

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

YASAMA DÖNEMİ

28

YASAMA YILI

4

SIRA SAYISI: 250

**Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan
Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin
Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı
Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik
Yapılmasına Dair Kanun Teklifi (2/3466)
ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Komisyonu Raporu**

Not: Bu Sıra Sayısına; elektronik ortamda
<https://www.tbmm.gov.tr/yasama/komisyon-raporlari>
internet adresindeki sorgu sayfası üzerinden erişilebilmektedir.

Kanunlar ve Kararlar Başkanlığı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

• 2/3466 Esas Numaralı Teklifin

- TBMM Başkanlığına Sunuş Yazısı4

- Katılma Yazıları6

- Genel Gerekçesi7

- Madde Gerekçeleri9

• Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu20

• Muhalefet Şerhleri31

• Teklif Metni 116

• Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun
Kabul Ettiği Metin 116

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifimiz ve gerekçesi ekte sunulmaktadır.

Gereğini arz ederiz.

<i>Adem Yeşildal</i>	<i>Kaan Koç</i>	<i>Ahmet Çolakoğlu</i>
Hatay	Ardahan	Zonguldak
<i>Cevahir Asuman Yazmacı</i>	<i>Mehmet Şahin</i>	<i>Orhan Erdem</i>
Şanlıurfa	Kahramanmaraş	Konya
<i>Ejder Açıkkapı</i>	<i>Mustafa Varank</i>	<i>Sayın Bayar Özsoy</i>
Elâzığ	Bursa	Kayseri
<i>Ertuğrul Kocacık</i>	<i>Seydi Gülsoy</i>	<i>Harun Mertoğlu</i>
Sakarya	Osmaniye	Rize
<i>Mehmet Ali Çelebi</i>	<i>Yusuf Ziya Yılmaz</i>	<i>Ahmet Kılıç</i>
İzmir	Samsun	Bursa
<i>Şebnem Bursalı</i>	<i>Abdurrahim Fırat</i>	<i>Muammer Avcı</i>
İzmir	Erzurum	Zonguldak
<i>Fatma Öncü</i>	<i>Adem Çalkın</i>	<i>Kemal Karahan</i>
Erzurum	Kars	Hatay
<i>Mehmet Sait Yaz</i>	<i>Süleyman Şahan</i>	<i>Mervan Gül</i>
Diyarbakır	Yozgat	Siirt
<i>Rümeysa Kadak</i>	<i>İsmail Erdem</i>	<i>Mesut Bozatlı</i>
İstanbul	İstanbul	Gaziantep
<i>Fehmi Alpay Özalan</i>	<i>Saffet Bozkurt</i>	<i>Ümmügülşen Öztürk</i>
İzmir	Zonguldak	İstanbul
<i>Yusuf Ahlatcı</i>	<i>Yahya Çelik</i>	<i>Orhan Yegin</i>
Çorum	İstanbul	Ankara
<i>Yakup Otgöz</i>	<i>Cüneyt Aldemir</i>	<i>Seda Sarıbaş</i>
Muğla	Tokat	Aydın
<i>Ahmet Fethan Baykoç</i>	<i>Hasan Ekici</i>	<i>Adil Biçer</i>
Ankara	Konya	Kütahya
<i>Mehmet Demir</i>	<i>Ömer Oruç Bilal Debgici</i>	<i>Şamil Ayrım</i>
Kütahya	Kahramanmaraş	İstanbul
<i>Nazım Elmas</i>	<i>Abdurrahim Dusak</i>	<i>Suna Kepolu Ataman</i>
Giresun	Şanlıurfa	Diyarbakır
<i>Mehmet Uğur Gökgez</i>	<i>Mustafa Köse</i>	<i>İbrahim Ethem Taş</i>
Isparta	Antalya	Antalya

<i>Hikmet Başak</i>	<i>Burhan Kayatürk</i>	<i>Faruk Kılıç</i>
Şanlıurfa	Van	Mardin
<i>Mustafa Hakan Özer</i>	<i>Latif Selvi</i>	<i>Ercan Öztürk</i>
Konya	Konya	Düzce
<i>Murat Kaya</i>	<i>Mehmet Baykan</i>	<i>Ahmet Mücahit Arınç</i>
Sakarya	Konya	Manisa
<i>Kayhan Türkmenoğlu</i>	<i>Mustafa Yavuz</i>	<i>Erol Keleş</i>
Van	Bursa	Elâzığ
<i>Süleyman Özgün</i>	<i>Ferhat Nasiroğlu</i>	<i>Zeki Korkutata</i>
Nevşehir	Batman	Bingöl
<i>Mustafa Nedim Yamalı</i>	<i>Halil Uluay</i>	<i>Serkan Bayram</i>
Ankara	Kastamonu	İstanbul
<i>Mehmet Emin Öz</i>	<i>Mehmet Emin Şimşek</i>	<i>Ahmet Salih Dal</i>
Erzurum	Muş	Kilis
<i>Muhammet Müfit Aydın</i>	<i>Cemil Yaman</i>	<i>Cevahir Uzkurt</i>
Bursa	Kocaeli	Niğde
<i>Fatma Serap Ekmekci</i>	<i>Hasan Turan</i>	
Kastamonu	İstanbul	

KATILMA YAZILARI

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

2/3466 Esas Numaralı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifine imzama eklemek istiyorum.

Gereğini arz ederim.

09.01.2026

İbrahim Yurdunuseven

Afyonkarahisar

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

2/3466 esas nolu “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” ne imzama koyuyorum.

Gereğini saygılarımla arz ederim

12.01.2026

Mevlüt Çavuşoğlu

Antalya

TBMM BAŞKANLIĞINA

13.06.2025 tarihinde TBMM Başkanlığına sunulan 2/3466 Esas No’lu “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi’ne” imzama koyuyorum.

Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

13.01.2026

Adem Korkmaz

Burdur

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi’ne (2/3466) katılıyorum, imzama koyuyorum.

Gereğini arz ederim.

13.01.2026

Hulusi Akar

Kayseri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

2/3466 Esas Numaralı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ‘ne imzam ile katılıyorum.

Rukiye Toy

Sivas

HAVALE EDİLDİĞİ KOMİSYONLAR (2/3466)	
ESAS	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu
TALİ	Çevre Komisyonu Plan ve Bütçe Komisyonu Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu

GENEL GEREKÇE

Ülkemizin deprem kuşağında bulunması, zemin yapısı ve mevcut yapılaşma durumu, yapı güvenliğinin artırılmasını, kaçak ve denetimsiz yapılaşmanın önüne geçilmesini ve yangın güvenliğine ilişkin tedbirlerin artırılmasını zorunlu hale gelmektedir. Bu kapsamda olası can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi için alınacak önlemlerde dinamik bir yaklaşım benimsenmesini zorunlu hale getirmiştir.

Bunun yanı sıra, riskli alanlar ile yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesi bulunan riskli yapıların belirlenerek fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin oluşturulmasına yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmalarının ivedi şekilde yapılması önem arz etmektedir.

Tüm bu hususlar dikkate alınarak mevcut yapı stokunun güçlendirilmesi için hukuki düzenlemeler yapılırken diğer taraftan kaçak yapılaşmanın önüne geçilebilmesi için de yaptırımlar öngörülmektedir. Ayrıca yapılarda yangın güvenliğinin sağlanması için kontrol, denetim ve yaptırım mekanizmalarının geliştirilmesinin de sağlıklı yapılaşmanın önemli bir parçasını oluşturduğu göz önüne alınarak düzenlemeler yapılmaktadır.

Bu çerçevede;

Tapu Kanununda yapılan düzenleme ile değerlendirme kuruluşlarınca düzenlenen değerlendirme raporlarında yer alan taşınmazla ilişkin verinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi zorunlu hale getirilmekte ve buna ilişkin usul ve esasların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirleneceği düzenlenmektedir.

Damga Vergisi Kanununda yapılan düzenleme ile TOKİ tarafından sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkarılan projelerde, yapım işleri ile sınırlı ve süreli olmak üzere damga vergisi istisnası getirilerek orta ve alt gelir grubuna yönelik konutların daha uygun şartlarda üretilmesi amaçlanmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan düzenlemeler ile keyfiliği önlemek adına aidat arttırma yetkisinin kat malikleri kuruluna verilmesine yönelik düzenleme yapılmaktadır. Malik sayısının fazla olduğu toplu yapılarda, yönetim planlarının değiştirilmesinde karşılaşılan güçlükler sebebiyle karar nisabı beşte dört iken üçte iki olarak değiştirilmektedir.

Kooperatifler Kanununda yapılan düzenleme ile yapı kooperatiflerinin son konut tamamlanmadan ve kesin maliyet hesaplanmadan ortaklara tapu devri yapmalarının önüne geçilmesi ve mağduriyet yaşanmaması amaçlanmaktadır.

Çevre Kanununda yapılan düzenlemeler ile Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonucunda ortaya çıkan hukuki boşluğun giderilmesi amacıyla Kanuna “Çevre danışmanlık firması” ve “yetkilendirilmiş kişi” tanımları ve uygulanacak yaptırımlar eklenmektedir.

Toplu Konut Kanununda yapılan düzenlemeler ile TOKİ tarafından yapılan sözleşmelerde elektronik ortamda kimlik doğrulaması yapılabilmesi, doğrudan mirasçılık belgesi talep edebilmesi,

TOKİ'nin görevleri ile ilgili dava ve icra işlemlerinde teminat yatırma zorunluluğundan muaf tutulması ve sosyal konut alanı içerisinde bulunan yerlerde sürecin daha verimli ve hızlı şekilde yürütülmesi amacıyla devir veya acele kamulaştırma yapılabilmesi düzenlenmektedir.

İmar Kanununda yapılan düzenlemeler ile yapılara ilişkin sorumluluklar, gerekli yaptırımlar ve yangın güvenliğine ilişkin hususlar düzenlenerek ülkemizde sağlıklı yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır.

Kadastro Kanununda yapılan düzenleme ile sorumluluğun ve tazminatın belirlenmesinde bilimsel karşılığı olan bir standart getirilmesi amacıyla yanılma sınırının tanımı yapılmaktadır.

Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunda yapılan düzenleme ile mahalli idarelerin, bunların bağlı kuruluşlarının, bu idarelerin üyesi oldukları birliklerin, bunlar tarafından kurulan şirketlerin ve bunların doğrudan ya da dolaylı olarak birlikte veya ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin dolaylı veya bedelsiz (hibe yoluyla) şirket edinimi ile kooperatif kurulması, bunlara ortak olunması gibi iktisadi teşekküllere her türlü hisse, şirket, kooperatif ediniminin kurala bağlanması ve kurulmuş olan şirketlerde daha sonra yapılacak diğer türlü edinimlerin Cumhurbaşkanına onayına tabi kılınması amaçlanmaktadır.

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda yapılan düzenlemeler ile;

-Taşınmazların, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları arasında veya bu kurum ve kuruluşlardan Maliye Hazinesine devrinin hızlandırılması ve bürokrasinin azaltılması amacıyla resmi şekil şartı aranmayacağı yönünde düzenleme yapılmaktadır.

-Özel kanunları gereği tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescili gereken yerlerin tescilinin yapılması, kamu idarelerine tahsis edilen taşınmazların daha ekonomik ve verimli kullanımını teminen tahsislerinin iptal edilmesi, böylelikle atıl durumda kalan bu taşınmazların sosyal konut gibi farklı proje ve yatırımlarda kullanılması amaçlanmaktadır.

-Akşehir Gölüne ait kıyı kenar çizgisinden kaynaklanan mülkiyet sorunlarının çözülmesi amaçlanmaktadır.

Yapı Denetimi Hakkında Kanunda yapılan düzenlemeler ile beton üreticisi tanımı ve zemin ve temel etütlerinin denetiminin sağlanması için zemin ve temel etüt kuruluşu tanımı eklenmekle birlikte Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütlerinin, izin belgesi verilen "zemin ve temel etüt kuruluşları" tarafından yapılacağı düzenlenmektedir. Ayrıca konu ile ilgili yaptırımlar ihdas edilmektedir.

Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda yapılan düzenleme ile sözleşme uygulamalarına yönelik anlaşmazlığın çözümü için verilen Yüksek Fen Kurulu kararlarının ilgili idarece uygulanmasından kaynaklı davalarda, yargı mercî konusunda tereddüt hasıl olduğundan bu davaların "adli yargı" mercilerinde görüleceği düzenlenmektedir.

Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda yapılan düzenlemeler ile Ajansa aktarılan geri kazanım katılım paylarına ilişkin sürenin 2027 yılı sonuna kadar uzatılması ve geçici görevlendirme süresinin beş yıl daha uzatılması amaçlanmaktadır.

Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunda yapılan düzenleme ile 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler sonucu yapılan yerinde dönüşüm uygulamalarının sağlıklı yürütülebilmesi amacıyla gerekli değişiklikler yapılmaktadır.

375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede yapılan düzenleme ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda

istihdam edilenlerin idari görevlerinin sona ermesini müteakip Bakanlıkta durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmalarına yönelik düzenleme yapılmaktadır.

2/B alanlarında bulunan taşınmazların 6292 sayılı Kanun, Hazineye ait tarım arazilerinin 6292 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanun, Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesi, yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi, Hazineye ait taşınmazların 3303 sayılı Kanun, Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesi kapsamında satışına ilişkin olarak başvuru ve ödeme süresini geçiren vatandaşlara yeniden başvuru ve ödeme süresi tanınmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile değişik 5/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine eklenen 484 üncü maddenin birinci fıkrasının (e) bendi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına; “taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak, gereken durumlarda toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere tekil değerlendirme yaptırmak veya talep etmek, toplu değerlendirme standartlarına ilişkin çalışmaları yürütmek, toplu değerlendirme çalışmaları sonucunda elde edilen verilere dayanarak istatistikler ve raporlar yayımlamak, taşınmaz değerlendirme ve toplu değerlendirme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslararası gelişmeler ve iyi uygulamaların takibini yapmak ve verilen görev ve yetkilerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirleme” görevleri verilmiştir. Belirtilen göreve konu değerlendirme sisteminin kurulması, kalkınma planları (10,11,12. Kalkınma Planları), Kayıt Dışı Ekonomiyle Mücadele Eylem Planı, Cumhurbaşkanlığı yıllık programları içerisinde de yer almaktadır. Madde ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, taşınmaz değer değişimlerinin takip edilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, toplulaştırma, kamulaştırma vb. uygulamalar ile mahkemeler için düzenlenen bilirkişi raporlarına altlık oluşturulması ve gayrimenkullerin piyasa değeri ile uyumlu değerinin kavranmasının sağlanması gibi birçok kamusal amaca hizmet etmeyi hedefleyen görevlerinden biri olan değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasının sağlanması amacı ile yapılacak çalışmalarda kamu giderinin azaltılması, kaynak israfının önlenmesi ve kuruma yüklenen görevlerin daha hızlı ve etkin bir şekilde yerine getirilmesi için ülke çapında SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarınca farklı amaçlar için düzenlenen değerlendirme raporlarına dair bilgilerin birer veri kaynağı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Ayrıca madde ile verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esasları belirleme yetkisi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmektedir.

MADDE 2-Yapılan düzenleme ile damga vergisi uygulaması açısından resmi daire sayılan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca sosyal konut ve konut ile birlikte ihale edilen yapıım işlerine ilişkin maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil) ilan veya duyurusu yapılmak suretiyle çıkılacak ihaleler, ayrıca maddenin yürürlük tarihi itibarıyla ilan ve duyurusu yapılmak suretiyle ihaleye çıkılmış olmakla birlikte henüz ihale tarihi (son teklif verme tarihi) geçmemiş olan ihaleler ile sınırlı olmak üzere bu ihalelerde TOKİ'nin almış olduğu ihale kararları ve TOKİ ile yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmelere damga vergisi istisnası sağlanmaktadır.

Söz konusu istisna, sadece Kanunda belirtilen nitelikleri haiz yapım işlerine ilişkin olarak 2027 yılı sonuna kadar yeni çıkılacak ihaleler ile aynı işlerde ihale ilan veya duyurusu yapılmış ancak ihaleye katılan yükleniciler için belirlenen son teklif süresi geçmemiş ihalelere sağlanmak suretiyle özellikle orta ve alt gelir grubuna yönelik konutların daha uygun şartlarla üretilmesinin temini öngörülmektedir.

MADDE 3- 634 sayılı Kanun uyarınca site yöneticileri, belirledikleri avans mahiyetinde aidat miktarını talep etme ve avans bittiğinde yeniden toplama yetkisini haizdir. Yönetici, toplayacağı avans miktarını hiçbir sınırlama olmadan belirleyebilmekte belli usullere göre yedi gün içerisinde itiraz gelmesi durumunda ise konu kat malikleri genel kuruluna götürülmektedir. Bu durum kamuoyunda site yöneticilerine sınırsız bir yetki tanındığı şeklinde algılanmakta ve kat maliklerinin mağduriyetine yol açmaktadır.

Maddede yapılan değişiklik ile Kat Mülkiyeti Kanununun 37 inci maddesinde yapılan değişiklik birlikte değerlendirildiğinde; yöneticinin toplayacağı avans miktarına kat malikleri kurulunca onaylanma şartı getirilmekte olup yöneticilerin keyfi aidat belirlemesi önlenerek aidat arttırma yetkisi kat malikleri kuruluna verilmektedir.

MADDE 4- 634 sayılı Kanunda site yöneticileri, belirledikleri avans mahiyetinde aidat miktarını oturanlardan isteyebilmekte olup avans bittiğinde yeniden toplama yetkisini haizdir. Yönetici, toplayacağı avans miktarını hiçbir sınırlama olmadan belirleyebilmekte, bunu kat maliklerine bildirerek uygulamaya geçirmekte ancak belli usullere göre ve yedi gün içerisinde itiraz edilmesi durumunda konu kat malikleri genel kuruluna götürülebilmektedir. Bu durum ise kamuoyunda site yöneticilerine tanınan sınırsız bir yetki olarak algılanmakta ve aynı zamanda kat maliklerinin mağduriyetine yol açmaktadır.

Yapılan düzenleme Kat Mülkiyeti Kanununun 35 inci maddesinde yapılan değişiklik ile birlikte değerlendirildiğinde yöneticinin toplayacağı avans miktarına kat malikleri kurulunca onaylanma şartı getirilmekte olup yöneticilerin keyfi aidat belirlemesi önlenerek aidat arttırma yetkisi kat malikleri kuruluna verilmektedir.

MADDE 5- Malik sayısının fazla olduğu toplu yapılarda, yönetim planlarının değiştirilmesinde karşılaşılan güçlükler sebebiyle karar oranı beşte dört iken üçte iki olarak değiştirilmekte ve daha önce onaylanan yönetim planları ile madde hükmünün çelişmemesi amacıyla fıkra eklenmektedir.

MADDE 6-Yapı kooperatiflerinde ortaklık devri ile ortağın maliki olduğu konutun tapusunun devri birbirinden bağımsız yapılabilmektedir. Tapu devri yapılan ortak, ortaklığından bağımsız bir şekilde taşınmazını satabilmekte ve böylelikle diğer konutlar tamamlanmadan kooperatif ortağı olmayan kişiler malik olabilmektedir. Yapılan düzenleme ile yapı kooperatiflerinin son konut tamamlanmadan ve hak ve vecibelerde eşitlik ilkesine uygun bir şekilde kesin maliyet hesaplanmadan ortakların tapu devri yapmalarının ve nihayetinde bu sebeple mağduriyet yaşanmasının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 7- 27/6/2024 tarihli ve E.2022/101 - K.2024/124 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile 2872 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde yer alan “Çevre yönetimi hizmeti” tanımındaki “çevre danışmanlık firmaları veya Bakanlığın ilgili yönetmelikle belirlediği kişiler” ibaresi ile “Çevre Danışmanlık Firması” tanımı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan yetkilendirmelerin hangi ölçütlere göre yapılacağı konusunda yasal düzenlemeye yer verilmediği ve belirlilik ilkesine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiş olup ortaya çıkan hukuki boşluğun giderilmesi amacıyla “Çevre danışmanlık firması” yeniden düzenlenmekte ve “Yetkilendirilmiş kişi” tanımı eklenmektedir.

MADDE 8- 27/6/2024 tarihli ve E.2022/101 - K.2024/124 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile 2872 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (m) bendinde yer alan “ya da çevre danışmanlık firmalarından hizmet almayanlara” ibaresi ile “veya Bakanlıkça yetkilendirilen kişiyi”

ibaresi Bakanlık tarafından yapılan yetkilendirmelerin hangi ölçütlere göre yapılacağı konusunda yasal düzenlemeye yer verilmediği ve belirlilik ilkesine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiş olup karar gerekçeleri doğrultusunda ceza maddesinde düzenleme yapılmaktadır.

Ayrıca çevre danışmanlık firmalarının çevre yönetimi hizmeti kapsamında hizmet verdikleri kurum, kuruluş ve işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirmekle yükümlü olduğu ifadesi eklenerek çevre danışmanlık firmalarına Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında idari para cezası verilebilmesi için dayanak oluşturulmaktadır.

MADDE 9- Kanunun ek 2 nci maddesine, çevre danışmanlık firmalarının verdikleri çevre yönetimi hizmeti karşılığı kurum, kuruluş ve işletmeler tarafından ödenen ve personelin gıda, konaklama, ulaşım gibi zorunlu ihtiyaçlarını asgari düzeyde karşılamaya yetecek fiyatın belirlenmesi, hizmet bedelinin standart hale getirilmesi ile hizmet verenler arasındaki haksız rekabetin önüne geçilmesi, bu suretle çevre yönetimi hizmeti kalitesinin artırılması amacıyla çevre yönetimi hizmeti fiyatının aylık asgari sınırlarının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirleneceği yönünde ifade eklenmektedir. Ayrıca Kanunun yayım tarihinden önce kurulmuş olan çevre danışmanlık firmalarının kazanılmış haklarının korunması amacıyla maddeye fıkra eklenmektedir.

MADDE 10- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üretilen taşınmazların satışına yönelik başvuru toplama, gayrimenkul satış sözleşmesi imzalama vb. tüm işlemler, TOKİ ile Bankalar arasında imzalanan protokoller çerçevesinde Bankalar aracılığı ile yürütülmekte ve 2016 yılı itibari ile faaliyete geçen Faaliyet Yönetim Sistemi (FYS) ile taşınmaz satışlarına yönelik olarak bankalara gönderilen tüm veri (taşınmaz bilgisi, satış şekli, satış esas ve koşulları vb.) dijital ortamda iletilmektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6 ncı maddesinde yer alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devri amaçlı gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmayacağına ilişkin hüküm ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun sözleşmelerin kurulması, işlem güvenliği ve kimlik doğrulamasına ilişkin hükümlerine paralel olarak yapılan düzenleme ile sürece hız kazandırmak ve gelişen teknolojiye uyum sağlamak amacıyla taşınmaz satışlarına yönelik başvuru evrakı, gayrimenkul satış sözleşmesi ve müzakere tutanakları gibi mevcutta alıcılar tarafından fiilen bankada imzalanan belgelerin, yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve karşı taraf kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla düzenlenebilmesi öngörülmektedir.

Diğer yandan hak sahibinin vefatı halinde yasal mirasçıların mirasçılık sıfatlarını gösteren belgeyi TOKİ ya da aracı bankaya göndermesi gerekmekte ise de bazı hallerde belgenin gönderilmediği veya varislerin mirasçılık belgesini çeşitli sebeplerle almadıkları görülmektedir. Sözleşmeden veya mevzuattan doğan yükümlülüklerini yerine getirmeyen hak sahibinin vefatı halinde ipotekli satışlarda tapu devrinin yapılabilmesi için ipoteksiz satışlarda ise satış sözleşmesinden doğan ödenmeyen taksitler ve taksitlerin gecikme bedelleri, taşınmaz yıpranma/hasar payı, İdarenin malik sıfatıyla ödemiş olduğu emlak vergisi, site ortak giderleri aidat alacağı, taşınmaz sigorta bedelleri gibi alacakların borçlu varislerinden tahsili amacıyla borçlu varisleri aleyhine dava açılması veya icra takibi başlatılması zorunluluğu doğmaktadır. Ayrıca gerek taksitlerin ödenmemesi sebebiyle fesih şartlarının gerçekleşmesine rağmen feshedilmeyen sözleşmeler gerekse ödemelerde temerrüde düşen alıcılar hakkında ödenmeyen taksitlere ilişkin takip ve tahsilat işlemlerinin yürütülmesinde benzer sebeplerle sıkıntılar yaşanmaktadır. Yapılan düzenleme ile belirtilen sıkıntıların aşılması ve bu süreçlerde zaman ile iş gücü kaybının önlenmesi, kaynak israfının

önüne geçilmesini teminen idarenin adli makamlardan herhangi bir yetki almaksızın mirasçılık belgesi düzenlenmesi için mahkeme veya notere başvurulabilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca yapılan düzenleme ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen faaliyetlerin ve yatırımların hız kazanması, görev yetki ve sorumlulukları çerçevesinde konut üretimi ile yatırımlarının sürdürülebilmesini teminen Toplu Konut İdaresi Başkanlığının her türlü dava ve icra işlemlerinde teminat yatırma mükellefiyetinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.

MADDE 11- Düzenleme ile Başkanlığın kanun ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile verilen görev ve yetkileri çerçevesinde sosyal amaçlı toplu konut üretme faaliyetlerinin hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi ve inşaat süreçlerinde herhangi bir gecikmeye sebebiyet verilmemesi amacıyla yeni yerleşim alanı olarak belirlenen sosyal konut alanı içerisinde bulunan yerlerde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınmasına imkan sağlanmaktadır.

MADDE 12- 3194 sayılı Kanunun 28 inci maddesi uyarınca inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması mümkün değildir. 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Meslekî Yeterlilik Kurumu ile İlgili Düzenlemeler Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine dayanılarak zorunluluk getirilen alanlar arasında “çok tehlikeli sınıf olarak nitelendirilen inşaat sektöründe, Kanun gereği meslekî yeterlilik belgeleri ve 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitim Kanununa göre alınan belgeler yetki belgesi olarak kabul edilmektedir. Düzenleme ile şantiyelerde yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydının tutulması amaçlanmaktadır.

Binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlere ve yangın güvenlik uzmanlarına ilişkin (periyodik kontrollerin mahalli itfaiye teşkilatı tarafından veya mahalli itfaiye teşkilatının yeterli olmadığı durumlarda hizmet alacakları yangın güvenlik uzmanlarının yapılması vb.) hususlara yönelik düzenleme yapılmaktadır.

Diğer taraftan, yapı ruhsatında yapı denetçilerinin isimlerinin bulunmasının en önemli nedeni kişilerin sorumluluğunun ne zaman başlayıp ne zaman bittiğini tespit etmektir. 4708 sayılı Kanun kapsamındaki yapılarda hangi yapıda hangi kişinin hangi tarihler arasında görev aldığı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca elektronik sistem üzerinden takip edilmektedir. Bu sistem üzerinden gerekli işlemler gerçekleştirildiğinden her denetim elemanı değişikliğinde ruhsat değişikliğine gidilmesi hem zaman kaybına yol açmakta hem de bürokratik işlemler yatırımların gecikmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle yapı denetçilerinin ruhsatta isim ve imzalarının bulunmaması yönünde düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 13- Yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrollerde tespit edilen eksikliklerin büyüklüğünün değişkenliği sebebiyle tek bir süre öngörülebilmesi, özellikle konut tipi binaların bu süre içinde kullanımının engellenmesinin mümkün olmaması ve yerel yönetimlerdeki farklı uygulamalar sebebiyle ilgili idareler tarafından verilecek sürenin üst limiti belirlenmektedir. Ayrıca, eksikliklerin giderilmesi için ruhsat gerekmesi halinde de uygulamanın netleşmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 14- 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer almayan yapı grupları için hangi yapı sınıf ve grubunun esas alınacağı hususunda tereddüt yaşandığından konuya ilişkin düzenleme yapılmaktadır.

Binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlerde görev alacak yangın güvenlik uzmanlarına ve Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında enerji kimlik belgesi hazırlamak

üzere Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı tarafından yetkilendirilen enerji kimlik belgesi uzmanlarına ilişkin idari yaptırımlar düzenlenmektedir.

Ayrıca sahte belge kullanılarak temin edilen müteahhitlik sınıflandırma belgesi ile başlanılan yapının ruhsatının ve beş yıl süre ile belge numarasının iptal edileceği düzenlenmektedir.

Kanunun 28 inci maddesinde yer alan hükme uygun olarak yetki belgesi iptali işlemlerinin de Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareler tarafından yapılabilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır. Ayrıca kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi amacıyla ruhsatsız yapılara hazır beton arz edilmesi hakkında idari yaptırım düzenlenmektedir.

MADDE 15- Binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlerde, görev alacak yangın güvenlik uzmanlarına, kontrole tabi yapılara ve kontrollerin süresine, alınacak ücretlere, tüm mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde verilecek belge türlerine ilişkin hususların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelik ile belirleneceği yönünde düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 16- Doğruluk ve hata kavramları, kadaströ çalışmalarının teknik yönleri olan haritacılık faaliyetlerinin temelini oluşturmaktadır. Taşınmaza bağlı her türlü işleme konu olan parsel alanı bilgisi, doğruluk ve hata kavramlarını da içeren bir şekilde sunulduğunda bu verinin kullanıcısı olan bütün paydaşlar tarafından anlaşılabilir bir bilgi haline gelecektir.

Tapu planının oluşturulduğu tarihte elde edilen ölçü ve hesaplamalar sonucunda bulunan koordinat, yüzölçümü gibi değerlerin, günümüz teknolojileri kullanılarak yeniden hesaplanan değerleri arasında farklılıklar oluşabilmekte, bu farklar yanlışla sınırı içinde veya dışında olabilmektedir. Yanılma sınırı dışındaki farklar hata olarak değerlendirilmektedir.

Tapuda tescilli alanlar ile günümüz teknolojisine göre hesaplanan alanlar arasındaki farklılıklar; sınırlandırma, tersimat, ölçü ve hesaplama hatalarından kaynaklanabilmektedir.

Doğruluk kavramı, kadaströ çalışmalarının teknik taraflarının temelini oluşturmaktadır. Doğruluk, ölçülen ya da hesaplanan değerin gerçek değere ya da kabul edilen değere yakınlığı olarak tanımlanmaktadır. “Gerçek değer” teorik varsayımlara göre bilinmeyeceği için doğruluk tahmin edilen bir kavramdır. Kadaströ verilerinin doğruluğunun artırılması amacı ile kadaströ ve tapu paftalarının yenilenmesi, 1983 yılında yürürlüğe giren Kanun ile gündeme gelmiş, 1999 yılında gerçekleşen depremler neticesinde uygulama alanı bulabilmiş, kadastronun büyük oranda tamamlanması ile de Kurum gündeminde kadaströ güncelleme ve sayısallaştırma çalışmaları olarak karşılık bulmuştur. Sistematik olarak gerçekleştirilen bu faaliyetlere ek olarak, kamu yatırımları, parsel- kişi ilişkilerinin dinamik bir yapıda olması, yüksek kentleşme hızı gibi nedenlerle yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri, kamulaştırma çalışmaları gibi faaliyetler de tapu sicilinde kayıtlı olan ile geometri alanı arasındaki farkların görünür hale gelmesine neden olmuştur.

Yanılma sınırı dışında olan sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalar, ilgisinin müracaatı veya kadaströ müdürlüğünce, hatanın tespit edilmesi halinde bu kanun hükümlerine göre kadaströ müdürlüğü tarafından re’sen düzeltilir. Yanılma sınırının içindeki farklar aynı usulle olaya münhasır olarak düzeltilebilir. Yapılacak düzeltme işlemlerinde hesaplanan alana göre işlem yapılarak farkın tamamı düzeltmeye konu edilmektedir.

Düzenleme ile haritacılık bilimi açısından kabulü gerekli ve zorunlu olan yanlışla sınırının (tecviz) tanımı yapılmakta ve taşınmazların yüz ölçümünde bu kapsamdaki değişikliklerin meşruiyeti ve sebebi açıklanmaktadır. Bu sayede hak ve nesafet kurallarına uygun bir biçimde hem uygulamada hem de uygulamaya karşı açılan davalarda sorumluluğun ve tazminatın belirlenmesinde bilimsel karşılığı olan bir standart getirilmektedir.

MADDE 17- Mahalli idarelerin şirket kurması, mevcut veya kurulacak şirketlere sermaye katılımında bulunması Cumhurbaşkanının iznine tabi olmasına rağmen dolaylı veya bedelsiz (hibe yoluyla) şirket edinimi hakkında madde hükmü yeterince açık olmadığı için uygulamada aksaklıklar yaşanmaktadır. Bu durum, belediyelerin bedelsiz şirket edinimi veya belediye şirketinin şirket kurması uygulamasının yaygınlaşmasına ve belediyelerin uygulamalarının denetimsiz alanda kalmasına ve bilhassa belediyelerin çalışma alanında kalmayan veya mali durumu yetersiz ya da riskli olan şirketlere kamu kaynağının harcanmasına sebep olmaktadır. Düzenleme ile mahalli idarelerin, bunların bağlı kuruluşlarının, bu idarelerin üyesi oldukları birliklerin, bunlar tarafından kurulan şirketlerin ve bunların doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak birlikte veya ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin dolaylı veya bedelsiz (hibe yoluyla) şirket edinimi ile kooperatif kurulması, bunlara ortak olunması gibi iktisadi teşekküllere her türlü hisse, şirket, kooperatif ediniminin kurala bağlanması ve kurulmuş olan şirketlerde daha sonra yapılacak diğer türlü edinimlerin Cumhurbaşkanına onayına tabi kılınması amaçlanmaktadır.

MADDE 18- Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Bakanlık ve bağlı, ilgili, ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların birbirleri arasındaki devir işlemleri yetkili personelin tapu müdürlüklerine giderek ilgili evrakları imzalamaları suretiyle gerçekleştirilmekte olup bu durum hem zaman kaybına hem de işlem sürelerinin uzamasına sebebiyet vermektedir. Madde ile mezkur kurumlar arasındaki devir işlemlerinin, taşınmaz malikinin yazısına istinaden resmi şekil şartı aranmaksızın re'sen yapılması yönünde düzenleme yapılarak devir işlemlerinin hızlandırılması, bürokrasinin azaltılması ve kamu hizmetlerinin daha etkin ve verimli bir şekilde yerine getirilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 19- Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanlar 5018 sayılı Kanun kapsamında Bakanlıkça kamu idarelerine tahsis edilmekte ancak bu taşınmazların boş bırakılmak suretiyle üzerlerinde herhangi bir faaliyette bulunulmaması, tahsis amacının sona ermesi, tahsis amacı yönünde kullanılmaması veya zaman içerisinde hukuki ve fiili durum itibarıyla kamu hizmetinde kullanılmayacak duruma gelmesi durumunda Bakanlıkça Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik uyarınca tahsisleri iptal edilmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessesese, bağlı ortaklık ve iştiraklerinin yatırım ihtiyaçlarının karşılanması ve bu taşınmazların daha etkin, ekonomik ve verimli kullanılmasını teminen kamu idarelerine tahsisli Hazine taşınmazlarının tahsislerinin kaldırılmasına, kanun gereği tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilli gereken yerlerin re'sen tesciline, kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan yerlerin bedelsiz olarak Hazine adına tesciline, bu taşınmazların Bakanlık veya Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessesese, bağlı ortaklık ve iştiraklerine bedelsiz devredilmesine Bakanlıkça karar verileceği yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Böylelikle, atıl durumda kalan taşınmazların kentsel dönüşüm projeleri, sosyal konut projeleri, çeşitli sosyal ve kültürel donatılar da barındıran yeni yaşam alanlarının oluşturulması gibi farklı proje ve yatırımlarda kullanılması sağlanarak kentlerimizin daha planlı ve sağlıklı alanlara dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Madde ile bu taşınmazların değerlendirilmesinde elde edilen gelirin %40'ının değerlendirmeyi yapan idareye aktarılması, %60'ının ise değerlendirmeyi yapan idare, kurum veya kuruluş ve bunların müessesese, bağlı ortaklık ve iştiraki tarafından kullanılmasına yönelik düzenleme yapılarak ilgili idarelerin bütçelerine yatırım ihtiyaçlarının karşılanması için kaynak sağlanması, gerçekleştirmiş oldukları kamu hizmetlerinin daha nitelikli hale getirerek planlı kenteleşmeye katkı sağlanması, dar

gelirli vatandaşlarımıza sosyal devlet anlayışı içerisinde ucuz konut ve sosyal donatı üretilmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 20- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen 958.00 metrelik maksimum su kotu dikkate alınarak Akşehir Gölünün Konya ili Akşehir ve Tuzlukçu ilçelerinde yer alan kıyı kesimine ait 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9 uncu maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak 4/1/2019 tarihinde tespit edilen kıyı kenar çizgisine göre kıyıda kalmayan ancak bu tarihten önce belirlenen kıyı kenar çizgilerine göre kıyıda kalmış olan yerlerde bulunan taşınmaz maliklerinin mülkiyet sorunlarının çözülmesi amacıyla 11/03/2021 tarihli ve 7297 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile 4706 sayılı Kanuna geçici 27 inci madde eklenmiştir.

