

GENEL GEREKÇE

Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasamızın 56 ve 57nci maddeleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve Hükümetimizin "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 500.000 konut üretiminin programı yapılmış olup Şubat-2009 itibariyle 81 il ve 488 ilçede olmak üzere toplam 1165 şantiyede 343.860 konut sayısına ulaşılmıştır. Bu konutlardan 290.916 adeti sosyal konut niteliğindedir ve bunların 244.000 adeti sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır. İdare konutlarla birlikte planlı kentleşmenin gereği olan sosyal donatı ve çevre düzenlemelerini de eş zamanlı olarak gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede 455 okul, 445 spor salonu, 327 ticaret merkezi, 264 ibadethane, 35 kütüphane, 37 hastane, 74 sağlık ocağı, 23 yurt ve pansiyon, 14 sevgi evi (190 bina), 10 engelsiz yaşam merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 17 milyon metrekare yeşil alan düzenlemesi, 2,5 milyon adet ağaç dikimi ve 3,5 milyon adet çalı peyzajı yapılmaktadır.

Bu tür özel önemi haiz konularla görevli kamu kurumlarının idarecileriyle ilgili olarak özel düzenlemeler yapılmış olup halen de yapılagelmektedir. Bu çerçevede Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, Gelir İdaresi Başkanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı, Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığı, Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ve benzeri kurumların Başkan ve Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün Toplu Konut İdaresi Başkan ve Başkan Yardımcıları için de uygulanması amaçlanmıştır.

Ayrıca yoğunlaşan işlerin gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen 1 adet Başkan Yardımcısı ve 2 adet Daire Başkanı olmak üzere 3 adet kadro ihdası gerekli görülmektedir.

Aynı şekilde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyet ve etkinliğindeki artış nazara alınarak kurum başkanı görevini yürüteceklerde belirli koşulların mevcudiyetinin aranması uygun görülmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kaynak teminine yönelik olarak tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları ihraç yetkisi bulunmakla birlikte bu ihracın Sermaye Piyasası Kurulu bakımından tabi olacağı esaslarda açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 4üncü maddesinde, genel ve katma bütçeli idareler ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarına dair yer alan, Kurula kaydettirilmeden bilgi verilerek işlem yapılması düzenlemesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı için de getirilmektedir.

5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazine'ce karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir. Hisse senedi taleplerinin 5 yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden ayrıca hisse senedi taleplerinin son derece az olması nedeniyle, halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının 1 ay süre ile kısıtlanması ve bilahare sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur. Diğer taraftan söz konusu işlemlerin yapılması sonucunda şirket sermayesinin yeniden yapılanması tamamlanmış olacağından şirket faaliyetlerinin bağlı sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde devamının sağlanması amaçlanmaktadır.

Hazineden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen maddede arsa ve arazi ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturduğundan, arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsamı bakımından taşınmaz kelimesinin kullanılması uygun görülmüştür.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun Planlar başlıklı 7nci maddesinin birinci fıkrasında, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinin özel niteliği dikkate alınarak bu alanlardaki her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Ancak planlama sonrası konular bakımından da değerlendirme yapıldığında, özellikle turizm bölgesi kapsamındaki sahil yörelerinde küçük belediyelerin bu özellikli konulardaki işlemler için gerekli insan kaynağı ve bilgi birikimine yeterince sahip olamadıkları anlaşılmaktadır. Dolayısıyla özel nitelikteki bu alanlarda projelerin hızlı ve etkin şekilde yürütülmesini teminen 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılması gereken diğer işlemlerde de Bakanlığın inisiyatif alması uygun görülmüştür.

Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden bir Dünya şehri olarak İstanbul'da bu faaliyetlerin yürütülmesinde merkez olacak bir bölgenin tespiti çalışmaları sonucunda, Ataşehir ilçesindeki ekli kroki sınırları içerisinde kalan bölge belirlenmiştir. Bölgedeki planlama, inşaat ve sair faaliyetlerde hız, bütünlük, uzmanlık vb. hususların sağlanmasını teminen, bu konulardaki yetkilerin, gerek gecekondü bölgeleri, toplu konut bölgeleri gibi bu tür özellikli bölgelerde benzer yetkileri kullanan gerekse bölgede kendisine ve iştiraklerine ait gayrimenkulleri bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında toplanması uygun görülmüştür.

Teklif bu amaçlarla hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kaynak teminine yönelik olarak tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları ihraç yetkisi bulunmakla birlikte bu ihracın Sermaye Piyasası Kurulu bakımından tabi olacağı esaslarda açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 4üncü maddesinde, genel ve katma bütçeli idareler ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasınca ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarına dair yer alan, Kurula kaydettirilmeden bilgi verilerek işlem yapılması düzenlemesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı için de getirilmektedir.

