



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı

Tarih : 16 Mart 2021

Sayı : 1666

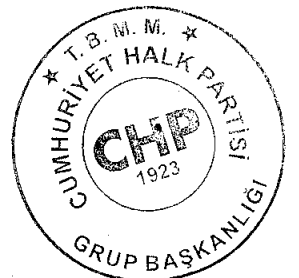
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.12/3/2021

Prof. Dr. Kamil Okyay SINDIR
İzmir Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	- Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm - Plan ve Bütçe	
Esas Komisyon	İşleri	
Tarih :	18 Mart 2021	Esas No: 2/3485



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
17 Mart 2021
Numara:

TBMM GENEL EVRAK
17 Mart 2021
No. 796204
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

GENEL GEREKÇE

5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı kanunla değişik 73. maddesi kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hak sahiplerine ait hisselerin çoğunluğu ile uzlaşıp 1 m² hisse ile dahi uzlaşılmadığında imar uygulama, ruhsat ve yapıma yönelik işlemler için hukuki süreç beklenilmesi gerekmektedir. Bu şekilde uygulamalarda çoğunluğun uzlaşması ile Büyükşehir Belediyelerine re'sen uygulama yetkisi verilmesi sürecin daha hızlı yürütülebilmesine olanak sağlayacağı düşünüldüğünden söz konusu düzenleme önerilmiştir.

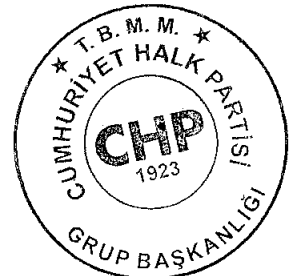
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında dönüşüm uygulamalarında hak sahiplerine vergi, resim, harçlarla (tapu harcı, kdv vb.) ilgili mali kolaylıklar tanınmıştır. 5393 sayılı Belediye kanununun 5998 sayılı kanunla değişik 73. maddesi kapsamında gerçekleşen uygulamalarda ise hak sahiplerine yönelik açıkça tanımlanmış bir hak bulunmamaktadır. İdarece hak sahiplerine tapu devir aşamasında bile harçlarda muafiyet uygulanmamaktadır. Aynı amaca yönelik iki ayrı kanunda mali kolaylıklar gibi konularda idarelere farklı yetkiler tanınması idareler ve hak sahipleri açısından adaletsizlikleri beraberinde getirdiğinden söz konusu düzenleme önerilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 8. maddesinde uygulayıcı İdarelere 4734 sayılı kanun kapsamındaki İdarelerle, 2886 sayılı kanun ve 4734 sayılı kanuna tabi olmaksızın dönüşüm uygulamalarının protokol ile gerçekleştirilebilme olanağı tanınmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı kanunla değişik 73. maddesi kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamalarında İdarelerin kendi iştirakleri ile bu kapsamda protokol imzalayabilmesi; sürecin bütünüyle ele alınması, piyasa koşullarının değişimi nedeniyle yüklenici bulamamasından kaynaklı sürecin uzamaması ve söz konusu 4734 sayılı ve 2886 sayılı kanun kapsamında yapılacak ihaleler sebebiyle süre kaybının yaşanmamasına olanak sağlayacağı değerlendirilmiş olup, söz konusu düzenlemenin getirilmesi önerilmiştir.

İzmir'de ilk kadastro faaliyeti sırasında hak sahiplerinin sahip oldukları tapu senetleri ile arazide aplike edilen parsel/hisse arasında tutarsızlık oluşmuştur. Hak sahipleri sahip oldukları senette yazan metrekare yerine daha fazla alana sahip parsel oluşturulmuştur. Bunun önüne geçilmesi için tapunun şerh kısmında "hazine alacaklı" olarak yer almış ve hak sahipleri tapu kayıtlarında sahip olduğundan daha fazla hisseye sahip olmuştur. Daha sonra ifrazlar ve satışlar sonucunda hazine lehine oluşan hazine şerhi birçok parsele yayılmıştır. 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında hazineye ait hisse/parseller harca esas değer üzerinden Belediyeye devredilirken tapuda şerh kısmında yer alan "hazine fazlalığı şerhleri" için yaklaşık harca esas değerın 10 kat fazlası olarak belirlenen piyasa değerinden devredilmektedir.

Hazine mülkiyetinin harca esas değerden devir edilirken, hazine adına konan şerhlerin ise piyasa rayiçlerine göre yapılan değerlendirme ile belirlenen bedel üzerinden kaldırılması hiçbir mantık içerisinde değerlendirilememektedir.

Hak sahiplerinin tapularında kısıtlayıcı şerh olarak yer alan ve ülkemizde Hazine fazlalığı olarak bilinen sorun kentsel dönüşüm sürecinde uygulayıcı Belediye ve hak sahiplerine mağduriyetler yaratmaktadır.



BELEDİYE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin dördüncü fıkrasına aşağıdaki cümle, altıncı fıkrasına aşağıdaki cümleler ve on yedinci fıkrasına aşağıdaki cümle; maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kentsel dönüşüm ve gelişim alanında yer alan parselde hak sahiplerinin hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğunun Büyükşehir Belediyesi ile uzlaşma sağlaması durumunda, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesi, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri, yeniden bina yaptırılması, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi işlemleri Büyükşehir Belediyelerince re’sen yürütülür.”

“Kentsel dönüşüm ve gelişim alanında Büyükşehir Belediyelerince yürütülen dönüşüm işlemlerinde noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dâhil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkroda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.”

“Kentsel dönüşüm ve gelişim alanında Büyükşehir Belediyeleri; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ile 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilir.”

“Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “... fazlası Hazineye aittir.” şerhi bulunan parsellerdeki hazine adına tanımlanan haklar, Büyükşehir Belediyesi adına bedelsiz devredilir.”

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