Düzenleme ile, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 958.00 metrelik maksimum su kotunun 956,3 m. olarak revize edilmesi üzerine Akşehir Gölü'nün Konya ili Akşehir ve Tuzlukçu ilçelerinde kalan kısmında 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9 uncu maddesine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 27/4/2023 tarihinde yeni kıyı kenar çizgisi onaylanarak kesinleşmiştir.

Yapılan düzenleme ile 27/4/2023 tarihli kıyı kenar çizgisi dikkate alınarak söz konusu taşınmazların mülkiyet sorunlarının çözülmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 21- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin belgeli laboratuvarlarda zemin ile ilgili deneyler yapılmakta bu nedenle laboratuvar tanımına “zemin” ibaresi eklenmektedir.

Yapıların denetimi süreçlerinde yapı denetim kuruluşlarının en önemli sorumluluklarından biri de dökülen betonlardan ilgili standarda uygun olarak taze beton numunelerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin belgeli laboratuvarlara aldırarak, deneylerini yaptırmak ve sonuçlarını değerlendirmek, sonucun ilgili standardı sağlamadığı durumlarda standardına uygun olarak sertleşmiş beton (karot) numunelerini aldirarak sonuçlarını değerlendirmek ve sonucuna göre gerekli iş ve işlemleri yürütmektir. Bu süreçlerde, usulüne uygun olarak alınan ve deneyleri gerçekleştirilen beton numunelerinin standart değerleri sağlamadığının izin belgeli kuruluşlarca tespiti yapıldığı halde Kanun kapsamında beton üreticilerine herhangi bir yaptırım uygulanamamaktadır. Yapılarda dökülen betonun kalitesinin artırılması amacıyla beton üreticisine idari para cezası verilebilmesi için Kanuna beton üreticisi tanımı ve zemin ve temel etütlerinin Bakanlıkça denetlenebilmesinin sağlanması amacıyla aynı fıkraya zemin ve temel etüt kuruluşu tanımı getirilmektedir.

MADDE 22- Zemin ve temel etüt kuruluşları belgelendirilecek ve bu kuruluşlar da teknik personel istihdam edileceğinden idari müeyyide uygulanan yapı denetim ve laboratuvar kurucularının ve bu kuruluşlara idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personelin zemin ve temel etüt kuruluşlarında teknik görev alamayacağı ve zemin ve temel etüt kuruluşunun da ortağı olamayacağı yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Laboratuvar kuruluşunun deney numunelerini laboratuvar tesisi dışında da teslim alması gereken durumlar da ortaya çıkabileceğinden ceza maddesindeki “laboratuvara teslimi” ibaresi “teslim alınması” şeklinde değiştirilmektedir.

Ayrıca maddeye;

Laboratuvar hizmet sözleşmesi doğrultusunda numune alınımına gitmeyen ve Bakanlıkça belirlenen beton deney bedellerinin de yer aldığı sözleşme hükümlerine aykırı hareket eden laboratuvar kuruluşlarına idari para cezası verileceği hususu,

Laboratuvar kuruluşunda çalışan denetçi ve teknik elemanların hizmetin devamlılığı açısından başka bir işte çalışmamaları gerekmekte olup çalıştıklarının tespiti durumunda 50.000 Türk Lirası idari para cezası verileceği hükmü,

Yapıda kullanılan betonunun kalitesinin artırılması amacıyla Kanunun 1 inci maddesine beton üreticisi tanımı getirilerek, beton üreticileri de Kanuna dahil edilmiş olduğundan beton üreticileri için idari para cezasına ilişkin hükümler, eklenmektedir.

MADDE 23- Laboratuvarların beton deneyine ilişkin alacakları bedellerin azami bedelinin Bakanlıkça belirleneceği yönündeki hükme, kalitenin düşmesinin engellenmesi amacıyla asgari bedelin de belirleneceği hususu eklenmektedir. Halihazırda yapı müteahhidi ile laboratuvar kuruluşu arasında Yapı Malzemeleri ve Zemin Laboratuvarları Uygulama Yönetmeliği Ek-10’da örneği yer alan sözleşmenin akdedilmesi gerekmekte olup bu sözleşmenin usul ve esaslarının Bakanlıkça belirleneceği düzenlenmektedir.

MADDE 24- Kanuna tabi yapıların zemin ve temel etütlerinin denetlenbilmesinin sağlanması amacıyla Bakanlıkça zemin ve temel etüt kuruluşları belgelendirilecek ve Kanuna tabi yapıların zemin ve temel etütlerinin bu kuruluşlar tarafından yapılmasının sağlanacağı yönünde düzenleme yapılmaktadır. Bu kuruluşlar ile kimin sözleşme imzalayacağı, zemin ve temel etüt kuruluşlarının sayısının, kuruluş safhasında sahip olması gereken asgari niteliklerin, görevleri ile çalışma usul ve esaslarının ve bu kuruluşlarda görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumluluklarının yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiştir.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarına, arazi ve sondaj çalışmaları, laboratuvar deneyleri için numune alınması, saklanması, taşınması, laboratuvara teslimi, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti ve laboratuvar deneylerini Bakanlıktan izin belgeli laboratuvarlara yaptırmadığının tespiti hallerinde idari para cezası verileceği ve zemin ve temel etüt kuruluşunun, gerçeğe aykırı olarak düzenlediği zemin ve temel etüt raporu vermesi halinde, izin belgesinin iptal edilerek faaliyetine son verileceği ve teminatının irat kaydedileceği düzenlemesi yapılmaktadır.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarına da idari para cezası ve belge iptali yönünde idari müeyyideler uygulanacağından yapı denetim ve laboratuvar kuruluşlarında da olduğu gibi bu kuruluşların da belge iptali alması durumunda kurucularının ve belge iptaline sebebiyet veren teknik personelinin üç yıl süre ile zemin ve temel etüt, yapı denetim ve laboratuvar kuruluşunda teknik görev alamayacağı ve diğer kuruluşlara ortak da olamayacağı yönünde ve bu kuruluşlara idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personelin de üç yıl süreyle bu kuruluşlarda teknik görev alamayacağı, başka bir zemin ve temel etüt kuruluşunda ve herhangi bir yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda ortak olamayacağı yönünde düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 25- Yüksek Fen Kurulu kararlarına karşı yargıya başvuru hallerde davaların hangi yargı merci tarafından görüleceği hususunda tereddüt hâsıl olduğundan hukuki belirlilik ilkesinin uygulanması ve açılan davalar neticesinde kamunun yüksek tazminatlar ödemesinin önüne geçilmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır.

Kamu ihalelerinde sözleşme öncesi süreci yürüten Kamu İhale Kurumu Kurul üyeleri ile Kurum personelinin cezai ve hukuki sorumluluğuna ilişkin olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 53 üncü maddesinin (e) bendinin son paragrafında bulunan “19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 104 üncü maddesi hükümleri uygulanır” hükmü uygulanmakta olup sözleşme sonrası süreçte anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin yetkili kurul olan Yüksek Fen Kurulu başkan ve üyelerine ilişkin aynı hükmün uygulanması sağlanmaktadır.

Ayrıca başvuru sürecindeki eksikliklerin giderilmesi ve sürelerde uygulama birliğinin sağlanması amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına usul ve esas belirleme yetkisi verilmesi yönünde düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 26- Madde ile Çevre Ajansına 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 25 inci maddesi hükümlerine göre kamu kurum ve kuruluşlarından personel görevlendirilebilmesine ilişkin hükmün 5 yıl uzatılması amaçlanmaktadır.

MADDE 27- Türkiye Çevre Ajansının faaliyetlerinde verimliliğin artırılarak kamu hizmetlerinin düzenli, süratli, etkin, verimli ve ekonomik yürütülmesi ve sürdürülebilmesi amacıyla Ajansa aktarılan geri kazanım katılım paylarının 2027 yılı sonuna kadar aktarılması bu sayede çevre kirliliğini önlemek, yeşil alanların korunmasına katkı sağlamak, döngüsel ekonomi ve sıfır atık yaklaşımları doğrultusunda kaynak verimliliğini artırmak ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen çevre strateji ve politikalarının devamlılığının sağlanması amaçlanmaktadır.

MADDE 28- 6/2/2023'te meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde yıkık, acil yıkılacak ve ağır hasarlı olarak tespit edilen yapıların yeniden inşa edilmesi, yapılaşma ve yerleşme faaliyetlerinin başlayabilmesi, yapılaşmanın ivedilikle tamamlanabilmesi ile kamu düzeni ve genel hayatın olağan akışının tesis edilmesini teminen 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında hak sahiplerine verilen hibe ve kredilerin haczedilmemesi, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaması yönünde düzenlemelere ihtiyaç duyulması sebebiyle değişiklikler yapılmaktadır.

7269 sayılı Kanun uyarınca talep ve taahhütleri doğrultusunda hak sahipliği kazananlara ilişkin devlet eliyle konutu/iş yeri tamamlanarak (AFAD tarafından) anahtar teslimi yapılanların, kendilerine teslim edilen bağımsız bölümden cayararak ikinci el durumuna gelen bağımsız bölümü iade etmesinin engellenmesi, hak sahibi adına üretilen bağımsız bölümlerin kamu stoklarına dönüşünün engellenmesi amaçlanmaktadır. Bağımsız bölümde ilave hak tanınmayacak malikler adına üretilen bağımsız bölümlere ilişkin anılan Kanun uyarınca yürütülecek mahsuplaşma (güncel arsa payının malike ödenmesi/ hibe tutarı ve güncel arsa payının malike ödenmesi) doğrultusunda mülkiyetin tamamı Hazineye geçecek olup Hazine uhdesinde kalan bağımsız bölümlerin bakım masrafları, güvenliği, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca doğacak aidat, avans ve ortak bakım giderleri gibi maliyetlerin karşılanması, bölgeye dağılmış konumdaki bağımsız bölümlerin köhneleşmesinin engellenmesi ayrıca yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında bu taşınmazların değerlendirilerek sürecin sıhhatle işletilmesi açısından değişiklik yapılmaktadır.

Afetzedelere ikametgâh il mühaberlerini ibraz etmeleri suretiyle hak sahipliği tanınmış olup hak sahiplerine yerinde ya da toplu iskân alanlarında konut, iş yeri, samanlık ya da ahır üretilerek teslim edilmektedir. Bu alanlardaki uygulamalar 7452 ve 7269 sayılı Kanunlar kapsamında belirlenen farklı destek ve uygulamalarla yürütülmesine karşın fıkra kapsamında sadece “7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapılacak olan” taşınmazlara ilişkin uygulamalara atıfta bulunulmuştur. Oysa üzerinde “7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere konut, iş yeri, samanlık ve ahır gibi tesisler inşa edilen taşınmazlar” ile “üzerinde 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca hibe ve kredi destekleri ile konut, iş yeri ve ahırlı konut yapılan taşınmazlar”ın ayırt edilmesi gerekmektedir. Değişiklik ile bu ayırım yapılarak uygulama esasları belirlenmiştir.

Yukarıda bahsedilen “farklı destek ve uygulamalar” ibaresi, Mera Kanunu kapsamındaki yerlerde köy yerleşik alanı içinde veya dışında kalan alanlarda bulunan yapıları hasar gören afetzedeler ile Hazine mülkiyetindeki alanlarda veya tescil harici alanlarda bulunan yapıları hasar gören afetzedelerin yapılarının yıkıldığı yerde inşası kaydıyla;

-7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi kabul edilenlere yönelik devlet eliyle gerçekleştirilen yapım işleri ilk uygulama türü olarak,

-7452 sayılı Kanun uyarınca hibe ve kredi destekleri ile (afetzedeler tarafından) gerçekleştirilen yapım işleri ise ikinci uygulama türü olarak belirtilebilir.

İlk uygulama türünde; AFAD koordinasyonu ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı eliyle yürütülen uygulamalar çerçevesinde yerinde yapım isteyen hak sahiplerine 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca Bakanlık eliyle yeni konut/iş yeri/ahır/samanlık imal edilebilmektedir.

İkinci uygulama türünde ise afet bölgesinde 7452 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi doğrultusunda hibe ve kredi destekleri ile yürütülen uygulamalar doğrultusunda hak sahipleri konutlarını kendi imkânlarıyla inşa etmekte, bu uygulamalar kamunun inşaat esnasında ve belirli aşamalarda sübvans e ettiği 750 bin Türk Lirası kadar kısmı geri ödemeli olmak üzere yıkılan konut bağımsız bölüm başına toplamda 1.54 milyon Türk Lirası tutarlı destekler ile gerçekleştirilmektedir. Bu uygulama türü ile afetzedelerin kendi imkânları ile kamunun temin ettiği hibe ve kredi destekleri haricinde tamamen afetzedeler tarafından gerçekleştirilen yeniden yapım faaliyetleri doğrultusunda her yönüyle fayda barındıran işlere imza atılmaktadır.

Değişiklik ile yürürlükteki fıkra doğrultusunda üzerinde kamu (AFAD-Bakanlık) eliyle yıkılan yapıların yerinde yeniden inşasına olanak tanınan bahse konu (mera, Hazine, tescil dışı) taşınmazlara ilişkin afetzedelerin ayrıca kendi imkânlarıyla ve verilecek hibe ve kredi destekleri ile konut ya da diğer bağımsız bölümlerini inşa etmelerine olanak sağlanması, afet öncesinde halihazırda kullanımda olan bu taşınmazların aynı zamanda maliklere satışının gerçekleştirilerek kaynak üretilmesi ve mülkiyet problemlerinin çözümü ile kamu alacaklarının korunması amaçlanmaktadır.

Afetzedelerin yükünün azaltılması, olağan hayata dönüşün hızlandırılması, afetler nedeniyle hak sahiplerinin afetten önceki yerleşim yerini terk etmemesi ve istenmeyen göçlerin de bu suretle engellenmesi, ülke genelindeki dönüşüm çalışmalarının da ayrıca kaydedilecek gelirlerle desteklenmesi hedeflenmektedir.

Ayrıca Devlet eliyle (AFAD) yapılan inşaatlara yönelik hususlar mevzuat ile belirlenmiş olsa da hibe ve kredi destekleri ile üretilenlerin nasıl sonuçlandırılacağına yer verilmediğinden değişiklik öngörülmektedir.

MADDE 29- 10/6/2022 tarihli ve 31151 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 64 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin geçici 2 nci maddesi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında çevre ve şehircilik uzmanı kadrosunda bulunanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenlerin Bakanlıkta durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmalarına, Bakanlıkta idari görevde olanların da görevlerinin sona ermesi halinde yapılacak işlemlere ayrıca Bakanlık taşra teşkilatında milli emlak uzmanı kadrosunda bulunanlardan daha önce milli emlak denetmeni kadrosunda istihdam edilenlerin de Bakanlığın taşra teşkilatında durumlarına uygun milli emlak denetmeni kadrolarına atanmalarına yönelik düzenleme yapılmıştır.

Ancak söz konusu madde Anayasa Mahkemesinin 30/11/2023 tarihli ve E.2020/66 -K.2023/199 sayılı kararı ile konu bakımından yetki yönünden Anayasaya aykırı olduğu gerekçesi ile iptal edilmiştir.

Madde ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen söz konusu maddede yer alan Bakanlıkta idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenlerin idari görevlerinin sona ermesini müteakip Bakanlıkta durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmalarına yönelik düzenleme yapılmaktadır.

GEÇİCİ MADDE 1- Madde ile;

- 2/B alanlarında bulunan taşınmazların 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında,

- Hazineye ait tarım arazilerinin 6292 sayılı Kanun ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında,

- Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesi kapsamında,

- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında,

- Hazineye ait taşınmazların 5/6/1986 tarihli ve 3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun kapsamında,

- Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesi kapsamında,

satışına ilişkin olarak başvuru ve ödeme süresini geçiren vatandaşlara yeniden başvuru ve ödeme süresi verilmesi sağlanarak bu konudaki mağduriyetlerinin giderilmesi ve uygulamada meydana gelebilecek hukuki ihtilafların önlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 30- Yürürlük maddesidir.

MADDE 31- Yürütme maddesidir.

Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve

Turizm Komisyonu

23/01/2026

Esas No: 2/3466

Karar No: 11

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

2/3466 esas numaralı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi Komisyonumuzun 15/01/2026 tarihinde yapılan toplantısında görüşülmüş ve kabul edilmiştir.

Raporumuz, Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Yüksek Başkanlığa saygıyla arz olunur.

1. Giriş

Hatay Milletvekili Adem YEŞİLDAL ve Ardahan Milletvekili Kaan KOÇ ile 72 Milletvekili tarafından 09/01/2026 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan ve Başkanlıkça aynı tarihte esas komisyon olarak Komisyonumuza havale edilen 2/3466 esas numaralı “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” Komisyonumuzun 15/01/2026 tarihli toplantısında; Kanun Teklifinin ilk imza sahipleri, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Hazine ve Maliye Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Ticaret Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Kamu İhale Kurumu, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Türkiye Çevre Ajansı ve TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür.

Kanun Teklifi; Çevre Komisyonu, Plan ve Bütçe Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonuna tali komisyon olarak havale edilmiştir. Çevre Komisyonunun 12/01/2026 tarihli ve Komisyon Başkanı Diyarbakır Milletvekili Mehmet Galip ENSARIOĞLU imzalı yazısı, Plan ve Bütçe Komisyonunun 13/01/2026 tarihli ve Komisyon Başkanı Samsun Milletvekili Mehmet MUŞ imzalı yazısı ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonunun 15/01/2026 tarihli ve Komisyon Başkanı Kahramanmaraş Milletvekili Vahit KİRİŞÇİ imzalı yazısıyla Teklifin süresi içinde görüşülmesinin öngörülmediğini Komisyonumuza bildirmiştir.

Komisyonumuzun söz konusu Teklif ile ilgili görüşmeleri, 6 saat 48 dakika sürmüştür; müzakereler tutanağa bağlanmış ve toplamda 79 sayfa tam tutanak tutulmuştur.

2. Kanun Teklifi ile Öngörülen Düzenlemeler

Teklif, 14 kanun ve 1 kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapmakta olup yürürlük ve yürütme maddeleri ve 1 geçici madde dahil toplam 32 maddeden oluşmaktadır.

Teklifin gerekçesi ve metni incelendiğinde Teklif ile;

1- Tapu Kanununa ihdas edilen Ek 4 üncü maddeyle değerlendirme kuruluşlarınca düzenlenen değerlendirme raporlarında yer alan taşınmaza ilişkin verinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi zorunlu hale getirilmekte ve verinin elektronik ortamda gönderilmesi sağlanmakta,

2- Damga Vergisi Kanununa ihdas edilen ek madde ile TOKİ tarafından sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkarılan projelerde, yapım işleri ile sınırlı ve süreli olmak üzere damga vergisi istisnası getirilmekte,

3- Kat Mülkiyeti Kanununun;

➤ 35 inci maddesinde yapılan değişiklikle yöneticinin kat maliklerinden avans toplayabilmesinin işletme projesinin kat malikleri kurulunca onaylanmasına bağlanması suretiyle keyfi uygulamaların önüne geçilmesi amaçlanmakta,

➤ 37 nci maddesinde yapılan değişiklikle işletme projesinin kat malikleri kurulunda onaylanmasına ilişkin süreler ve itiraz usulleri düzenlenmekte,

➤ 70 inci maddesinde yapılan değişiklikle toplu yapılarda yönetim planlarının değiştirilmesine ilişkin karar nisabı beşte dörtten üçte ikiye indirilmekte,

4- Kooperatifler Kanununa ihdas edilen Ek 6 ncı maddeyle yapı kooperatiflerinde son konut tamamlanmadan ve kesin maliyet hesabı yapılmadan ortaklara tapu devri yapılmasının önüne geçilmesi amaçlanmakta,

5- Çevre Kanununun;

- 2 nci maddesinde yapılan değişiklikle Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda “çevre danışmanlık firması” tanımı yeniden düzenlenmekte ve “yetkilendirilmiş kişi” tanımı eklenmekte,
- 5 inci maddesinde yapılan değişiklikle, yapı denetim hizmet sözleşmelerinin kurulmaları ve yapı denetim firmalarının görevlendirilmelerine ilişkin düzenleme yapılmakta,
- 20 nci maddesinde yapılan değişiklikle çevre danışmanlık firmaları ile yetkilendirilmiş kişilere ilişkin idari para cezalarının hukuki dayanağı yeniden oluşturulmakta,
- İhdas edilen Ek 2 nci maddeyle çevre danışmanlık firmalarının sundukları hizmetler karşılığında alacakları asgari hizmet bedellerinin Bakanlıkça belirlenmesi sağlanmakta,

6- Toplu Konut Kanununun;

- 2 nci maddesinde yapılan değişikliklerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) işlemlerinin elektronik ortamda yürütülebilmesi ve uzaktan kimlik doğrulaması yapılabilmesi mümkün hâle getirilmekte,
- 7 nci maddesinde yapılan değişiklikle TOKİ’nin görevleriyle ilgili dava ve icra işlemlerinde teminat yatırma zorunluluğundan muaf tutulmakta,
- İhdas edilen maddeyle kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sosyal konut alanlarında devir ve acele kamulaştırma yapılabilmesine imkân tanınmakta,

7- İmar Kanununun;

- 28 inci maddesinde yapılan değişiklikle, şantiyelerde yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydının tutulması sağlanmakta,
- Aynı maddeye eklenen fıkralar ile binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlere ve yangın güvenlik uzmanlarına ilişkin (periyodik kontrollerin mahalli itfaiye teşkilatı tarafından veya mahalli itfaiye teşkilatının yeterli olmadığı durumlarda hizmet alacakları yangın güvenlik uzmanlarının yapılması vb.) hususlara yönelik düzenleme yapılmakta, ayrıca yapı denetçilerinin ruhsatta isim ve imzalarının bulunmayarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca elektronik sistem üzerinden takip edilmesi düzenlenmekte,
- 40 ıncı maddesine eklenen fıkra ile yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrollerde tespit edilen eksikliklerin giderilmesine ilişkin düzenleme yapılmakta,
- 42 nci maddesinde yapılan değişiklikle, binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlerde görev alacak yangın güvenlik uzmanlarına ve Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında enerji kimlik belgesi hazırlamak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yetkilendirilen enerji kimlik belgesi uzmanlarına ilişkin idari yaptırımlar düzenlenmekte,
- Aynı değişiklikle sahte belge kullanılarak temin edilen müteahhitlik sınıflandırma belgesi ile başlanılan yapının ruhsatının ve beş yıl süre ile belge numarasının iptal edileceği düzenlenmekte,
- Ayrıca yine söz konusu değişiklikle kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi amacıyla ruhsatsız yapılara hazır beton arz edilmesi hakkında idari yaptırım düzenlenmekte,
- 44 üncü maddesinde yapılan değişiklikle, binaların yangından korunmasına ilişkin periyodik denetimlerde görev alacak yangın güvenlik uzmanlarına, kontrole tabi yapılara ve kontrollerin süresine, alınacak ücretlere, tüm mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde verilecek belge türlerine ilişkin hususların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelik ile belirleneceği yönünde düzenleme yapılmakta,

8- Kadastro Kanununun; 41 inci maddesinde yapılan değişiklikle, hata ve yanlış kavramları ele alınarak yanlış sınıırının (tecviz) tanımı yapılmakta ve taşınmazların yüz ölçümünde bu kapsamdaki değişikliklerin meşruiyeti ve sebebi açıklanmakta,

9- Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 26 ncı maddesinde yapılan düzenleme ile mahalli idarelerin, bunların bağı kuruluşlarının, bu idarelerin üyesi oldukları birliklerin, bunlar tarafından kurulan şirketlerin ve bunların doğrudan ya da dolaylı olarak birlikte veya ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin dolaylı veya bedelsiz (hibe yoluyla) şirket edinimi ile kooperatif kurulması, bunlara ortak olunması gibi iktisadi teşekküllere her türlü hisse, şirket, kooperatif ediniminin kurala bağlanması ve kurulmuş olan şirketlerde daha sonra yapılacak diğer türlü edinimlerin Cumhurbaşkanına onayına tabi kılınması amaçlanmakta,

10- Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun;

➤ 7 nci maddesinde yapılan değişiklikle taşınmazların, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bağı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları arasında veya bu kurum ve kuruluşlardan Maliye Hazinesine devrinin hızlandırılması ve bürokrasinin azaltılması amacıyla resmi şekil şartı aranmayacağı yönünde düzenleme yapılmakta,

➤ İhdas edilen ek maddeyle özel kanunları gereğı tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescili gereken yerlerin tescilinin yapılması, kamu idarelerine tahsis edilen taşınmazların daha ekonomik ve verimli kullanımını teminen tahsislerinin iptal edilmesi, böylelikle atıl durumda kalan bu taşınmazların sosyal konut gibi farklı proje ve yatırımlarda kullanılması amaçlanmakta,

➤ İhdas edilen geçici maddeyle Akşehir Gölü'ne ait kıyı kenar çizgisinden kaynaklanan bazı taşınmazlarla ilgili mülkiyet sorunlarının çözülmesi amaçlanmakta,

11- Yapı Denetimi Hakkında Kanunun;

➤ 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle yapılarda dökülen betonun kalitesinin artırılması amacıyla beton üreticisine idari para cezası verilebilmesi için Kanuna beton üreticisi tanımı ve zemin ve temel etütlerinin Bakanlıkça denetlenebilmesinin sağlanması amacıyla aynı fıkra zemine ve temel etüt kuruluşu tanımı getirilmekte,

➤ 8 inci maddesinde zemin ve temel etüt kuruluşları belgelendirilecek ve bu kuruluşlar da teknik personel istihdam edileceğinden idari müeyyide uygulanan yapı denetim ve laboratuvar kurucularının ve bu kuruluşlara idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personelin zemin ve temel etüt kuruluşlarında teknik görev alamayacağı ve zemin ve temel etüt kuruluşunun da ortağı olamayacağı yönünde düzenleme yapılmakta,

➤ Anılan değişiklikle ayrıca betonunun kalitesinin artırılması amacıyla beton üreticileri için idari para cezasına ilişkin hükümler eklenmekte,

➤ 12 nci maddesinde yapılan değişiklikle laboratuvarların beton deneyine ilişkin alacakları bedellerin azami bedelinin Bakanlıkça belirleneceğı yönündeki hükme, kalitenin düşmesinin engellenmesi amacıyla asgari bedelin de belirleneceğı hususu eklenmekte,

➤ İhdas edilen ek maddeyle Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütlerinin, izin belgesi verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılacağı düzenlenmekte ve ayrıca konu ile ilgili yaptırımlar ihdas edilmekte,

12- Kamu İhale Sözleşmeleri söz konusu Kanuna ihdas edilen ek maddeyle Yüksek Fen Kurulu kararlarına karşı yargıya başvuru hallerde davaların hangi yargı merci tarafından görüleceğı

hususunda hukuki belirlilik ilkesinin uygulanması ve açılan davalar neticesinde kamunun yüksek tazminatlar ödemesinin önüne geçilmesi amacıyla düzenleme yapılmakta,

13-Türkiye Çevre Ajansı Kanununun;

➤ Geçici 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle, Çevre Ajansına 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Ek 25 inci maddesi hükümlerine göre kamu kurum ve kuruluşlarından personel görevlendirilebilmesine ilişkin hükmün 5 yıl daha uzatılması amaçlanmakta,

➤ Geçici 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle Türkiye Çevre Ajansının faaliyetlerinde kullanması amacıyla Ajansa aktarılan geri kazanım katılım paylarının 2027 yılı sonuna kadar aktarılması düzenlenmekte,

14-Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun;

➤ Ek 1 inci maddesinde yapılan değişiklikle depremden etkilenen hak sahiplerine verilen hibe ve kredilerin haczedilmemesi, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamamakta,

➤ Anılan maddedeki diğer bir değişiklik ile yürürlükteki fıkra doğrultusunda üzerinde kamu (AFAD-Bakanlık) eliyle yıkılan yapıların yerinde yeniden inşasına olanak tanınan bahse konu (mera, Hazine, tescil dışı) taşınmazlara ilişkin afetzedelerin ayrıca kendi imkânlarıyla ve verilecek hibe ve kredi destekleri ile konut ya da diğer bağımsız bölümlerini inşa etmelerine olanak sağlanması, afet öncesinde halihazırda kullanımda olan bu taşınmazların aynı zamanda maliklere satışının gerçekleştirilerek kaynak üretilmesi ve mülkiyet problemlerinin çözümü ile kamu alacaklarının korunması amaçlanmakta,

15-375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye eklenen geçici maddeyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenler idari görevlerinin sona ermesini takip eden bir ay içerisinde talep etmeleri halinde Bakanlıkta durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanınca atanmaları sağlanmakta,

16-İhdas edilen geçici maddeyle 2/B alanlarında bulunan taşınmazların 6292 sayılı Kanun, Hazineye ait tarım arazilerinin 6292 sayılı Kanun ile 4706 sayılı Kanun, Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesi, yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi, Hazineye ait taşınmazların 3303 sayılı Kanun, Hazineye ait taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesi kapsamında satışına ilişkin olarak başvuru ve ödeme süresini geçiren vatandaşlara yeniden başvuru ve ödeme süresi tanınmaktadır.

3. Komisyonunda Teklif Üzerinde Yapılan Görüşmeler

Komisyon Başkanlığına, görüşülmekte olan Kanun Teklifinin 1, 5, 7, 8, 9, 17, 21, 22, 23 üncü ve 24 üncü maddelerinin Anayasanın 2, 10, 13, 35, 48, 56, 73, 123 üncü ve 124 üncü maddelerine aykırı olduğuna ve teklifin Anayasaya uygunluk açısından Adalet Komisyonu Başkanlığına tevdi edilmesi gerektiğine dair beş öneri verilmiş, söz konusu öneriler İçtüzük gereğince öncelikle görüşülmüş, oya sunulmuş ve oy çokluğuyla kabul edilmemiştir.

Kanun Teklifinin ilk imza sahibi Hatay Milletvekili Adem YEŞİLDAL tarafından yapılan açıklamalarda;

➤ Kanun Teklifinin 1 inci maddesiyle Tapu Kanununda yapılan düzenlemeyle, değerlendirme kuruluşlarınca düzenlenen raporlardaki taşınmaza ilişkin verinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesinin zorunlu hâle getirildiği, buna ilişkin usul ve esasların Genel Müdürlükçe belirleneceğinin düzenlendiği,

➤ Kanun Teklifinin 2 nci maddesiyle Damga Vergisi Kanununda yapılan değişiklikle, TOKİ tarafından sosyal konut ve konutla birlikte ihaleye çıkarılan projelerde yapım işleriyle sınırlı ve süreli olmak üzere damga vergisi istisnası getirilerek orta ve alt gelir grubuna yönelik konutların daha uygun şartlarda üretilmesinin amaçlandığı,

➤ Kanun Teklifinin 3, 4 ve 5 inci maddeleriyle Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan düzenlemelerle, toplu yaşam alanlarında keyfi aidat artışlarının önlenmesi ve yönetim planı değişikliklerinde karar nisabının beşte dörtten üçte ikiye indirilmesinin teklif edildiği,

➤ Kanun Teklifinin 6 ncı maddesiyle Kooperatifler Kanununda yapılan düzenlemeyle, yapı kooperatiflerinin son konut tamamlanmadan ve kesin maliyet hesaplanmadan ortaklara tapu devri yapmasının önüne geçilerek mağduriyetlerin önüne geçilmesinin amaçlandığı,

➤ Kanun Teklifinin 7 nci maddesiyle, Çevre Kanununda Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonrası oluşan hukuki boşluğu gidermek üzere “çevre danışmanlık firması” ve “yetkilendirilmiş kişi” tanımlarının ve uygulanacak yaptırımların kanuna eklendiği,

➤ Kanun Teklifinin 10 uncu maddesiyle, Toplu Konut Kanununda yapılan değişikliklerle; TOKİ sözleşmelerinde elektronik kimlik doğrulamasının yapılabilmesi, TOKİ’nin doğrudan mirasçılık belgesi talep edebilmesi, bazı vergi ve harçlardan muaf tutulması ile sosyal konut alanlarında devir veya acele kamulaştırma yapılabilmesinin düzenlendiği,

➤ Kanun Teklifinin 12, 13, 14 ve 15 inci maddeleriyle, İmar Kanununda yapılara ilişkin sorumluluklar, yaptırımlar ve yangın güvenliğine ilişkin hususların düzenlenerek sağlıklı yapılaşmanın amaçlandığı,

➤ Kanun Teklifinin 16 ncı maddesiyle, Kadastro Kanununda yanılma sınırının tanımının yapılarak sorumluluk ve tazminatta bilimsel bir standardın getirilmesinin hedeflendiği,

➤ Kanun Teklifinin 17 nci maddesiyle, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun’da yapılan düzenlemeyle, mahalli idarelerin hibe veya bağış yoluyla şirket, hisse veya kooperatif edinimlerinin kurala bağlandığı ve yeni edinimlerin Cumhurbaşkanı onayına tabi kılındığı,

➤ Kanun Teklifinin 18 inci maddesiyle, Hazineye ait taşınmazların kamu kurumları arasında devrinde resmi şekil şartının aranmaması suretiyle bürokrasinin azaltılmasının amaçlandığı,

➤ Kanun Teklifinin 19 uncu maddesiyle, özel kanunları gereği Hazine adına tescili gereken yerlerin tescilinin sağlanması ve atıl taşınmazların tahsislerinin iptal edilerek sosyal konut gibi projelerde kullanılmasının amaçlandığı,

➤ Kanun Teklifinin 20 nci maddesiyle, kıyı kenar çizgisinden kaynaklanan mülkiyet sorunlarının çözülerek Akşehir Gölü’nde su kodunun belirlenmesi sonrası ortaya çıkan yaklaşık 30 milyon metrekarelik alanın hak sahiplerine tahsis edilmesine yönelik düzenleme yapıldığı,

➤ Kanun Teklifinin 21, 22, 23 ve 24 üncü maddeleriyle, Yapı Denetimi Hakkında Kanunda “beton üreticisi” ve “zemin ve temel etüdü kuruluşu” tanımlarının eklendiği, zemin etütlerinin izinli kuruluşlarca yapılacağı ve yaptırımlar ihdas edildiği,

➤ Kanun Teklifinin 25 inci maddesiyle, Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda Yüksek Fen Kurulu kararlarının uygulanmasından doğan davalarda adli yargının yetkili olduğunun netleştirildiği,

➤ Kanun Teklifinin 28 inci maddesiyle, 6 Şubat 2023 depremleri sonrası yerinde dönüşüm uygulamalarının sağlıklı yürütülmesi için ilgili olağanüstü hâl düzenlemesinde değişiklik yapıldığı,

➤ Kanun Teklifinin 29 uncu maddesiyle, 375 sayılı KHK’da Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda, daha önce Millî Emlak kontrolörü kadrosunda olanların idari görevlerinin sona ermesi hâlinde Bakanlıkta başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmasına imkân tanındığı,

➤ Kanun Teklifinin geçici 1 inci maddesiyle, 2/B ve benzeri düzenlemeler kapsamında başvuru ve ödeme sürelerini kaçıran yaklaşık 102 bin hak sahibine yeniden başvuru ve ödeme imkânı tanındığı, ifade edilmiştir.