MADDE 2- 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazine'ce karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir. Hisse senedi taleplerinin 5 yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden ayrıca hisse senedi taleplerinin son derece az olması nedeniyle, halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının 1 ay süre ile kısıtlanması ve bilahare sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur. Diğer taraftan söz konusu işlemlerin yapılması sonucunda şirket sermayesinin yeniden yapılması tamamlanmış olacağından şirket faaliyetlerinin bağlı sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde devamının sağlanması amaçlanmaktadır.

MADDE 3- Hazineden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen maddede arsa ve arazi ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturduğundan, arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsamı bakımından taşınmaz kelimesinin kullanılması uygun görülmüştür.

MADDE 4- Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden bir Dünya şehri olarak İstanbul'da bu faaliyetlerin yürütülmesinde merkez olacak bir bölgenin tespiti çalışmaları sonucunda, Ataşehir ilçesindeki ekli kroki sınırları içerisinde kalan bölge belirlenmiştir. Bölgedeki planlama, inşaat ve sair faaliyetlerde hız, bütünlük, uzmanlık vb. hususların sağlanmasını teminen, bu konulardaki yetkilerin, gerek gecekondü bölgeleri, toplu konut bölgeleri gibi bu tür özellikli bölgelerde benzer yetkileri kullanan gerekse bölgede kendisine ve iştiraklerine ait gayrimenkulleri bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında toplanması uygun görülmüştür.

MADDE 5:- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun Planlar başlıklı 7nci maddesinin birinci fıkrasında, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinin özel niteliği dikkate alınarak bu alanlardaki her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Ancak planlama sonrası konular bakımından da değerlendirme yapıldığında, özellikle turizm bölgesi kapsamındaki sahil yörelerinde küçük belediyelerin bu özellikli konulardaki işlemler için gerekli insan kaynağı ve bilgi birikimine yeterince sahip olamadıkları anlaşılmaktadır. Dolayısıyla özel nitelikteki bu alanlarda projelerin hızlı ve etkin şekilde yürütülmesini teminen 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılması gereken diğer işlemlerde de Bakanlığın inisiyatif alması uygun görülmüştür.

MADDE 6-Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyet ve etkinliğindeki artış nazara alınarak kurum başkanı görevini yürüteceklerde belirli koşulların mevcudiyetinin aranması uygun görülmektedir.

MADDE 7- Genel gerekçede ayrıntılarıyla açıklandığı üzere anayasal ve kanuni görevlerinin ifasında yoğun bir çalışma içerisinde olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak işlerin daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen 1 adet Başkan Yardımcısı ve 2 adet Daire Başkanı olmak üzere 3 adet kadro ihdası uygun görülmüştür.

MADDE 8- Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasamızın 56 ve 57nci maddeleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve Hükümetimizin "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 500.000 konut üretiminin programı yapılmış olup Şubat-2009 itibariyle 81 il ve 488 ilçede olmak üzere toplam 1165 şantiyede 343.860 konut sayısına ulaşılmıştır. Bu konutlardan 290.916 adeti sosyal konut niteliğindedir ve bunların 244.000 adeti sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır. İdare konutlarla birlikte planlı kentleşmenin gereği olan sosyal donatı ve çevre düzenlemelerini de eş zamanlı olarak gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede 455 okul, 445 spor salonu, 327 ticaret merkezi, 264 ibadethane, 35 kütüphane, 37 hastane, 74 sağlık ocağı, 23 yurt ve pansiyon, 14 sevgi evi (190 bina), 10 engelsiz yaşam merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 17 milyon metrekare yeşil alan düzenlemesi, 2,5 milyon adet ağaç dikimi ve 3,5 milyon adet çalı peyzajı yapılmaktadır.

Bu tür özel önemi haiz konularla görevli kamu kurumlarının idarecileriyle ilgili olarak özel düzenlemeler yapılmış olup halen de yapılagelmektedir. Bu çerçevede Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, Gelir İdaresi Başkanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı, Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığı, Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ve benzeri kurumların Başkan ve Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün Toplu Konut İdaresi Başkan ve Başkan Yardımcıları için de uygulanması amaçlanmıştır.

2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 10uncu maddesine aşağıdaki hüküm 2nci fıkra olarak eklenmiştir.

"Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kuruluna kaydettirilmesi zorunlu değildir. Ancak bu ihraçlar hakkında Kurula bilgi verilir.

