



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 19 Şubat 2021
Sayı : 1614

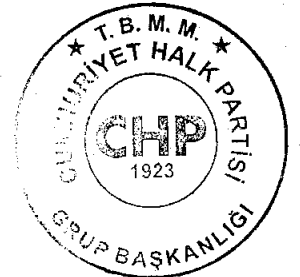
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başta Fikirtepe olmak üzere tüm Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm sorunlarının giderilmesi amacıyla hazırlanan 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Gerekçesi ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

M. Akif HAMZAÇEBİ
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	- plan ve Bütçe
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih : 23 Şubat 2021	Esas No: 2/3399



TBMM
KANUNLAR ve KARARLAR BÖLÜMÜ
19 Şubat 2021
Numara

TBMM
GENEL BÜRO
19 Şubat 2021
782114
BİTİRİLMİŞTİR

GENEL GEREKÇE

Anayasa'nın; 56. maddesi, herkesin sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkına sahip bulunduğunu, 57. maddesi, devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağını hükme bağlamış ve devlete sağlıklı kentleşme ve yapılaşma konularında görevler yüklemiştir. Yine Anayasa'nın 23. maddesinde devletin sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmekle görevli olduğu ifade edilmiştir.

Buna karşın önemli bir bölümü deprem riski ile karşı karşıya olan ülkemizde yaşanan çarpık kentleşme nedeniyle mevcut yapıların büyük bir kısmının yıkılma tehlikesi bulunmaktadır. Depreme dayanıklı olmayan binalar yüzünden bugüne kadar hem çok sayıda can kaybı yaşanmış hem de büyük malî külfetler ile karşı karşıya kalınmıştır.

Bu çerçevede, riskli alan ve riskli yapıların dönüştürülmesiyle sağlıklı ve düzenli yerleşim alanlarının oluşturulması amacıyla 16 Mayıs 2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Kanundaki düzenlemeler, dönüştürme, yeniden yerleştirme ve yapılaşma hizmetlerinin devlet ve ilgili kamu kurum ve kuruluşları eliyle belirli bir plân, program ve düzen içinde gerçekleştirilmesini öngörmekle birlikte uygulamada ortaya çıkan çeşitli sorunların çözümünde yetersiz kalmaktadır.

Uygulamada karşılaşılan sorunların başında, dönüşüm sözleşmeleri imzalanarak tahliyesi ve yıkımı gerçekleştirilmiş bulunan yapıların yerine yapılacak inşaat çalışmalarına müteahhitlerce başlanılamamış ya da başlanılmış olsa bile tamamlanamamış olması gelmektedir. Riskli yapılarını yeni ev hayali ile tahliye ederek yıkılmasına rıza gösteren çok sayıda vatandaş, kendilerinden kaynaklanan herhangi bir kusurları da olmadığı halde, sözleşme imzaladıkları müteahhitlerin yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle mağdur olmuştur. Yaşanan sorunların giderilmesi için 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunla 6306 sayılı Kanunda bazı değişiklikler yapılmış ancak yeni düzenlemeler de uygulamadaki aksaklıkları önlemede yeterli olamamıştır. Oysa özellikle, yakın bir gelecekte şiddetli bir depremin beklendiği İstanbul'da yüzbinlerce vatandaşımız sorunun çözülerek biran önce inşaat çalışmalarının tamamlanmasını beklemektedir.

Vatandaşlarımız, kentsel dönüşüm yapılan alanlarda bulunan ve tahliye edilen ya da yıktırılan yapı sahiplerinden sadece bir kısmına 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesine göre kira yardımı yapılmasından şikayetçidir. Bu konuda yetkiyi elinde bulunduran Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapı sahipleri arasında farklı uygulamalarda bulunması kira yardımı alamayan vatandaşlarımızın mağdur olmasına neden olmaktadır.

Öte yandan 6306 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 13 ve 14 numaralı fıkraları hükümleri özellikle İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de uzun yıllardır büyük bir mağduriyet



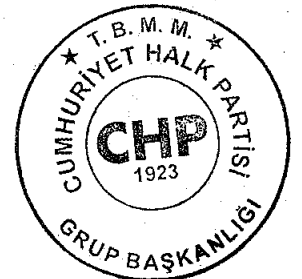
yaşayan vatandaşlarımızın sorunlarını çözmek için getirilmiş ise de öngörülen süreç oldukça hantal olduğundan yürümemiştir. Bu nedenle bu durumda uygulamanın resen yapılması yönünde de bir düzenleme yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm konusunda yaşanan bir diğer sorun da Kanun gereğince tahliye edilmiş ya da yıkılmış riskli yapılar ile bu yapılara ait arsalardan emlak vergisi alınmaya devam edilmesidir. Bu durum, özellikle inşaat çalışmaları zamanında tamamlanamayan ve yüksek tutarlarda emlak vergisi ödemek zorunda kalan mülk sahiplerini ekonomik açıdan sıkıntıya sokmaktadır.