Kanun Teklifi üzerinde müzakerelerde milletvekilleri tarafından yapılan açıklamalarda;

➤ Hazır beton üreticisi, müteahhit veya yapı denetim firmalarının laboratuvar tercih edebilmesinin adeta sürekli iş karşılığı olumlu rapor ilişkisi doğurduğu, bu nedenle sertleşmiş beton (karot) numunesi alınması ve test edilmesine ilişkin laboratuvar görevlendirmesinin Bakanlıkça elektronik sistem (EBİS) üzerinden yapılmasının tarafsızlığı güçlendireceği ve beton kalitesini yükselteceği, bu yöntemin, deprem kuşağında yer alan Türkiye’de niteliksiz beton kaynaklı can ve mal kayıplarını önemli ölçüde azaltabileceği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununa eklenmesi öngörülen düzenlemenin aidat artışlarına yasal bir üst sınır getirmesi yönüyle olumlu olduğu,

➤ Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda yapılan değişiklikle Yüksek Fen Kurulu kararlarının uygulanmasından doğan davalarda adli yargının yetkili olduğunun açıkça düzenlenmesinin uygulamadaki görevli yargı kolu karmaşasını gidereceği,

➤ Olağanüstü hâl kapsamında yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin düzenlemede yapılan değişikliklerin, 6 Şubat 2023 depremleri sonrası yerinde dönüşüm uygulamalarının daha sağlıklı yürütülmesini amaçladığı,

➤ 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede yapılan değişiklikle, Anayasa Mahkemesinin iptal kararı doğrultusunda Millî Emlak kontrolörlüğünden gelenlerin idari görevlerinin sona ermesi hâlinde Bakanlıkta müfettiş veya başmüfettiş kadrolarına atanmasına imkân tanınmasının hukuki boşluğu giderdiği,

➤ Acele kamulaştırmanın istisnai bir yol olmaktan çıkarılarak olağan bir uygulamaya dönüştürüldüğü, oysa hukukun sırasının önce kamulaştırma, bedel tespiti ve yargı güvencesi olması gerektiği; mevcut uygulamanın ise “önce inşaat, sonra hukuk” anlayışını benimsediği ve bunun mülkiyet hakkına açık aykırılık riski taşıdığı,

➤ Teklifin 12, 13 ve 15 inci maddeleriyle yangın güvenliği denetiminde yetkinin belediyeler, Bakanlık ve yetkilendirilmiş özel kişi ve kuruluşlar arasında dağıtıldığı; bu durumun yetki karmaşası yarattığı, sorumluluğu belirsizleştirdiği ve “herkes yetkili, kimse sorumlu değil” sonucuna yol açtığı,

➤ Kartalkaya faciası örneğinde olduğu gibi, çok sayıda kurumun yetkili olduğu durumlarda fiili hesap verebilirliğin ortadan kalktığı; getirilen düzenlemenin can güvenliğini güçlendirmekten ziyade sorumluluktan kaçınmaya hizmet edeceği,

➤ Teklifin 17 nci maddesiyle belediyelerin şirket kurması veya kooperatiflere ortak olmasının Cumhurbaşkanı iznine bağlanmasının, yerel demokrasiyi ve yerinden yönetim ilkesini zayıflatıldığı; “denetim” adı altında getirilen bu kısıtlamanın belediyeleri işlevsizleştireceği,

➤ Teklifin 1 inci maddesi uyarınca değerlendirme raporlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesinin zorunlu kılınmasının, teoride makul görünse de bu verilerin nasıl kullanılacağına dair şeffaflık sorunları doğurduğu ve taşınmaz değerlerinin siyasi saiklerle belirlenebileceği endişesi yarattığı,

➤ Teklifin 16 ncı maddesinde “yanılma sınırı/tecviz” düzenlemesiyle kadastro hatalarının resen düzeltilmesinin öngörüldüğü; bunun tapuda kayıtlı alan ile fiili alanı farklı olan binlerce vatandaşın

mağduriyetine yol açabileceği ve Diyarbakır ili Bismil ilçesinde yaşanan kadaströ problemi örneğinde olduğu gibi ağır sonuçlar doğurabileceği, bu tür teknik düzenlemelerde hak ve nesafet kuralları gereği vatandaşın aleyhine sonuç doğurabilecek müdahalelerde mülkiyet güvencesinin öncelenmesi gerektiği,

➤ Kanun metninde yer alan “temel etüdü” kavramının yeterince açıklanmadığı, düzenlemenin amatörce hazırlandığı ve uygulayıcılar açısından anlaşılması güç bir dil kullanıldığı; bunun uygulamada ciddi sorunlar ve farklı yorumlara yol açacağı,

➤ Mevzuat dilinin karmaşıklığı nedeniyle uygulayıcılar ve denetleyiciler arasında farklı anlamalara sebebiyet vereceği ve düzenlemenin sahada uygulanamaz hâle gelebileceği,

➤ Kanun Teklifinin temel amaçlarından birinin “deprem ve deprem güvenliği” olarak sunulmasının toplumun deprem korkusunu istismar ettiği; mevcut iktidar döneminde deprem etkilerini azaltıcı somut sonuç alınmadığı,

➤ Türkiye’de deprem gerçeği kadar ciddi bir yapı stoku sorunu bulunduğu; ancak bu yapı stokunun risk analizinin yapılmadan yeni düzenlemeler getirilmesinin isabetli olmadığı, önceliğin can kaybına yol açabilecek riskli yapıların tespit ve dönüşümü olması gerektiği,

➤ Deprem ve rezerv alanı gerekçesiyle zeytinlikler ve özel mülkiyet alanlarına müdahale edildiği; bunun mülkiyet hakkına aykırı uygulamalara zemin hazırladığı,

➤ Fay hatları üzerindeki yapılaşmanın geçmişten bugüne hiçbir kamu otoritesi tarafından etkin biçimde engellenmediği; 1968’den beri zorunlu olan zemin etütlerinin yeterince yapılmadığı ve denetlenmediği ve bu bağlamda Hatay’da fay zonu ve zemin etütleri dikkate alınarak kentin daha sağlam, daha dağlık alanlara taşınması imkânı varken yeniden Asi Nehri kenarına kurulmasının kamu yararıyla bağdaşmadığı,

➤ Yeniden yapılanma için bir fırsat doğmuşken kentin yine riskli alana kurulmasının isabetli olmadığı ve TOKİ ihalelerine öncelik veren bir bakış açısının hâkim olduğu,

➤ Afete duyarlı kentler oluşturma gerekçesiyle getirilen 21, 22, 23 ve 24 üncü maddelerin gerçek gerekçesinin yeterince açıklanmadığı ve bu maddelerin neden gerekli olduğunun ikna edici biçimde ortaya konulmadığı,

ifade edilmştir.

Kanun Teklifi üzerinde müzakerelerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakan Yardımcısı Ömer BULUT tarafından yapılan açıklamalarda;

➤ TOKİ’nin özel hukuk tüzel kişisi gibi kâr amacı güden bir şirket olmadığı, faaliyetlerini toplum yararı ve sosyal devlet ilkesi çerçevesinde yürüten bir kamu kurumu olduğu, bu nedenle uygulamalarının temel amacının vatandaş lehine sosyal konut gibi bir kamusal hizmet üretmek olduğu,

➤ 10 uncu maddede yer alan mirasçılık düzenlemesinin vatandaşın mevcut mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşımadığı, düzenlemenin esasen TOKİ ile ilişkili bir hak veya işlem bulunduğu konusunda mirasçılara bildirim yapılmasına yönelik bir usul getirdiği,

➤ TOKİ’nin bazı işlemler bakımından harçtan muaf tutulmasının, kurum lehine tek taraflı bir ayrıcalık olarak görülmemesi gerektiği, zira bu muafiyetin nihai olarak sosyal konutlardan yararlanan hak sahibi vatandaşların mali yükünü hafifletici bir etki doğuracağı,

➤ Zemin ve temel etüdünün yalnızca jeoloji mühendislerinin uzmanlık alanı olarak değerlendirilemeyeceği; jeoloji, jeofizik ve inşaat mühendislerinin birlikte yer aldığı disiplinler arası bir çalışma alanı olduğu, kanunda düzenlenen yapının “firma”yı ifade ettiği ve bu firmada görev yapacak teknik personelin niteliklerinin ikincil mevzuatla belirlenmesinin öngörüldüğü,

➤ Yapı ruhsatlarında isimlerin yer almamasına ilişkin düzenlemenin geçmişe yürütmeyeceği ve önceki işlemleri etkilemeyeceği; yeni sistemde ise yapıdaki fenni mesullük görevini üstlenen makine, elektrik ve inşaat mühendislerine ilişkin bilgilerin e-Devlet üzerinden kayıt altına alındığı ve Bakanlık merkezinde baştan sona izlenebilir şekilde tutulduğu,

➤ Taşınmaz değerlendirme raporlarına ilişkin verilerin elektronik ortamda toplanmasının, Türkiye genelinde sağlıklı ve güncel bir değer envanteri oluşturulmasına temel teşkil etmek amacı taşıdığı; bu nedenle ayrıca ağır bir ceza rejimi öngörülmesinin yerinde görülmediği, asıl hedefin vatandaşın doğru beyana yönlendirilmesi olduğu,

➤ Söz konusu değerlendirme verilerinin yalnızca idari bir veri havuzu oluşturmak için değil, ileride vergi politikalarına da gerekçe oluşturabilecek nitelikte, bütüncül bir sistemin parçası olarak değerlendirildiği,

➤ Kooperatiflere ilişkin düzenlemede “son konut tamamlanana kadar tapu devrinin yapılmaması” ilkesinin, kat karşılığı sözleşmesinde kooperatif adına inşa edilen daire sayısı ile sınırlı olduğu ve bu çerçevenin dışına taşmadığı,

➤ Söz konusu düzenlemenin müteahhitlerin faaliyetini tamamen engelleyen bir yasak niteliği taşımadığı, aksine kooperatif üyelerinin haklarının korunmasına yönelik bir güvence sağladığı, ifade edilmiştir.

Kanun Teklifi üzerinde müzakerelerde TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası Yönetim Kurulu Başkanı Hüseyin ALAN tarafından yapılan açıklamalarda;

➤ Zemin ve temel etütlerinin yerinde denetimini esas alan bir modelin yıllardır savunulduğu ve teklifin bu yöndeki yaklaşımının prensip olarak doğru bulunduğu,

➤ Teklifin ilk imza sahibi Hatay Milletvekili Adem YEŞİLDAL’ın zemin etütleri ve denetimlere ilişkin gerekçelerine katıldığını ve bu gerekçelerin altına imza atılabileceği,

➤ Zemin ve temel etüdü yapan kuruluşların daha kurumsal, disiplinli ve standartlara bağlı hâle getirilmesi gerektiği ve bu kuruluşların jeoloji mühendislerinden oluşması hâlinde devletin teminat, yetkilendirme ve kuruluş koşulları bakımından kurumsallaşmayı kolaylaştırması gerektiği,

➤ Zemin ve temel etütlerinin yetkilendirilmiş kuruluşlarca yapılması ve denetlenmesine yönelik düzenlemenin afet risklerinin azaltılmasına katkı sunacağı,

➤ Zemin etüdünün “depremsellik” bakımından alfabenin “a” harfi gibi birinci öncelik olduğu, Hatay’daki yıkımın büyük ölçüde zemin kaynaklı olduğunun bilim insanlarının ifade edildiği,

➤ Bu nedenle zemin etüdü ve beton kalitesine ilişkin denetimlerin mevzuatla daha sıkı düzenlenmesinin zorunlu olduğu, ifade edilmiştir.

Jeoloji Mühendisleri Odası Başkanının Görüşlerine Karşı Yapılan Açıklamalarda;

➤ Sondaj çalışmalarının günler sürebilen işler olduğu, bu nedenle hem sondaj firmasından hem de zemin laboratuvarından ayrı ayrı birer jeoloji mühendisinin sürekli sahada bulunmasının pratik ve uygulanabilir olmadığı,

➤ Türkiye’de özellikle Anadolu’da laboratuvar sayısının sınırlı olması nedeniyle bu yükümlülüğün fiilen karşılanamayacağı,

➤ Parsel bazında jeoloji etüdü istenmesinin teknik açıdan tartışmalı olduğu, asıl istenmesi gereken çalışmanın parsel bazında jeoteknik rapor olması gerektiği,

➤ Sondaj sırasında laboratuvar personelinin sahada bulunması gibi ayrıntıların kanunda değil, yönetmelikte düzenlenmesinin daha uygun olacağı,

➤ Sektörün disipline edilmesi gerektiği konusunda genel bir mutabakat bulunmakla birlikte, getirilen şartların uygulama maliyetleri ve insan kaynağı açısından yeniden değerlendirilmesi gerektiği,

➤ Bu tür teknik düzenlemelerin torba yasa içinde tartışılmasının sağlıklı olmadığı ve daha ayrıntılı teknik müzakereye ihtiyaç bulunduğu, ifade edilmiştir.

4. Komisyonun Maddeler Hakkındaki Kararı

Kanun Teklifinin tümü üzerinde yapılan görüşmelerin tamamlanmasının ardından, maddeleri üzerinde görüşmelere geçilmesi oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

➤ Çerçeve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 inci madde oy çokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

➤ Çerçeve 22 nci madde önergeyle değiştirilerek oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Söz konusu önergeyle “5 inci maddenin sekizinci fıkrası uyarınca akdedilen” ibaresi “Akdedilen” şeklinde değiştirilmiş, böylece yapılan atfın meri mevzuatla uyumlaştırılması amaçlanmıştır.

➤ Çerçeve 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, Geçici Madde 1, 30 ve 31 inci maddeler oy çokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Komisyonun alınan yetki çerçevesinde, Teklifin tamamı, tereddütleri gidermek ve anlamı netleştirmek amacıyla terim ve ibareler, kanun dili ve tekniği bakımından gözden geçirilmiş ve metinde redaksiyon mahiyetinde ekleme ve değişiklikler yapılmıştır.

5. Genel Kurulda Temsil

İçtüzüğün 45 inci maddesi uyarınca, Kanun Teklifinin Genel Kuruldaki görüşmelerinde Komisyonumuzu temsil etmek üzere; Ardahan Milletvekili Kaan KOÇ, Aydın Milletvekili Seda SARIBAŞ, Burdur Milletvekili Mustafa OĞUZ, Sakarya Milletvekili Ali İNCİ, Siirt Milletvekili Mervan GÜL, Şanlıurfa Milletvekili Cevahir Asuman YAZMACI ve Trabzon Milletvekili Vehbi KOÇ özel sözcüler olarak seçilmiştir.

Başkan <i>Adil Karaismailoğlu</i> Trabzon Kâtip <i>Mervan Gül</i> Siirt (Bu raporun özel sözcüsüdür)	Başkanvekili <i>Halil Eldemir</i> Bilecik Üye <i>Adnan Beker</i> Ankara (Muhalefet şerhimiz vardır)	Sözcü <i>Hulusi Şentürk</i> İstanbul Üye <i>Sururi Çorabatur</i> Antalya (Son oylamada bulunamadı, muhalefet şerhimiz vardır)
Üye <i>Aykut Kaya</i> Antalya (Son oylamada bulunamadı, muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Kaan Koç</i> Ardahan (Bu raporun özel sözcüsüdür)	Üye <i>Seda Sarıbaş</i> Aydın (Bu raporun özel sözcüsüdür)
Üye <i>Onur Düşünmez</i> Hakkari (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Hüseyin Yıldız</i> Aydın (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Mustafa Oğuz</i> Burdur (Bu raporun özel sözcüsüdür)

Üye <i>Mehmet Atmaca</i> Bursa (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Semih Işıkver</i> Elâzığ	Üye <i>Ertuğrul Gazi Konal</i> Giresun
Üye <i>Şamil Ayrım</i> İstanbul (Son oylamada bulunamadı)	Üye <i>Ayşe Sibel Yanıkömeroğlu</i> İstanbul (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Gülcan Kış</i> Mersin (Muhalefet şerhimiz vardır)
Üye <i>Ali İnci</i> Sakarya (Son oylamada bulunamadı, bu raporun özel sözcüsüdür)	Üye <i>Sabahat Erdoğan Sarıtaş</i> Siirt (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Cevahir Asuman Yazmacı</i> Şanlıurfa (Bu raporun özel sözcüsüdür)
Üye <i>Cem Avcı</i> Tekirdağ (Muhalefet şerhimiz vardır)	Üye <i>Vehbi Koç</i> Trabzon (Bu raporun özel sözcüsüdür)	Üye <i>Yavuz Aydın</i> Trabzon (Muhalefet şerhimiz vardır)

MUHALEFET ŞERHİ

2/3466 esas numaralı “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” teklifine Cumhuriyet Halk Partisi Bayındırlık, İmar ve Ulaştırma, İmar ve Turizm Komisyonu üyeleri olarak karşı olmamızın nedenleri aşağıda belirtilmiştir.

I. GENEL DEĞERLENDİRME

TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunda aceleyle görüşülen 2/3466 esas numaralı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi, genel kabul görmüş yasama ilkelerine ve kanun yapma teamüllerine aykırı birbiri ile ilişkisiz çerçeve Kanunun birçok maddesinde değişiklik veya ekleme yapan (yürütme ve yürürlük dahil) 31 maddeden oluşan bir torba kanun teklifidir.

1. Usul açısından değerlendirme

Genel kabul görmüş yasama ilkelerine ve kanun yapma teamüllerine aykırı bir biçimde oluşturulan kanun düzenlemeleri içeren aynı zamanda birbiri ile ilişkisiz 15 Kanunun birçok maddesinde değişiklik veya eklemenin yanı sıra 1 Kanun hükmünde Kararnamede de değişiklik yapan 31 maddelik söz konusu torba kanun teklif metninin hem kendisinin hazırlanma ve tedvininin hem de TBMM’de yasalaştırılma sürecinin usul yönünden önemli zaafırları bulunmaktadır.

Cumhuriyet Türkiye’sine Osmanlı’dan aktarılan en önemli kurumların başında Meclis gelmektedir. Milli mücadeleli yöneten bu meclisin hafızasında parlamento hukukumuzun kurucu metinleri olan 1877 tarihli Heyeti Ayan Nizamnamei Dahilisi, 1927 tarihli TBMM Dahili Nizamnamesi ve halen meri olan 1973 tarihli TBMM İtüzüğü bulunmaktadır. Ayrıca, yazılı hukuk kaynakları dışında Meclis teamülleri parlamentonun çalışmalarında başvurduğu diğer çok önemli bir kaynağı oluşturmaktadır.

2002’den günümüze Meclisin çoğunluğunu oluşturan AKP iktidarı parlamento hukukunun en temel kurum ve kurallarını ihlal ederek ve aşındırarak bu alandaki tarihsel birikimini ortadan kaldırmaktadır.

Konu bu çerçevede ele alındığında;

Söz konusu kanun teklifi torba kanun formatında hazırlanmıştır.

Kanun metninde birbiri ile ilintisiz konulardaki kanunlarda yapılan düzenlemeleri görmekteyiz. Komisyon düzleminde ihtisaslaşma anlamsızlaşmakta, komisyonların varlık nedeni sorgulanmaktadır. Kanunların konu bütünlüğü, iç tutarlılığı ortadan kalkmaktadır. Torba kanun uygulaması gerek milletvekillerinin gerekse komisyonların

kapasitesinin çok gerisinde bir kanun yapım sürecini dayatmakta parlamento çalışmalarının niteliğini zayıflatmaktadır.

Bu kapsamda torba kanun; etkinlik, demokratik katılım ilkelerine aykırı, nevi şahsına münhasır bir uygulamadır.

Uygulamada yasama çalışmalarının mutfağı niteliğindeki komisyonlar, bir tür yasak savma süreci olarak görülmekte; Genel Kurul'da ise, müzakere süreci işletilememekte; iktidar partisi milletvekillerinin oyu yasama çalışmaları sırasında belirleyici olmaktadır.

İçerik yoğunluğu bu denli fazla olan bir teklifin Komisyon üyelerine intikal tarihi ile Komisyonun görüşmelere başladığı tarih arasındaki kısıtlı süre verimli bir çalışma ve değerlendirme yapılmasına imkân vermemektedir. Üstelik bazı önemli maddelerin etki analizlerine hiç yer verilmemekte, Komisyon başkanlığına başvurulduğunda görüşmelere geçildiğinde getirileceği ifade edilmesine rağmen görüşmeler tamamlanmasına rağmen getirilmemektedir. Hakeza, Komisyonda görüşülme süreci de aceleci, yeterince tartışılma imkânı verilmeyen, verilen önergelerin okunması, anlaşılması ve tartışılması ara dahi verilmeden bir an önce bitirilme telaşı ile tamamlanmaktadır.

Teklifte yar alan maddelerinin gerekçeleri açıklayıcı olmaktan çok uzak olduğu gibi katılım sağlayan bürokratların açıklamaları da tatmin edici değildir. Teklif sahibi ya da Komisyonda yer alan iktidar partisi vekillerinin ise teklifin içeriğine yeterince vakıf olmadıkları yapılan müzakerelerde rahatlıkla görülebilmektedir.

Kod yasalarda gerçekleştirilmeyen, **TBMM'nde ilgili komisyonlarda yeteri kadar tartışılmayan kanun teklifleriyle ve torba yasalarla getirilen hükümlerle bütüncül olmayan yasa yapma alışkanlığı** ilave problemlere neden olmakta, kod yasalardaki bazı hükümlerin sık sık değişimine sebebiyet vermektedir.

2. Kanun teklifinin genel olarak değerlendirilmesi

Bir Kanunun adıyla başlayıp “Bazı Kanunlar” şeklinde devam eden Torba Kanunla yasama yöntemine ilişkin grubumuzun görüşü her zaman olduğu gibi menfidir.

Kanunların bir bölümünün adı da “Bazı Kanunlar” olarak literatüre geçecek hale getirilmektedir. Ancak, bu ifadenin kullanılması içeriğinin önemini azaltmasına izin verilmemelidir. Zira, hepsi kendi mecrasında çok önemli kanunlardır.

Ülkemizin bir hukuk devleti olduğu başta iktidar partisi mensupları olmak üzere sıklıkla vurgulanırken, hukuk devletinin “hukuka dayalı bir sistem” olduğu ve bu sistemin kanunlar üzerine kurulduğuna kuşku bulunmamaktadır.

Ancak, görülen o ki iktidar, çoğunluk marifetiyle çıkardığı kanunlarla bu sistemi hukuksuzlaştırmakta, hukuk sistemimizi hukuka aykırı kanunlarla hukuksuz bir “Kanun Devleti”ne dönüştürmektedir.

Anayasayı dikkate almayan, AYM kararlarını yok sayan, vizyonsuz ve sadece günübürlük çözümleri önceleyen, çoğu kez iş işten geçtikten sonra ve “önce yap, sonra

kural gelir” anlayışıyla geldiğimiz nokta, hukuk değil kanun devletine geçişi pekiştirmektedir.

Halkımızın gerçek ihtiyaçlarını yok sayarak, aynı Kanunları defalarca, zamanlı zamansız değiştirerek oluşturulan karmaşık mevzuat, artık vatandaşın anlamadığı, devlet kurumlarını kör döğüşüne sürükleyen yeni bir düzeni bize dayatmaktadır.

Bu torba yasa teklifinde yer alan kanunların AK Parti iktidara geldiğinden bu yana kaçar kez değiştiğini hatırlatılmasında fayda bulunmaktadır.

Tapu Kanunu 12 kez, Damga Vergisi Kanunu 37 kez, Kat Mülkiyeti Kanunu 11 kez, Kooperatifler Kanunu 19 kez, Çevre Kanunu 15 kez, Toplu Konut Kanunu 19 kez, İmar Kanunu 34 kez, Kadastro Kanunu 17 kez, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun 29 kez, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 43 kez, Yapı Denetimi Hakkında Kanun 14 kez, Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu 16 kez, Türkiye Çevre Ajansının Kurulması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 2021’de yürürlüğe girmesine rağmen 3 kez, 2023 Nisanında yürürlüğe giren 7452 Sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme Ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun bile bununla birlikte 3 kez, 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname 100’den fazla kez, 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun 15 kez değiştirilmiştir.

Bunların arasında sadece bir yılda 4-5 kez değişiklik yapılanlar da mevcuttur.

Sunulan 31 maddelik “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı KHK’de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi”, “yapı güvenliği”, “kaçak yapılaşma ile mücadele”, “dijital dönüşüm” ve “bürokrasinin azaltılması” gibi toplumsal mutabakata dayalı olduğu savunulan gerekçelerle sunulmuştur.

Teklifin stratejik hedefleri arasında yerel yönetimlerin siyasi vesayet altına alınması, merkezi yürütmenin (özellikle Cumhurbaşkanlığı makamının) yetkilerinin mutlaklaştırılması, kamu kaynaklarının siyasi iktidar tarafından kontrolsüz kullanımı, yargısal denetimin ve anayasal hakların aşındırılması ve afet sonrası dönemde “olağanüstü hal” normlarının kalıcılaştırılması yer almaktadır. Bu hedefler, Anayasa’nın temel ilkeleriyle doğrudan çelişmektedir.

Yasama yetkisini kullanarak yasama organının yetkilerinin yürütmeye terkedildiği tehlikesi göz ardı edilemeyecek kadar önemlidir.

15 Kanun ve bir Kanun hükmünde Kararnamede birçok maddesinde değişiklik veya ekleme yapan 31 maddelik torba Kanun Teklifinde yer alan

- 1 madde ile, 2644 sayılı **Tapu Kanunu**'nda,
- 1 madde ile 488 sayılı **Damga Vergisi Kanunu**'nda
- 3 madde ile, 634 sayılı **Kat Mülkiyeti Kanunu**'nun bazı maddelerinde,
- 1 madde ile 1163 sayılı **Kooperatifler Kanunu**'nda,
- 3 madde ile bazı Anayasa Mahkemesi iptal kararı da dikkate alınarak 2872 sayılı **Çevre Kanunu**'nda,
- 2 madde ile 2985 sayılı **Toplu Konut Kanunu**'nda,
- 4 madde ile 3194 sayılı **İmar Kanunu**'nda,
- 1 madde 3402 sayılı **Kadastro Kanunu**'nda,
- 1 madde ile 4046 sayılı **Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun**'da,
- 3 madde ile 4706 sayılı **Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**'da,
- 4 madde ile 4708 sayılı **Yapı Denetimi Hakkında Kanun**'da,
- 1 madde ile 4735 sayılı **Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu**'nda,
- 2 madde ile 7621 sayılı **Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**'da,
- 1 madde ile 7452 Sayılı **Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme Ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun**'da,
- 1 madde ile **375 sayılı Kanun Hükmünde Kararname**'de,
- 1 madde ile 6292 Sayılı **Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun**'da,

Değişiklik ve ek/geçici madde eklemeleri yapılmaktadır.

Yine teklifin komisyonda görüşmeleri sırasında iktidar grubu tarafından verilen bir önerge ile Teklifin 22 nci maddesi ile değiştirilen 4708 sayılı Kanun'un 8 inci maddesi'nin onuncu fıkrasının (c) bendinin (9) numaralı alt bendinde yer alan "5 inci maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca akdedilen" ibaresinin "akdedilen" şeklinde değiştirilmesi kabul edilmiştir.

Bu torba kanun teklifinin;

1 inci maddesinde; Değerleme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen taşınmaz değerleme raporlarının, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından tapu ve kadastro genel müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunlu tutulmaktadır.

2 nci Maddeyle; Toplu konut idaresi başkanlığınca sosyal konut ve konut ile birlikte ihale edilen yapıım işlerine ilişkin olarak 31/12/2027 tarihine kadar damga vergisi istisnası sağlanmaktadır.

3 üncü maddesinde; 4 üncü maddeyle bağlantılı olarak apartman/site yönetimlerinin maliklerden avans toplama yetkisi daha net ölçütlere bağlanmakta, Apartman/site yönetimi, avansı sadece yıllık bütçe onaylanıncaya kadar toplayabilmesine olanak sağlanmaktadır.

4 üncü maddesiyle: Yöneticinin hazırlayacağı işletme projesinde (yıllık site bütçesi) yer alacak zorunlu giderlerin neler olacağı daha açık hale getirilmekte, yöneticinin, bir bütçe yoksa, genel kurulca en geç 3 ay içinde onaylanacak bir bütçeyi gecikmeksizin hazırlaması ve kat maliklerine sunması şartı getirilmektedir.

Ayrıca, yöneticilerin “geçici bütçe” yaparken keyfi aidat belirlemesinin önüne geçmek için, aidat artırımını onaylama yetkisi kat malikleri Yöneticinin hazırlayacağı işletme projesinde (yıllık site bütçesi) yer alacak zorunlu giderlerin neler olacağı daha açık belirtilmektedir. Hakeza, yöneticinin, bir bütçe yoksa, genel kurulca en geç 3 ay içinde onaylanacak bir bütçeyi gecikmeksizin hazırlaması ve kat maliklerine sunması şartı getirilmekte, yöneticilerin “geçici bütçe” yaparken keyfi aidat belirlemesinin önüne geçmek için, aidat artırımını onaylama yetkisi kat malikleri kuruluna verilerek, geçici bütçelerde site/apt. Aidatlarına “yeniden değerlendirme oranı” kadar artış yapılabilmesi olanağı sağlanmaktadır.

5 inci maddede; Yapılarda yönetim planı değişikliği için aranan 4/5 çoğunluk 2/3’e düşürülmektedir.

6 ncı Maddede; Yapı kooperatiflerinin, son konut tamamlanmadan ve kesin maliyet hesaplanmadan ortaklarına tapu devri yapmaları yasaklanmaktadır.

7 nci maddede; Anayasa mahkemesi kararı sonrasında çevre danışmanlık firmaları ile yetkilendirilmiş kişilerin tanımları tekrar düzenlenmektedir.

8 inci madde ile Çevre danışmanlık firmasından hizmet almama, yetkilendirmiş kişi bulundurmama fiilleri idari para ceza gerektiren fiiller olarak düzenlenmektedir

9 uncu madde ile Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği maddeler kapsamında kurulmuş çevre danışmanlık firmalarının kazanılmış hakları saklı tutularak çevre danışmanlık firmalarına çevreye aykırı fiilleri ihbar yükümlülüğü getirilmektedir.

10 uncu maddede; TOKİ'nin taşınmaz satışlarında bankada fiilen imzalanması gereken belgelerin uzaktan iletişim araçlarıyla da mesafeli olarak imzalanmasına olanak sağlanmaktadır.

Ayrıca, TOKİ'ye vefat eden borçluları için mahkemelerden izin almadan, mahkemeden veya noterden mirasçılık belgesi çıkarma yetkisi verilmektedir.

11 inci maddede; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, yeni yerleşim alanı olarak belirlenen yerler için kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazileri devir alma, özel arazileri ise acele kamulaştırma yetkisi verilmektedir.

12 nci maddeyle; Şantiye şeflerine, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını tutma zorunluluğu ile belediyelere, kullanım belgesi bulunan yapılara yapı sahibinin başvurusu üzerine yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrol yapma ve gerekli önlemleri alma yükümlülüğü getirilmektedir.

13 üncü maddede; Yangın güvenliğine yönelik eksikliklerin giderilmesi için altı aya kadar süre verilebilme olanağı sağlanmaktadır.

14 üncü maddede; Ruhsatsız veya izin alınmaksızın yapılan yapılara hazır beton veren kişilere 500 bin lira ceza verilmesi imkânı verilmektedir.

15 inci maddeyle; binaların yangından korunması hakkında periyodik denetimlerde görev alacak yangın güvenlik uzmanlarına, kontrole tabi yapılara ve kontrollerin süresine, alınacak ücretlere, tüm mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde verilecek belge türlerine ilişkin hususların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na çıkarılacak yönetmelik ile belirleneceği yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Teklifin 16 ncı maddesinde; kadastro ve tapulamanın yapıldığı tarihte elde edilen ölçü ve hesaplamalar sonucunda bulunan koordinat, yüzölçümü gibi değerlerin, günümüz teknolojileri kullanılarak yeniden hesaplanan değerleri arasında farklılıklar ortaya çıktığı taktirde, farklılıkların hangi durumlarda hata sayılacağı ve düzeltmenin nasıl yapılacağı düzenlenmektedir

17nci maddesiyle; Yerel yönetimlerin şirket kurabilmeleri için cumhurbaşkanından izin alınmasına yönelik kuralın kapsamı genişletilmektedir.

18 inci maddesinde; Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile bakanlığa ve bağlı, ilgili, ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların birbirleri arasındaki devir işlemlerinin taşınmaz malikinin yazısına istinaden resmi şekil şartı aranmaksızın re'sen yapılması yönünde düzenleme yapılmaktadır.

19 uncu maddesiyle; Kamu idarelerine tahsisli olup atıl durumda bulunan hazine taşınmazlarının tahsislerinin iptal edilerek, kentsel dönüşüm, sosyal konut ve kamu yatırımlarında değerlendirilebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yetki verilmektedir.

20 nci maddede; Konya İli, Akşehir gölünün su kotunun düşürülmesi nedeniyle oluşan taşınmaz mülkiyet sorunlarına ilişkin olarak 27/4/2023 tarihli yeni kıyı kenar çizgisinin esas alınması öngörülmektedir.

21 inci maddeyle; Zemin etüdü alanı ve standartlara uymayan beton tespit edildiğinde ceza uygulanabilmesi, yapı denetimi hakkında kanun kapsamına alınmaktadır.

22 inci maddesinde; Zemin ve temel etüdü ile yapılarda kullanılan betonun denetimi alanlarındaki müeyyideler kanuna eklenerek düzenlenmektedir.

23 üncü maddede; Beton denetimlerinde alınacak bedellerin asgari tutarının da Bakanlıkça belirlenmesi düzenlenmektedir.

24'üncü maddeyle; Yapı Denetimi Kanunu'na bu teklif ile eklenen zemin ve temel etüdü alanlarında hizmet verecek kuruluşların çalışma şekilleri düzenlenmektedir.

25 inci maddesinde; Yüksek Fen Kurulu kararlarına karşı yargıya başvuru hallerde davaların adli yargı mercilerinde görüleceği hususunda açık belirleme yapılmaktadır.

Ayrıca, Yüksek Fen Kurulu başkan ve üyelerinin görevleriyle bağlantılı suçlarına ilişkin soruşturmalarda uygulanacak hüküm belirlenmektedir.

26 ncı maddede; Kamu kurum ve kuruluşlarının personelinin Çevre Ajansındaki görevlendirilebilme süreleri 5 yıldan 10 yıla çıkarılmaktadır.

27 nci maddesinde; Çevre Kanunu kapsamında tahsis edilen geri kazanım katılım paylarının %25'lik kısmının Türkiye Çevre Ajansı'na aktarılmasına ilişkin süre 31.12.2025'ten 31.12.2027'ye uzatılmaktadır.

28 inci maddesiyle; Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na tanınan yetkiler ile Depremzedelere konut amaçlı sağlanan hibe ve krediler haciz, tedbir, rehin konusu olamayacağı,

Teslim alınmayan deprem konutlarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na bedelsiz devredileceği ve başkanlık üzerinden satılabileceği,

Afet sonrasında üretilen ve hak sahiplerinin teslim almaktan vazgeçtiği konutların kentsel dönüşüm kapsamında satışı hakkında yeni yetkiler verilmektedir.

Ayrıca, hibe, kredi ve desteklerle konutunu kendi üreten afetzedelerin mülkiyet sorununa dair çözüm getirilmektedir.

29 uncu maddede; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda 16/11/2024 tarihi itibarıyla idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenlerin idari görevlerinin sona ermesini müteakip bakanlıkta durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına atanmalarına yönelik düzenleme yapılıyor.

Geçici Maddeyle; 2/B alanlarında bulunan taşınmazların, hazineye ait taşınmazların ile tarım arazilerinin, yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu hazineye ait taşınmazların, satışlarına ilişkin bazı başvuru ve ödeme süreleri uzatılmaktadır.

Teklifin otuzuncu maddesi yürürlük, otuz birinci maddesi ise yürütmeye ilişkindir.

Teklifin görüşülmesi sırasında Cumhuriyet Halk Partisi milletvekilleriince verilen önergelerin tümünün herhangi inceleme, karşı görüş, değerlendirme ya da tartışma konusu edilmeden reddedilmesinin nedeni de anlaşılamamaktadır.

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile kamu yönetim organizasyonunda yapılan kalıcı değişiklikler ve “atanmış bakan” müessesesi kamu yönetiminin çalışma tarzını olumsuz yönde etkilemekte, bu durum ayrıca kanun tekliflerinin hazırlanma ve TBMM’ne, komisyonlara sunum aşamalarında düşük profilli ve belirsiz bir yapının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yasa önerisi aşamasında başlayan yasama zaafı, TBMM’yi nitelikli yasa yapma hak ve yükümlülüğünden alıkoymaktadır.

24 Haziran 2018 seçimlerinden sonra yürürlüğe giren Anayasa’nın “Kanunların teklif edilmesi ve görüşülmesi” başlıklı 88. maddesine göre, kanun teklif etmeye milletvekilleri yetkili kılınmıştır. Ancak TBMM’nin yasama faaliyetlerinin nasıl gerçekleştirileceği konusunda ilk günden beri yaşanan problemler güncelliğini korumaktadır.

Bu uygulama biçimi Türkiye devletini, eklerin iç içe geçtiği ve dengelerin bozulduğu Anayasal devlet özelliğinden uzaklaştırmış bulunmaktadır.

Kanun tekliflerinin, erkler ayrılığı ilkesine aykırı olarak yürütme tarafından TBMM’de en fazla üyeye sahip bulunan parti grubu üyeleri aracılığıyla “torba yasa” biçimiyle muvazaalı bir biçimde parlamentoya sunulduğu, kanun tekliflerinin komisyonlarda ve genel kurulda görüşülmesi aşamasında tam bir belirsizlik ve kargaşa yaşandığı, kanun teklifini hazırlayıp komisyona sunan milletvekili veya milletvekillerinin teklif metninin içeriğinden çoğu kez habersiz olduğu, teklif metninde yer alan hükümlerin komisyonlara anlatım ve sunumunda yeterli olmadıkları, konuya ilişkin olarak bürokrasiden ve yürütmenin diğer kademelerinden kendilerine sağlıklı bir bilgi akımının sağlanmadığı müşahade edilmektedir.

28 inci dönemde Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu’nda görüşülen tekliflerin tümü nerdeyse torba yasa teklifi niteliğinde bulunmaktadır.

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi olarak anılan sistemde yasama-yürütme ilişkisi ciddi aksaklıklar içermektedir. Yasama sürecinde tekliflerin yürütme tarafından torba kanun adı verilen yöntem ile çoğunluk partisi milletvekilleri aracılığıyla veriliyor olmasına rağmen, bu tekliflerde yer alan bazı düzenlemelerin kendi içerisinde ve daha yeni sayılacak Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri ile de çeliştiği açıktır.

Çoğunluk dayatması nedeniyle müzakere sürecinin işlemediği TBMM’de oylanan kanunların çoğunluğu, Anayasa’ya aykırı bir biçimde hazırlanan “torba yasa” tarzına göre çıkarılmaktadır. Bunun sonucunda da yasanın ulaşılabilirlik, anlaşılabilirlik ve öngörülebilirlik özellikleri zedelenmekte veya ortadan kalkmaktadır.

Özet olarak, yasa önerisi aşamasında başlayan yasama zaafı, TBMM'yi nitelikli yasa yapma hak ve yükümlülüğünden alıkoymaktadır.