MADDE 2- 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işlemi, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulur ve hak sahiplerine sadece nakit olarak ödeme yapılır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun 6 ncı maddesinin 2 numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 3- 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek 1inci maddesi yürürlükten kaldırılmış, Ek 4üncü maddesinin 1inci cümlesinde yer alan "Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti" ibaresi "Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti" şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 4- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek 14 üncü madde eklenmiştir.

"Ek Madde 14- Ekli "Ataşehir Finans Bölgesi Sınır Krokisi" nde gösterilen alan sınırları içerisinde kalan bölgede, ilgili mevzuatına göre büyükşehir veya ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve sair tüm imar uygulamalarına dair yapma, yaptırma, onama, askı, ilan, itirazların değerlendirilmesi dahil tüm izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve inşaatla dair sair tüm izin ve yetkiler, ilgili mevzuatındaki esaslara uygun yürütülmek suretiyle Başkanlığa aittir.

Bölgedeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Başkanlık yetkilidir."

MADDE 5- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

"Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde kıyıda ve sahil şeridinde kalan yerler de dahil, imar uygulamaları ile ruhsatlandırma işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce yapılır. Düzenlenen ruhsatların bir örneği ilgili İdarelere gönderilir."

MADDE 6- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 3üncü maddesinin 2nci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

"Toplu Konut İdaresi Başkanı olarak atanacaklarda 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa tabi statüde asgari üç yıl daire başkanı kadrosunda veya dengi ve üstü kadrolarda çalışmış olması şartı aranır."

MADDE 7- Ekli (I) sayılı listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ilişkin bölümüne eklenmiştir.

MADDE 8- 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun, I sayılı Ek Gösterge Cetvelinin "I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı" başlığını taşıyan bölümünün (d) bendinde yer alan "Toplu Konut İdaresi Başkanı" ibaresi "Avrupa Birliği Genel Sekreteri" ibaresinden sonra gelmek üzere aynı bölümün (b) bendine; II sayılı Cetvelin "2-Yargı Kuruluşları, Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ile Yüksek Öğretim Kuruluşlarında" başlığını taşıyan bölümünde yer alan "Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı" ibaresi "Türkiye İstatistik Kurumu Başkan Yardımcıları" ibaresinden sonra gelmek üzere I sayılı cetvelin "I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı" başlığını taşıyan bölümünün (e) bendine eklenmiştir.

EK-1

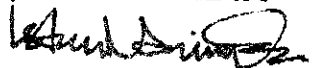
(1) SAYILI LİSTE

KURUMU : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
TEŞKİLATI : MERKEZ

İHDAS EDİLEN KADROLAR

<u>SINIFI</u>	<u>UNVANI</u>	<u>KADRO</u> <u>DERECESİ</u>	<u>SERBEST</u> <u>KADRO</u> <u>ADEDİ</u>	<u>TOPLAM</u>
GIH	Başkan Yardımcısı	1	1	1
GIH	Daire Başkanı	1	2	2
TOPLAM			3	3