Kanun Teklifi ile

- Tahliye edilerek yıkılan yapıların yerine başlanılmayan veya yapımı yarım kalan inşaatların devlet tarafından tamamlanması,
- Kira yardımı konusundaki farklı uygulamaların ortadan kaldırılması,
- Uzun süren süreçlerin varlığı halinde uygulamanın resen yapılması,
- İstanbul ili, Kadıköy İlçesi Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm çalışmaları dolayısıyla tahliye edilmiş ya da yıkılmış riskli yapılar ile bu yapılara ait arsalardan, yeni bina inşasının tamamlandığı yıla (bu yıl dâhil) kadar emlak vergisinin 1/10 oranında alınması

sağlanarak yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amaçlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5. maddesi ile kentsel dönüşüm yapılan alanlarda bulunan ve tahliye edilen ya da yıktırılan yapıların sahiplerine kira yardımı yapılması konusundaki yetki, uygulamaya ilişkin esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmeksizin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının takdirine bırakılmıştır. Bu yetkiye istinaden yapı sahipleri arasında farklı uygulamalarda bulunan Bakanlık bir kısım vatandaşlarımıza kira yardımı yapmayarak mağdur olmalarına neden olmuştur. Teklif edilen düzenleme ile kira yardımı yapılmayan vatandaşların mağduriyetleri giderilmekte, kira yardımı tutarına asgari bir sınır getirilmekte ve kira yardımının süre sınırı olmaksızın işin sözleşme hükümlerine uygun biçimde ve eksiksiz olarak yerine getirildiği tarihe kadar devam etmesine olanak sağlanmaktadır.

MADDE 2- Madde ile riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapıların kentsel dönüşüm çalışmalarında yaşanan aksaklıklar dolayısıyla mağdur durumdaki vatandaşlarımızın sorunlarının çözüme kavuşturulması için;

- Malikler ile müteahhitler arasında, Bakanlıkça hazırlanacak tip sözleşmelerin kullanımının sağlanması,
- Müteahhitlerce başlanılamayan ya da tamamlanamayan kentsel dönüşüm işlerinin belirli şartlarda Devlet tarafından tamamlanmasına olanak sağlanması,
- Müteahhitin inşaat aşamasında satış yaptığı üçüncü kişilerin haklarının korunması

amaçlanmıştır.

MADDE 3- 6306 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 13 ve 14 numaralı fıkraları hükümleri özellikle İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de uzun yıllardır büyük bir mağduriyet yaşayan vatandaşlarımızın sorunlarını çözmek için getirilmiş ise de öngörülen süreç oldukça hantal olduğundan yürümemiştir. Madde ile uzun süren süreçlerin varlığı halinde uygulamanın resen yapılması düzenlenmektedir. Ayrıca, bu madde çerçevesinde yapılacak resen uygulamalarda vatandaşların daha fazla mağdur olmaması için Kanunun 6/A maddesinin (7) numaralı fıkrasının uygulanmaması, maliklere verilecek konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ile konuya ilişkin diğer hususların malikler ile Bakanlık arasında düzenlenecek sözleşme ile belirlenmesi öngörülmektedir.

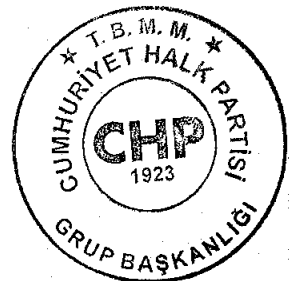
MADDE 4- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli sayılan yapılar gerçekleştirilecek uygulamalar nedeniyle tahliye edilerek yıktırılmakta, ancak yeni inşaatların tamamlanması uzun zaman alabilmektedir. Yapılan uygulamalar nedeniyle taşınmazları üzerindeki tasarruf hakları sınırlandırılan taşınmaz sahiplerinden emlak vergisi alınmaya devam edilmektedir. Bu durum taşınmaz sahiplerini ekonomik açıdan sıkıntıya sokmaktadır. Teklif edilen madde ile İstanbul ili, Kadıköy ilçesi



Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamındaki taşınmazların maliklerinden yeni bina inşaatları tamamlanıncaya kadar bina ve arazi vergilerinin Emlak Vergisi Kanununun 30'ncu maddesinin üçüncü fıkrasında olduğu gibi 1/10 oranında tahsil edilmesi önerilmektedir.