Bütün demokratik ülkelerde parlamentolar yasama yetkisi konusunda ortaksızdır ve yasama yetkisi sadece parlamentolar tarafından kullanılır.

Yeni sistemde bir nevi Meclisin yasama yetkisi elinden alınmıştır. Cumhurbaşkanı, Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri vasıtasıyla Meclisin yasama yetkisinin bir kısmını kullanmaktadır.

Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri ile düzenlenemeyecek hususlarda dahi yetki aşımına gidilerek Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri yürürlüğe konulduğu görülmektedir.

II. KANUN TEKLİFİNİN ANAYASAYA UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Anayasa'ya aykırılık savlarımız değerlendirilmemiştir.

İçtüzük madde 38 uyarınca Anayasa'ya uygunluk incelemesi yapılmamıştır. Komisyon, muhalefet şerhinin devamında açıklanacağı üzere birden çok Anayasaya aykırı madde barındıran teklifin görüşmelerinde İçtüzük kapsamında üzerine düşen yükümlülüğü tam anlamıyla yerine getirmemiştir.

Anayasaya uygunluk incelemesi yapılmayan ve üstelik torba öneri tarzında hazırlanan ve kabul edilen yasalar, Anayasaya aykırıdır.

- İçtüzük madde 38 gerekleri yerine getirilmemiştir:

“Komisyonlar, kendilerine havale edilen tekliflerin ilk önce Anayasanın metin ve ruhuna aykırı olup olmadığını tetkik etmekle yükümlüdürler.

Bir komisyon, bir teklifin Anayasaya aykırı olduğunu gördüğü takdirde gerekçesini belirterek maddelerin müzakeresine geçmeden reddeder.” (İçtüzük, md.38).

İçtüzüğün 38. maddesinin ilk fıkrasının komisyon için öngördüğü inceleme yükümlülüğü, teklif maddelerinin görüşülmesine geçilmeden ele alınması gereken bir önkoşul olarak düzenlenmiştir. Buna ilişkin bir muhalefet partisinin vermiş olduğu önerge tartışmalı biçimde reddedilmiştir.

Hatırlatmak gerekir ki, Anayasa'nın üstünlüğünü düzenleyen Anayasa'nın madde 11/2'deki “Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz” kuralı, İçtüzük madde 38 gereklerine saygı gösterilmesi ölçüsünde anlam ifade etmektedir. Bu nedenle, Anayasa'ya uygunluk incelemesi bakımından İçtüzük madde 38 gerekleri yerine getirilmeden Komisyon tarafından kabul edilen teklif metni, yasa yapım usulüne aykırıdır.

Torba yasa uygulamasının anayasaya uygunluğunun da sorgulanması gerekir.

2017 Anayasa değişikliği ile kurulan yönetim biçimi, Cumhurbaşkanlığı kararnameleri (CBK) yoluyla bir tür “paralel yasama”ya dönüşmüştür. Bu bağlamda, yürürlükte bulunan çok sayıdaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerine ilişkin Anayasa Mahkemesinin denetimindeki belirgin yavaşlık, yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesini askıya almak anlamına gelmektedir.

Anayasa Mahkemesinin artan iş yükünün de etkisiyle çok gecikmeli olarak verdiği kararlar ile iptal ve yeniden düzenleme aşasında geçen süre beraberinde belirsizlik ve hukuka uyarlık sorununu getirmektedir.

Torba yasa uygulaması, yasama yetkisinin asli ve genel olma özelliğine aykırı olduğu gibi, yasaların ulaşılabilir, öngörülebilir ve anlaşılabilir olma özelliklerini de zedelemektedir.

Kuşkusuz, bakanlıklar ve kamu kuruluşlarının, öneri metninin ham malzemesini oluşturacak olan ihtiyaçları milletvekillerine ve TBMM’ye iletmeleri yerinde ve yararlıdır. Ancak, tekliflerin TBMM dışında yazılması veya yürütmenin yönlendirmesi doğrultusunda kaleme alınması, yasama inisiyatifinin münhasır yetki olma özelliği ile bağdaşmamaktadır.

Kanun teklifinin özellikle 4, 6, 7, 9,11,17,18,19 ve 20 nci maddelerinin Anayasa’ya aykırılığı, aşağıdaki madde değerlendirmelerinde detaylı olarak açıklanmıştır.

Teklifin yukarıda belirtilen maddeleri ile getirilen düzenlemeler hakkında Anayasaya aykırılık yönündeki iddiamız komisyon görüşmeleri sırasında ileri sürülmüş, ancak bu durum dikkate alınmayarak İttüzük gereği gereken işlem yapılmamıştır.

Oysa Meclis İç Tüzüğü’nün 38. maddesi “Komisyonlar, kendilerine havale edilen tasarı veya tekliflerin ilk önce Anayasanın metin ve ruhuna aykırı olup olmadığını tetkik etmekle yükümlüdürler. Bir komisyon, bir tasarı veya teklifin Anayasaya aykırı olduğunu gördüğü takdirde gerekçesini belirterek maddelerin müzakeresine geçmeden reddeder” hükmünü taşımakta olup bu sorun bu madde uyarınca çözüme bağlanmadan tasarı görüşmelerine geçilemez.

Anayasa’ya aykırılık iddiası karara bağlanmadan madde üzerinde görüşmelere geçilmesi İttüzüğe aykırıdır.

III. KANUN TEKLİFİNİN YASAMA TEKNİĞİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Olağan yasa yapma sürecinin de dışına çıkılarak, TBMM’de ilgili komisyonlarda yeteri kadar tartışılmayan kanun teklifleriyle Komisyonundan

aceleyle geçirilmek suretiyle yasa yapma alışkanlığı genel demokratik ilkelere ve TBMM geleneklerine aykırıdır.

TBMM'nin geçmiş yasama dönemlerinde kanun tasarıları ve tekliflerinin acele ile gündeme getirilerek kamuoyunda ve ilgili komisyonlarda yeterince tartışılmadan aceleyle yasalaştırılması yöntemi bir alışkanlık haline getirilmiş bulunmaktadır.

Bu alışkanlığın, Türkiye Büyük Millet Meclisinin 28. Dönemin 4. Yasama döneminde de ısrarla sürdürüleceği anlaşılmaktadır.

Kanun teklifi Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun 15.01.2026 günü saat 14.14'de başlayan 21.02'ye kadar devam eden toplantısında yaklaşık 7 saatlik bir çalışma süreci sonunda kabul edilmiştir. Bu süreçte herhangi bir ara dahi verilmeden, temel ihtiyaçların bile bireysel olarak Komisyondan ayrılmak suretiyle ya da Komisyona servis yapılması suretiyle çalışılması insani açıdan sorunlu olduğu kadar yapılan işin önemini azaltmaya yönelik bir strateji olduğu izlenimi yaratmaktadır.

Kanun teklif metninin Komisyon üyelerine intikali ile komisyonun toplanma tarihi birkaç günle sınırlandırılarak yeterince çalışma imkânı sunulmamaktadır. Yasa teklifini sunan milletvekili ile hazır bulunan bürokratların teklifin ilgili maddeleri hakkındaki sorulara verdikleri cevaplar açıklayıcı, doyurucu ve ikna edici olmaktan uzak, teknik bir düzenleme açıklaması ya da genel geçer cümlelerle yasak savma şeklindedir. Daha da ötesi, yasalaşma sonrasında yapılacak alt düzenlemeler ile konunun açıklığa kavuşturulması beklentisi de yaratılmaktadır.

Ayrıca teklifte yer alan maddelere ilişkin etki analizleri de Milletvekillerinin talebine rağmen ya hiç sunulmamakta ya da görüşmelerin bitiminden sonra verilmektedir. Etki analizi olarak sunulan metinler içerik olarak yetersiz olup yasak savma babında hazırlandığı müşahade edilmektedir. Bu yasa teklifinde etki analizi hiç sunulmamıştır.

Geçmiş dönemlerde de kötü bir alışkanlık olarak değerlendirdiğimiz bu türden kanun hazırlama ve yapma tekniği, hem torba kanun teklif ve tasarılarında ele alınan konuların yürürlükteki mevzuatla uyumu açısından ciddi sorunlar yaratmış, hem de bu kanunların uygulanması aşamasında daha önceden öngörülemeyen sıkıntıların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda, TBMM'den ilgili ihtisas komisyonlarında yeterince tartışılıp görüşülmeden acele bir şekilde geçen çok sayıda düzenlemeden ülkemiz ve vatandaşlarımız doğrudan veya dolaylı olarak olumsuz etkilenecek mağdur olmakta ve aynı kanun maddesinin kısa süre içinde defalarca değiştirilmesi gereği doğmaktadır. Hatta bu düzenlemelerden bazıları bilahare Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasa'ya aykırı bulunularak iptal edilmektedir.

Hızlandırılmış, vizyoner olmayan tepki temeline dayalı, özensiz yasa yapma mantığı, hukuk literatürümüz ve hukuk kalitesi açısından ciddi sıkıntılar doğurmakta, yetersiz, yeni sorun doğurucu kanunların çıkmasına neden olmakta, bir sonraki "yasa"daki bazı hükümler bir önceki "yasa" ile getirilen bazı hükümlerdeki yanlışlıkların düzeltilmesi veya bazı hükümlerin uygulanmasının ertelenmesini öngören hükümlerle ilintili olmaktadır.

Meri mevzuatta yapılacak değişikliklerin bir torba yasa mantığıyla değil, sorunların ve yapılan düzenlemelerin tüm ayrıntısıyla değerlendirildiği, konu ile ilgili tüm ihtisas komisyonlarının devrede olduğu bir yasama çalışmasının gerekliliğine inanıyoruz.

Yukarıda açıklanan nedenlerle Anayasada öngörülen olağan yasa yapma sürecinin dışına çıkılarak, TBMM'de ilgili komisyonlarda yeteri kadar tartışılmayan kanun teklifleriyle acele yasa yapma alışkanlığının genel demokratik ilkelere ve TBMM geleneklerine aykırı olduğu kanaatiyle "Kanun Teklifinin" bütününe karşıyız.

IV. KANUN TEKLİFİNİN MADDELERİ ÜZERİNDEKİ GÖRÜŞLERİMİZ

Aynı anda 15 ayrı Kanun ve 1 Kanun Hükmünde Kararnamede ayrıntılı değişiklik yapan yürütme ve yürürlük maddeleriyle 31 maddelik yasa teklifinin maddeleri üzerindeki görüş ve eleştirilerimize aşığıda yer verilmiştir.

Teklifte yer alan pek çok madde, kapsamlı değişiklikler getirmektedir. Ancak bu değişikliklerin önemli bir kısmı, kamu yararını gözetmekten uzak olduğu gibi, anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkı, eşitlik ilkesi, hak arama özgürlüğü, idari şeffaflık ve hukuk devleti ilkeleri açısından olduğu gibi kamu yönetimi açısından ciddi sakıncalar barındırmaktadır.

Teklifin 1 inci maddesi ile ile; konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen taşınmaz değerleme raporlarının, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunlu tutulmaktadır.

Düzenlemenin gerekçesinde; “taşınmaz değer değişimlerinin izlenmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespiti, kamulaştırma ve toplulaştırma uygulamalarına altlık oluşturulması, mahkemelerde düzenlenen bilirkişi raporlarına veri sağlanması ve taşınmazların piyasa değeri ile uyumlu değerinin belirlenmesi gibi kamusal amaçlara hizmet edilmesinin hedeflendiği” ifade edilmektedir. Bu kapsamda, ülke genelinde Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarınca farklı amaçlarla düzenlenen raporlardaki bilgilerin birer veri kaynağı olarak kullanılmasının öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

Madde, idarenin elindeki dağınık verilerin tek bir merkezde toplanmasını ve idari kapasitenin güçlendirilmesini amaçlamaktadır. Bu yönüyle, taşınmaz piyasasına ilişkin kamusal bilgi altyapısının geliştirilmesine hizmet eden bir yönü bulunduğu açıktır. Ancak düzenleme, söz konusu raporların yalnızca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde toplanmasını öngörmekte; elde edilen verilerin kamuoyunun bilgisine sunulmasına, bilimsel araştırmalara ve kamu denetimine açılmasına ilişkin herhangi bir hükme yer vermemektedir.

Oysa değerleme raporları; taşınmaz piyasasının işleyişine, fiyat oluşum süreçlerine ve bölgesel değer farklılıklarına ilişkin önemli ve güvenilir veriler içermektedir. Bu verilerin yalnızca idare bünyesinde tutulması, düzenlemenin gerekçesinde ileri sürülen “verimlilik” ve “kamu yararı” amaçlarıyla bağdaşmamaktadır. Toplanan verilerin kamuoyuna kapalı tutulması, piyasa şeffaflığını sınırlamakta; kamu politikalarının oluşturulması, akademik çalışmaların yapılması ve kamu kaynaklarının etkin kullanımının denetlenmesi bakımından önemli bir imkânın heba edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Çağdaş kamu yönetimi anlayışında şeffaflık ve hesap verebilirlik, kamu gücünün kullanımında temel ilkeler arasında yer almaktadır. Kamusal nitelik taşıyan ve kamu politikalarına doğrudan etki eden böylesine kapsamlı bir veri setinin yalnızca idare içi kullanım ile sınırlandırılması, bu ilkelerle bağdaşmamaktadır.

Bu kapsamda; teklifin komisyon görüşmeleri sırasında grubumuzca verilen; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilen değerleme raporlarının, kişisel veri niteliği taşıyan bilgiler ayıklandıktan sonra kamuoyunun erişimine açılmasını, böylece taşınmaz piyasasına ilişkin verilerde şeffaflığın sağlanmasını, bilimsel araştırmalara ve kamu politikası analizlerine sağlıklı veri temelli katkı sunulmasını amaçlayan değişiklik önergemiz, komisyonun AKP’li ve MHP’li üyelerinin oylarıyla reddedilmiştir.

Teklifin 2 nci Maddesiyle, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu bakımından resmî daire sayılan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca sosyal konut ve konutla birlikte ihale edilen yapıım işlerine ilişkin olarak alınan ihale kararları ile TOKİ ile yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmeler damga vergisinden istisna tutulmaktadır. İstisna; maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil) ilan veya duyurusu yapılmak suretiyle çıkılacak ihaleler ile maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilan veya duyurusu yapılmış olmakla birlikte henüz ihale tarihi (son teklif verme tarihi) geçmemiş olan ihalelerle sınırlı tutulmaktadır. Ayrıca Cumhurbaşkanına bu süreyi 3 yıla kadar uzatma yetkisi verilmektedir.

Düzenleme, orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretim maliyetlerinin düşürülmesi ve sosyal konut projelerinin daha uygun şartlarla hayata geçirilebilmesi bakımından olumlu olmakla birlikte; Hükümetin kamuoyuna siyasi vaat olarak sunduğu sosyal konut projeleri için, normalde proje tasarım ve planlama aşamasında öngörülmesi gereken mali ve vergisel düzenlemelerin, parlamentodaki çoğunluğa dayanılarak sonradan kanun yoluyla yapılması isabetli bir yöntem değildir. Sosyal konut üretimi gibi uzun vadeli, yüksek bütçeli ve doğrudan kamu kaynaklarını ilgilendiren projelerde, maliyet unsurlarının öngörülebilir, şeffaf ve baştan bütüncül biçimde kurgulanması hukuk devleti ilkesinin ve sağlıklı mali yönetimin bir gereğidir.

Öte yandan maddede Cumhurbaşkanına damga vergisi istisnasının süresini uzatma yetkisinin verilmesi, Anayasa'nın 73'üncü maddesinin dördüncü fıkrası gereği anayasal olarak mümkün olsa da bu tür yetkilendirmelerin istisnai ve geçici nitelik taşımaktan çıkarılarak rutin bir yasama tekniğine dönüştürülmesi sakıncalıdır. Vergilemede belirlilik ilkesi, vergi kanunları ile getirilen hükümlerin ilgili kişilerin yapacakları bir işlemin ne tür sonuçlar doğurabileceğini öngörmelerini mümkün kılacak şekilde düzenlenmesini gerektirir. (AYM, E:2010/7, K:2011/172). “Öngörülebilirlik Şartı” olarak nitelendirilen bu ilkeye göre, kanunların uygulanmasında takdirin kapsamı ve uygulama yöntemi bireyleri keyfi ve öngörebilecekleri müdahalelerden koruyacak düzeyde açıklıkta yazılmalıdır.

Teklifin birbiriyle ilişkili 3 ve 4'üncü maddelerinde; son yıllarda kamuoyunda yoğun tepkiye yol açan site ve apartman aidatları ile avans tutarlarına ilişkin düzenlemeler yapılmaktadır. Mevcut 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca yöneticiler; anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle birlikte korunma, onarım, temizlik, asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi, sigorta gibi giderler için kat maliklerinden “münasip miktarda” avans toplayabilmekte ve bu avansın harcanıp bitmesi hâlinde kalan işler için yeniden avans talep edebilmektedir. Mevcut Kanunda bu avansların miktarına, süresine ve üst sınırına ilişkin herhangi bir ölçüt öngörülmemiş olması, uygulamada ciddi keyfîliklere ve denetimsiz artışlara yol açmış; özellikle site yönetim şirketlerinin faaliyet gösterdiği büyük sitelerde aidat ve avans tutarları kısa süreler içinde katlanarak artmıştır.

Teklifin 3'üncü maddesiyle, site yönetimlerinin ölçüsü belirsiz biçimde “münasip miktarda avans” toplayabilmesine imkân veren mevcut sistem terk edilmekte; avans toplama yetkisi, yıllık gelir ve giderleri kapsayan, her bir kat malikine genel giderler kapsamında düşen payı hesaplayan, yıllık tahmini giderleri ve diğer muhtemel giderleri öngören bir “geçici işletme projesi”ne (geçici bütçe) bağlanmaktadır. Buna göre yönetimler, ancak kat malikleri genel kurulunda onaylanacak işletme projesine (yıllık bütçe) kadar avans toplayabilecek; bu yetki, işletme projesi kabul edilinceye kadar kullanılabilir. Bu yönüyle düzenleme ilkesel olarak olumlu olmakla birlikte, getirilen çerçevenin birçok kritik noktada eksik ve muğlak olduğu görülmektedir.

Teklifin 4'üncü maddesiyle Kanunun 37'nci maddesinde yapılan değişikliklerle işletme projesinin (site/apartman bütçesinin) hazırlanması ve kabulü süreci yeniden düzenlenmektedir. Buna göre henüz kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, yöneticinin bir işletme projesi hazırlayacağı ve bu projenin en geç üç ay içinde kat malikleri kurulunda aynen veya değiştirilerek onaylanacağı hükmüne bağlanmaktadır. Ancak bu düzenlemede, üç aylık sürenin bütçenin hazırlanmasına mı yoksa genel kurulun onayına mı ilişkin olduğu açık değildir. Bu tür muğlak ve öngörülemez düzenlemeler, Anayasa'nın 2'nci maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ilkesinin ayrılmaz bir unsuru olan hukuki belirlilik ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Öyle ki hukuki belirlilik ilkesi; normların açık, net, anlaşılır ve erişilebilir olmasını, keyfî uygulamalara elverişli belirsizlikler içermemesini ve kişilerin hangi yükümlülüklerle

hangi süre ve sınırlar içinde tabi olduklarını makul bir açıklıkla öngörebilmelerini gerektirir.

Teklifin 3 ve 4'üncü maddelerinin en tartışmalı yönlerinden biri, hem geçici işletme projesinde hem de aidat artışlarında “yeniden değerlendirme oranı” kadar artışla sınırlama getirilmesidir. Bu yönüyle düzenleme, fahiş aidat artışlarına karşı bir yasal tavan öngörmekte ve ilkesel olarak olumlu bir adım atılmaktadır. Ancak düzenleme bu haliyle eksik ve sorunludur. Zira geçici bütçenin yeniden değerlendirme oranı sınırı içinde kalması hâlinde fiili giderleri karşılamaya yetmemesi durumunda ne yapılacağı teklifte düzenlenmemektedir.

Özellikle enerji, işçilik, bakım-onarım, peyzaj, güvenlik ve su gibi site giderlerinin büyük bölümünü oluşturan kalemlerin, yeniden değerlendirme oranının üzerinde arttığı bir ekonomik ortamda, geçici bütçenin yetersiz bulunması ve kat malikleri kurulunca reddedilmesi hâlinde bütçenin nasıl oluşturulacağı ve yöneticinin nasıl hareket edeceği belirsiz bırakılmaktadır. Bu durumda ya site ve apartmanların zorunlu giderleri karşılanamayacak ya da yöneticiler fiilen yasal sınırı aşan aidat ve avans tahsilatına yönelmek zorunda kalacaktır. Her iki ihtimal de düzenlemenin öngörülebilirlik ve hukuki güvenlik ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Apartman/site aidatları hakkındaki düzenlemeye ihtiyaç olması, ülkemizdeki yüksek enflasyonunun bir sonucudur. Aidat artışlarının belli yönetimler tarafından suiistimal edilmesi bir vaka olmakla beraber, site/apartman ortak giderlerinin özellikle son 4 yıldaki artışlarının temelinde, iktidarın yanlış ekonomi politikaları sonucunda oluşan mal ve hizmet fiyatlarındaki artışlar yatmaktadır. Maliyet artışları bir sonuçtur, kötü ülke yönetimi asıl sebeptir. Bunun haricinde, maliyetlerdeki artışların dahi üzerinde zamlarla karşılaşılması, piyasadaki denetim sorunlarıyla iç içe geçmiş olan “fiyat algısının kaybolması” olgusunu akla getirmektedir. APSİYON adlı apartman yönetim platformunun 2025'te yayımlanan, 21 bin bina ve 1,5 milyon bağımsız konutu kapsayan araştırmasına göre; 2022-2025 arasında ortalama aidatlar Türkiye genelinde %367 artmıştır. Aynı dönemde (2022 Ocak-2025 Temmuz, 42 ay) TÜFE %310, site giderlerinin ana kalemlerinden olan brüt asgari ücret ise %419 artmıştır. Aidat artış oranı Muğla'da %455, Ankara'da %361, İzmir'de %354, İstanbul'da %348'dir. Ankara'da, 2022'de ortalama site aidatı son 3 yılda 1094 TL'den 2025 Haziran ayında 5049 TL'ye, İstanbul'da ise 1474 TL'den 6629 TL'ye yükseldi. Son 1 yılda ise ortalama aidatlar Ankara'da %67, İstanbul'da %68, Muğla'da %134 artmıştır. Artış kaynakları; elektrik, su, doğalgaz giderleri ile apartman hizmetini gören güvenlik, apartman görevlisi ve temizlik personelinin maaşlarıdır. En büyük artış kalemleri bakım onarım, peyzaj, işçilik, enerji ve su bedelleridir. Site aidatlarının dağılımında, örneğin Muğla'da, işçilik gideri %55, enerji %23, diğer giderler %22'lik pay oluşturmuştur.

Teklifin 3 ve 4'üncü maddelerinin komisyonunda görüşülmesi sırasında grubumuzca 4 üncü maddeye istinaden verilen; 634 sayılı Kanunun 37'nci maddesinin birinci fıkrasındaki muğlaklığın giderilerek yöneticinin geçici işletme projesini en geç on beş gün içinde hazırlamasının hükme bağlanmasını, kat

malikleri kurulunun bütçe onay sürecinin açık ve öngörülebilir hâle getirilmesini ve yeniden değerlendirme oranı sınırına göre hazırlanacak geçici işletme projesinin kat malikleri kurulunun en az üçte ikisi tarafından yetersiz bulunması ve artırılmasının talep edilmesi hâlinde, yöneticinin bu oranının en çok iki katına kadar artırılmış yeni bir geçici işletme projesini en geç on beş gün içinde hazırlayarak yeniden genel kurulun onayına sunabilmesini amaçlayan değişiklik önergemiz, komisyonun AKP'li ve MHP'li üyelerinin oylarıyla reddedilmiştir.

Teklifin 5 inci maddesiyle; toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayan yönetim planını değiştirebilmek için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümlerinin sayısının 4/5'inin çoğunluk onayı aranırken, bu oran 2/3'e düşürülmektedir (%80'den %67'ye). Ayrıca, geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'inin oyuyla değiştirilebilirken, bu plan değişikliği için aranan çoğunluk da 2/3'e indirilmektedir.

Ancak, yapının temeli olan plan değişikliği için aranan bu çoğunluğun aslında neden düşürüldüğü, bu değişikliğin kentler ölçeğinde hangi temel anlaşmazlıkları çözmek için kullanılacağına dair ne genel ne de madde gerekçesinde makul bir açıklama bulunmamaktadır. Bu konuya dair sorulan sorulara da komisyon görüşmeleri sırasında tatmin edici bir açıklama getirilememiştir.

Teklifin 6 ncı maddesinde; yapı kooperatiflerinde ortakların maliki oldukları konutlara ilişkin tapu devrinin, kooperatifin son konutu tamamlamasına ve kesin maliyet hesabının yapılmasına kadar engellenmesi öngörülmektedir. Bu suretle, kooperatif ortaklarının taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi, inşaat sürecinin tamamen bitirilmesi koşuluna bağlanmakta ve ortakların mülkiyet hakları fiilen kooperatifin tamamlanma sürecine ve diğer ortakların edinimlerine tâbi hâle getirilmektedir.

Oysa uygulamada yapı kooperatifleri büyük ölçekli projelerde çoğunlukla etaplar hâlinde inşaat yapmakta; belirli etapların tamamlanmasıyla birlikte bağımsız bölümlerin tahsis ve tapu devri gerçekleştirilmekte, bu aşamadan sonra ilgili ortak ile kooperatif arasındaki hukuki ve fiili bağ büyük ölçüde sona ermektedir.

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkını “*bir kimsenin başkasının hakkına zarar vermemek, kanunların koyduğu kayıtlamalara da uymak şartı ile bir şey üzerinde dilediği şekilde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (Başkasına devretme, şeklini değiştirme ve istihlak etme, hatta tahrip etme) yetkilerini ifade eder*” şeklinde tanımlamıştır (AYM, E:1963/156, K:1966/34).

Anayasamızda, mülkiyet hakkının düzenlendiği 35. maddenin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının hangi sebeple sınırlanabileceği belirtilmiştir. Mad. 35/f.2'ye göre; “*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.*” Fıkra mülkiyet ve miras hakkının ancak “kamu yararıyla” sınırlanabileceği düzenlenmiştir. Fıkra geçen “ancak” ifadesiyle mülkiyet hakkının başka bir sebeple sınırlanamayacağı belirtilmiştir.

Madde ile getirilen düzenlemede ise ortakların kooperatifle hukuki ve fiilî bağının devamını zorunlu kılmakta bir kamu yararı bulunmamaktadır.

Bu itibarla, yapı kooperatiflerinde ortakların tapu devrinin kooperatifin son konutunun tamamlanmasına ve kesin maliyet hesabının yapılmasına bağlanması, Anayasa'nın 35'inci maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ve tasarruf serbestisiyle bağdaşmamaktadır.

Bu nedenlerle, Anayasa'nın 2, 13 ve 35 inci maddelerine aykırı olan işbu maddenin teklif metninden çıkarılması için verdiğimiz önergemiz, komisyonun AKP'li ve MHP'li üyelerinin oylarıyla reddedilmiştir.

Teklifin 7 nci maddesinde; Anayasa Mahkemesinin E.2022/101, K.2024/124 sayı ve 27/06/2024 tarihli kararı üzerine yeniden düzenlenme yapılmıştır. Çevre Kanunu'nun "tanımlar" başlıklı 2 nci maddesindeki iptal edilen "Çevre Danışmanlık Firmaları" ve "Yetkilendirilmiş Kişi" tanımları yeniden düzenlenmekte, güncel durumda çevre mühendisleri ve çevre yönetim birimlerinin verebildiği çevre yönetim hizmetini çevre danışmanlık firmaları veya yetkilendirilmiş kişiler de verebilmesi imkânı sağlanmaktadır. Ayrıca, Çevre danışmanlık firmasının yetki, sorumluluk ve yükümlülükleri tanımlamaktadır.

Bununla birlikte, Çevre danışmanlık firmalarının bünyesinde nitelik ve nicelikleri ilgili yönetmelikle belirlenecek mühendislik ve fen fakültesi mezunlarından çevre yönetimi hizmeti yeterli belgesine sahip olan kişileri çalıştıracığı da düzenlenmekte, Bakanlık tarafından yetkilendirilecek olan çevre danışmanlık firmasının ortaklarının yarısından fazlasının çevre yönetim hizmeti yeterli belgesine sahip olması yeterli olacağı hükme bağlanmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin E.2022/101, K.2024/124 sayı ve 27/06/2024 tarihli kararında, çevre danışmanlık firmalarının yetkilendirilmesine ilişkin *"temel ilke ve esaslar ile yasal çerçeve belirlenmeksizin yürütme organına sınırları ve kapsamı belirsiz bir yetkinin tanınmasının hukuki belirlik ilkesiyle bağdaşmadığı, dolayısıyla kuralla teşebbüs özgürlüğüne getirilen sınırlamanın kanunilik unsurundan yoksun olduğu"* değerlendirmesi yapılmıştır. **Bu haliyle çevre danışmanlık firmasının temel ilke ve esasları ile yasal çerçevesi belirlenmemiş olup ilgili Anayasa Mahkemesi kararındaki anayasaya aykırılık giderilmemiştir.**

Bu firmalar bünyesinde çalışacak personelin nitelik ve nicelikleri yönetmelikle belirlenecek olup bu hususun kanun ile düzenlenmemiş olması da Anayasa'ya aykırıdır.

Yetkilendirilmiş kişinin üniversitelerin mühendislik veya fen fakültelerinin ilgili yönetmelikte belirlenen bölümlerinden mezun olması gerekmektedir.

Anayasa Mahkemesi'nin E.2022/101, K.2024/124 sayı ve 27/06/2024 tarihli kararında "yetkilendirilmiş kişiler" hakkında yapılan değerlendirmede, *"çevre yönetimi hizmeti verecek kişilerin Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikte yer alan şartları*

sağlayan ve belirli bir usul dâhilinde yetkilendirilen kişiler olması öngörülmektedir. Çevre yönetimi hizmeti vermek isteyen kişilerin bu talebinin Bakanlıkça belirlenecek ölçütlere bağlanmasının çalışma hakkını sınırladığı açıktır.” denilmiştir.

AYM ayrıca, “çevre yönetimi hizmeti verecek kişilerin Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmekle birlikte bu belirlemenin hangi ölçütlere göre yapılacağı konusunda kanunda herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kuralda belirtilen hususlarla ilgili kanunda temel ilkeler ve genel çerçeve tespit edilmeksizin bu konudaki düzenlemenin tümüyle Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle yapılmasına imkân tanınması çalışma hakkının kanunla sınırlanması ilkesiyle bağdaşmadığı gibi yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesiyle de çelişmektedir” denilmiştir.

Teklifin 8 inci maddesinde; çevre yönetim hizmetleri almayanlar için düzenlenmiş idari nitelikteki cezaları düzenleyen maddede, çevre danışmanlık firmalarından hizmet almama, bakanlıkça yetkilendirilen kişiyi bulundurmama eylemleri de idari nitelikte ceza uygulanmasını gerektiren fiiller olarak kanuna eklenmektedir.

Madde bu iki fiili idari nitelikte ceza gerektiren fiiller arasında saymanın yanı sıra, maddede hali hazırda idari nitelikte ceza gerektirecek fiillere seçenek eylem olarak düzenlenmektedir. Yani, çevre yönetim birimi almayan firma çevre danışmanlık firmasından hizmet satın alırsa, idari nitelikte cezası verilmeyecektir. Çevre mühendisi bulundurmayan firma, bakanlıkça yetkilendirilmiş kişi bulundurursa idari nitelikte para cezası almayacaktır.

Biçim itibarıyla cezaya konu fiilleri düzenleyen bu madde, özünde çevre mühendislerinin uzmanlık alanına giren mesleki faaliyetlerin, diğer mühendislik bölümleri ile fen fakültesi mezunları tarafından da yerine getirilebileceğini öngörmektedir. Oysa temel mühendislik ilkeleri bakımından, her ne kadar farklı mühendislik dalları mühendislik formasyonuna sahip olsa da çevre mühendisliği eğitiminin kazandırdığı bilgi birikimi ve mesleki formasyon, diğer mühendislik disiplinleri ile birebir aynı değildir. Diğer mühendislik disiplinleri genel bir teknik eğitime sahip olsa da çevre mühendisliğinin spesifik müfredat ve teknik formasyonuna sahip değildir. Değişiklik teklifi, tüm mühendislik bölümlerinde aynı içerikte eğitim yapıldığı ön kabulüne dayandığı için tutarsızdır.

Aynı şekilde, fen fakülteleri birden fazla disipline ilişkin eğitim verilen yapılar olmakla birlikte, mühendislik eğitiminin gerektirdiği bütüncül teknik formasyon ve uygulama yetkinliğine sahip olmadan bir mühendisin icra edebileceği mesleki faaliyetlerin yerine getirilebilmesinin beklenmesi ciddi sorunlar doğuracaktır. Temel bilimler eğitimi veren bu bölümlerin, bir mühendislik faaliyetini aynı yetkinlikle icra etmesi, mühendislik disiplininin doğasına aykırıdır.

Bu yaklaşım, sunulan hizmetin niteliğinde kaçınılmaz bir düşüşe yol açacaktır. Yetkinlik bazlı bu eşitsizlik, verilen çevre yönetim hizmetlerinin niteliğinde telafisi güç bir düşüşe yol açma riski taşımaktadır.

Her ne kadar bu faaliyetlerin denetim faaliyeti olmadığı ileri sürülse de fiili uygulamada denetim süreci büyük ölçüde bu firmalar tarafından hazırlanan raporlar esas alınarak yürütülmektedir. Bu yönüyle, denetimin temelini oluşturan ön hazırlık ve veri toplama işlemlerinin söz konusu firmalar eliyle gerçekleştirilmesi, denetim faaliyetinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir. Nitekim bu firmalar tarafından rapor hazırlanmadığı takdirde, raporlara dayanak teşkil eden bilgi ve belgelerin denetimi yapan kamu görevlileri tarafından bizzat temin edilmesi gerekecektir. Kamu denetiminde, özel firmaların hazırladığı raporlar yer alan verilerin güvenilirliğini sağlamaya yönelik teyit mekanizması işletilmemektedir. Bakanlık tarafından verilen yetki kapsamında bu denetim esas olacak raporları hazırlayan firmaların doğru ve gerçek verileri içeren rapor hazırladığı ön kabulü ile hareket edilmektedir.

Dolayısıyla, anılan faaliyetler doğrudan denetim olarak adlandırılmasa dahi, sonuçları itibarıyla bir öndenetim işlevi görmektedir. Bu durum ise denetimin nesnellliğini ve etkinliğini zayıflatmakta, dolaylı olarak da kamu hizmetinin kalitesinde, kamusal denetim görevinin icrası ve niteliğinde ciddi bir düşüşe yol açmaktadır. Söz konusu hizmetlerin doğrudan bir "denetim" faaliyeti olmadığı iddia edilse de uygulamada bu faaliyetler, resmi denetim mekanizmasının temelini oluşturmaktadır.

9 uncu maddede, çevre danışmanlık firmalarına, hizmet sundukları kurum ve işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Bakanlığa bildirme yükümlülüğü getirilmektedir. Ayrıca Anayasa Mahkemesi tarafından daha önce iptal edilen düzenlemeler kapsamında faaliyet gösteren firmaların "kazanılmış haklarının saklı tutulacağı" hüküm altına alınmaktadır. Anayasa Mahkemesi'nin belirlilik ve yetki devri gerekçesiyle iptal ettiği bir düzenlemenin, içerik olarak büyük ölçüde korunarak yeniden kanun metnine taşınması, Anayasa'nın 153'üncü maddesinde güvence altına alınan Anayasa Mahkemesi kararlarının bağlayıcılığı ilkesini zedelemektedir. Yasama organının görevi, iptal kararlarının gerekçesini bertaraf etmek değil, bu gerekçeleri giderecek açık ve net bir normatif çerçeve oluşturmaktır. Öte yandan, çevre danışmanlık firmaları ile hizmet sundukları işletmeler arasında doğrudan bir ekonomik ilişki bulunmaktadır. Bu firmaların aynı zamanda ihbar yükümlüsü hâline getirilmesi, danışmanlık ilişkisinin temelini oluşturan güven ve gizlilik ilkesini ortadan kaldırmakta, firmaları fiilen kamusal denetim mekanizmasının bir parçası hâline getirmektedir. Bu yapı danışmanlık hizmetini kamusal denetimden ziyade piyasa ilişkileri içinde şekillenen bir yarı-denetim faaliyetine dönüştürmektedir. Ayrıca, yetkilendirme, ceza puanı ve belge askıya alma gibi ağır idari yaptırımların kriterlerinin net biçimde kanunda tanımlanmaması, idarenin takdir yetkisini ölçsüz biçimde genişletmekte ve keyfî uygulamalara açık bir alan yaratmaktadır. Bu nedenlerle, 9'uncu madde hem hukuki belirlilik ilkesine hem de Anayasa Mahkemesi kararlarının bağlayıcılığına aykırı nitelik taşımaktadır.

