



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610- 2990388
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

18 Şubat 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

- Liste (10 Adet, 10 Sayfa)
- Cevap Yazısı (115 Adet, 202 Sayfa)

**KAYSERİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR.ÇETİN ARIK'IN
TBMM 7/56020 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

- 1) 5393 Sayılı Yasanın 73. Maddesi ne göre yapılan/ yapılacak olan Kentsel Dönüşüm Sahası içerisinde var olan, Hâzineye ait gayrimenkuller, harca esas değer üzerinden Belediye adına tescil edilmektedir. Akabinde Kentsel Dönüşüm Sahasında yapılan İmar Plan Tadilatları ile Belediyeler adına İmar Parselleri Üretilmektedir. Söz konusu bu parsellerin (Konut, Ticaret, Özel Okul, Özel Sosyal Tesis vb.) üçüncü Şahıslara İhale yolu ile satışı mümkün müdür?
- 2) 1. Madde de zikredilen gayrimenkullerin satışı mümkün ise buradan elde edilecek gelir, sadece Kentsel Dönüşüm Alanı için mi kullanılacaktır. Ya da bu gelir başka harcama kalemlerinde de kullanılabilir mi?
- 3) 5393 sayılı kanunun 73 maddesinin 9. Fıkrasında, "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." denilmektedir. Bahsi geçen kanun ile ilgili olarak, söz konusu ihale edilmek sureti ile satışı yapılan ve üçüncü şahısların mülkiyetine geçen ve fiili olarak Kentsel Dönüşüm alanı içerisinde bulunan parsellerle ilgili, şayet İhale Şartnamesinde Özel bir Hüküm konulmamışsa, yukarıda zikredilen ,''Proje Ortak Gideri'' tahsilatı Belediyelerce yapılacak mıdır?
- 4) Söz konusu Kentsel Dönüşüm alanlarında, Belediyece satılan Parsellerin Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgeleri ile su, doğalgaz ve elektrik abonelikleri ile ilgili olarak, Kanun Metninde geçen husus, şayet İhale Şartnamesinde Özel bir Hüküm konulmamışsa (Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.) hükmü bu parsellere de uygulanacak mıdır?

CEVAPLAR

- 1,2) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasında "*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir*" hükmü yer almakta olup, zikredilen hüküm uyarınca, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenen alanlarda yer alan Hazineye ait taşınmazların Belediyelere devredilmesi ve bu taşınmazların üçüncü şahıslara satışları mümkündür. Zikredilen 73 üncü maddede Hazineye ait olup Belediyeye devredilen taşınmazın satışından elde edilecek gelirin sadece dönüşüm uygulamalarında kullanılmasına yönelik herhangi bir hüküm bulunmadığından, bu taşınmazların satışından elde edilen bu gelir hem dönüşüm için hem de Belediyenin diğer hizmetlerinde kullanılabilecektir.
- 3) 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinin sekizinci fıkrasında "*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.*" hükmü ve bu maddenin dokuzuncu fıkrasında "*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." hükmü yer almakta olup, zikredilen hükümler uyarınca, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılacaktır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri Belediyelerce karşılanacağı gibi "kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri" ile "kendileri ile anlaşma yapılmayan veya Belediyesince kamulaştırmaya gerek duyulmayan gayrimenkul sahipleri" de sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılacaktır.

4) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki, satışı gerçekleştirilen Hazine taşınmazları ruhsat, yapı denetimi ve abonelikler gibi ücretlendirmelere tabi olup, zikredilen giderler; proje ortak giderleri kapsamında değerlendirilmemektedir.