MADDE 5- Yürürlük maddesidir.

MADDE 6- Yürütme maddesidir.



**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN
İLE EMLÂK VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA
KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılır.”

“Yapılacak kira yardımının tutarı, ilgili takvim yılı başında geçerli olan ve sanayi kesiminde çalışan 16 yaşından büyük işçiler için uygulanan asgarî ücretin aylık brüt tutarının %30'undan az olamaz. Kira yardımı uygulamaya ilişkin taahhüdün sözleşme hükümlerine uygun biçimde ve eksiksiz olarak yerine getirildiği tarihe kadar devam eder.”

MADDE 2- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin (13) ve (14) numaralı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda malikler ile müteahhitler arasında, ilgili sivil toplum kuruluşlarının görüşleri de alınarak Bakanlıkça hazırlanan ve Resmi Gazetede yayımlanan Tip Sözleşmeler düzenlenir. Yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve idarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın % 10'u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.”

“(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oybirliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilememiş ise hisseleri oranında maliklerin en az üçte ikisinin kararı ile Bakanlığa başvurulabilir. Başvuru üzerine Bakanlıkça müteahhide ihtarda bulunularak işe başlaması için otuz gün süre verilir. Verilen süre içinde müteahhit tarafından işe başlanılmaması halinde yapım işi malikler ile düzenlenecek yeni bir



sözleşme çerçevesinde Bakanlık tarafından tamamlanır. Aşağıda yazılı haller dolayısıyla başlanılamayan ya da tamamlanamayan işler de malikler ile düzenlenecek yeni bir sözleşme çerçevesinde Bakanlık tarafından tamamlanır.

- 1) Müteahhidin iflas etmesi,
- 2) Gerçek kişi müteahhidin ölümü ve mirasçılarının mirası reddetmesi,
- 3) Müteahhidin sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konut veya işyerlerini tamamlayamaması.

İşlerin Bakanlık tarafından tamamlanması durumunda malikler ile imzalanan sözleşmeye istinaden müteahhit tarafından herhangi bir hak talebinde bulunulamaz. Müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez. İşlerin tamamlanması için yapılan harcamalar dolayısıyla Bakanlığın genel hukuk hükümleri çerçevesinde müteahhite rücu hakkı saklıdır. Uygulama sonucunda Bakanlığın payına düşen bağımsız birimler Bakanlığın talebi üzerine tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Bu fıkra hükmü, yürürlük tarihinden önce sözleşmesi imzalanmış ancak henüz başlanılamamış ya da tamamlanamamış olan işler bakımından da uygulanır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

MADDE 3- 6306 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 5- Bu Kanunun 6 ncı maddesinin (13) ve (14) numaralı fıkralar hükümleri kapsamındaki iş ve işlemlerin herhangi bir nedenle anılan fıkralar hükümlerinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde tamamlanmamış veya müteahhit ile yapılan sözleşmelerin feshedilmemiş olması hallerinde 6/A maddesi hükümleri uyarınca resen uygulama yapılabilir. Bu madde kapsamındaki resen uygulamalarda; Kanunun 6/A maddesinin (7) numaralı fıkrası uygulanmaz, maliklere verilecek konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ile konuya ilişkin diğer hususlar malikler ile Bakanlık arasında düzenlenecek sözleşme ile belirlenir.”

MADDE 4- 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununa aşağıdaki madde eklenmiştir.

“EK MADDE 3- 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Kanunun Geçici 5’inci maddesi kapsamında tahliye edilmiş ya da yıkılmış riskli yapılar ile bu yapılara ait arsaların bina ve arsa vergileri yeni bina inşasının tamamlandığı yıla (bu yıl dâhil) kadar 1/10 oranında alınır. Bu madde hükümleri, bu maddenin yürürlük itibarıyla yıkılmış olup da yerine yenisi yapılmamış olan riskli yapılar ile bu yapılara ait arsaların bina ve arsa vergileri hakkında da uygulanır.”

MADDE 5- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