Madde 7, 8 ve 9 hakkında ortak değerlendirme yapıldığında, çevre danışmanlık firması ve yetkilendirilmiş kişi ile ilgili düzenlemelerin yapıldığı 7., 8. ve 9. maddeler ile dikkat edilmesi gereken iki ana husus vardır:

1) Çevresel denetim mekanizmalarının bakanlık tarafından yetki verilmiş, çevreye zarar verecek işletmeler ile ekonomik ilişki kuracak özel firma ya da kişiler aracılığıyla işletilmesi ile,

2) Aldıkları eğitim ve mesleki formasyon gereği çevre mühendislerince yapılması gereken mesleki faaliyetlerinin, nitelik ve niceliği yönetmelikle belirlenmiş başka bölümlerden mezun kişiler tarafından yapılacak olmasıdır.

Denetim Mekanizmasında Bir Alternatif Olarak Çevre Danışmanlık Firmaları:

Çevre danışmanlık firması bir yandan ilgili kuruluş ya da işletmenin hizmet satın alma yoluyla kendi bünyesinde kurması gereken bir birimi ikame edeceği bir alternatif olarak düzenlenmiştir. Bu alternatifle, çevre danışmanlık firması ile ilgili kuruluş ya da işletme arasında ekonomik ilişki yoluyla bir hiyerarşi oluşmaktadır.

Diğer yandan, Bakanlığın vereceği yetkilendirme neticesinde çevre danışmanlık firmasına, hizmet vereceği kuruluşun faaliyetleri ile ilgili raporlama, ihbar etme gibi kamusal yükümlülükler yüklenmektedir. Bu durum çelişki arz etmenin yanı sıra bakanlıkça yetkilendirilmiş bu firmanın, ilgili işletmenin kendi bünyesinde kuracağı birimden daha geniş yetkileri olduğunu da ortaya koymaktadır. Diğer yandan, belirtilen şekilde piyasa içinde hizmet satın alma yoluyla bu faaliyeti yürütecek danışmanlık firmasının, kendisine yüklenen ihbar yükümlülüğünü yerine getirmesi hayatın olağan akışına aykırıdır.

Diğer yandan, çevre yönetim hizmeti, çevre danışmanlık firması gibi bir tüzel kişilik tarafından da verilebileceği gibi bakanlıkça yetkilendirilmiş gerçek kişiler tarafından da verilebilecek. Çevre danışmanlık firmalarına verilen ihbar yükümlülüğü yetkilendirilmiş kişilere verilmemiştir. Bu yönüyle çevre yönetim hizmeti verecek tüzel ve gerçek kişilere birbiriyle tutarlı yükümlülükler verilmemiştir.

Çevre Yönetimi Hizmetini Çevre Mühendisi Olmayan Kişilerin de Yapabilmesinin Yolunun Açılması:

Verilen hizmetin, çevre mühendisi olmayan kişiler tarafından da yapılabiləcək olması hususuna da dikkat etmemiz gerekmektedir. Çevre danışmanlık firması ve yetkilendirilmiş kişi tanımları ile özünde çevre mühendislerinin uzmanlık alanına giren mesleki faaliyetlerin, diğer mühendislik bölümleri ile fen fakültesi mezunları tarafından da yerine getirilebileceğini öngörmektedir.

Temel mühendislik ilkeleri açısından bakıldığında, her ne kadar farklı mühendislik disiplinlerinden mezun olan kişiler mühendislik formasyonuna sahip olsa da çevre mühendisliği eğitiminin kazandırdığı bilgi birikimi ve mesleki yetkinlikler diğer mühendislik dallarıyla birebir örtüşmemektedir. Diğer mühendislik disiplinleri genel bir teknik altyapı sunsa da çevre mühendisliğine özgü müfredat, yöntem ve uygulama becerilerini içeren özel bir teknik formasyona sahip değildir. Bu nedenle değişiklik teklifi, tüm mühendislik bölümlerinde aynı içerikte ve düzeyde eğitim verildiği yönündeki örtük bir kabule dayandığından, bilimsel ve pedagojik açıdan tutarsızdır.

Aynı şekilde, fen fakülteleri birden fazla disipline ilişkin eğitim verilen yapılar olmakla birlikte, mühendislik eğitiminin gerektirdiği bütüncül teknik formasyon ve uygulama yetkinliğine sahip olmadan bir mühendisin icra edebileceği mesleki faaliyetlerin yerine getirilebilmesinin beklenmesi ciddi sorunlar doğuracaktır. Temel bilimler eğitimi veren bu bölümlerin, bir mühendislik faaliyetini aynı yetkinlikle icra etmesi, mühendislik disiplininin doğasına aykırıdır.

Bu yaklaşım, sunulan hizmetin niteliğinde kaçınılmaz bir düşüşe yol açacaktır. Yetkinlik bazlı bu eşitsizlik, verilen çevre yönetim hizmetlerinin niteliğinde telafisi güç bir düşüşe yol açma riski taşımaktadır.

Denetim Faaliyetinin Özelleştirilmesi:

Çevre Denetim firmalarıyla ilgili 7. Maddede yer alan tanıma baktığımızda, bu firmalar her türlü rapor ve teknik belgeyi hazırlamaya yetkili ve bunlardan sorumlu olan, aylık faaliyet raporunda aykırılıkları tespit ederek Bakanlığa bildirmekle yükümlü tutulmuştur.

Söz konusu hizmetlerin doğrudan bir "denetim" faaliyeti olmadığı iddia edilse de uygulamada bu faaliyetler, resmi denetim mekanizmasının temelini oluşturmaktadır.

Uygulamada denetim süreci büyük ölçüde bu firmalar tarafından hazırlanan raporlar esas alınarak yürütülmektedir. Bu yönüyle, denetimin temelini oluşturan ön hazırlık ve veri toplama işlemlerinin söz konusu firmalar eliyle gerçekleştirilmesi, denetim faaliyetinin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir.

Nitekim bu firmalar tarafından rapor hazırlanmadığı takdirde, raporlara dayanak teşkil eden bilgi ve belgelerin denetimi yapan kamu görevlileri tarafından bizzat temin edilmesi gerekecektir. Ancak, uygulamada bu özel firmaların hazırladıkları veriler üzerinden denetim yapılmaktadır.

Kamu denetiminde, özel firmaların hazırladığı raporlar yer alan verilerin güvenilirliğini sağlamaya yönelik teyit mekanizması işletilmemektedir. Bakanlık tarafından verilen yetki kapsamında bu denetim esas olacak raporları hazırlayan firmaların doğru ve gerçek verileri içeren rapor hazırladığı ön kabulü ile hareket edilmektedir. Dolayısıyla, anılan faaliyetler doğrudan denetim olarak adlandırılmasa dahi, sonuçları itibarıyla bir öndenetim işlevi görmektedir. Bu durum ise denetimin nesnellliğini ve etkinliğini zayıflatmakta, dolaylı olarak da kamu hizmetinin kalitesinde, kamusal denetim görevinin icrası ve niteliğinde ciddi bir düşüşe yol açmaktadır.

2873 Sayılı Çevre Kanunu'nun Denetim, Bilgi Verme ve Bildirim Yükümlülüğü başlıklı 12. Maddesinin birinci fıkrasında; "Bu Kanun hükümlerine uyulup uyulmadığını denetleme yetkisi Bakanlığa aittir. Gerektiğinde bu yetki, Bakanlıkça; il özel idarelerine, çevre denetim birimlerini kuran belediye başkanlıklarına, Denizcilik Müsteşarlığına, Türkiye Çevre Ajansına, Emniyet Genel Müdürlüğüne, Jandarma Genel Komutanlığına ve Sahil Güvenlik Komutanlığına devredilir. Denetimler, Bakanlığın belirlediği denetim usûl ve esasları çerçevesinde yapılır." denilmektedir.

Çevre Kanunu'nun 12 nci maddesi kapsamında, "Bakanlığın ilgili yönetmelikle belirlediği kişiler" ya da çevre yönetimi hizmeti kapsamında özel firmaların, birimlerin denetim yapması hukuken de mümkün değildir.

Diğer yandan, Çevre Kanunu'nun 12. Maddesi'nin birinci fıkrasında yer alan "veya Bakanlıkça uygun görülen diğer kurum ve kuruluşlara" ibaresi; Anayasa Mahkemesi'nin 15/1/2009 tarihli ve E.:2006/99, K.:2009/9 sayılı Kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin kararının gerekçe kısmında "İdarenin kanuniliği ilkesi, idarenin ve organlarının görev ve yetkilerinin hiçbir duraksamaya yer vermeyecek şekilde yasayla düzenlenmesini gerekli kılar." ilkesine dikkat çekilerek, "Denetleme yetkisinin hangi kurum ve kuruluşa devredileceğinin Yasa'da açıkça belirtilemeksizin Bakanlığın takdirine bırakılması, Anayasa'nın 7. ve 123. maddelerine aykırıdır. İbarenin iptali gerekir." denilmiştir.

Kanun teklifinde, çevre danışmanlık firmaları ve yetkilendirilmiş kişiler ile ilgili kanunda temel ilkeler ve genel çerçeve tespit edilmeksizin bu konudaki düzenlemenin tümüyle Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle yapılmasına imkân tanınması da Anayasa'ya aykırıdır.

Söz konusu düzenlemeyle, çevresel denetimlerin bakanlık tarafından yetki verilmiş özel firmalar tarafından yapılmasıyla ilgili alan genişletilmeye çalışılmaktadır. Kanun kapsamında kurulan tesislerin denetimleri bir hizmet sektörü olarak görülmekte, bu denetimin özelleştirilmesi anlamına gelmektedir.

Teklifin 10 uncu maddesiyle; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) elektronik ortamda sözleşme süreçlerini yürütme, vefat eden borçlular bakımından doğrudan mirasçılık belgesi talep edebilme ve taraf olduğu dava ve icra takiplerinde teminat yatırma yükümlülüğünden muaf tutulma gibi son derece kapsamlı yetkiler tanınmaktadır. Mirasçılık belgesi, niteliği gereği yargısal denetime tabi, kişilerin malvarlığına doğrudan etki eden bir belgedir. TOKİ'nin bu belgeyi, mahkeme sürecini fiilen devre dışı bırakarak doğrudan talep edebilmesi, miras gibi son derece hassas bir alanı idari bir işleme indirgemekte, mirasın reddi hakkı ve yargısal güvenceler bakımından ciddi riskler doğurmaktadır. Üstelik TOKİ bu süreçte tarafsız bir idare değil, doğrudan alacaklı konumundadır. Bunun yanında, TOKİ'nin dava ve icra işlemlerinde teminat yükümlülüğünden muaf tutulması, idare ile vatandaş arasında usul bakımından eşitsizlik yaratmaktadır. Hukuk devleti ilkesinin ve Anayasa'nın 36'ncı maddesi kapsamında güvence altına alınan adil yargılanma hakkının temel unsurlarından biri olan silahların eşitliği ilkesi, bu düzenlemeyle açıkça ihlal edilmektedir. Vatandaş hak ararken teminat ve harç yükü altına sokulurken, devasa bütçeye sahip bir kamu idaresinin bu yükümlülüklerden muaf tutulması, adalete erişim bakımından kabul edilemez bir ayrıcalık yaratmaktadır.

TOKİ'nin göreviyle ilgili dava ve işlemlerde teminat yatırmamasının TOKİ'nin faaliyet ve yatırımlarını nasıl hızlandıracağı, konut üretimi ve yatırımlarının sürdürülebilirliğini nasıl sağlayacağı" izaha muhtaç bir gerektir.

Teklifin 11 inci maddesiyle; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na, yeni yerleşim alanı olarak belirlenen sosyal konut alanı içerisinde bulunan yerlerde kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazları devralma, özel mülkiyete ait olanları da acele kamulaştırma kararı alma yetkisi verilmektedir.

“Sosyal Konut Alanı” gerekçesiyle acele kamulaştırma yetkisi tanınması, anayasal mülkiyet hakkı açısından son derece sakıncalı bir düzenlemedir. Acele kamulaştırma, anayasa ve kamulaştırma mevzuatında savaş, afet, olağanüstü hal veya acil milli güvenlik ihtiyacı gibi istisnai ve olağanüstü durumlar için öngörülmüş; yargı yolunun kapalı olması nedeniyle son derece sınırlı ve istisnai bir araçtır. Bu istisnai yetkinin, kapsamı belirsiz ve genişletilmeye son derece müsait olan “sosyal konut alanı” gibi sürekli ve olağan bir kamu hizmeti gerekçesiyle Bakanlık tasarrufuna bırakılması, istisnanın kural haline getirilmesi anlamına gelmektedir.

Düzenleme, özellikle TOKİ'nin uygulamada sıklıkla başvurduğu ve çoğu zaman piyasa değerinin altında kalan “rayiç bedel” esaslı kamulaştırma pratiğiyle birlikte değerlendirildiğinde, binlerce vatandaşın mülkiyetinden adil tazminat güvencesinden yoksun biçimde mahrum bırakılmasının önünü açmaktadır. Yargı denetimine kapalı bir prosedürle mülkiyetin idare lehine zorla devredilmesi, mülkiyet hakkının özüne dokunmakta; kişilerin mülksüzleştirilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Bu yönüyle Madde 11, Anayasa'nın 35'inci maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile 46'ncı maddesinde düzenlenen kamulaştırma ilke ve güvenceleriyle açıkça çelişmektedir. Sosyal konut üretimi gibi meşru ve önemli bir kamu amacının, olağan kamulaştırma usulleri ve yargı denetimi korunarak gerçekleştirilmesi gerekirken, acele kamulaştırma gibi istisnai bir aracın sıradanlaştırılması kabul edilemez niteliktedir.

Teklifin 12 nci maddesi ise, 3194 sayılı Kanuna eklenmesini öngördüğü yeni bir cümleyle, inşaatlarda şantiye şeflerine, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını tutma zorunluluğu getirmektedir. Ayrıca, yangın güvenliğine ilişkin denetim yetkileri, belediyeler, Bakanlık ve Bakanlıkça yetkilendirilen kişi ve kuruluşlar arasında paylaştırılmaktadır. Bu düzenleme denetim alanında yetkiyi artırırken sorumluluğu belirsizleştirmektedir. Yangın güvenliği gibi hayati bir konuda tek ve açık bir sorumluluk zinciri oluşturulması gerekirken, çok başlı bir yapı öngörülmektedir. Bu durum, olası bir denetim zafiyetinde hesap verilebilirliği ortadan kaldırma riski taşımaktadır. Ayrıca, belediyelere ilave denetim yükümlülükleri getirilmesine rağmen bu yükümlülüklerin mali ve idari karşılıklarının düzenlenmemesi, uygulamada denetimlerin etkisizleşmesine yol açabilecektir.

Teklifin 17 nci maddesiyle; belediyelerin, bağlı kuruluşlarının ve kontrollerindeki şirketlerin; yeni şirket veya kooperatif kurmalarını, ortak olmalarını, sermaye koymalarını ya da hibe dâhil her türlü yolla hisse edinmelerini

Cumhurbaşkanı'nın iznine bağlamaktadır. Bu düzenleme, Türkiye'de yerel yönetimler rejimini köklü biçimde değiştiren, yerel yönetim özerkliğini fiilen ortadan kaldıran ve anayasal düzene açıkça aykırı sonuçlar doğuran son derece sakıncalı bir düzenlemedir.

Anayasa'nın 127 nci maddesi, mahalli idarelerin idari ve mali özerkliğini güvence altına almıştır. Yerel özerkliğin özü, mahalli müşterek ihtiyaçlara ilişkin idari ve mali kararların, yerel halk tarafından seçilmiş organlar eliyle alınabilmesidir. Belediyelerin şirket kurma, ortak olma, sermaye koyma veya yatırım yapma gibi ekonomik tasarrufları, bu anayasal özerkliğin ayrılmaz bir parçasıdır. Söz konusu tasarrufların merkezi idarenin, üstelik Cumhurbaşkanı'nın ön iznine bağlanması, yerel yönetimleri anayasal özerk kurumlar olmaktan çıkararak merkezi idarenin hiyerarşik uzantılarına dönüştürmektedir. Bu yönüyle düzenleme, Anayasa'nın 127'nci maddesiyle bağdaşmamaktadır.

Düzenleme aynı zamanda Türkiye'nin taraf olduğu Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'nın temel hükümlerini ihlal etmektedir. Şart'ın yerel yönetimlere tanıdığı tam ve münhasır yetki alanı, idari denetimin hukuka uygunlukla sınırlı olması ve mali özerkliğin güvence altına alınması ilkeleri, getirilen ön izin mekanizmasıyla işlevsiz hâle getirilmektedir. Belediyelerin ekonomik kararlarının önceden Cumhurbaşkanı iznine bağlanması, hukuka uygunluk denetimi sınırlarını aşarak yerindelik ve siyasi denetim niteliği taşımakta; bu durum Şart'ın ruhu ve bağlayıcı hükümleriyle açıkça gelişmektedir.

Madde 17 ile öngörülen düzenleme, Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına da aykırıdır. Danıştay, belediyelerin şirket kurma, ortak olma ve sermaye koyma gibi ekonomik tasarruflarını, mahallî müşterek ihtiyaçlara ilişkin takdir yetkisinin bir parçası olarak değerlendirmiş; bu yetkinin ancak sonradan ve hukuka uygunlukla sınırlı şekilde denetlenebileceğini kabul etmiştir. Ön izin mekanizmalarının ise denetimi hukuka uygunluk sınırının dışına taşıyarak yerindelik denetimine dönüştürdüğü, bu durumun yerel yönetim özerkliğinin özünü zedelediği yargı kararlarında açıkça vurgulanmıştır. Nitekim 2008 yılında, belediyelerin şirket kurma ve sermaye iştiraklerini merkezi idarenin iznine bağlayan benzer bir düzenleme, Anayasa'nın 127'nci maddesine aykırılık, ölçülülük ilkesinin ihlali ve mali özerkliğin zedelenmesi gerekçeleriyle Danıştay tarafından hukuka aykırı bulunmuş ve yürütmesi durdurulmuştur. Kararlarda, belediyelerin yatırım yapma ve ticari risk üstlenme tercihlerinin yerel organlarca belirlenmesi gereken bir alan olduğu; bu kararların Cumhurbaşkanı veya Bakanlık iznine bağlanmasının, yerel yönetimleri fiilen merkezi idarenin hiyerarşik uzantısı haline getirdiği açıkça ifade edilmiştir.

Bu düzenleme, Danıştay'ın bu yerleşik içtihadını bertaraf ederek, daha önce hukuka aykırı bulunan izin mekanizmasını kapsamını genişleterek yeniden tesis etmektedir. Şirket kurma ve ortaklık işlemlerinin yanı sıra, hibe yoluyla hisse edinilmesinin dahi Cumhurbaşkanı iznine bağlanması, hukuka uygunluk denetimi ile

yerindelik denetimi arasındaki sınırları ortadan kaldırmakta ve yargı kararlarıyla korunan yerel yönetim özerkliğini işlevsiz hale getirmektedir.

Öte yandan düzenlemede, izin verilmesine veya reddine ilişkin hiçbir objektif, açık ve denetlenebilir kriter öngörülmemiştir. Bu belirsizlik, uygulamada siyasi saiklerle hareket edilmesinin önünü açacak; iktidara yakın belediyelerin kolaylıkla izin alabildiği, muhalefet partilerince yönetilen belediyelerin ise en temel kentsel projelerinin, kadın kooperatiflerinin, üretici birliklerinin ve sosyal amaçlı girişimlerinin dahi engellendiği bir tablo yaratacaktır. Bu yönüyle Madde 17, yalnızca idari bir düzenleme değil; yerel demokrasiyi işlevsizleştiren, seçilmiş yerel organların iradesini etkisiz kılan ve demokratik hukuk devleti ilkesine aykırı bir tasfiye aracıdır.

Açıklanan tüm nedenlerle, teklifin 17'nci maddesi; Anayasa'ya, Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'na, Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına ve yerel demokrasi ilkesine açıkça aykırıdır.

Ayrıca; bu maddenin hukuki kusurlarının dışında siyasi bir planının olduğu da gözlenmektedir. Özellikle muhalif belediyelerin hedef alındığı açıktır. Bu iktidarın son dönemde belediyeleri hedef alan yasal düzenlemelerin devamı niteliğindedir.

Cumhur İttifakı'nın, belediyelerin gücünü kısmak, belediye yöneticilerinin etkinliğini kırmak için son dönemde yaptıklarını şöyle özetleyebiliriz:

-20/10/2025 tarihli ve 7565 sayılı Vakıflar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 10 uncu maddesiyle; büyükşehir belediyeleri bünyesindeki bağlı ortaklıklar, müessese ve iktisadi işletmeler nezdindeki vakıflar ve bunların kültür varlıklarının yönetiminin Vakıflar Genel Müdürlüğüne devredilebilmesinin önü açılmıştır. Başta İstanbul Büyükşehir Belediyesi olmak üzere, belediyelerin gelirleri, yönetim hakları, bazı taşınmazlarını kiralama ve gelir elde etme hakları da kısıtlanacaktır.

- İller Bankasının sermayesi önce 18/7/2024 tarihli ve 7521 sayılı Kanunla 60 milyar TL'ye yükseltilmiş, Kasım 2024'te ise Cumhurbaşkanı Kararıyla 120 milyar TL'ye çıkarılmıştır. CHP'li belediyeler, Bankanın ortağı oldukları için, artırılan bu banka sermayesine eklemeye devam etmişler ancak Bankadan istedikleri kadar desteği alamamıştır. Aksine, bir büyükşehir belediye başkanının CHP'den AKP'ye katılımı sonrasında, İller Bankası işbirliğiyle alınan 860 milyon TL'lik finansman için Banka yöneticisiyle basına açıklama yapması da yeni bir tartışma doğurmuştur.

- 2026 yılı Bütçesi'nden bir gün önce Plan ve Bütçe Komisyonu'nda kabul edilen mali torbayla, yerel yönetimlerin genel aydınlatma giderleri için ödeyecekleri payların 3 katına kadar çıkarılma yetkisi alınıyor. Bu yolla belediyelere en az 6 milyar ile 12 milyar TL arası ek yük binecek, Bakanlığın 2026 bütçesindeki harcamalar da bu yolla en az 10 milyar TL azalacaktır. Enerji Bakanlığı bütçe ödeneğinin azalmasının temel nedeni aydınlatma giderlerinin artık belediyelere daha çok yük olmasıdır.

- TBMM, Devlet Denetleme Kurulunun belediyelere daha fazla denetimde bulunmasına olanak tanıyacak maddenin tekrar getirilmesi girişimine sahne olmuştur. 31/1/2025 tarihli ve 7539 sayılı Kanunun 7nci maddesi yoluyla Belediye şirketleri dahil olmak üzere, belediye başkanlarının kendilerinin ve belediye ile çalışan şirketlerin malvarlıklarına el konması, bazılarının terörün finansmanı kapsamında malvarlıklarının dondurulması için yasa çıkarılmıştır. 19 Mart 2025 tarihi öncesinde, Plan ve Bütçe Komisyonundaki tüm itirazlarımıza karşın, bu operasyonlara da yasal zemin hazırlayacak biçimde, 31 Ocak 2025'te özel yasa çıkarılmıştır. Bu madde daha sonra İBB operasyonlarında, belediye ile çalışan şirketlere kayyım atanmasında gerekçe yapılmıştır.

-31/1/2025 tarihli ve 7539 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle, Devlet Denetleme Kurulu denetçilerinin yetkileri de genişletilmiş, denetçilere yetki alanlarındaki tüm kurum ve kuruluşlardaki (vakıf, dernek, sendika dahil) kişilerin görevden uzaklaştırılmasını önerme yetkisi tanınmış; ayrıca denetledikleri memur ve diğer kamu görevlilerini yani belediye yöneticilerini doğrudan görevden uzaklaştırma yetkisi de verilmiştir.

-7539 sayılı bu Kanunun 5 inci maddesiyle, asgari ücret işveren desteğinin belediyeler, il özel idareleri ve bunların kurduğu birlik ve işletmelerden kaldırılması (işçi başına 1.000 TL) yoluna gidilmiştir.

- 19/7/2025 tarihli ve 7554 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 16 ncı maddesiyle, kamuoyunda bilinen adıyla zeytin ve enerji torbasıyla, bir yenilenebilir enerji tesisinin kurulması için gerekli yapı ruhsatı, izin, çalışma ruhsatı verme yetkisi artık belediyelerle eş zamanlı olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına da tanınmıştır. Belediyenin kamu yararına uygun görmediği projelerde ilgili kişi dosyasını Ankara'ya götürüp artık aynı yetkiyle donatılmış olan Bakanlığa da bu dosyayı onaylayabilecektir. Böylece paralel yetkiyle belediyeler es geçilerek dosyalar Ankara'da onaya sunulabilecektir.

- 7554 sayılı aynı Kanunla yani zeytin ve enerji torbasıyla, 2025 yılı Temmuz ayında, belediyelerin kanun gereği onay vermediği veya yıkım kararı aldığı 50 kadar lisanslı elektrik santralinin kaçak inşaatları için imar affı getirilmiştir. İmar affına başvuracak kişilerin ödeyeceği paralar, belediyelere değil Hazineye gelir aktarılacak ve belediyelerin yıkım kararı kaldırılacaktır. Böylece hem belediyelerin yasa gereği aldığı karar boşa düşürülecek, hem de af yoluyla bu gelirler belediyelere değil Hazineye ödenecektir.

- Özel yurtlarla ilgili mevzuat kapsamında, belediyelerin vermekte olduğu yapı ve inşaat ruhsatları ve çalışma izinleri 2018 yılı sonrasında belediyelerden alınarak Milli Eğitim Bakanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığına verilmiştir. Bu uygulamayı AYM iptal etmişti. 29/5/2025 tarihli ve 7549 sayılı torba kanunla, kamuoyunda bilinen adıyla Diyanet İşleri ve maliye torbasıyla; 2025 yılı Haziran ayında yürürlüğe girecek iptal

kararını aşmak için, yasa çıkarılmış ve KHK ile alınmış yetkinin bu defa yasa yoluyla Bakanlıklarda kalması sağlanmıştır.

-30/7/2024 tarihli ve 7527 sayılı Kanunla, sokak hayvanlarıyla ilgili yasa değiştirilmiş ve belediyelerin mali yükünü katlayacak, vatandaş ile yerel yönetimleri karşı karşıya getirebilecek düzenlemeler getirilmiştir.

-2026 yılı içinde yerel yönetimlerin yetkisini etkileyecek yeni bir yerel yönetim yasasının getirilmesi de beklenmektedir.

Ayrıca; çıkarılan yasaların ötesinde; belediyelerimiz idari ve siyasi baskılar ile gelir azaltıcı kararlarla karşı karşıyadır.

-Kayyım uygulamalarına eşlik edecek biçimde, belediyelere artan sayıda müfettiş gönderilmiştir.

-Belediyelere daha az ödenek aktarımı yoluna gidilmiş ve “kreşlerin kapatılması ya da açtırılmaması” tartışmasına yol açacak bir düzenleyici işlem yayımlanmıştır.

-CHP’li belediyelerle ilgili soruşturmalarda aynı bilirkişiler görevlendirilmiştir. “İstanbul’da 8 binden fazla bilirkişi varken İBB iştirakleri, kendisi aleyhine Beylikdüzü’nde açılan dava, Beşiktaş ve Esenyurt soruşturmaları hep aynı bilirkişiye gönderilmiştir.”

-Belediyelerin Ankara’dan onay bekleyen kredi başvuruları ise büyük ölçüde bekletilmiştir. Örneğin; 2019-2022 arasında, İBB’nin yeni otobüs/metrobüs alımları için bulunduğu dış kredi Hazine tarafından aylarca onaylanmamıştır. Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı için 75 milyon Avroluk kredi de uzun süre Hazine tarafından onaylanmamıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin İzmir Depremi sonrasında hasarlı bina dönüşümleri için Dünya Bankasından sağlayacağı 340 milyon Dolarlık kredi aylarca Cumhurbaşkanının takdirine takılmıştır.

-Belediyelerin kaynaklarını azaltıp daha sonra belediye şirketlerinin de gelirlerini kısmak, geçmiş dönem borçlarını da tahsil etmeye çalışmak için adımlar atılmıştır.

-Kasım-Aralık 2024’te, Efes-Selçuk Belediyesinde, belediye gelirlerinin en önemli kalemlerinden biri olan Meryem Ana Evi otopark gelirlerinin belediyeden alınıp Bakanlığa aktarılmasına karar verilmiştir.

-DSİ, 13 Haziran 2025 günü Çanakkale Belediyesine gönderdiği yazıyla 1975 yılında açılan 52 milyon metreküp su kapasiteli Atikhisar Barajının bedeli olarak 439 milyon TL istemiştir. 1971 yılında taşkın önlemek amacıyla yapılan daha sonra Çanakkale Belediyesinin içme suyu ihtiyacının karşılandığı Atikhisar Barajından aynı zaman tarımsal sulama yapılmaktadır.

Görüldüğü üzere, İktidar tarafından muhalif belediyeler yönelik çoğu zaman hukuka ve anayasaya aykırı düzenlemeler birbiri peşi sıra Meclis gündemine getirilirken diğer yandan her türlü siyasi baskı ile halkın seçtiği belediyelerin halka hak ettiği hizmeti götürmesini engellemek adına her türlü baskı unsuru kullanılmaktadır.

Teklifin 18 inci maddesiyle, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Bakanlığa ve bağılı, ilgili, ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların kendi aralarındaki devir işlemlerinin, taşınmaz malikinin yazısına istinaden **resmî şekil şartı aranmaksızın ve re’sen** yapılabilmesi öngörülmektedir.

Taşınmaz mülkiyeti ve tapu sicili, hukuk devletin temel unsurlarından biridir. Tapu işlemlerinde **resmî şekil**, yalnızca şekli bir prosedür olmayıp; işlemin hukuka uygunluğunun denetlenmesi, irade açıklamasının açık ve tereddütsüz biçimde ortaya konulması ve kamu görevlileri eliyle kayıt altına alınması bakımından **mülkiyet hakkının güvencesi** niteliğindedir.

Resmî şekil şartının kaldırılması;

- Tapu işlemlerinde denetim mekanizmalarını zayıflatacak,
- İdarenin iç yazışmalarıyla mülkiyet devrinin yapılabilmesinin önünü açacak,
- Taşınmaz devrine ilişkin uyumsuzlıkların artmasına neden olacak,
- Tapu siciline duyulan güveni sarsacaktır.

Madde gerekçesinde “bürokrasinin azaltılması” ve “işlemlerin hızlandırılması” amaçları ileri sürülmektedir. Ancak **idarenin iş ve işlemlerini hızlandırma amacı**, mülkiyet hakkının ve tapu güvenliğinin zedelenmesini meşrulaştıramaz. Hukuk devletinde çözüm; denetimi ortadan kaldırmak değil, idari kapasiteyi güçlendirmektir.

Öte yandan, 4706 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde “Bakanlık” tanımı açıkça **Maliye Bakanlığı** olarak yapılmıştır. Buna rağmen, Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ve ikincil mevzuat yoluyla bu tanımın fiilen değiştirilmiş olması, **Anayasa’nın 104’üncü maddesine aykırıdır**. Zira Anayasa açıkça, **kanun ile Cumhurbaşkanlığı kararnamesi arasında çelişki olması halinde kanun hükümlerinin uygulanacağını** hükme bağlamıştır.

Bu nedenle, kanuni dayanağı açık olmayan bir idari yapılanmaya dayanılarak, taşınmaz devri gibi mülkiyet hakkına doğrudan etki eden işlemlerde resmî şeklin kaldırılması, **hukuki güvenlik ilkesini ihlal etmektedir**.

Bu yönleriyle madde 18, **mülkiyet hakkına ölçüsüz müdahale** niteliği taşımakta olup, kabul edilmesi mümkün değildir.

Teklifin 19 uncu maddesiyle, kamu idarelerine tahsisli Hazine taşınmazlarının tahsislerinin kaldırılması, bu taşınmazların re’sen Hazine adına tescilli, bedelsiz devri ve bu taşınmazların değerlendirilmesinden elde edilecek gelirlerin paylaşımına ilişkin

son derece geniş yetkiler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmektedir.

Mevcut hukuk düzeninde, kamu idarelerine tahsis edilen taşınmazlar belirli bir **kamu hizmetinin yerine getirilmesi amacıyla** tahsis edilmekte olup, bu tahsislerin kaldırılması **istisnai ve sıkı şartlara bağlı** bir işlemdir. Teklif edilen düzenleme ise, “atıl olma”, “etkin ve verimli kullanılmama” gibi **muğlak kavramlara** dayanarak, tahsislerin geniş biçimde kaldırılabilmesine olanak tanımaktadır.

Hangi taşınmazın “atıl” sayılacağı, hangi ölçütlere göre tahsisin kaldırılacağı ve bu kararların hangi usulle alınacağı maddede açıkça düzenlenmemiştir. Bu durum, idareye **sınırsız ve denetimsiz bir takdir yetkisi** tanımaktadır.

Ayrıca, tahsisi kaldırılan taşınmazların bedelsiz olarak Bakanlığa veya bağlı kuruluşlara devredilebilmesi ve bu taşınmazların değerlendirilmesinden elde edilecek gelirlerin %40–%60 oranında paylaştırılması öngörülmektedir. Bu düzenleme;

- Kamu idarelerinin mülkiyet ve kullanım hakkını zayıflatmakta,
- Kamu kaynaklarının kullanımında **şeffaflık ve hesap verebilirliği ortadan kaldırmakta,**
- Gelir paylaşımının hangi esaslara göre yapılacağı belirsiz bırakılmaktadır.

Cumhurbaşkanı’na tanınan ödenek ekleme yetkisiyle birlikte değerlendirildiğinde, bu düzenleme kamu gelirlerinin kullanımında parlamenter denetimi daha da zayıflatan bir yapı oluşturmaktadır.

Geçmişte Mera Kanunu ve 2B düzenlemeleri kapsamında yaşanan uygulamalar dikkate alındığında, kamu taşınmazlarının bu şekilde tasfiye edilmesinin, kamusal yarar yerine siyasi ve ekonomik rant üretme aracına dönüşmesi tehlikesi göz ardı edilemez mahiyettedir.

Kentsel dönüşüm, sosyal konut ve kamu yatırımı gibi amaçlar, **tek başına** bu denli geniş ve belirsiz yetkileri haklı kılmaz. Kamu yararı gerekçesi, **ölçülülük ve hukuki belirlilik ilkeleriyle birlikte** değerlendirilmek zorundadır.

Bu haliyle Madde 19, **mülkiyet rejimini idarenin keyfi tasarrufuna açık hale getiren**, anayasal güvencelerle bağdaşmayan bir düzenlemedir.

Teklifin 20 nci maddesiyle, Akşehir Gölü’nde mülkiyet sorunlarının çözümünde **27/4/2023 tarihli yeni kıyı kenar çizgisinin esas alınması**, daha önceki kıyı kenar çizgilerine göre işlem tesis etmiş olan taşınmaz maliklerinin durumunu doğrudan etkilemektedir.

Kıyı kenar çizgisi, mülkiyet hakkına doğrudan etki eden ve **kesin sonuçlar doğuran idari bir işlemdir**. Bu nedenle, kıyı kenar çizgisinin belirlenmesinde ve

uygulanmasında **hukuki güvenlik ve kazanılmış hakların korunması ilkeleri** hayati öneme sahiptir.

Teklif edilen düzenleme ile daha önce yürürlükte olan kıyı kenar çizgilerine göre kıyıda kalan ve bu duruma dayanarak mülkiyet hakkı tesis edilen taşınmazların, yeni bir çizgi esas alınarak değerlendirilmesi öngörülmektedir. Bu durum, **idari işlemlerin geriye yürütülmesi** sonucunu doğurmakta olup, hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmamaktadır.

Devletin kendi idari tasarruflarından kaynaklanan belirsizliklerin faturasının taşınmaz maliklerine yüklenmesi kabul edilemez. Mülkiyet hakkı, idarenin teknik değerlendirmelerindeki değişikliklere bağlı olarak **sürekli tartışmalı hale getirilemez**.

Bu düzenleme;

- Kazanılmış hakları zedelemekte,
- Hukuki öngörülebilirliği ortadan kaldırmakta,
- Mülkiyet hakkı üzerinde sürekli bir belirsizlik yaratmaktadır.

Bu nedenlerle Madde 20 de, **Anayasa'nın mülkiyet hakkını güvence altına alan hükümleriyle bağdaşmamaktadır**.

21'inci madde ile zemin ve temel etüt hizmetleri yapı denetim sistemi kapsamına alınmakta ve bu hizmetlerin yalnızca Bakanlıkça izin verilen kuruluşlar tarafından yürütülmesi öngörülmektedir. Bu düzenleme, ilk bakışta denetimi artırmaya yönelik gibi sunulsa da, uygulamada serbest meslek faaliyetini fiilen ortadan kaldıran sonuçlar doğuracaktır.

Zemin ve temel etüt hizmetleri, jeoloji, jeofizik ve inşaat mühendisliği disiplinlerinin bilimsel bilgi ve deneyimine dayanan uzmanlık alanlarıdır. Bu hizmetlerin yalnızca belirli kurumsal yapılara bağlanması; bireysel mühendislik bürolarının ve küçük ölçekli işletmelerin sistem dışına itilmesine, meslek mensuplarının bağımsız çalışma imkânlarının ortadan kaldırılmasına yol açacaktır. Diğer mühendislik ve mimarlık disiplinlerinde serbest büro açma hakkı korunurken, bu alanda farklı bir uygulama öngörülmesi açıkça eşitlik ilkesine aykırıdır.

