



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



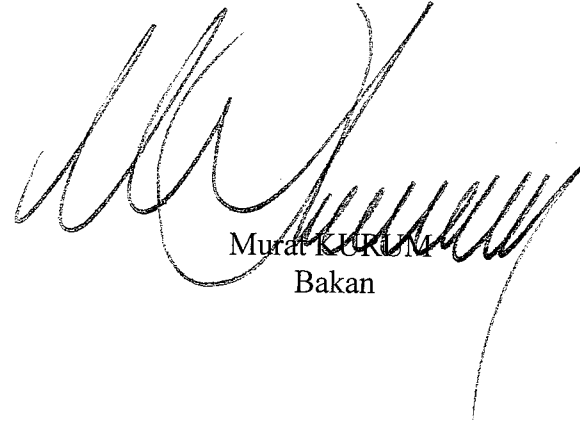
Sayı :30824082-610-11894228
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

27 Ocak 2016

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza 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 ve Ekleri (71 Sayfa)

2/2050 Ek 66

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÇİÇEK OTLU'NUN
TBMM 7/20350 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 4. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine imar hakkı aktarımı tanımı eklenmiştir. *"1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle, parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir"* şeklinde açıklanan imar hakkı aktarımı, kamuoyunda endişelere ve tepkilere neden olmuştur.

Şimdiye kadar sit alanlarının korunması yönelik olarak uygulanan bu tanıma en büyük tepki, imar hakkı aktarımı ile kentsel dönüşüm kapsamında, halkın tapulu evinin ya da arsasının başka bir alandaki taşınmazla değiştirilebilecek olması ifadesinedir. Düzenlemeye, kamulaştırma kanunu kapsamında yer alan ancak kamuya mali yük getiren davalar gerekçe gösterilmektedir. Mülkiyet hakkının ihlaline neden olacak değişiklik ile "imar hakkı aktarımı" gibi muğlak bir kavram üzerinden idareye geniş yetkiler verilmesi olası keyfi uygulamaların ve rant odaklı kararların önünü açacaktır. Örneğin, şehir merkezinde bulunan bir ev yerine hiçbir fark ödenmeksizin başka bir bölgeden ev verilebilecektir. Böylelikle mülkiyet hakkı ihlali yanı sıra mülkte değer kaybı da olacaktır.

Anayasa'nın 35. maddesi mülkiyet hakkını tanımlayarak, hak sahibinin mülkünden istediği şekilde yararlanabileceğini belirtmektedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü'nün "mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesine göre de her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır.

Devletin kamu yararı sebebiyle özel mülkiyete ait taşınmaz malların kamulaştırması ile mülkiyet hakkının ihlal etmesi adil olmayan uygulamalar ve telafisi imkansız mağduriyetler yaratmaktadır.

Bu bağlamda;

- 1- İmar hakkı aktarımı ile halkın mülkiyet hakkının gerektiğinde başka parsellere taşınabilecek olmasının ağır hak ihlalleri yaratacağı iddiasına ilişkin açıklamanız nedir?
- 2- İmar hakkı aktarımı ile başka bir alanda verilecek arazi hangi kriterlerle, kimler tarafından belirlenecektir? Belirlemenin özel şirketler tarafından yapılacağı iddiası doğru mudur?
- 3- Yeni alanda verilecek arazi için hak sahibinin görüşü alınacak mıdır? Uygulamada yeni alandaki araziyi kabul etmeyen yada çıkan farkı ödeyemeyen hak sahibi için ne gibi yaptırım düşünülmektedir?

- 4- İmar hakkı aktarımı ile değiştirilen alanların bedelinin yıllar içerisindeki artışı dikkate alınacak mıdır? Uzun yıllarda bu değişimler hak kayıplarına neden olmayacak mıdır?
- 5- Düzenlemenin ileriki zamanlarda kırsal bölgeleri ve köylük alandaki arazi ve arsaları da içerecek şekilde genişletileceği iddiasına ilişkin açıklamanız var mıdır?
- 6- “Bir sabah tapulu evinizin, imar hakkı aktarımı ile şehrin uzak köşesindeki bir arsayla değiştirildiğine tanıklık edebilirsiniz” ifadesinin gerçeklik payı var mıdır?
- 7- Bu düzenlemenin bir çeşit rant aktarımı olduğu ve kentsel planlamanın bozulmasına yol açacağı iddiasına ilişkin açıklamanız var mıdır?
- 8- Kamulaştırma davalarının vatandaşın lehine kısa sürede sonuçlanması için gereken düzenlemelerin yapılması sağlanacak mıdır?
- 9- İmar hakkı aktarımının Anayasa'nın 35. maddesinde tanımlanan mülkiyet hakkını ihlal edeceğine ilişkin görüşler mevcuttur. Halkı mülksüzleştireceği, rant odaklı olduğu iddia edilen bu düzenlemeden vazgeçecek misiniz?