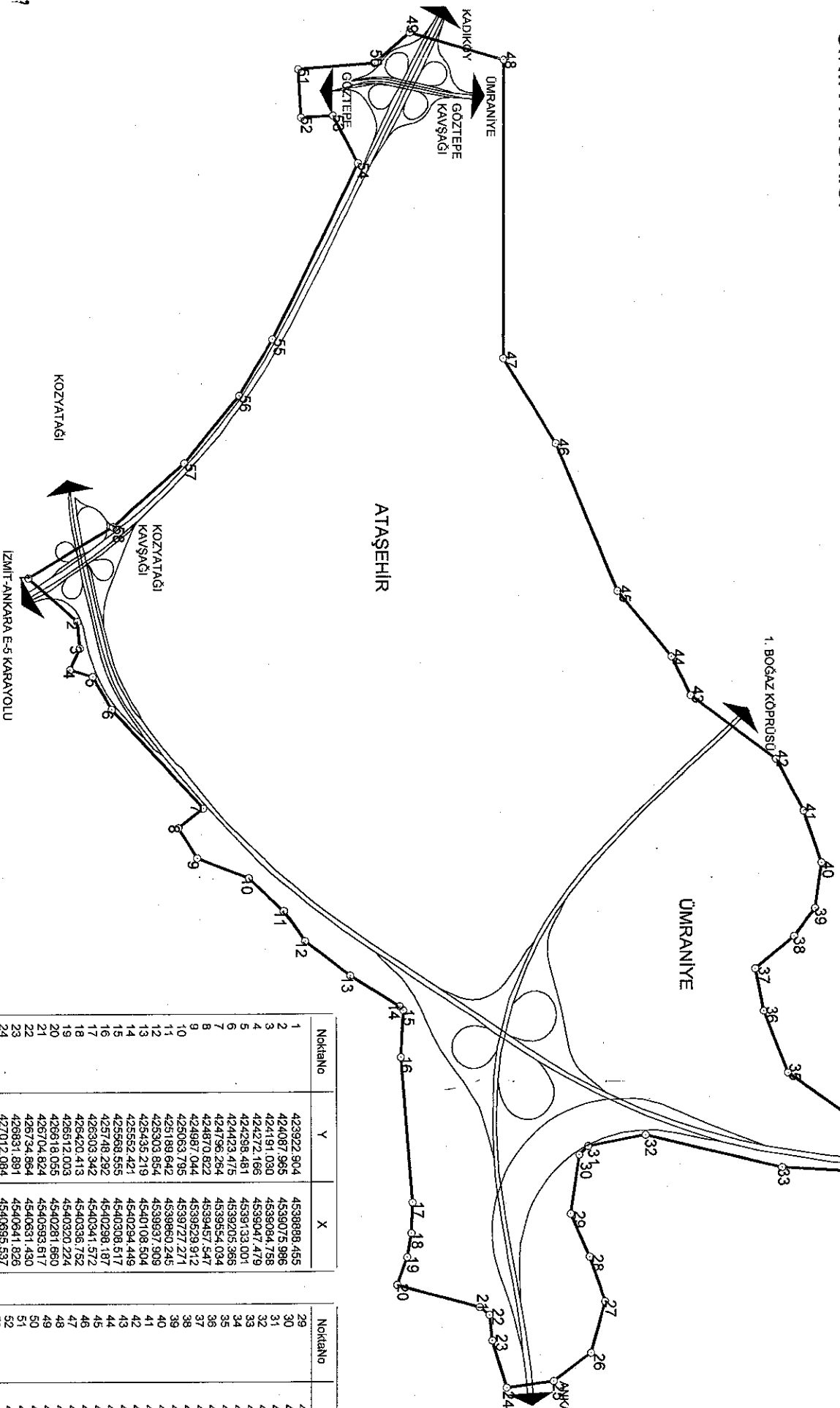
EK 2- Ataşehir Finans Bölgesi Sınır Krokisi

ASLI GİBİDİR

Dr. İrfan NEZİROĞLU
Kanunlar ve Kararlar Müdürü

ATAŞEHİR FİNANS BÖLGESİ SINIR KROKİSİ

FATİH SULTAN MEHMET
KÖPRÜSÜ

EK:2



NoktaNo	Y	X
1	423922.904	4538888.465
2	424087.965	4538075.986
3	424191.030	4538084.758
4	424272.186	4538047.479
5	424298.481	4538133.001
6	424423.475	4538205.386
7	424736.254	4539554.034
8	424870.822	4539457.547
9	424987.044	4539529.912
10	425063.795	4539727.271
11	425189.642	4539660.245
12	425303.854	4539937.909
13	425436.219	4540108.504
14	425552.421	4540284.449
15	425568.555	4540308.517
16	425748.292	4540298.187
17	426303.342	4540341.572
18	426420.413	4540336.752
19	426512.003	4540320.224
20	426618.055	4540281.660
21	426704.824	4540593.617
22	426734.864	4540631.430
23	426831.891	4540641.826
24	427012.084	4540685.537
25	426987.827	4540879.196
26	426880.404	4541023.004
27	426884.618	4541078.448
28	426514.820	4541019.538

NoktaNo	Y	X
29	426350.221	4540946.768
30	426124.979	4540981.421
31	426092.059	4541016.073
32	426050.476	4541236.117
33	426176.959	4541755.904
34	426211.611	4542329.404
35	42616.572	4541760.161
36	426579.202	4541680.065
37	426418.058	4541658.877
38	426286.784	4541806.151
39	426191.084	4541885.851
40	426017.831	4541911.841
41	424818.579	4541844.268
42	424622.793	4541742.043
43	424381.959	4541419.775
44	424233.506	4541346.173
45	423981.929	4541140.753
46	423424.716	4540905.809
47	423100.369	4540702.052
48	421989.311	4540708.289
49	421863.274	4540350.675
50	421977.627	4540215.531
51	421998.419	4539922.370
52	422181.384	4539822.766
53	422175.147	4540055.496
54	422356.033	4540151.077
55	4223021.361	4539824.660
56	422324.474	4539894.703
57	423490.903	4539483.323
58	423730.005	4539211.301