Ayrıca düzenleme, meslek mensuplarını bağımsız üretim yapan özne olmaktan çıkararak yalnızca ücretli çalışan konumuna indirgemekte; kazanılmış hakları zedelemektedir. Bu yönüyle 21'inci madde, kamu yararıyla bağdaşmadığı gibi çalışma hakkının özüne de müdahale etmektedir.

22'nci madde ile zemin ve temel etüt kuruluşları ile laboratuvarlara yönelik kapsamlı bir idari yaptırım ve para cezası sistemi kurulmaktadır. Ancak düzenlemede öngörülen yaptırımlar, ölçülülük ilkesini aşan ve idareye son derece geniş bir takdir alanı tanıyan niteliktedir.

Aynı fiil nedeniyle ağır para cezaları, faaliyet durdurma ve izin iptali gibi sonuçların birlikte öngörülmesi; meslek mensuplarının ve kuruluşların faaliyetlerini

sürdüremez hâle gelmesine yol açabilecektir. Denetimin amacı yapı güvenliğini sağlamak olması gerekirken, bu maddeyle ceza odaklı ve baskıcı bir mekanizma oluşturulmaktadır.

Öte yandan yaptırım kriterlerinin açık ve net biçimde tanımlanmaması, hukuki belirlilik ve öngörülebilirlik ilkelerini zedelemekte; keyfî uygulamalara zemin hazırlamaktadır. Bu nedenlerle 22'nci maddeye katılmak mümkün değildir.

24'üncü madde ile zemin ve temel etüt hizmetlerinin yürütülmesi, hizmet bedellerinin belirlenmesi ve bu bedeller üzerinden yapılacak kesintiler konusunda Bakanlığa son derece geniş yetkiler verilmektedir. Hizmet bedellerinin oranlarının idari düzenlemelerle artırılabilmesi, hatta iki katına kadar çıkarılabilmesi, yasama yetkisinin fiilen yürütmeye devri anlamına gelmektedir.

Ayrıca, bir ilde faaliyet gösterebilecek kuruluş sayısının idarece belirlenmesi; çalışma hakkını sınırlandıran, rekabeti daraltan ve tekelleşmeye açık bir yapı oluşturmaktadır. Yapı güvenliği gibi doğrudan yaşam hakkını ilgilendiren bir alanda bu yaklaşım kabul edilemez.

Teklifin 25 inci maddesiyle; Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na eklenen düzenleme, Yüksek Fen Kurulu kararlarının uygulanmasından doğan uyumsuzlukların adli yargıda görülmesini öngörmektedir. Bu düzenleme, idare hukuku sistematığına aykırıdır ve idarenin üstün ve ayrıcalıklı yetkilerini göz ardı ederek hukuki belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca Yüksek Fen Kurulu üyeleri hakkında Bankacılık Kanunu'na kıyasen sorumluluk rejimi uygulanması, kurulun niteliğiyle bağdaşmamakta, anayasal kanunilik ve belirlilik ilkelerine aykırılık teşkil etmektedir.

Teklifin 28 inci maddesinde; teklifle getirilen düzenlemelerden afetzedelerimizin barınma ihtiyacının karşılanması ve konut teslimleri ile bu amaçla çekilen kredilerin, hibe ve desteklerin haczinin, rehninin engellenmesi bakımından olumludur. Ne var ki, aynı düzenlemede genel bütçe kapsamında yer almayan ve 2025 yılının sonunda anayasaya tümüyle aykırı bir yasa değişikliğiyle iç borçlanma dâhil olmak üzere yeni yetki ve gelirler aktarılan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bu yeni teklifle verilen görevler anayasal ve mali yönden sorunludur.

Komisyon görüşmelerinde verdiğimiz önergeyle, deprem ve afetler sonrasında hak sahiplerinin elde ettiği hakların ve mülkiyet olanakları korunmakta, ödeme güçlerinin kolaylaştırılması ve bölgenin yeniden ayağa kalkmasına dair desteğimiz sürmektedir. Ancak, genel bütçe kapsamındaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, ayrıca AFAD'ın yürütmesi gereken görevler ve gelirlerin, harcamacı kuruluş olarak devamı sağlanmaktadır. Gelir-gider denetimi ve mali ilkeler yönünden Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bu teklifle ve 2025 yılında tanınan yetkilerin, ihale süreçleri, borçlanma, taşınmaz satışı ve denetimleri açısından sorun yaratacağı düşünülmektedir.

Maddenin geneline bakıldığında itiraz noktamız şudur: Madde, afetzedelerimizin mülkiyet sorunlarının kısmen çözümü ya da kendi konutunu ürettiği halde tapu sorunları yaşayan afetzedelerin taksitli ödeme süreçlerinin kolaylaştırılması,

depremzedelerin konut üretmek amacıyla çektiği kredilerin hacze konu olmaması bakımından olumlu hükümler içermektedir. Ne var ki, madde AFAD, TOKİ ya da Bakanlığın yürütmesi gereken hizmetler ve uhdelerin olması gereken yetkilerin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devri ve bunların mali, idari denetim açısından kısmen sorunludur.

Teklifle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait olan bazı yetkilerin doğrudan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredilmesi, Başkanlığı kredi tahsis eden ve taşınmaz satışı yapan mali bir yapıya dönüştürmektedir. Bu yapının mali denetlenememesi ve izlerin sürülebilmesi kamu yönetimi açısından soru işaretleri barındırmaktadır. Ayrı bir kamu tüzel kişiliği bulunmayan bir Başkanlığı bu geniş yetkilerin verilmesi idari özerklik ve sorumluluk hukuku bağlamında tartışılmalıdır.

Maddenin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yetki aktaran ve bu önergeyle çıkarılmasını önerdiğimiz kısımlarının, 2025 yılı sonunda, bütçe döneminde getirilen ve itiraz ettiğimiz 4/12/2025 tarihli ve 7566 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı KHK'larda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 20, 34 ve 38. maddeleriyle bu maddenin birlikte değerlendirilmesinde yarar vardır. 7566 sayılı Kanunun 20 nci maddesiyle, bütçe disiplini ve ilkelerini tümüyle ihlal eder biçimde, Bütçe Kanununda açıkça yer alması gereken bir ödenek, bir torba kanunda son dakikada eklenmiştir. 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna eklenen ve itiraz ettiğimiz geçici maddeyle; net borç kullanım tutarı 2025 yılı için, 1/1/2025 tarihinden geçerli olmak üzere, Bakan ve Cumhurbaşkanı tarafından artırılan net borç kullanım tutarına 595 milyar Türk lirası ilave edilerek uygulanacağı hükmü konmuştur. Maddenin getirilme gerekçesi, kentsel dönüşüm ve deprem harcamalarına bağlanmıştır ancak ayrıntısı açıklanmayan, Bütçe Kanununda izahı olmayan bir harcama yetkisi, 1 Ocak 2025 başına geriye dönük olarak eklenmiştir. Aynı torba kanunda, yine izaha muhtaç ve anayasaya aykırı biçimde, genel bütçe kapsamında yer almayan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına, 7566 sayılı Kanunun 34 üncü maddesiyle, son derece sorunlu biçimde, iç borçlanma yetkisi dahi verilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna eklenen ve itiraz ettiğimiz Geçici 5 inci maddeyle; Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, 31/12/2027 tarihine kadar, kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere, kaynak temin etmek maksadı ile taksitli toplam alacak miktarı esas alınarak sermayesinin yarısından fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan bankalardan iç borçlanma yapabilecektir. Anapara, faiz ve borçlanma nedeniyle oluşacak giderlerin toplamı, muhasebe kayıtlarında gösterilen taksitli toplam alacak miktarının %25 ini aşamayacaktır. Bu kapsamda yapılacak borçlanma miktarı ve ödeme yapısı, bu alacakların vade yapısına uyumlu olarak belirlenecektir. Bu kapsamda söz konusu alacaklardan tahsil edilen tutarlar, öncelikle borçlanma sebebiyle ortaya çıkan anapara, faiz ve diğer borçlanma giderleri için kullanılacaktır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığına tanına bu yetkinin kanunun yürürlük tarihinden değil, 1 Ocak 2025'ten itibaren geçerli sayılacağına dair 38. madde ise, bu borçlanma ya da

harcamaların aslında 2025 yılı başından itibaren tasarlandığına dair tartışmaları da beraberinde getirmiştir.

Genel bütçe kapsamında olmayan bir kurum olan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına Aralık 2025 itibarıyla tanınan bu borçlanma yetkisi haricinde, bu torba kanunda bütçe disiplinine tümüyle aykırı olarak 595 milyar TL'lik ek ödeneğin, ayrıntısı açıklanmayan bir etki analiziyle, kentsel dönüşüm ve deprem gerekçe gösterilerek sağlanması, anayasaya açıkça aykırıdır. TOKİ ve Bakanlık haricinde, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bu yeni teklif kapsamında neden yetki aktarıldığı, idari ve mali şeffaflık, hesap verebilirlik açısından son derece tartışmalıdır. Yeni teklifle, Aralık 2025'te çıkan 7566 sayılı Kanunun 20, 34, 38 inci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına tanınacak idari ve mali yetkiler, idarenin bütünlüğü, mali şeffaflık, bütçe ilkeleri açısından yeni tartışmalara yol açabilecektir.

Ayrıca, Kanun teklifine göre, Mera Kanunu kapsamındaki alanlarda yapılaşma desteğinin "köy yerleşik alanı dışına" taşırılması, koruma altındaki alanların inşaat alanlarına dönüştürülmesi yapısal bir genişlemeye işaret etmektedir. Başkanlık bedelsiz devraldığı Hazine taşınmazlarını 2886 Sayılı Devlet İhale Kanun'undan muaf tutularak, rayiç bedel veya belirli indirimlerle satma yetkisine sahip olacak. Böylelikle, afet yönetiminin odağı "sosyal ihtiyaçtan" çıkartılıp "geniş kapsamlı konut üretimi ve satışı" sürecine kaydırmaktadır.

Yer yönünden sınırlamaya baktığımızda, 7452 sayılı yasa kapsamında yapılacak uygulamanın yer yönünden afete maruz kalmış bölge ile sınırlı kalması gerekmektedir. Kanunu teklifi Mera Kanunu kapsamındaki alanlarda yapılaşma desteğinin "köy yerleşik alanı dışına" taşırılması bir OHAL kanunun yer yönünden sınırlarını aşılması anlamına gelmektedir.

-OHAL'e ilişkin bir düzenlemenin konu yönünden, OHAL'in gerekli kıldığı konularla ilgili olması zorunludur. Kanun teklifi, afete maruz kalan ve OHAL ilan edilen bölgede afet nedeniyle ihtiyaç duyulan konutların üretilerek, ihtiyaç sahiplerine teslim edilmesine ilişkin değildir. Teklif, ihtiyaçtan fazla üretilen konutların satışını konu almakta olup, OHAL'i gerektiren konunun sınırlarını aşmaktadır. OHAL'e ilişkin bir düzenlemenin OHAL süresi ile sınırlı olarak etki ve sonuç doğurması zorunludur. Kanun teklifi ile OHAL süreci aşarak, olağanüstü dönem uygulamalarını içerecek düzenleme getirilmektedir.

-OHAL yetkisi ile üretilen fazla konutlar, OHAL'in gerektirdiği koşullar kapsamında serbest piyasada, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanun'undan muaf tutularak, rayiç bedel veya belirli indirimlerle satılabilecektir.

-OHAL'e ilişkin bir düzenlemede değişiklik yapılabilmesi için değişikliğin olağanüstü halin gerekli kıldığı konular ile sınırlı olması gerektiğinden, olağanüstü hal ilanını gerektiren neden ve amaçlarla ilgili olmayan bu düzenleme Anayasa'ya

aykırıdır. Kanun teklifi ile etkisi OHAL ile sınırlı düzenlemeler yapma yükümlülüğü ihlal edilerek, üretilmiş aşırı konutların satışına odaklanılmıştır. Bu durum aşırı konutu üretimine yol açacak hukuk altyapı oluşturmak anlamına da gelmektedir. Devletin afet sonrası sosyal sorumluluğu ile ticari bir gayrimenkul yönetimi arasındaki çizgi belirsizleşmektedir. Bu nedenle, olağanüstü hali gerektiren konuda düzenleme yapabilme yetkisi aşılmıştır. Bu nedenle, AYM içtihatlarına aykırıdır.

Kanun teklifi ile etkisi OHAL'i gerektiren konularla sınırlı düzenlemeler yapma yükümlülüğü ihlal ederek, üretilmiş aşırı konutların satışına odaklanılmıştır. Ancak, bu durum aşırı konutu üretimine yol açacak hukuk altyapı oluşturmaktadır. Devletin afet sonrası sosyal sorumluluğu ile ticari bir gayrimenkul yönetimi arasındaki çizgi belirsizleşmektedir. Afete maruz kalan alanlarda "sosyal devlet" ilkesini odağına alan, etkisi OHAL koşulları ile sınırlı kalacak düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Madde 29 ise benzer şekilde, Anayasa Mahkemesi'nin yetki yönünden iptal ettiği personel atama usulünü, 375 sayılı KHK'ye ekleyerek yeniden düzenlemektedir. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı 16/2/2024 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanmış ve iptal kararının yürürlüğe girmesi için 9 ay süre verilmiştir. Söz konusu iptal hükmünün yürürlüğe giriş tarihi 16/11/2024 tarihidir.

Kanun teklifi ile AYM'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla görevde olan kamu görevlileri açısından düzenleme yapılmaktadır. Ancak söz konusu düzenleme CBK'da yapılan düzenlemeden kapsam açısından farklıdır ve içerik ve kapsam yönünden değişiklik(daraltma) yapılmaktadır. Başka bir deyişle, atamaya konu olan üç farklı meslek grubundan sadece bir grubun atanmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Ancak, AYM nin iptalinden önce yapılan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi düzenlemesine göre atamalar yapıp yapılmadığı, sayılarının ne olduğu açıklanmamaktadır. Eğer CK ne göre geniş kapsamlı atamalar yapıldıysa yine bir oldu bittiyle karşı karşıya olunduğu anlaşılmaktadır. Bu ise açıkça Anayasa ve AYM kararlarının boşa düşürülmesi anlamına gelmektedir.

Dolayısıyla hak kaybı yaşanmaması açısından;

1. Çevre ve Şehircilik Uzmanı kadrosunda bulunanlardan daha önce Milli Emlak Kontrolörü kadrosunda istihdam edilenlerin,
2. Taşra teşkilatında Milli Emlak Uzmanı kadrosunda bulunanlardan daha önce Milli Emlak Denetmeni kadrosunda istihdam edilenlerin, durumları ne olduğu ve bunların hangi kadrolara atanmış olduğu soruları Komisyon görüşmelerinde dile getirilmişse de cevap alınamamıştır.

Sonuç olarak; genel değerlendirme bölümünde açıklanan sakıncaları ve eksiklikleri içermesi, I'nci bölümde açıklanan genel nedenlerle torba yasa teklifi kimliği, II'nci bölümde belirtilen nedenlerle bazı maddelerinin Anayasaya aykırılık taşıması, III'üncü bölümünde açıklanan nedenlerle olağan yasa yapma sürecinin dışına çıkılarak, TBMM'de ilgili komisyonda yeteri kadar tartışılmadan geçirilmek suretiyle yasa yapma alışkanlığını, genel demokratik ilkelere ve TBMM geleneklerine aykırı bulduğumuzdan teklifin bütününe; IV'üncü bölümde ayrı ayrı açıklanan nedenlerle de 2/3466 esas numaralı “Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” nin bu şekilde kanunlaşmasına karşı olduğumuzu bildiririz.

Adnan Beker

Ankara

Ayşe Sibel Yanıkömeroğlu

İstanbul

Hüseyin Yıldız

Aydın

Sururi Çorabatur

Antalya

Cem Avcı

Tekirdağ

Gülcan Kış

Mersin

Aykut Kaya

Antalya

MUHALEFET ŞERHİ

1. Usul Yönünden Yasama Sürecine İlişkin İtiraz

Türkiye’de yasama pratiği, anayasal sınırlarından koparak yürütmenin tahakkümü altında şekillenen bir "onay mekanizmasına" dönüşmüş durumdadır. Bu dönüşümün en yıkıcı ve sistematik aracı ise iktidar tarafından bir yönetim geleneği haline getirilen "torba yasa" usulüdür. Torba yasalar, teknik olarak birbirine yabancı, içerik olarak birbiriyle alakasız ve toplumsal etkileri bakımından çok katmanlı düzenlemelerin tek bir paket halinde meclise sunulması pratiğidir. Bu usul, parlamenter demokrasinin özü olan müzakereci siyaseti imkânsız kılmakta, yasama kalitesini düşürmekte ve en önemlisi, yasanın muhatabı olan toplumsal kesimleri karar alma süreçlerinin tamamen dışına itmektedir. Mevcut siyasal iklimde torba yasa, yalnızca bir "usul kolaylığı" değil, aynı zamanda anayasal denetimi baypas eden, muhalefetin sesini kısın ve toplumsal muhalefetin kurumsal yapılarını tasfiye eden bir "yasama mühendisliği" stratejisidir.

Modern hukuk devletlerinde yasa yapım süreci, "belirlilik," "öngörülebilirlik" ve "kamu yararı" ilkeleri üzerine inşa edilir. Bir yasanın meşruiyeti, yalnızca çoğunluk oyuyla kabul edilmesinden değil, aynı zamanda hazırlık aşamasından genel kuruldaki son oylamaya kadar geçen sürecin şeffaflığından ve kapsayıcılığından gelir. Ancak iktidarın torba yasayı bir gelenek haline getirmesi, bu meşruiyet zeminini temelinden sarsmıştır.

Nitekim komisyon gündemine getirilen 14 farklı kanun ve 1 KHK’de değişiklik öngören son torba yasa teklifi, bu anti-demokratik geleneğin en uç örneklerinden birini teşkil etmektedir. İktidarın torba yasa yöntemini bir "hız stratejisi" olarak sunması, aslında demokratik denetimden kaçma çabasının bir tezahürüdür. Birbiriyle ilgisiz onlarca maddenin tek bir oylamayla kabul edilmesi, milletvekillerinin teklifin içeriğine hâkim olmasını imkânsız hale getirmekte ve yasama sürecini bir "imza makinesi" işleyişine indirgemektedir.

Torba yasa pratiği, TBMM İç Tüzüğü’nün sağladığı imkanların, yasanın denetim ve müzakere işlevini felç edecek şekilde kötüye kullanılmasıdır. Normal şartlarda her yasa teklifi, uzmanlık alanına göre ilgili ihtisas komisyonlarında derinlemesine tartışılmalı, sivil toplumun ve meslek örgütlerinin görüşleri bu komisyonlarda rapora bağlanmalıdır. Fakat torba yasa yönteminin toplumsal hayattaki en somut tahribatı, yasanın muhatabı olan uzmanlık alanlarının ve meslek örgütlerinin karar süreçlerinden dışlanmasıdır. Bu durumun en güncel ve çarpıcı örneği, komisyon gündemindeki teklifin 21, 22, 23 ve 24. maddeleridir. Bu maddeler, doğrudan Jeofizik ve Jeoloji Mühendisliği meslek alanlarını hedef almasına, bu mühendislik disiplinlerinin yetki ve sorumluluklarını kökten değiştirmesine rağmen, ilgili meslek odasının görüşüne başvurulmamıştır. Jeoloji Mühendisleri Odası (JMO), meslek alanlarını "fiilen ortadan kaldıracak" bu düzenlemelerden ancak yasanın basına yansmasıyla haberdar olmuştur. Bu yaklaşım, demokratik hukuk devleti ilkesinin en temel unsurlarından biri olan

"muhataplık" ilişkisini yok saymaktadır. Bir meslek grubunun çalışma alanını, o mesleğin uzmanlarına sormadan düzenlemek, yalnızca bir usul hatası değil, aynı zamanda liyakat ve bilimin yasama sürecinden dışlanmasıdır. JMO tarafından yapılan açıklamalarda, söz konusu düzenlemelerin bilimsel denetimi zayıflatacağı, mesleki yetki ve sorumlulukları daraltacağı ve binlerce mühendisi işsizlik riskiyle karşı karşıya bırakacağı vurgulanmaktadır.

Bu süreç; usul yönünden antidemokratik, içerik yönünden bilime ve tekniğe aykırı, toplumsal yönden ise muhataplarını dışlayan bir "dayatma" sürecidir. Jeoloji ve jeofizik mühendisleri örneğinde olduğu gibi, bilimsel kurumların ve meslek odalarının sesinin kısıldığı bir ülkede ne zemin güvenliği ne de hukuk güvenliği sağlanabilir.

Öte yandan "torba yasa" pratiğinin en tehlikeli işlevlerinden biri, Anayasa Mahkemesi (AYM) tarafından iptal edilen düzenlemelerin, küçük kelime değişiklikleriyle veya bir başka yasa paketi içine gizlenerek yeniden yasalaştırılmasıdır. Bu, hukuk devleti ilkesine karşı gerçekleştirilen bir "yasama kumpası" niteliğindedir. AYM tarafından iptal edilen bir düzenlemeyle ilgili yasamanın görevi o iptal gerekçelerine uygun, hak ve özgürlükleri koruyan yeni bir düzenleme yapmaktır. Ancak AYM tarafından iptal edilen maddelerin "arkadan dolanılarak" ihyası bir strateji haline gelmiştir. Bu durum, anayasal denetimin bir "hukuksal kılıf" olarak kullanılması ve Meclis'in yasama yetkisinin, yürütmenin anayasa dışı arzularını meşrulaştırmak için aşındırılması anlamına gelmektedir.

Sonuç olarak; torba yasalar bir "hız aracı" değil, bir "demokrasi krizi"dir. JMO'nun, TMMOB'un, sendikaların ve sivil toplumun dışlandığı her yasa, toplumsal meşruiyetten yoksundur. Türkiye'nin ihtiyacı olan şey; kapalı kapılar ardında hazırlanan ve jet hızıyla meclisten geçirilen torba yasalar değil; halkın iradesini yansıtan, bilimsel temelli ve demokratik müzakereye dayalı bir yasama reformudur. Bu nedenle torba yasa geleneğine son verilmeli, her düzenleme kendi uzmanlık alanında, şeffaf ve katılımcı bir şekilde tartışılmalıdır.

2. Esas Yönünden Otoriter Kentleşme ve Merkezîyetçi Vesayet Kıskaçında Yapısal Düzenlemeler

Türkiye'nin kentsel ve mekânsal politikaları, tarihinin en derin krizlerinden biriyle karşı karşıyadır. 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremler, mevcut yapı stokunun yetersizliğini, denetim mekanizmalarının çöküşünü ve rant odaklı kentleşmenin maliyetini trajik bir biçimde ortaya koymuştur. Ancak siyasi iktidarın bu yıkıma verdiği kurumsal cevap, sorunların kaynağını kurutmak yerine, kentsel rantın yönetimini merkezileştiren ve yerel demokrasiyi tamamen devre dışı bırakan bir "torba yasa" mantığına sığınmaktadır. Hazırlanan yasa teklifi, yapı güvenliği ve afet risklerini azaltma gerekçesinin arkasına gizlenerek, mülkiyet rejimini, yerel yönetimlerin özerkliğini ve çevresel koruma kalkanlarını zayıf kılan radikal bir dönüşümü hedeflemektedir.

Kanun teklifinin 21. ve 22. maddeleriyle, jeofizik mühendisliğinin asli görev alanı olan zemin ve temel etütlerinin yalnızca bakanlık tarafından yetkilendirilecek sınırlı sayıda firma bırakılması öngörülmektedir. Bu durum, Türkiye genelinde faaliyet gösteren binlerce

firmanın ve bu firmalarda çalışan binlerce mühendisin mesleki geleceğini ipotek altına almaktadır. Bu durum, bilimsel bir faaliyet olan mühendisliği idari bir vesayete bağlamaktadır. Bu "tekçi" ve merkezi yapı, denetimi bağımsız ve bilimsel bir süreç olmaktan çıkararak, siyasi iktidarın kontrolündeki bir ranta dönüştürme riski taşımaktadır.

Deprem gerçeğiyle yaşayan bir ülkede, zemin etütlerinin niteliğini düşürecek, bilimsel denetimi zayıflatacak her türlü düzenleme toplumun can ve mal güvenliğine doğrudan bir saldırdır. Söz konusu maddeler, geçmişteki büyük depremlerden ders çıkarılmadığını, aksine denetim mekanizmalarının sermaye lehine esnetildiğini göstermektedir. JMO'nun itiraz ettiği 24. madde ile getirilen "kota ve sınırlamalar", binlerce genç mühendisin mesleğini icra etmesini imkansız hale getirirken, sektörde devasa bir tekel yaratmaktadır. Bu düzenlemelerin torba yasaya gizlenerek getirilmesi, iktidarın bilimin ve teknolojinin uyarılarından kaçma yöntemidir. İlgili düzenlemeler ekseninde, JMO örneği üzerinden görüldüğü üzere, binlerce mühendisin işsiz kalma riskiyle karşı karşıya kalması, yaklaşık 2.000 tescilli firmanın kapanma tehdidi altında olması, bir sektörün idari kararlarla tasfiye edilmesidir. Bu durum, iktidarın "Ben yaptım oldu" mantığının toplumsal maliyetini gözler önüne sermektedir. Demokratik bir yasama sürecinde, JMO ve TMMOB gibi kurumların komisyonlara davet edilmesi, teknik itirazların tutanaklara geçmesi ve düzenlemenin bu itirazlar ışığında revize edilmesi gerekirken; torba yasa usulü bu müzakere zeminini kasten yok etmektedir.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da yapılan değişiklikler, deprem güvenliği gibi hayati bir konuyu yine dar bir teknik çerçeveye hapsedmektedir. Zemin ve temel etütlerinin denetimi için "izin belgesi verilen" kuruluşların yetkilendirilmesi, bu alandaki bilimsel ve mesleki liyakati Bakanlık bürokrasisine tabi kılmaktadır. TMMOB ve ilgili meslek odalarının sürece dahil edilmemesi, yapı güvenliğini sadece müteahhitler ve Bakanlık onaylı firmalar arasındaki bir ticari ilişkiye indirgemektedir.

Beton üreticisi tanımının kanuna eklenmesi olumlu bir adım gibi görünse de, bu üreticilere yönelik denetim ve yaptırım mekanizmalarının etkinliği tartışmalıdır. Kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi için öngörülen yaptırımlar, ancak yerel denetim mekanizmalarının güçlü olduğu ve siyasi kayırmacılığın bittiği bir sistemde işe yarayabilir. Oysa bu teklif, tüm denetim yetkisini Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Bakanlık çatısı altında toplayarak, yereldeki demokratik denetimi felç etmektedir.

Teklifin en tehlikeli ve merkeziyetçi maddelerinden biri, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'da yapılan değişikliktir. Mahalli idarelerin ve bunlara bağlı kuruluşların şirket edinmesi, kooperatif kurması veya ortak olması gibi her türlü iktisadi teşebbüs faaliyetinin Cumhurbaşkanına onayına tabi kılınması, yerel demokrasinin ekonomik temellerine vurulan bir darbedir. Yerel yönetimlerin halka hizmet götürmek için kullandığı en önemli araçlardan biri olan iktisadi teşekküller, artık Ankara'nın siyasi süzgecinden geçmek zorundadır. Bu düzenleme, anayasanın yerel yönetimlere tanıdığı özerklik ilkesini fiilen ortadan kaldırmaktadır. Özellikle muhalif belediyelerin istihdam yaratma, sosyal hizmet üretme ve kooperatifler aracılığıyla yerel kalkınmayı destekleme çabaları, bu onay mekanizması üzerinden engellenebilecektir. DEM Parti olarak savunduğumuz "yerel demokrasi" modeli, yerinden yönetimi ve mahalli ihtiyaçların yerinden karşılanmasını esas alırken, bu teklif belediyeleri merkezi iktidarın memurları haline getirmektedir. Özelleştirme geçmişi "kamu

kaynaklarının sermayeye aktarımı" olan bir iktidarın, belediye şirketlerini denetleme iddiası, aslında yereldeki ekonomik rantı da merkezde toplama niyetini ele vermektedir.

Öte yandan Toplu Konut Kanunu'ndaki değişiklikler, kentsel dönüşüm sürecini bir mülksüzleştirme mekanizmasına dönüştürmektedir. TOKİ'ye tanınan; elektronik ortamda kimlik doğrulaması, doğrudan mirasçılık belgesi talep etme ve en önemlisi dava ve icra işlemlerinde teminat yatırma zorunluluğundan muaf tutulma yetkileri, kurumu yargı karşısında vatandaşa göre imtiyazlı bir konuma yükseltmektedir. Bu durum, anayasadaki "hak arama hürriyeti" ve "silahların eşitliği" ilkesine açıkça aykırıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, yönetim planlarının değiştirilmesinde karar nisabının beşte dörtten üçe ikiye düşürülmesi, "karar almayı kolaylaştırmak" gibi masum bir gerekçeyle sunulmaktadır. Ancak bu düzenleme, özellikle toplu yapılarda ve büyük sitelerde, azınlıkta kalan mülk sahiplerinin haklarının, büyük sermaye grupları veya iktidar güdümlü müteahhitler tarafından gasp edilmesine yol açacaktır. Kentsel dönüşüm süreçlerinde üçte iki çoğunluğun sağlanmasıyla, mülkünü korumak isteyen veya alternatif modeller öneren vatandaşların direnci yasal yollarla kırılacaktır. Bu, demokratik bir uzlaş değil, mülkiyet üzerinde bir "sayısal tahakküm" rejimidir.

Özellikle sosyal konut alanlarında "acele kamulaştırma" yetkisinin genişletilmesi, düşük ve orta gelirli vatandaşların yaşam alanlarının sermaye lehine tasfiye edilmesinin önünü açmaktadır. İktidarın gerekçesinde belirttiği "alt gelir grubuna konut üretimi" vaadi, gerçekte mülkiyet haklarının askıya alındığı kılıftır. Bu yasa teklifi, sosyal konut politikasının barınmayı temel bir insan hakkı olarak ele alması gerektiği anlayışından uzaklaşarak, konutu bir 'finansal varlık' ve devleti bir 'emlak geliştiricisi' olarak konumlandırmaktadır.

Teklifin en dikkat çekici maddelerinden biri, Akşehir Gölü kıyı kenar çizgisi nedeniyle yaşanan mülkiyet sorunlarının çözümüne ilişkindir. 1990'lı yıllardan bu yana devam eden bu sorun, devletin çizdiği statik sınırlar ile doğanın dinamik sınırları arasındaki uyumsuzluğun bir sonucudur. On binlerce kişiyi ilgilendiren mülkiyet mağduriyeti, iktidar tarafından bir "seçim yatırımı" veya "lütuf" olarak sunulmaktadır. Ancak Akşehir Gölü vakası, aslında yanlış su politikaları ve ekolojik tahribatın bir özetidir. Gölün kuruması sonucunda ortaya çıkan arazilerin mülkiyetine odaklanan bu düzenleme, gölün neden kurduğuna ve ekosistemin nasıl onarılacağına dair hiçbir vizyon içermemektedir. Çiftçilerin yıllardır ödediği ecrimisiller ve iptal edilen tapular, devletin vatandaşını "işgalci" olarak görmesinin bir sonucudur. Bu sorunun çözümü, sadece tapu teslimiyle değil, bölgedeki tarımsal üretimin ve su varlığının ekolojik bir planlamayla korunmasıyla mümkündür.

Çevre Kanunu'nda yapılan düzenlemeler, ekolojik korumayı kamusal bir sorumluluk olmaktan çıkarıp piyasa aktörlerine devreden bir hamledir. "Çevre danışmanlık firması" ve "yetkilendirilmiş kişi" tanımları, çevre denetiminin tarafsızlığını ve etkinliğini ortadan kaldırmaktadır. Sermaye ile çıkar bağı olan özel firmaların yapacağı denetimler, eko-kırım suçlarının üstünü örtmek için kullanılacak birer kağıt üzerine işlem denetimine geçemeyecektir.

Türkiye Çevre Ajansı (TÜÇA) üzerinden yürütülen politikalar ise, ekolojik krizi bir "tahsilat yönetimi" olarak ele almaktadır. Geri kazanım katılım paylarının 2027'ye kadar uzatılması ve geçici görevlendirme sürelerinin artırılması, ajansın şeffaflıktan uzak yapısını

kalıcı hale getirmektedir. Ekolojik toplum, doğanın haklarının korunmasını ve ekosistem bütünlüğünün sermaye birikimine kurban edilmemesi gerekirken bu teklif, çevreyi korunması gereken bir varlık değil, üzerinden para kazanılan ve denetimi özelleştirilen bir saha olarak kurgulamaktadır.

Tapu Kanunu'nda yapılan düzenleme ile değerlendirme raporlarının elektronik ortamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi zorunluluğu, mülkiyet verilerinin merkezi bir gözetim altında toplanması anlamına gelmektedir. Bu durum, hem vatandaşların kişisel verilerinin korunması noktasında riskler barındırmakta hem de mülk değerlerinin merkezi iktidar tarafından manipüle edilmesine açık bir kapı bırakmaktadır.

Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yüksek Fen Kurulu kararlarından kaynaklı davaların "adli yargı" mercilerinde görüleceğinin düzenlenmesi, idarenin eylem ve işlemlerinin denetimi açısından kritik bir tercihtir. İdari yargının denetim kapasitesinden kaçma çabası olarak yorumlanabilecek bu adım, devletin taraf olduğu sözleşmelerdeki kamu yararı niteliğini zayıflatabilir. Sözleşme uyumsuzluklarının basit bir özel hukuk meselesi gibi ele alınması, kamu kaynaklarının korunması noktasında zafiyet yaratabilir.

Yangın güvenliğine ilişkin getirilen düzenlemeler kuşkusuz önemlidir. Ancak yangın güvenliği, sadece malzeme ve yapı denetimiyle sağlanamaz; aynı zamanda kentlerin yoğunluğu, sokakların genişliği ve itfaiye hizmetlerinin yerel gücüyle ilgilidir. İktidarın merkezi denetim ısrarı, yerel itfaiye teşkilatlarını ve belediyelerin ruhsatlandırma yetkilerini bypass ederek, yangın güvenliğini de "Bakanlık onaylı" şirketlerin insafına bırakma potansiyeli taşımaktadır.

Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde "resmi şekil şartı aranmaması", kamu mallarının devri üzerindeki son denetim kalıntılarını da süpürmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile bağlı kuruluşları arasındaki mal devrinin hızlandırılması, kamuoyunun bilgisi dışında büyük arazi transferlerinin yapılabilmesine olanak tanımaktadır. Bu, şeffaf bir kamu yönetimi değil, bir "emlak yönetimi" anlayışıdır.

Ayrıca 2/B alanları, tarım arazileri ve yapı kayıt belgesi alınan taşınmazlar için başvuru ve ödeme sürelerinin yeniden uzatılması, iktidarın seçim öncesi başvurduğu klasik bir "imar ve mülkiyet affı" stratejisidir. Hazine taşınmazlarının "ekonomik ve verimli kullanım" adı altında tahsislerinin iptal edilmesi ise, bu yerlerin sosyal ihtiyaçlar için değil, TOKİ eliyle yeni inşaat alanlarına dönüştürülmesinin yolunu açmaktadır.

Sonuç olarak, Türkiye'nin kentsel ve mekânsal politikalarını yeniden yapılandırma iddiasıyla sunulan bu torba yasa teklifi, 6 Şubat depremlerinden ders çıkarıldığını değil, aksine bu felaketin yarattığı toplumsal şoku kullanarak otoriter bir merkeziyetçiliğin tahkim edildiğini göstermektedir. Bilimsel mesleki denetimin idari vesayet altına alınması, belediye şirketlerinin Cumhurbaşkanlığına bağlanması ve kentsel dönüşümün bir mülksüzleştirme aracına dönüştürülmesi, yerel demokrasiyi ve toplumun can güvenliğini tehdit eden sistematik bir tercihtir.

DEM Parti olarak savunduğumuz yerel demokrasi modeli, bu "tekçi" ve rant odaklı anlayışın tam karşısında yer almaktadır. Bizler için kent, bir sermaye birikim alanı değil; farklı

kültürlerin, dillerin ve kimliklerin bir arada yaşadığı, kararların yerinden ve halkla birlikte alındığı demokratik bir mekândır. Bu yasa teklifi, belediyeleri Ankara'daki bürokrasinin taşra birimi haline getirerek, halk iradesinin tecelli ettiği mahalli idareleri felç etmeyi amaçlamaktadır. "Ben yaptım oldu" mantığıyla hazırlanan torba yasalar, ne deprem riskini azaltabilir ne de toplumsal barışı tesis edebilir.

İktidarın kentsel rantı merkezileştirme ve mülkiyeti yürütmenin tekeline bırakma çabası, anayasanın yerel yönetimlere tanıdığı özerkliği ve vatandaşın hak arama hürriyetini fiilen ortadan kaldırmaktadır. Akşehir Gölü'nden zemin etüdü yapan firmalara, TOKİ'nin imtiyazlarından çevre denetiminin özelleştirilmesine kadar her bir madde, kamusal yararın değil, dar bir sermaye grubunun çıkarlarının korunmasını hedeflemektedir. Ekolojik krizin kapıda olduğu, barınma hakkının bir lüks haline geldiği bu dönemde; çözümü daha fazla merkezileşmede ve denetimsizlikte aramak, toplumu yeni felaketlere sürüklemekten başka bir sonuç vermeyecektir.