CEVAPLAR

- 1- Halkın kullanabildiği mülkiyet haklarının hiçbir aktarıma konu değildir. Sadece vatandaşın üzerinde hiçbir tasarrufta bulunamadığı, kamulaştırmanın da yapılmadığı, imar planında kamu hizmet alanı olarak planlanan alanlarda vatandaşlarımızın mağduriyetini gidermeye yönelik düzenlemeler yapılmıştır. İmar hakkı aktarımı ile vatandaşın mülkiyeti üzerinde kullanamadığı yapılaşma hakları başka bir alana taşınacağından herhangi bir hak ihlali yaşanmayacak, aksine vatandaşlarımızın imar haklarını kullanmaları sağlanacaktır.
- 2- İmar haklarının aktarılacağı alanlar imar planı kararı ile yerel yönetimler ile plan onaylamaya yetkili idareler tarafından belirlenecektir. İmar hakları aktarılırken söz konusu alanlarda çevre yapılaşma koşulları ve sosyal donatı dengesi gözetilerek %30'u aşmayacak şekilde emsal artışı getirecek plan değişiklikleri yapılacaktır.

Aktarılacak imar hakları ise umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan ve dolayısıyla özel mülkiyete konu herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmayan taşınmazların etrafındaki imar parsellerinin yapılaşma şartlarını aşmayacak şekilde yine yerel yönetimler ile plan onaylamaya yetkili idareler tarafından belirlenecektir.

- 3- Herhangi bir yaptırım öngörülmemekte olup, soru konusu hususlarla ilgili olarak yönetmelik çalışmaları yapılmaktadır. Kanun'un uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar çıkarılacak yönetmelikle belirlenecektir.
- 4- İmar hakkı aktarımı ile değiştirilen alan imar planında kamu hizmetlerine ayrıldığı için özel mülkiyete konu herhangi bir değeri bulunmamaktadır. Zaten bu düzenlemede vatandaşın özel mülkiyete konu, verilemeyen haklarını vermek için yapılmıştır. Dolayısıyla herhangi bir hak kaybı söz konusu olmayıp bilakis vatandaşın kullanamadığı hakları iade edilmektedir.

Değerleme işlemleri Kamulaştırma Kanunu'na göre Sermaye Piyasası Kurulunca lisans almış bağımsız değerleme kuruluşlarınca, gayrimenkul değerleme esasları doğrultusunda güncel olarak yapılacağından herhangi bir mağduriyet oluşmayacaktır.

- 5- İmar haklarının aktarımı imar planı bulunan yerlerde yapılacaktır. Dolayısıyla söz konusu düzenleme imar planı bulunmayan ya da bulunup da herhangi bir umumi ve kamu hizmet alanında kalmayan taşınmazlarda imar hakkı aktarımı yapılması mümkün değildir.
- 6- Yapılan düzenlemelerle; Sağlıklı, çevreye duyarlı yaşam alanları oluşturmak, bölgede yaşayan vatandaşlarımızın ihtiyacı olan altyapı hizmet alanlarını bir an evvel oluşturmak ve vatandaşlarımızın Anayasamızdan ve İmar Kanunu'ndan gelen imar haklarını kullanmaları amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda, imar mevzuatına uygun olarak yapılmış ve imar planında konut alanında bulunan bir evin imar hakkı aktarımı ile başka bir alandaki arsayla değiştirilmesi gibi bir durum söz konusu olmayıp, vatandaşlarımızın umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan ve kullanamadığı hakları başka bir alana taşınacaktır.

- 7- İmar hakkı aktarımı ile kentsel planlamanın bozulması mümkün değildir. Çünkü aktarım işlemi imar planı kararı ile yapılacaktır. İmar planları ve imar planı değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yapılmaktadır. Dolayısıyla şehircilik ve planlama ilkelerine göre işlem tesis edilmek zorundadır. Ayrıca söz konusu aktarım işlemi değer üzerinden yapılacağından vatandaşlarımız mağdur edilmeyeceği gibi, haksız rant kazanımının da önüne geçilecektir.
- 8- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek-1'inci maddesi ile 2019 yılında yapılan değişiklikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde; imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan ve tasarrufu kısıtlanan taşınmazların parselasyon planı marifetiyle beş yıl içinde kamu eline geçirilmesi, beş yıl içinde yapılamaması halinde kamulaştırma işlemlerinin yapılması hükme bağlanmıştır. Yine 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile yapılacak imar uygulamalarında kamu alanlarına vatandaş mülkiyeti getirmeyecek düzenlemeler yapılmış olup, ayrıca 7534 sayılı Köy Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile de 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan düzenlemelerle, umumi ve kamu hizmet alanlarının kamu eline geçirilmesine yönelik kamulaştırma dışında başka alternatif yöntemler getirilerek hem kamu alanlarının kamuya kazandırılması hem de vatandaşın mağduriyetlerinin önlenmesi amaçlanmıştır.
- 9- İmar hakkı aktarımı ile ilgili düzenleme mülkiyet haklarının ihlali ve mülkiyet haklarına müdahale için değil, tam tersi Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı ihlal edilen vatandaşlarımızın mülkiyet haklarının iadesi için yapılmıştır.

İmar hakkı aktarımı ile vatandaşın mülkiyeti üzerinde kullanamadığı hakları başka bir alana taşınacağından herhangi bir hak ihlali yaşanmayacak, aksine vatandaşlarımızın bu haklarını kullanmaları sağlanacaktır.