu alanı kentsel dönüşüm sınırları içine alarak ilçe belediyesinin elini kolunu bağlayacaktır.

Sonuç olarak, görüşülmekte olan kanun teklifi ile yasal olarak yapılaşmış alanlar dahil tüm ülke topraklarının "kentsel dönüşüm alanı" olarak tespit edilip, burada yaşayan insanların, mülkleri üzerindeki tasarruf haklarının ellerinden alınabildiği ve Anayasada yer alan mülkiyet hakkının ihlal edildiği görülmektedir.

Görüşülmekte olan teklif kentsel dönüşümden kaynaklı yürütme sorunlarını çözmek, yapılan yanlışlıkları gidererek kentlerin eskiyen ve yenilenmeye muhtaç alanlarının sorunlarını çözmekten ziyade bu sorunları daha da çözülemez hale getirecektir. Kentsel dönüşüm yetkilerinin Belediyelere verilmesindeki amaçtan uzaklaşıp Belediyelere rant alanları yaratmak sureti ile taşınmazların gerçek bedelleri ödenmeksizin (vatandaşın mülkü ile bedava bir bedelle) özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesine amaçladığı lüks konutlar edinmeyi amaçlamaktadır.

Ayrıca görüşülmekte olan teklifle iptal edilen kentsel dönüşüm alanı uygulamaları ile ilgili Mahkemelerin iptal gerekçelerinde belirtilen hukuka aykırılıkların giderilmesi yönünde hiçbir düzenlemeye yer verilmemiş olup, bütün bu hususlar göz önüne alındığında Teklifin hangi Büyükşehir Belediyesi tarafından yasalaştırılmaya çalışıldığı da açıkça anlaşılmaktadır.

Bütün bu gerekçelerle görüşülmekte olan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde değişiklik öngören kanun teklifine karşı olduğumu Komisyon Başkanlığına saygı ile sunarım.

04.06.2010

M. Nuri Yaman

Muş

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ NUSRET BAYRAKTAR
VE 14 MİLLETVEKİLİNİN TEKLİFİ

**03.07.2005 TARİH VE 5393 SAYILI
BELEDİYELER KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 03.07.2005 Tarih ve 5393 Sayılı Belediyeler Kanununun 73'üncü maddesinin birinci fıkrası, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 73- Belediye; Planlı veya plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda kentin değişimine uygun olarak, konut alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, rekreasyon alanları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek amaçları ile, kentsel dönüşüm veya gelişim projeleri uygulayabilir.

**İÇİŞLERİ KOMİSYONUNUN
KABUL ETTİĞİ METİN
BELEDİYE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 73- Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı,

(İstanbul Milletvekili Nusret Bayraktar ve
14 Milletvekilinin Teklifi)

(İçişleri Komisyonunun
Kabul Ettigi Metin)

parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre verilecek kamulaştırmanın aceleliği kararı belediye meclisi ve büyükşehir belediye meclisi tarafından verilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayri menkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir.

(İstanbul Milletvekili Nusret Bayraktar ve
14 Milletvekilinin Teklifi)

(İçişleri Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul

(İstanbul Milletvekili Nusret Bayraktar ve
14 Milletvekilinin Teklifi)

(İçişleri Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin)

edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri Mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir."

GEÇİCİ MADDE 1- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yargı mercilerinde açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