Sonuç olarak; Türkiye'nin ihtiyacı olan, kentsel rantı paylaşan otoriter yasalar değil; yerel demokrasinin güçlendirildiği, meslek odalarının ve sivil toplumun karar süreçlerine dahil edildiği, barınma hakkının anayasal güvenceye kavuşturulduğu ve doğanın haklarının korunduğu "Demokratik ve Ekolojik Bir Kent Yasası"dır. Bu torba yasa teklifi, halkın kent üzerindeki söz hakkına ve geleceğine yönelik doğrudan bir saldırıdır. Demokratik bir toplumsal yaşamın inşası, ancak bu merkezileşen kuşatmanın kırılması ve kentlerin yönetiminin yeniden asli sahibi olan halka iade edilmesiyle mümkündür. Bu da yaşamı, özgürlüğü ve demokrasiyi yerelden büyütmeyle mümkündür.

3. Barınma Hakkı ve Kira Krizi: Neoliberal Kentleşmenin İflası, Toplumsal Adaletin Aciliyeti

Türkiye'de barınma meselesi, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde sadece bir gayrimenkul piyasası sorunu olmaktan çıkarak, toplumsal yapıyı derinden sarsan, sınıfsal uçurumları derinleştiren ve anayasal bir hakkın fiilen tasfiye edildiği bir kriz alanına dönüşmüştür. Bugün gelinen noktada, barınma hakkı milyonlarca yurttaş için ulaşılamaz bir lükse dönüşürken, bu krizin temelinde yatan neoliberal kentleşme politikaları, inşaat odaklı büyüme modeli ve kamusal konut üretiminin piyasa koşullarına terk edilmesi, meselenin yapısal boyutlarını ortaya koymaktadır.

Barınma hakkı, bireyin insan onuruna yaraşır bir yaşam sürdürebilmesi için gerekli olan en temel ikinci kuşak haklar arasında yer almaktadır. Bu hak, mülkiyet hakkından bağımsız olarak, her bireyin sağlıklı, güvenli ve ödenebilir bir konuta erişim hakkını ifade eder. Uluslararası hukukta bu hak, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinde; "Herkesin kendisi ve ailesinin sağlığı ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır" denilerek açıkça tanımlanmıştır. Yine 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi'nin 11. maddesi, taraf devletlere barınma koşullarının sürekli olarak iyileştirilmesi için uygun adımları atma yükümlülüğü yüklemektedir.

Anayasanın 57. maddesi, devlete bu konuda kaçınılmaz bir görev yüklemiştir: "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler". Ancak bu anayasal hüküm, son yıllarda devletin sosyal yükümlülüklerinden çekilmesi ve barınmanın bir "yatırım metasına" dönüştürülmesiyle işlevsiz bırakılmıştır. Barınma hakkı, bugün yalnızca ekonomik bir parametre değil, aynı zamanda ayrımcılık ve eşitsizlikle örülmüş sosyal bir krizin merkezindedir.

Türkiye, son on yılda kira fiyatlarında yaşanan fahiş artışlar bakımından dünya genelinde istatistiksel bir sapma haline gelmiştir. OECD verilerine göre, 2015 yılından 2024 yılının sonuna kadar olan süreçte Türkiye, konut kira fiyatlarında nominal bazda yüzde 996 oranında bir artışla Avrupa ve OECD ülkeleri arasında zam lideri olmuştur. Bu oran, kiralardan bu dönemde yaklaşık 11 kat arttığını göstermektedir. Tüm yıl verileriyle yapılan hesaplamalarda ise artış oranının yüzde 775 olduğu, bunun da fiyatların 9 katına çıktığı görülmektedir. Bu devasa artışın nedenleri arasında yüksek enflasyon, Türk Lirası'nın değer kaybı ve konutun enflasyondan korunma aracı olarak görülmesi yatsa da, Türkiye'yi takip eden en yakın ülke olan Litvanya'da artışın aynı dönemde sadece yüzde 92 (yaklaşık 2 kat) olması, Türkiye'deki krizin piyasa dinamiklerinden öte bir "politika iflası" olduğunu kanıtlamaktadır.

Numbeo ve Seasia.stats verileri, Türkiye'deki krizin bir diğer yakıcı boyutunu, yani "satın alma gücü paritesi" üzerinden konuta erişimin imkansızlaştığını ortaya koymaktadır. Türkiye'de ev fiyatlarının ortalama yıllık gelire oranı yüzde 81,45 ile dünyada ilk sırada yer almaktadır. Bu istatistik, bir yurttaşın gelirinin neredeyse tamamını bir konuta sahip olmak için harcaması gerektiğini, yani ortalama bir konut için bir ömür boyu çalışmanın dahi yetmeyeceğini simgelemektedir. Türkiye'yi bu alanda Nepal, Hindistan ve Ermenistan gibi ülkelerin takip etmesi, Türkiye'nin gelişmişlik iddiası ile barınma gerçekliği arasındaki trajik çelişkiyi vurgulamaktadır.

Türkiye ekonomisinin son yirmi yıldaki "lokomotif" sektörü olarak kurgulanan inşaat sektörü, barınma sorununu çözmek bir yana, sorunun asıl kaynağı haline gelmiştir. Kamu arazilerinin sermayeye devredilmesi, imar planlarının ranta göre değiştirilmesi ve kamusal konut üretiminin tasfiye edilerek TOKİ'nin bir kâr odaklı gayrimenkul geliştiricisine dönüştürülmesi, barınma hakkının piyasa koşullarına terk edilmesine yol açmıştır.

KONUTDER ve TÜİK verileri, konut üretiminde ciddi bir planlama hatası ve sınıfsal bir tercih olduğunu göstermektedir. 2015-2024 yılları arasında yapı kullanım izni verilen konut sayısı 6,94 milyon iken, bu konutların yalnızca 5,31 milyonu satılabilmiş, 1,63 milyon konut ise "stok" olarak kalmıştır. Yıllık konut ihtiyacı 700 binin üzerinde olmasına rağmen, üretim ortalama 500 binde kalmakta ve her yıl 200 bin konutluk bir açık oluşmaktadır. Ancak elde kalan 1,6 milyondan fazla konut, arzın "ihtiyaca" göre değil, "yüksek gelir grubunun yatırım iştahına" göre şekillendiğini kanıtlamaktadır. Yurttaş barınacak ev bulamazken, milyonlarca lüks konutun boş durması, neoliberal piyasa mantığının barınma hakkını nasıl sabote ettiğinin en somut örneğidir.

TÜİK'in 2024 yılına ait "İstatistiklerle Aile" raporu, Türkiye'deki mülksüzleşme sürecinin hızını dehşet verici bir şekilde ortaya koymaktadır. Son on yılda ev sahipliği oranı yüzde

61,1'den yüzde 56,1'e düşerken, kiracı oranı yüzde 22,1'den yüzde 28'e yükselmiştir. Bugün Türkiye'de 24 milyondan fazla kişi kiracı konumundadır ve kiracı hane sayısı yaklaşık 7,7 milyona ulaşmıştır. Bu veriler, Türkiye'nin hızla bir "kiracı toplumuna" dönüştüğünü ve konutun geniş kitleler için bir "hak" olmaktan çıkıp, sermaye sahipleri için bir "gelir kapısı" haline geldiğini belgelemektedir.

Mülksüzleşme, beraberinde ciddi sosyal uyumsuzlukları ve toplumsal gerilimleri de getirmektedir. Gelirinin büyük kısmını kiraya ayıran asgari ücretli ve emekli yurttaşlar, beslenme ve sağlık gibi diğer temel ihtiyaçlarından feragat etmek zorunda kalmaktadır. Kira zamları nedeniyle ev sahipleri ve kiracılar arasında çıkan kavgalar, davalar ve tahliye baskıları, toplumsal barışı tehdit eden bir seviyeye ulaşmıştır. Özellikle büyükşehirlerdeki kentsel dönüşüm süreçleri, dar gelirli kesimleri kent merkezlerinden sürerek mekânsal bir ayrışmaya ve sosyal dışlanmaya neden olmaktadır.

Siyasi iktidarın barınma krizine karşı geliştirdiği refleksler, yapısal çözümler üretmek yerine geçici ve piyasayı daha da kaotik hale getiren müdahalelerden ibaret kalmıştır. 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2024 tarihleri arasında uygulanan yüzde 25'lik kira artış sınırı, enflasyonun yüzde 70-80 bandında seyrettiği bir ortamda hem etkisiz kalmış hem de mülk sahipleri ile kiracıları karşı karşıya getirmiştir. Bu sınırın kaldırılmasıyla birlikte, bastırılmış olan zam talepleri bir anda fahiş seviyelere ulaşmış ve kira bedelleri rasyonel zeminden tamamen kopmuştur.

Depremler, zorunlu göç hareketleri ve derinleşen ekonomik kriz, barınma krizini çok boyutlu bir sosyal meseleye dönüştürmüştür. Konut, bir barınma ihtiyacı olmaktan çıkıp, tasarrufları enflasyona karşı koruma aracı haline geldikçe, fiyatlar "kullanım değeri" üzerinden değil "değişim değeri" üzerinden belirlenmeye başlanmıştır. Bu finansallaşma süreci, konutu halkın erişemeyeceği bir meta haline getirirken, inşaat maliyetlerindeki artışlar da yeni üretim kanallarını tıkamıştır.

Barınma krizinin çözümü, konutu bir "kâr alanı" olarak gören anlayışın terk edilerek, meselenin "sosyal devlet" ve "kamu yararı" ekseninde yeniden kurgulanmasından geçmektedir. DEM Parti olarak barınma hakkını toplumsal eşitsizliğin en yakıcı alanlarından biri olarak tanımlıyor ve aşağıdaki radikal adımların atılmasını toplumsal bir zorunluluk olarak görüyoruz.

Bu kapsamda; devlet kâr amacı gütmeyen, ekolojik, erişilebilir ve nitelikli sosyal konut üretimini temel bir kamusal görev olarak üstlenmelidir. TOKİ ve Emlak Konut, lüks projeler yerine yoksulluk sınırının altında yaşayanlar için kira konutları inşa etmelidir. Bu konutlar, satış odaklı değil, kamu mülkiyetinde kalarak düşük bedellerle kiralanın "sosyal kiralık konut" modeline dayanmalıdır. Yoksulluk sınırının altında yaşayan ve mülkü olmayan hanelere, sendikalarca açılan en yüksek aylık sınırının yüzde 25'i oranında kira desteği verilmelidir. Bu destek, sosyal devletin bir lütfü değil, anayasal bir yükümlülüğüdür. Ayrıca, birden fazla konutu olanlardan alınacak ek vergilerle bir "Barınma Fonu" oluşturulmalı ve bu kaynak dar gelirlilerin kira harcamalarını sübvans etmek için kullanılmalıdır. Kira bedelleri tamamen piyasanın insafına bırakılamaz. Bölgesel rayiç bedeller üzerinden "kira üst sınırı" uygulaması getirilmeli ve fahiş artışlar ağır yaptırımlara tabi tutulmalıdır. Ayrıca boş tutulan ve piyasaya arz edilmeyen konutlar için "boş ev vergisi" getirilerek, mevcut yapı stokunun aktif

kullanımı sağlanmalıdır. Belediyeler, konut hakkını savunmak için sadece imar izni veren kurumlar olmaktan çıkmalı; kooperatifçiliği desteklemeli, "kent hakları" çerçevesinde evsizler için yaşam evleri açmalı ve yerinde dönüşümü esas alarak mülksüzleşmeyi durdurmalıdır.

Özetle; barınma hakkı, kağıt üzerinde kalan bir anayasal madde olmaktan çıkarılmalı; inşaat maliyetlerinin düşürülmesi, sosyal konut üretimi, kira desteği ve etkin denetim mekanizmalarıyla yurttaşın başını sokacağı bir ev, yaşamın temel güvencesi haline getirilmelidir. Barınma meselesi çözülmeden, ne ekonomik adaleten ne de toplumsal huzurdan bahsetmek mümkündür. Devletin asli görevi sermayeyi korumak değil, yurttaşın en temel insan hakkı olan barınma hakkını piyasanın insafından kurtarmaktır.

4. Rant Odaklı Deprem Politikası ve Mülksüzleştirme

Türkiye, bir deprem coğrafyası olmasına rağmen, devletin afet yönetimi pratikleri bilimsel verilerin ışığında risk azaltımı yerine, inşaat sermayesinin önceliklerini merkeze alan bir rant ekonomisine evrilmiştir. 6 Şubat 2023 tarihinde Maraş merkezli meydana gelen ve 11 ili doğrudan etkileyen depremler, bu yönetsel zafiyetin ve siyasal tercihlerin en ağır bilançosunu ortaya koymuştur. Bilim çevrelerinin on yıllardır süregelen uyarılarına rağmen, yapı stokunun deprem dirençli hale getirilmemesi, mikro-bölgeleme çalışmalarının ihmal edilmesi ve imar afları yoluyla kaçak yapılaşmanın teşvik edilmesi, bu doğa olayının bir toplumsal felakete dönüşmesine zemin hazırlamıştır. Mevcut siyasal iktidarın deprem sonrası süreci "Asrın Felaketi" retoriğiyle meşrulaştırmaya çalışması, sorumluluğu doğaya yükleme çabası olarak görülmelidir; oysa yaşanan yıkım, bilinçli ihmalin, rantçı kent politikalarının ve merkeziyetçi yönetim anlayışının doğrudan bir sonucudur.

Türkiye'deki afet politikalarının temel sorunu, deprem güvenliğinin yapısal bir risk azaltma süreci değil, bir inşaat hacmi ve metrekafe hesabı olarak algılanmasıdır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın deprem sonrası faaliyet raporlarında, kaç binanın deprem dirençli hale getirildiğinden ziyade, kaç bin adet konutun inşa edildiğine dair nicel verilerin ön plana çıkarılması bu anlayışın yansımasıdır. Ancak deprem güvenliği, teslim edilen konut sayısı ile değil, o konutların inşa edildiği zeminin niteliği, mikro-bölgeleme çalışmalarının tamamlanmış olması ve kentsel risklerin minimize edilmesiyle ölçülür.

Deprem dirençli kentleşmenin ilk adımı olan mikro-bölgeleme çalışmaları, Türkiye genelinde ve özellikle deprem bölgesinde ciddi bir eksiklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Zemin yapısının ayrıntılı analiz edilmediği, fay hatları ve bataklık zeminler üzerine inşaat izinlerinin verildiği bir modelde, konut üretimi sadece yeni felaketlerin davetiyesi niteliğindedir. 6 Şubat depremleri sonrasında bile, zemin etütleri tam olarak tamamlanmadan ve bölgenin jeolojik gerçekliği dikkate alınmadan başlatılan inşaat projeleri, kısa vadeli siyasi kazanımlar uğruna toplumsal güvenliğin feda edildiğini göstermektedir.

6 ŞUBAT DEPREMLERİNİN SONUÇLARI

Hayatını Kaybeden Yurttaş Sayısı: 53 bin 725
Yaralanan Yurttaş Sayısı: 107 bin 213
Doğrudan Etkilenen Nüfus: 14 milyon+
Yıkılan Bina Sayısı: 35 bin 355
Ağır Hasarlı Bina Sayısı: 179 bin 786
Toplam Ekonomik Kayıp (Milyar Dolar): 148.8

Yukarıdaki tablo, yıkımın sadece fiziksel değil, aynı zamanda devasa bir ekonomik ve sosyal çöküş olduğunu ortaya koymaktadır. 148,8 milyar dolarlık ekonomik kaybın içinde sadece yıkılan binaların maliyeti değil, duran sanayi üretimi, yok olan tarımsal kapasite ve çöken yerel ekonomi de bulunmaktadır. Bilimsel liyakat yerine sadakati, risk yönetimi yerine kriz yönetimini seçen iktidar pratiği, bu maliyetin halkın omuzlarına binmesine neden olmuştur. Depremın üzerinden üç yıla yakın bir süre geçmesine rağmen, bölgedeki barınma krizi çözülmek bir yana, kronik bir sosyal dışlanma ve güvensizlik alanına dönüşmüştür. Konteyner kentler, geçici bir çözüm olarak planlanırken, iktidarın konut vaatlerini gerçekleştirememesi nedeniyle yüz binlerce insanın "kalıcı" yaşam alanı haline gelmiştir. Şubat 2025 itibarıyla 649 bini aşkın yurttaş konteyner kentlerde yaşam mücadelesi vermektedir. Bu alanlarda yaşam koşulları, insan onuruna yaraşır bir barınma hakkının çok uzağındadır. Elektrik tesisatlarının yetersizliği, özellikle kış aylarında ısınma ihtiyacının artmasıyla birlikte yangın riskini tetiklemektedir. Birçok konteynerde sobaların doğrudan metal zemin üzerine kurulması, yalıtımsızlık ve nem problemleriyle birleştiğinde ciddi can güvenliği riskleri oluşturmaktadır. Konteyner kentlerdeki sorunlar sadece teknik altyapıyla sınırlı değildir. Kadınlar, çocuklar, yaşlılar ve engelliler için bu alanlar, sosyal haklara erişimin imkansızlaştığı tecrit bölgelerine dönüşmüştür. Ortak tuvalet ve banyo kullanımı, hijyen krizlerini derinleştirirken; aydınlatma yetersizliği ve güvenlik zafiyetleri, toplumsal cinsiyet temelli şiddet risklerini artırmaktadır. İktidarın "deprem konutlarını teslim ediyoruz" propagandasına rağmen, konteyner kentlerdeki nüfusun yoğunluğu ve konut teslimat oranlarının %60 seviyelerinde kalması, barınma krizinin sistematik bir başarısızlık olduğunu kanıtlamaktadır.

1999 Marmara Depremi sonrası "geçici" bir tedbir olarak getirilen Özel İletişim Vergisi, 2000-2022 yılları arasında toplamda 40,2 milyar dolarlık bir kaynak oluşturmuştur. Bu miktar, Türkiye'deki tüm riskli yapı stoğunun dönüştürülmesi ve afet hazırlıklarının tamamlanması için yeterli bir meblağ olmasına rağmen, bu kaynakların nereye harcandığına dair kamuoyuna net bir açıklama yapılmamıştır. Deprem vergilerinden toplanan devasa tutar, şeffaf bir afet yönetim fonu yerine genel bütçenin içine dahil edilmiş ve iktidarın öncelikli gördüğü duble yollar, tüneller ve rant odaklı mega projeler için kullanılmıştır. Bu durum, afet yönetiminin bir kamusal güvenlik meselesi değil, bir mali kaynak transferi aracı olarak görüldüğünü kanıtlamaktadır. Bu durum, halktan deprem güvenliği için toplanan paraların, yine halkın mülksüzleştirilmesi süreçlerinde birer finansman aracına dönüştürülmesi anlamına gelmektedir.

Öte yandan deprem sonrası inşaat süreci, bir "yeniden inşa" değil, bir "mülkiyet transferi" süreci olarak işletilmektedir. Emlak Konut ve TOKİ eliyle yürütülen projelerde, hak sahiplerine ait olan 160 metrekaarelik evlerin yerine 80 metrekaarelik dairelerin dayatılması, hem mekânsal küçülmeye hem de mülkiyet değerinin kaybına yol açmaktadır. Depremzedeler, evlerini kaybetmenin travmasını yaşarken, bir de belirsiz borçlandırma koşullarıyla karşı karşıya bırakılmaktadır. Konutların maliyet hesapları, geri ödeme şartları ve taksit tutarları konusunda tam bir şeffaflık eksikliği hakimdir.

Tüm bu nedenlerle, merkezîyetçi, rantçı ve mülksüzleştirmeye dayalı afet politikalarına karşı, yerel demokrasiyi ve toplumun özgücünü merkeze alan bir alternatif sunmaktayız. Afet yönetimi, sadece teknik bir mühendislik meselesi değil, toplumsal bir adalet ve demokrasi meselesidir. Deprem anında ve sonrasında yaşanan koordinasyon bozukluğunun en temel nedeni, yerel yönetimlerin yetkilerinin gasp edilmesi ve merkezîyetçi karar alma süreçleridir. Bu nedenle Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'ndaki şartlar kaldırılmalı ve belediyeler afet yönetiminde birincil aktör haline getirilmelidir. Kayyım politikaları, sadece demokratik iradeyi gasp etmekle kalmamış, aynı zamanda kentlerin afetlere karşı savunmasız bırakılmasına neden olmuştur.

6 Şubat depremleri sonrası yaşanan süreç göstermiştir ki; Türkiye'deki siyasal iktidar afetleri önleyen bir devlet değil, krizi kendi bekası ve sermaye birikimi için yöneten bir aygıttır. Gerçek deprem güvenliği; demokratik denetime açık, bilimsel verilere dayanan, mülkiyet hakkına saygılı ve yerel dinamikleri esas alan bir risk azaltma stratejisiyle mümkündür. DEM Parti olarak çağırımız; deprem kaynaklarının derhal bağımsız denetime açılması, rezerv alan adı altındaki mülksüzleştirme operasyonlarına son verilmesi ve kentlerin rant için değil, yaşam için yeniden inşa edilmesidir. Halkın rızasının olmadığı, bilimin dışlandığı ve mülkiyetin gasp edildiği hiçbir süreç "yeniden inşa" olarak tanımlanamaz.

5. Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Gerçeği: Hak Eksenli Barınmadan Borçlandırılmış Yoksulluğa ve Mekânsal Sürgüne

Türkiye'de konut politikası, özellikle son yirmi yıllık süreçte, anayasal bir hak olan barınmanın devletin güvencesinden çıkarılarak, piyasa dinamiklerinin vahşi rekabetine ve finansal spekülasyonun insafına terk edildiği bir tarihsel kırılmayı temsil etmektedir. Mevcut yapı stoku ve yaklaşan deprem riski göz önüne alındığında, iktidarın çözümleri sadece yetersiz değil, aynı zamanda krizin derinleşmesine hizmet eden bir mekanizmadır. 2026 bütçesinde hedeflenen 150 bin konutluk dönüşüm, ülkenin devasa risk stoku karşısında matematiksel bir hiçtir. Öte yandan, TOKİ eliyle üretilen konutlar, dar gelirliyi mülk sahibi yapmaktan ziyade, ömür boyu sürecek bir borç sarmalına, kent merkezinden kopuk bir yaşama ve düşük kaliteli, yüksek aidatlı gettolara mahkûm etmektedir. Bu durum, iktidarın "güvenlikçi ve rant odaklı" politikalarının, halkın can güvenliği ve barınma hakkının nasıl önüne geçtiğini gözler önüne sermektedir.

Türkiye'nin deprem kuşağında yer alması ve yapı stokunun kırılganlığı, devletin en acil ve birincil sorumluluğunun güvenli barınma alanları yaratmak olduğunu göstermektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Mehmet Özhaseki'nin 2023 yılında yaptığı itiraflar, sorunun büyüklüğünü devletin en yetkili ağzından teyit etmektedir: Türkiye'deki yapı stokunun neredeyse yarısının yenilenmesi gerekmektedir. Bakanlık verileri ve bağımsız mühendislik raporları, ülke genelinde 6 ila 7 milyon bağımsız birimin riskli statüsünde olduğunu, bunların 2 milyonunun ise "acil dönüşüm" gerektirdiğini işaret etmektedir. Bu devasa gerçeklik karşısında, iktidarın kentsel dönüşüm hedefi, ciddiyetten uzak bir yaklaşımı sergilemektedir. İstanbul gibi tek başına milyonlarca riskli yapıyı barındıran bir metropolde bile mevcut riskin tasfiyesi için gereken süreci yüzyıllara yayacak bir durum söz konusu olacaktır. Matematiksel bir projeksiyon yapıldığında, iktidarın bu hızıyla Türkiye'nin deprem güvenliğine kavuşması imkansızdır. Bu durum, iktidarın kentsel dönüşüm politikasının "afet riskini azaltma" amacı taşımadığını, bunun yerine sembolik rakamlarla kamuoyunu oyaladığını ve rant değeri yüksek alanlara odaklandığını kanıtlamaktadır. İnşaat Mühendisleri Odası'nın (İMO) 6 Şubat depremlerinin yıldönümünde yaptığı "Ülkemiz her 1,5 yılda yıkıcı depremler yaşamasına rağmen gerekli adımlar atılmamaktadır" uyarısı, bu ihmalin bedelinin can kayıplarıyla ödendiğini hatırlatmaktadır.

İktidarın politik öncelikleri, kentsel dönüşümdeki kaynak yetersizliğinin sebebinin "parasızlık" değil, "tercih" olduğunu net bir şekilde ortaya koymaktadır. İktidarın, NATO'nun savunma harcamalarını GSYH'nin %5'ine çıkarma kararına uyum sağlama taahhüdü, Türkiye ekonomisinin kıt kaynaklarının silaha, savaşa ve güvenlikçi politikalara aktarılması demektir. Ekonomik krizin derinleştiği, enflasyonun halkın alım gücünü erittiği bir dönemde, bütçenin aslan payının savunma sanayine ve sınır ötesi operasyonlara ayrılması, doğrudan doğruya sosyal devletin tasfiyesidir.

Güvenlik bütçesine ayrılan devasa ödeneklerin küçük bir kısmının bile kentsel dönüşüme aktarılması durumunda, riskli yapı stokunun yenilenmesinde devrim niteliğinde adımlar atılabileceği açıktır. Ancak iktidar, tercihini "beton ve silah" lobisinden yana kullanmakta; Kürt sorununun demokratik çözümü yerine güvenlikçi politikalarda ısrar ederek, ülkenin refahını militarizme kurban etmektedir. Bu durum, sadece bölgesel barışı tehdit etmekle kalmamakta, aynı zamanda İstanbul'da, İzmir'de, Van'da deprem bekleyen milyonlarca vatandaşın güvenli konuta erişim hakkını da ipotek altına almaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), kuruluş misyonu olan "dar gelirliilere sosyal konut sağlama" hedefinden saparak, devlet eliyle yürütülen devasa bir gayrimenkul geliştirme şirketine ve bankacılık dışı bir finans kurumuna dönüşmüştür. İktidarın propaganda aygıtları tarafından yıllardır tekrarlanan "kira öder gibi ev sahibi olma" vaadi, 2024 ve 2025 yıllarında yaşanan yüksek enflasyon ve memur maaş artışları ile birlikte tam anlamıyla çökmüştür. TOKİ sözleşmelerinde yer alan madde gereği, taksitler her altı ayda bir (Ocak ve Temmuz), memur maaş artış oranı, TÜFE veya Yİ-ÜFE oranlarından en düşük olanı baz alınarak artırılmaktadır. Ancak pratikte bu artışlar, dar gelirli hak sahiplerinin ödeme gücünün çok üzerinde gerçekleşmektedir. 2025 yılı verileri ve şikayetler incelendiğinde durumun vahameti ortaya çıkmaktadır:

- **Orantısız Artışlar:** Vatandaşlar, maaşlarına yapılan %11'lik zamlara karşılık, TOKİ taksitlerinde %19, %24,73 gibi çok daha yüksek oranlarda artışlarla karşılaşmaktadır. Bu durum, hane halkı gelirinin giderek daha büyük bir kısmının konut taksitine ayrılmasına ve ailenin yoksullaşmasına yol açmaktadır.
- **Matematiksel Çıkamaz:** Örneğin, aylık 9.000 TL taksitle başlayan bir ödeme planı, memur maaş artışlarına endeksli olarak bir yıl içinde 13.000 TL'ye, takip eden dönemde 19.000 TL'ye yükselmektedir. Bu artış hızı, asgari ücretli veya emekli bir vatandaşın gelir artış hızının çok üzerindedir.
- **Ana Paranın Erimesi:** Sistem öyle kurgulanmıştır ki, yapılan ödemeler öncelikle faiz ve artış farklarına gitmekte, ana para borcu yıllarca ödeme yapılmasına rağmen azalmamakta, hatta nominal olarak artmaktadır. Şikayetvar platformuna yansıyan "Borç bitmiyor, aksine artıyor" feryatları bu finansal tuzağın sonucudur. Öte yandan TOKİ projeleri sadece finansal açıdan değil, teknik ve sosyal açıdan da ciddi sorunlar barındırmaktadır. "Sosyal konut" kavramı, iktidar tarafından "düşük kaliteli konut" ile eşanlamlı hale getirilmiştir. Vatandaşlar, yüksek borç yükü altında girdikleri evlerde, insanca yaşam standartlarından uzak koşullarla karşılaşmaktadır.
- **İnşaat Kalitesi ve Teslimat Kaosu:** 2019'da "100 Bin Konut" kampanyasıyla duyurulan projelerin birçoğu, 2024-2025 yıllarına gelinmesine rağmen hala teslim edilmemiştir. Kayseri Mimarşınan projesi gibi örneklerde, 4 yıllık gecikmeler yaşanmakta, vatandaşlar bu süre zarfında hem kira hem de TOKİ taksiti ödeyerek çifte mağduriyet yaşamaktadır. Teslim edilen konutlarda ise voltaj düşüklüğü, malzeme eksikliği, kötü işçilik ve altyapı yetersizlikleri standart hale gelmiştir.
- **Yüksek Aidat Rejimi:** TOKİ sitelerinde, yönetim hizmetleri genellikle idareye yakın şirketlere verilmekte ve site sakinlerinden fahiş aidatlar talep edilmektedir. "Merkezi sistem ısınma", "çevre düzenlemesi" gibi kalemler altında toplanan bu aidatlar, taksitlerle yarışır hale gelmiş, dar gelirli için "ikinci bir kira" yükü oluşturmuştur. Hizmet kalitesinin düşüklüğü ile talep edilen aidat arasındaki dengesizlik, sürekli bir çatışma alanıdır.
- **Tek Tip Mimari ve Kimliksizleştirme:** TOKİ blokları, kentin tarihi, kültürel ve coğrafi dokusundan bağımsız, tek tip bir mimari anlayışla (tünel kalıp sistemi) inşa edilmektedir. Bu "yatakhane" tipi yapılaşma, mahalle kültürünü, komşuluk ilişkilerini ve sosyal dayanışma ağlarını yok etmektedir. İnsanlar, sadece uyumak için gittikleri, sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu beton yığınlarına hapsedilmektedir.

İktidarın kentsel dönüşüm pratiği de riskli alanların güvenli hale getirilmesi maskesi altında, kent merkezlerindeki değerli arazilerin el değiştirmesini hedefleyen bir "sermaye birikim stratejisidir." Sulukule, Okmeydanı, Küçük Armutlu, Fikirtepe gibi bölgelerde yaşanan süreçler, dönüşümün "yerinde ıslah" değil, "sürgün" odaklı olduğunu kanıtlamaktadır. Bu bölgeler, kentin genişlemesiyle birlikte merkezde kalmış, rant değeri yükselmiş eski gecekondu bölgeleridir. İktidarın bakış açısı, "Buralarda büyük rant alanları oluştu, yoksullar çeksin gitsin, biz buralarda lüks konutlar ve iş merkezleri yapalım" şeklindedir.

Akademik literatürde "devlet eliyle soylulaştırma" olarak tanımlanan bu süreç, şu aşamalarla işlemektedir:

- 1- **Risk İlanı:** Bölge, 6306 sayılı yasa kapsamında "Riskli Alan" ilan edilir.
- 2- **Borçlandırma Baskısı:** Hak sahiplerine, ödeme güçlerini aşan borçlanma modelleri dayatılır.
- 3- **Yerinden Edilme:** Borcu ödeyemeyen veya sürecin belirsizliğine dayanamayan yoksul mülk sahipleri ve kiracılar, haklarını devrederek bölgeyi terk etmeye zorlanır.
- 4- **Soylulaştırma:** Bölgeye üst gelir grubu yerleşir, demografik yapı tamamen değişir.

Kentsel dönüşüm projeleri, sadece fiziksel bir yer değiştirme değil, aynı zamanda sosyal bir yıkımdır. Yıllardır aynı mahallede yaşayan, birbirleriyle dayanışma içinde olan, esnafıyla, komşusuyla bir "yaşam birliği" kurmuş insanlar, kentin 30-40 kilometre dışındaki TOKİ projelerine sürülmektedir. Bu "mekânsal sürgün", yoksul kesimlerin hayatta kalma stratejilerini çöktürmektedir.

Mevcut iktidarın "Kentsel Dönüşüm ve TOKİ" politikaları, barınma hakkını temel bir insan hakkı olmaktan çıkarıp, finansallaşmış bir borç ilişkisine dönüştürmüştür. Oysa ki konut, alınıp satılan bir meta değil, temel bir hak olarak tanımlanmalıdır. Devletin görevi müteahhitlik yapmak değil, herkese ödenebilir, sağlıklı ve güvenli konut sağlamaktır. TOKİ projelerinde uygulanan "Memur Maaş Artışına Endekli" geri ödeme sistemi derhal iptal edilmelidir. Mevcut borçlar dondurulmalı, hane halkı gelirinin %10-15'ini geçmeyecek sabit taksitli modellere geçilmelidir.

Kentsel dönüşüm, rantsal değeri yüksek alanlarda değil, riskin en yüksek olduğu bölgelerde yapılmalıdır. Süreç, tepeden inme kararlarla değil, mahalle meclisleri, TMMOB ve yerel yönetimlerin katılımıyla yönetilmelidir. "Yerinde dönüşüm" ilkesi, "soylulaştırmaya" karşı kırmızı çizgi olmalıdır.

6- Yerel Yönetim Yetkilerinin Gaspi: Demokratik Siyasetin Tasfiyesi ve Hukuksuzluğun Kurumsallaşması

15 Temmuz darbe girişimi sonrası ilan edilen OHAL kapsamında, 674 sayılı KHK ile Belediye Kanunu'nun 45. maddesinde yapılan değişiklik, "terör suçları" isnadıyla belediye başkanlarının görevden alınmasına ve yerlerine atama yapılmasına yasal kılıf hazırlamıştır. Bu dönemde Demokratik Bölgeler Partisi (DBP) yönetimindeki 95 belediyeye kayyım atanmış, eş başkanlar tutuklanmıştır. 31 Mart 2019 seçimlerinde HDP'nin (Halkların Demokratik Partisi) kazandığı 65 belediyeden 48'ine kayyım atanmıştır. 31 Mart 2024 seçimlerinde DEM Parti'nin kayyım yönetimindeki belediyeleri geri alması ve Türkiye genelinde haritasını genişletmesi, yeni bir saldırı dalgasının başlamasına neden olmuştur. Van, Hakkari, Mardin, Batman, Halfeti ve Esenyurt örnekleri, rejimin sadece Kürtlerin yoğun yaşadığı illerle sınırlı kalmayıp, "Kent Uzlaşısı" modelini ve batıdaki muhalefeti de hedef aldığını göstermektedir. Kayyım atamalarının yalnızca idari bir tasarruf veya güvenlik tedbiri olmadığı; aksine Kürt siyasi hareketinin yerel yönetimlerdeki kazanımlarını tasfiye etmeyi, muhalif belediyeleri işlevsizleştirmeyi ve yerel demokrasiyi merkezi otoritenin mutlak tahakkümü altına almayı hedefleyen sistematik bir "rejim inşası" olduğu bu süreçteki pratiklerle ortaya çıkmıştır.

Kayyım atamaları vitrindeki müdahale iken, arka planda belediyelerin yetkilerini merkeze çeken ve yerel yönetimleri birer "şube müdürlüğüne" dönüştüren sessiz bir yasal darbe süreci de işletilmiştir. Bu süreç, özellikle DEM Parti ve muhalefet belediyelerinin hareket alanını daraltmak için tasarlanmış mevzuat değişiklikleriyle yürütülmüştür. Geçtiğimiz aylarda 7565 sayılı Vakıflar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ile belediyelerin mülkiyetindeki tarihi ve kültürel varlıkların merkezi idareye devredilmesi için bir "talan yasası" daha hayata geçirilmiştir. Kanun, "Vakıf yoluyla meydana gelip de her ne suretle olursa olsun Hazine, belediye, özel idareler... mülkiyetine geçmiş vakıf kültür varlıkları mazbut vakfına devrolunur" hükmünü içermektedir. Bu madde gerekçe gösterilerek, belediyelerin yıllarca restore ettiği, koruduğu ve halkın kullanımına açtığı tarihi binaların belediyelerin elinden alınmasının önü açıldı. Bu düzenleme, özellikle Kürt nüfusunun yoğun olduğu kentlerle birlikte İstanbul gibi tarihi dokunun ve hafıza mekanlarının yerel yönetimin kontrolünden çıkarılması anlamına gelmekteydi. Diyarbakır, Mardin, Van gibi kadim kentlerdeki kültürel mirasın merkezi idarenin inisiyatifine geçmesi, bu mekanların asimilasyon politikaları doğrultusunda dönüştürülmesi ihtimalini de beraberinde getirdi.

Belediyelerin yerel kalkınmayı sağlamak, istihdam yaratmak ve halka ucuz hizmet (ekmek, ulaşım, market) sunmak için kullandığı en önemli araçlardan biri belediye iktisadi teşebbüsleri, yani şirketlerdir. Ancak komisyon gündemine getirilen düzenlemeyle bu yetkinin fiilen gaspı hedeflenmektedir. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 26. maddesine dayandırılarak getirilen uygulama ile belediyelerin şirket kurması, mevcut şirketlere sermaye katılımında bulunması veya kooperatiflere ortak olması "Cumhurbaşkanının iznine" tabi kılınacaktır. Bu yetki daha önce, Bakanlar Kurulu'ndayken 2018 yılında Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçişle birlikte Cumhurbaşkanı iznine tabi kılınmıştır.

Bu iznin şart koşulmasının temel mantığı, belediyelerin ana görevlerinden saparak riskli ticari alanlara girmesini engellemek ve kamu maliyesini korumaktır. Ancak uygulamada, bu izin süreci o kadar hantal ve siyasi saiklerle işlemektedir ki, belediyeler hizmet üretebilmek için "kanunun etrafından dolanan" ancak hukuka aykırı olmayan yöntemler geliştirmiştir. Belediyelerin şirket edinmesinde en sık kullandığı yöntem "hibe" (bağış) yoludur. Bir belediyenin, özel şahıslar veya başka kurumlar tarafından kurulan bir şirketin hisselerini "bedelsiz" olarak devralması durumunda, belediye kasasından bir sermaye çıkışı olmadığı için, bu işlemin 4046 sayılı Kanun'daki "sermaye katılımı" kapsamında olmadığı yorumlanmıştır. Danıştay 8. Dairesi'nin 2010/1108 sayılı kararı, hibe yoluyla şirket ediniminde merkezi idarenin iznine gerek olmadığı yönündedir. 3 Danıştay dairesi bu kararlarında, "merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerindeki vesayet yetkisini, yerel yönetimlerin kanunla verilen yetkilerini ortadan kaldırarak şekilde kullanmaması gerektiği" ilkesine vurgu yapmıştır. Yüksek mahkeme, kanunda açıkça yasaklanmayan bir yetkinin, yorum yoluyla vesayet altına alınamayacağını belirtmiştir. Komisyon gündemine gelen düzenleme, Danıştay'ın açtığı bu kapıyı kanun yoluyla kapatmayı hedeflemektedir. Artık belediyenin kasasından 1 kuruş çıkmasa dahi, bir şirketin belediyeye hibe edilmesi Cumhurbaşkanı iznine tabi olacaktır. Sadece belediyenin doğrudan edinimleri değil; belediye şirketlerinin başka bir şirket kurması veya başka bir şirkete ortak olması da Cumhurbaşkanı iznine bağlanmaktadır. Bu, belediye iştiraklerinin ticari özerkliğini tamamen bitirmektedir.

Bu düzenlemenin temel amacı, muhalif belediyelerin ekonomik özerkliğini yok etmektir. Bir belediyenin sosyal konut üretmek için kooperatif kurması veya gıda güvenliği için tarım şirketi kurması, tek bir kişinin (Cumhurbaşkanı) iki dudağı arasına sıkıştırılacaktır.

Mevcut kanun teklifinin gerekçesinde belirtilen "uygulamada aksaklıklar yaşandığı" ve "denetimsiz alan kaldığı" iddiaları, bu stratejinin teknik kılıfıdır. Asıl amaç, muhalif belediyelerin merkezi bütçeden bağımsız kaynak yaratma (şirketler üzerinden ticari faaliyet) ve halkla doğrudan ekonomik dayanışma ağları kurma (kooperatifler) kapasitesini yok etmektir. Belediyelerin elini kolunu bağlayarak onları sadece "maaş ödeyen ve çöp toplayan" (hatta borçlar yüzünden onu da yapamayan) kurumlara dönüştürmek, muhalefetin yerel yönetim başarısı hikayesi yazmasını engellemeye dönük politik bir hamledir.

En kritik ve ideolojik müdahalelerden biri de bu maddeye kooperatiflerin de dahil edilmesidir. Belediyelerin kooperatif kurması veya kooperatiflere ortak olması, "iktisadi teşekkül" kapsamında değerlendirilerek Cumhurbaşkanı onayına sunulacaktır. Kooperatifler, kâr hırsına dayalı şirketlerden farklı olarak, üreticilerin ve tüketicilerin doğrudan yönetime katıldığı, gelirin adil paylaşıldığı dayanışma ağlarıdır. Teklifte kooperatiflerin de "izne tabi" tutulması, doğrudan bu dayanışma geleneğine ideolojik bir saldırıdır. Belediyelerin öncülük ettiği ve toplumsal dönüşümü hedefleyen üretici kooperatifleri kontrol altına alınmak istenmektedir. Amaç, yerel halkın kendi kendine yetebilen, merkezi devlete ve büyük sermayeye muhtaç olmayan bir ekonomik düzen kurmasını engellemektir.

DEM Parti olarak yerel yönetim modelimizin en belirgin özelliği "kadın özgürlükçü" paradigmaya sahip olmasıdır. Eşbaşkanlık sistemi, Kadın Daire Başkanlıkları ve Kadın Kooperatifleri, bu anlayışın kurumsal yansımalarıdır. Kayyım atanmış belediyelerdeki ilk icraat, doğrudan bu yansımaların sonucu olan kadın kurumlarının kapatılması olmuştur. Bu kapsamda belediyelerimizin hayata geçirdiği kadın kooperatiflerinin ya kapısına kilit vurulmuş ya da yönetimleri değiştirilerek, kadın odaklı üretim ve istihdam hedeflerinden bilinçli olarak uzaklaştırılmaya çalışılmıştır. Yeni düzenleme ile birlikte, kayyım atanmayan bir belediye bünyesinde kadınların ekonomik bağımsızlığını sağlamak için bir kooperatif kurmak istediğinde, Ankara'nın onayına muhtaç olacaktır. İktidarının toplumsal cinsiyet eşitliği konusundaki sicili (İstanbul Sözleşmesi'nden çekilme vb.) düşünüldüğünde, "kadın özgürlüğünü" hedefleyen bir kooperatife onay vermesi beklenemez. Bu, kadınların yerel yönetimleri eliyle güçlenmesinin önüne çekilmiş yasal bir set olacaktır.

Öte yandan Anayasa'nın 127. maddesi, mahalli idarelerin kuruluş ve görevleriyle yetkilerinin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak düzenleneceğini hükme bağlar. Ancak söz konusu düzenleme, belediyelerin ticari ve sosyal faaliyetlerini (şirket kurma, kooperatifleşme) tek bir kişinin; Cumhurbaşkanı'nın iznine tabi kılarak, seçilmiş belediye meclislerinin iradesini yok saymaktadır. Merkezi idarenin yerel yönetimler üzerindeki "idari vesayet" yetkisi, hukuka uygunluk denetimi ile sınırlıdır; "yerindelik" denetimini kapsayamaz. Bir belediyenin halka ucuz ekmek, sosyal konut veya ulaşım hizmeti sunmak için şirket kurup kurmayacağına Ankara'daki Beştepe Sarayı değil, o kentin seçilmiş meclisi karar vermelidir. Bu düzenleme, Anayasa'nın idari vesayeti sınırlandıran ruhuna açıkça aykırıdır.

Sonuç olarak; kayyım atamaları, Vakıflar Kanunu değişiklikleri, mali ambargolar ve son olarak gündeme getirilen bu düzenleme bir bütün olarak ele alındığında karşımıza "hukuk dışı bir rejim inşası" çıkmaktadır. Bu rejim, Kürt sorununda güvenlikçi politikaların yerel yönetimlere yansımalarıdır. Tüm Türkiye halklarının demokratik geleceğini tehdit eden, demokratik siyasetin tasfiyesinin bir parçası olarak hukuksuzluğun kurumsallaşması durumuyla karşı karşıyayız. Bu nedenle; Anayasa'ya ve uluslararası hukuka aykırı karar veremeliyiz. Bu düzenleme, derhal durdurulmalı, görevden alınan seçilmiş belediye eş başkanları derhal görevlerine iade

edilmelidir. OHAL KHK'sı ile Belediye Kanunu'nun 45. maddesine eklenen fıkra iptal edilmelidir. Belediye başkanlığı makamının boşalması durumunda, vekilin belediye meclisi tarafından seçilmesi güvence altına alınmalıdır. Belediyelerin şirket kurması ve kooperatiflere ortak olması üzerindeki "Cumhurbaşkanı izni" şartı kaldırılmalı, yerel yönetimlerin ekonomik özzerklığı tanınmalıdır.

7- Maddelerin Değerlendirmeleri ve Anayasa'ya Aykırılıkları

Madde 1:

Bu madde ile Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerleme kuruluşlarınca düzenlenen taşınmaz değerleme raporlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak aktarılması zorunlu hâle getirilmekte; bu yolla taşınmaz değerlerinin merkezi bir sistem üzerinden belirlenmesinin ve idari işlemlerde esas alınmasının önü açılmaktadır. Taşınmaz değerinin yerel piyasa koşulları, fiili kullanım durumu ve bölgesel sosyo-ekonomik özellikler gözetilmeksizin merkezi ölçütlerle belirlenmesi, mülkiyet hakkı üzerinde öngörülemez ve ölçsüz sonuçlar doğurabilecek niteliktedir.

Anayasa'nın 35'inci maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı, yalnızca mülkiyetin korunmasını değil, bu hakka yönelik müdahalelerin ölçülü, öngörülebilir ve hukuki güvenlik ilkesiyle uyumlu olmasını da gerektirir. Merkezi olarak oluşturulacak değerlerin; emlak vergisi, harçlar ve kamulaştırma bedelleri gibi mülkiyet hakkını doğrudan etkileyen işlemlerde fiilen belirleyici hale gelmesi, Anayasa'nın 2'nci maddesinde yer alan hukuk devleti ilkesini ve 73'üncü maddesinde düzenlenen vergilendirmede adalet ve ölçülülük ilkelerini zedeleyebilecek mahiyettedir. Öte yandan düzenleme, belediyelerin imar, planlama ve yerel değer tespitine ilişkin anayasal yetkilerini etkisiz hale getirmekte; yerel idarelerin karar süreçleri dışında bırakıldığı merkeziyetçi bir yapı oluşturmaktadır. Bu durum, Anayasa'nın 127'nci maddesinde güvence altına alınan yerinden yönetim ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Yerel yönetimlerin görüşü ve katkısı alınmaksızın oluşturulan değerleme sisteminin, idari işlemlerde keyfiliğe yol açabilecek sonuçlar doğurması kuvvetle muhtemeldir.

Madde 2:

Bu madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen sosyal konut ve konut ile birlikte ihale edilen yapıım işlerine ilişkin ihale kararları ile yüklenicilerle yapılan sözleşmeler, 2027 yılı sonuna kadar damga vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, kamu kaynaklarıyla yürütülen projelerde yüklenici firmalar lehine geniş bir mali ayrıcalık yaratmakta ve vergilendirmede eşitlik ilkesini zedelemektedir. Sosyal konut üretimi, vergi muafiyetleri yoluyla piyasa aktörlerine avantaj sağlanarak değil; kamusal denetim, şeffaflık ve kamu yararı ilkeleri çerçevesinde yürütülmelidir. Gelir düzeyi, konutun niteliği ve sosyal amaçla doğrudan ilişkilendirilmeksizin tanınan bu istisna, kamu maliyesi ve vergi adaleti bakımından sakıncalıdır.

Madde 5:

Bu madde ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 70’inci maddesinde yer alan ve toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi için aranan karar yeter sayısı, beşte dört çoğunluktan üçte iki çoğunluğa düşürülmektedir. Yönetim planı; kat maliklerinin mülkiyet hakkını, ortak alan kullanımını, aidat yükümlülüklerini ve yaşam düzenini doğrudan etkileyen temel bir hukuki metin niteliğindedir. Bu denli kapsamlı sonuçlar doğuran bir belgenin daha düşük bir çoğunlukla değiştirilebilir hale getirilmesi, azınlıkta kalan kat maliklerinin mülkiyet hakkı bakımından koruma düzeyini zayıflatmaktadır.

Anayasa’nın 35’inci maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına yönelik sınırlamaların, Anayasa’nın 13’üncü maddesi uyarınca ölçülü, zorunlu ve demokratik toplum düzeninin gereklerine uygun olması gerekmektedir. Karar yeter sayısının düşürülmesi suretiyle, kat maliklerinin yaşam düzeni ve mali yükümlülükleri üzerinde daha kolay ve yaygın müdahalelerin mümkün hâle getirilmesi, ölçülülük ilkesini zedelemektedir. Ayrıca bu düzenleme, mülkiyet ilişkilerinde hukuki güvenliği zayıflatarak Anayasa’nın 2’nci maddesinde yer alan hukuk devleti ilkesine aykırılık oluşturmaktadır.

Madde 7:

Bu madde ile çevre denetimi ve çevresel uygunluk süreçlerinde özel kişi ve kuruluşlara geniş yetkiler tanınmakta, Bakanlığın asli denetim sorumluluğu fiilen piyasa aktörlerine devredilmektedir. Çevrenin korunması gibi kamusal ve yaşamsal bir alanda, denetim yetkisinin özel firmalar eliyle yürütülmesi; tarafsızlık, kamu yararı ve hesap verebilirlik ilkeleri açısından ciddi sakıncalar doğurmaktadır. Düzenlemede, yetkilendirilecek kişi ve kuruluşların hangi ölçütlere göre belirleneceği, görev ve sorumluluklarının sınırları ile denetim ve yaptırım rejiminin kapsamı kanun düzeyinde açık, net ve öngörülebilir şekilde düzenlenmemiş; bu hususlar büyük ölçüde idarenin takdirine ve çıkarılacak yönetmeliklere bırakılmıştır. Bu durum, hukuki belirlilik ve hukuki güvenlik ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Öte yandan, çevre danışmanlığı ve denetim hizmeti sunan kişi ve kuruluşların, aynı zamanda ihbar ve bildirim yükümlülüğüyle donatılması; çıkar çatışmasına, baskıya açık ve güvencesiz bir uygulama alanı yaratmaktadır. Çevre koruma faaliyetlerinin piyasa ilişkileri içine çekilmesi, ekolojik hassasiyetleri ve kamusal denetimi zayıflatma riskini beraberinde getirmektedir. Anayasa Mahkemesinin çevre yönetimi ve idari yaptırımlara ilişkin kararlarında vurguladığı üzere, çevrenin korunmasına ilişkin yetkilendirme ve denetim rejimlerinin açık, belirli ve kamu yararını esas alan bir çerçevede düzenlenmesi zorunludur. Bu gerekler karşılanmadan getirilen söz konusu düzenleme, yeni anayasal ihlal riskleri doğurmaktadır.

Madde 8-9:

Teklifin 8 ve 9’uncu maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, çevre danışmanlık firmaları ve yetkilendirilmiş kişilere ilişkin yetkilendirme, denetim, yaptırım ve ekonomik düzenleme yetkilerinin büyük ölçüde idarenin takdirine bırakıldığı kapsamlı bir idari rejim oluşturulduğu görülmektedir. Bu rejimde; hangi fiillerin yaptırıma tabi olduğu, yaptırımların hangi ölçütlere göre uygulanacağı ve mesleki faaliyetin hangi sınırlar içinde sürdürülebileceği hususları kanun düzeyinde açık, belirli ve öngörülebilir şekilde düzenlenmemiştir. Bu durum, Anayasa’nın 2’nci maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ve hukuki belirlilik ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Anayasa Mahkemesinin 27/6/2024 tarihli ve E.2022/101, K.2024/124

sayılı kararıyla, çevre yönetimi hizmetlerine ilişkin yetkilendirme ve buna bağlanan sonuçların kanunla açıkça düzenlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Buna karşın teklifin 8'inci maddesi ile ağır idari yaptırımlar öngörülmekte; 9'uncu maddesi ile de mesleki faaliyetin ekonomik koşulları, asgari hizmet bedeli ve yükümlülükleri idarenin düzenleyici işlemlerine bırakılmaktadır. Yetkilendirme ölçütleri açıkça belirlenmeden yaptırım ve fiyat rejimi kurulması, Anayasa Mahkemesinin yerleşik içtihadı uyarınca hukuki güvenliği zedeleyen bir durumdur. Öte yandan, teklifin 9'uncu maddesiyle getirilen ve Bakanlık tarafından belirlenecek asgari hizmet bedeline ilişkin düzenleme, serbest meslek faaliyetinin ekonomik şartlarını doğrudan sınırlamakta; rekabet, sözleşme serbestisi ve çalışma özgürlüğü üzerinde ağır bir müdahale oluşturmaktadır. Bu yönüyle düzenleme, Anayasa'nın 48'inci maddesinde güvence altına alınan çalışma ve sözleşme özgürlüğü ile bağdaşmamaktadır. Ayrıca, temel hak ve özgürlükleri sınırlayan bu nitelikteki düzenlemelerin kanunla yapılması gerekirken, esaslı unsurların yönetmeliklere bırakılması Anayasa'nın 124'üncü maddesine de aykırılık teşkil etmektedir.

Madde 10:

Bu madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, görevleri kapsamında açacağı dava ve başlatacağı icra işlemlerinde teminat yatırma yükümlülüğünden muafiyet tanınmaktadır. Teminat kurumu, yargılama sürecinde taraflar arasında usuli dengeyi sağlamak, haksız ve ölçsüz yargısal girişimleri önlemek amacıyla öngörülmüş temel bir güvencedir. Bu güvenceden bir tarafın mutlak biçimde muaf tutulması, yurttaş ile kamu kurumu arasında yargılama sürecinde eşitsizlik yaratmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, söz konusu işlemlerde egemenlik yetkisi taşınmaz satışına taraf olan, özel hukuk ilişkisi kuran ve alacaklı sıfatıyla hareket eden bir aktördür. Bu nedenle, özel hukuk uyumsuzluklarında geçerli olan usuli güvencelerden muaf tutulması, hak arama özgürlüğü ve adil yargılanma ilkeleri bakımından ölçsüz bir ayrıcalık niteliği taşımaktadır. Vatandaş aleyhine sonuçlar doğurabilecek bu düzenleme, hukuki eşitlik ve adil yargılanma ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Madde 11:

Bu madde ile sosyal konut projeleri kapsamında özel mülkiyete konu taşınmazlar bakımından acele kamulaştırma yoluna gidilebilmesine imkan tanınmaktadır. Süreklilik arz eden, planlı ve öngörülebilir nitelikteki sosyal konut projelerinin, bu istisnai kamulaştırma usulüyle yürütülmesi, acelelik unsurunun içeriğini belirsiz hale getirmektedir. Düzenleme, mülkiyet hakkı ve yerinde yaşam ilkesini zayıflatacak; rıza ve sosyal uzlaşma mekanizmaları işletilmeden yurttaşların yaşam alanlarından zorla uzaklaştırılmasına yol açabilecek sonuçlar doğurabilecektir. Barınma hakkının güçlendirilmesi amacı, başka yurttaşların mülkiyet hakkına ölçsüz müdahaleler yoluyla gerçekleştirilemez. Bu yönüyle bu düzenleme kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi bozar.

Madde 17:

Bu madde ile mahalli idareler, bağlı kuruluşları, mahalli idare birlikleri ve bunların doğrudan veya dolaylı olarak çoğunluk payına sahip oldukları şirketlerin yeni şirket veya kooperatif kurmaları, mevcut ya da kurulacak şirket ve kooperatiflere ortak olmaları ve her türlü hisse edinimleri Cumhurbaşkanının iznine bağlanmaktadır. Bu düzenleme, yerel yönetimlerin hizmet

üretiminde kullandıkları temel araçlardan biri olan şirketleşme ve ortaklık modellerini genel, sürekli ve istisnasız bir merkezi izin rejimine tabi kılmaktadır.

Anayasa'nın 127'nci maddesi, mahalli idarelerin görev ve yetkilerini idari ve mali özerklik esasına göre yerine getireceğini açıkça hükme bağlamaktadır. Belediyelerin yerel ihtiyaçlara göre şirket kurabilmesi, ortaklık tesis edebilmesi ve ekonomik faaliyetlerde bulunabilmesi, bu anayasal özerkliğin doğal ve zorunlu bir unsurudur. Seçilmiş belediye meclislerinin bu yöndeki kararlarının, herhangi bir ayırım yapılmaksızın merkezi yürütme organının iznine bağlanması, yerel yönetimlerin anayasal konumunu zayıflatan bir idari vesayet mekanizmasına dönüşmektedir. Düzenleme ayrıca, Anayasa'nın 2'nci maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ilkesine aykırılık taşımaktadır. Hukuk devletinde idari vesayet, istisnai ve sınırlı bir denetim aracıdır; yerel yönetimlerin tüm ekonomik ve kurumsal kararlarını kapsayan genel bir izin rejimi şeklinde kurgulanamaz. Teklifte öngörülen düzenleme, vesayet denetimini aşarak yerel yönetimlerin karar alma yetkisini fiilen ortadan kaldıracak niteliktedir ve ölçülülük ilkesini ihlal etmektedir. Öte yandan mahalli idarelerin şirket kurma ve ortaklık ilişkilerine dair kararların tamamının Cumhurbaşkanının iznine tabi tutulması, Anayasa'nın 7'nci maddesinde düzenlenen yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesiyle de bağdaşmamaktadır. Kanun koyucu tarafından çerçevesi açıkça çizilmeyen ve sınırları belirlenmeyen bu izin yetkisi, yürütme organına geniş ve belirsiz bir takdir alanı tanımakta ve bu durum yasama-yürütme yetki dengesini zedelemektedir. Son olarak, farklı büyüklük ve kapasitedeki belediyelerin tümünün aynı merkezi izin rejimine tabi tutulması, Anayasa'nın 10'uncu maddesinde yer alan eşitlik ilkesi bakımından da sorunludur. Özellikle küçük ve kırsal belediyelerin, yerel hizmetlerini yerine getirebilmek amacıyla kuracakları hizmet şirketlerinin dahi merkezi onaya bağlanması, fiilen bu belediyelerin hizmet üretme kabiliyetini ortadan kaldıracak sonuçlar doğurmaktadır. Bu nedenlerle, teklifin 17'nci maddesinin Anayasa'nın 2, 7, 10 ve 127'nci maddelerine aykırı olduğu kanaatindeyiz.

Madde 21-22-23-24:

Teklifin 21, 22, 23 ve 24'üncü maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; zemin ve temel etütlerine ilişkin yetkilendirme, hizmet üretimi, denetim, yaptırım ve mali yükümlülükler bakımından kapsamlı ve bütüncül bir yeni rejim kurulduğu görülmektedir. Ancak bu rejim, yapı güvenliğini artırmaya ve denetimi güçlendirmeye yönelik olmaktan ziyade, zemin ve temel etüt hizmetlerini fiilen merkezi izin, sınırlama ve ekonomik baskı altına alan bir yapıya sahiptir. Bu yönüyle düzenleme, Anayasa'nın 2'nci maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ilkesine ve hukuki belirlilik gereğine aykırılık taşımaktadır.

Teklifin 21 ve 24'üncü maddelerinde “zemin ve temel etüt kuruluşu” kavramı üzerinden yapılan düzenlemeler, etüt ve proje müellifliğini bireysel mühendislik hizmeti olmaktan çıkarak yalnızca Bakanlıkça izin verilen tüzel kişilikler üzerinden yürütülebilecek bir faaliyet hâline getirmektedir. Buna karşın, zemin ve temel etütlerinin nasıl ve kim tarafından denetleneneğine ilişkin açık, bağımsız ve etkin bir denetim mekanizması kanun düzeyinde düzenlenmemektedir. Denetim yerine, hizmeti icra eden kişi ve kuruluşlara yönelik sınırlayıcı bir yetkilendirme rejimi kurulması, yapı güvenliği açısından gerçek bir çözüm üretmediği gibi sorumluluğu da dar bir idari çerçeveye hapsedmektedir. Teklifin 24'üncü maddesi ile zemin ve temel etüt hizmet bedelleri üzerinden, ruhsatı veren idareye, Bakanlık döner sermayesine ve Bakanlıkça belirlenecek kurum veya kuruluşlara aktarılmak üzere toplamda %14 ile %28 arasında değişebilecek oranlarda kesinti öngörülmektedir. Mimari, statik, tesisat ve elektrik proje

müelliflerinden herhangi bir benzeri harç alınmazken, yalnızca zemin ve temel etüt hizmeti sunan jeoloji mühendislerine bu denli yüksek mali yükümlülük getirilmesi, Anayasa'nın 10'uncu maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesine açıkça aykırıdır. Aynı hukuki statüde bulunan proje müellifleri arasında nesnel ve makul bir neden olmaksızın farklı muamele tesis edilmektedir.

Bu mali yükümlülükler, yalnızca eşitlik ilkesini zedelemekle kalmamakta zemin ve temel etüt hizmeti sunan mühendisler ve firmalar bakımından mesleğin icrasını fiilen imkansız hale getirecek sonuçlar doğurmaktadır. Anayasa'nın 48'inci maddesinde güvence altına alınan çalışma ve sözleşme özgürlüğü, yalnızca teorik bir hak olmayıp, kişinin mesleğini makul koşullarda sürdürebilmesini de kapsar. Yüksek harçlar, kota ve firma sayısı sınırlamalarıyla birleştğinde bu düzenleme, binlerce jeoloji ve jeofizik mühendisinin çalışma hakkını ölçsüz biçimde sınırlandırmaktadır. Teklifin 23'üncü maddesi ile zemin laboratuvarlarına, görev ve sorumluluk alanları dışında kalan şekilde, deney numunelerini yerinde alma zorunluluğu getirilmektedir. Bu düzenleme, laboratuvarların fiili kapasitesini aşan personel ve organizasyon yükümlülükleri doğurmakta; ülke genelinde her ilde zemin laboratuvarı bulunmadığı da dikkate alındığında, uygulamada yerine getirilmesi mümkün olmayan bir sistem öngörmektedir. Bu durum, Anayasa'nın 2'nci maddesinde yer alan hukuki güvenlik ve ölçülülük ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Öte yandan, zemin ve temel etütlerine ilişkin bu düzenlemeler, Anayasa'nın 56'ncı maddesi kapsamında devletin çevreyi ve insan yaşamını koruma yükümlülüğü ile de çelişmektedir. Son yıllarda yaşanan depremlerde binlerce yapının zemin kaynaklı sorunlar nedeniyle yıkıldığı dikkate alındığında, yapılması gereken; etüt müelliflerini ve laboratuvarları daraltmak değil, yerinde denetimi esas alan bağımsız ve etkin bir denetim sistemini güçlendirmektir. Yetkilendirme ve yaptırım ağırlıklı bu yaklaşım, kamu yararını değil idari kolaylığı önmektedir. Ayrıca, teklifin 24'üncü maddesi ile Bakanlığa, harç oranlarını iki katına kadar artırma veya yarısına kadar indirme yetkisi tanınmaktadır. Temel hak ve özgürlükleri doğrudan etkileyen mali yükümlülüklerin kapsam ve oranlarının, kanunla açık ve öngörülebilir biçimde belirlenmesi gerekirken, bu yetkinin idari takdire bırakılması Anayasa'nın 13'üncü maddesinde öngörülen sınırlama rejimiyle bağdaşmamaktadır. Kanun koyucu tarafından çizilmeyen bu geniş takdir alanı, keyfi uygulamalara açık bir zemin yaratmaktadır.

Sonuç olarak; teklifin 21, 22, 23 ve 24'üncü maddeleri birlikte ele alındığında, yapı güvenliğini ve kamu yararını güçlendirmek yerine, zemin ve temel etüt hizmetlerini merkeziyetçi, sınırlayıcı ve mali açıdan baskılayıcı bir yapıya dönüştürdüğü; mesleğin serbest icrasını, eşitlik ilkesini ve hukuki güvenliği zedelediği görülmektedir. Bu nedenlerle anılan maddelerin Anayasa'nın 2, 5, 10, 13, 35, 48 ve 56'ncı maddelerine aykırı olduğu kanaatindeyiz.

Sabahat Erdoğan Sarıtaş
Siirt

Onur Düşünmez
Hakkari

MUHALEFET ŞERHİ

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı KHK’de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi 31 Madde ve 1 Geçici Maddeden oluşmakta olup 14 farklı kanun ve 1 KHK kapsamında düzenlemeler içermektedir.

USUL ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

İlgili kanun teklifine dair yapılan ilk değerlendirme teklifin niteliğine yöneliktir. Teklif bir torba kanun örneği niteliğindedir. Torba kanunlar; birbirinden oldukça farklı konuların, çeşitli yasa değişikliklerinin ve yeni düzenlemelerin tek bir metinde bir araya getirildiği, bu nedenle de yasama tekniği bakımından sorunlara sıkça yol açan bir yöntemdir. Bu yöntemin maddelerin derinlemesine incelenememesi, şeffaflıktan uzaklık, fırsatçılığa açık olması, siyasi baskılara zemin hazırlaması, bilgi eksiklikleri ve hukuki hatalara yol açması, ayrıca ilgisiz düzenlemeleri tek bir metne sıkıştırarak yoğunluk ve karışıklık yaratması gibi çok sayıda sakıncası bulunmaktadır.

AK Parti torba kanunların doğasında bulunan bu dezavantajları adeta bir araç gibi kullanmakta ve yöntemden kaynaklanan sorunları kendi lehine çevirmektedir. Bu sayede toplum yararına olup olmadığı irdelenmeksizin istediği düzenlemeleri hızlı ve özensiz biçimde yasalaştırabilmektedir.

38 maddeden ve 1 geçici maddeden oluşan söz konusu teklifle; 14 farklı kanunda ve ilgisiz konularda değişiklik yapılmak istenmektedir. Bu kadar farklı alana müdahale eden maddelerin tek bir metinde toplanması ciddi bir karmaşa doğurmaktadır.

Teklif; Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu asil; Çevre Komisyonu, Plan ve Bütçe Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu ise tali komisyon olmak üzere dört komisyona havale edilmiştir. Ancak teklif; Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu görüşülmesine rağmen Çevre Komisyonu, Plan ve Bütçe Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu teklifi hiç ele almamıştır. Oysa Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü’nün 23’üncü maddesi, tali komisyonlara gönderilen tekliflerin incelenmesi ve bu komisyonların görüş açıklaması yetkisini açıkça düzenlemektedir. Bir teklife ilişkin tali komisyon incelemesinin yapılmaması sağlıklı ve verimli bir müzakere ortamının oluşmasını engellemektedir.

Teklifte Anayasa Mahkemesinin iptal kararları nedeniyle yapılmak istenen değişiklikler olmasına rağmen teklif Anayasa Komisyonuna hiç havale edilmemiştir.

Mevcut iktidarın bir alışkanlık hâline getirdiği aceleci kanunlaştırma anlayışı yine kendini göstermektedir. Bu yöntemin ilk adımı da tali komisyonların işlevsiz bırakılmasıdır.

AK Parti birçok kanun teklifinde olduğu gibi bu teklifte de tali komisyonları devre dışı bırakmayı adeta standart bir uygulama hâline getirmiştir. Bunun doğal sonucu ise yasama kalitesinin giderek düşmesidir.

AK Parti’nin göz ardı ettiği bir diğer önemli husus, komisyon görüşmeleri sırasında teklifin etki analizinin yapılmamış olmasıdır. Oysa kanunen zorunlu olmasına rağmen, önceki pek çok teklifte olduğu gibi bu teklif için de herhangi bir etki analizi hazırlanıp sunulmamıştır. Etki analizinin bulunmayışı teklifin bazı düzenlemelerinin sonuçlarının tam olarak anlaşılmasını güçleştirmiştir. Kaldı ki teklif son derece teknik düzenlemeler de içermektedir.

Yürütme tarafından hazırlanan ve milletvekillerine imzalatılarak sunulan kanun teklifleri demokratik hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Bu uygulama kuvvetler ayrılığını aşındırmakta, yasama kalitesini düşürmekte, hukuki ve siyasal gerilimlere kapı aralamakta ve toplumsal güveni sarsmaktadır.

2017 yılında yapılan Anayasa değişikliğiyle yürütmenin yasa tasarısı hazırlama yetkisi kaldırılmıştır. Anayasanın 88’inci maddesi açıkça kanun teklifi verme yetkisinin milletvekillerine ait olduğunu düzenlemektedir. Buna karşın pratikte kanun teklifleri bakanlıklar veya Cumhurbaşkanlığı bünyesindeki birimler tarafından hazırlanmakta, iktidar partisi milletvekilleri ise yalnızca bu metinleri imzalayıp Meclise sunmaktadır. Teklifler henüz TBMM’ye gelmeden, bakanlıklardan ve iktidarın parlamento dışı temsilcilerinden yapılan açıklamalar; internette dolaşan taslaklar ve metin hazırlıklarına dair bilgiler bu durumu doğrulamaktadır. Böylelikle AK Parti Anayasa’nın 88’inci maddesini fiilen dolanmakta ve bunu adeta rutin hâline getirmektedir.

İYİ Parti Grubu olarak yukarıda belirtilen gerekçelerle bu teklifi usul açısından ciddi sorunlar barındıran bir metin olarak görüyoruz. Teklif ne istişareye dayalıdır ne katılımcıdır. Toplumun sorunlarına çözüm üretmeye yönelik değildir. Yasama kalitesini önceleyen bir yaklaşım da sunmamaktadır. Dahaası teklif metninin milletvekilleri tarafından değil, parlamento dışındaki çevrelerce hazırlandığı izlenimi barizdir. Bu nedenlerle ilgili teklifin usul yönünü kabul etmediğimizi ifade ediyoruz.

GENELİ ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

Görüşülmekte olan Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi, birden fazla kanunda kapsamlı değişiklikleri tek metinde toplayan torba kanun tekniğiyle hazırlanmıştır. Bu yöntem; mülkiyet hakkı, yerel yönetim yetkileri, çevre denetimi, imar güvenliği ve idari yaptırım rejimi gibi yüksek önem düzeyine sahip alanların bütünlüklü bir yaklaşım yerine parçalı ve dağınık biçimde ele alınmasına yol açmakta; TBMM’nin sağlıklı tartışma ve denetim imkânını fiilen daraltmaktadır. Komisyon görüşmelerinde de teklifin “torba yasa” niteliği ve bu yöntemle müzakere/denetim kapasitesinin zayıfladığı hususu açıkça kayda geçirilmiştir.

Teklifin geneline hâkim anlayış, idarenin takdir alanını genişleten; buna karşılık hukuki belirlilik, öngörülebilirlik ve ölçülülük ilkeleri bakımından yeterli güvence üretmeyen bir çerçeve ortaya koymaktadır. Bu çerçeve, Anayasa’nın hukuk devleti ilkesi, temel hak ve

özgürlüklerin sınırlandırılmasında ölçülülük ve mülkiyet hakkı güvencesi bakımından ciddi sakıncalar doğurabilecek niteliktedir. Zira teklifte yer yer, idari işlemlere karşı yargı denetimi dolaylı biçimde zayıflatılabilecek bir uygulama alanı oluşturulduğu; muğlak kavramlar üzerinden idari tasarruf yetkisinin genişletildiği görülmektedir.

Yasama kalitesi bakımından en temel sorunlardan biri, teklifin etki analizinin Komisyona sunulmamasıdır. Etki analizi; düzenlemelerin ekonomik, sosyal, idari ve çevresel sonuçlarının öngörülmesi, alternatiflerin karşılaştırılması ve hak etkilerinin ölçülmesi bakımından zorunlu bir araçtır. Buna rağmen Komisyon aşamasında etki analizinin paylaşılmadığı; bu durumun Meclisin bilgiye dayalı değerlendirme yapma imkânını zayıflattığı yönünde itirazlar tutanağa geçmiş; “bu yaklaşımın bir alışkanlığa mı dönüştüğü” sorusu açıkça yöneltilmiştir. Etki analizi olmaksızın torba kanun tekniğiyle ilerleyen bir teklifin; uygulamada doğuracağı maliyetlerin, idari yükün ve hak ihlali risklerinin yeterince tartışılmadığı açıktır.

Kanun yapım sürecinin; açık, izlenebilir ve sistematik bir yasama tekniğine dayanması, düzenlemelerin kendi hukukî bağlamı içinde ayrı ayrı değerlendirilebilmesi esastır. Bu çerçevede, teklifin 32 maddede 14 farklı kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamede değişiklik veya yeni düzenleme öngörecektir şekilde kurgulanması, metni “torba” niteliğine büründürerek hem Komisyon çalışmasının niteliğini hem de TBMM’nin denetim ve müzakere kapasitesini zayıflatmaktadır. Teklifte isabetli görülebilecek bazı hususlar bulunsada dahi, birbirinden farklı alanlara ilişkin hükümleri tek bir metinde yoğunlaştıran bu yaklaşım; kanunların sistematikliğini bozan, gerekçe bütünlüğünü zedeleyen, uygulamada belirsizlik ve yorum farklılığı riskini artıran bir yöntemdir.

Kanun teklifi, Komisyon’da görüşülmesinden yalnızca 6 gün önce milletvekillerine iletilmiştir. AK Parti iktidarının bir gelenek hâline getirdiği, TBMM’yi baypas etmeye çalışan bu yaklaşım; yasama faaliyetini nitelikli müzakere zemininden koparmakta, komisyonları gerçek anlamda değerlendirme yapan ihtisas organları olmaktan çıkarıp onay mekanizmasına indirgemektedir. Verilen süre; mülkiyet hakkı, imar ve çevre güvenliği ile yerel yönetim yetkileri gibi yüksek teknik ve Anayasal boyutu bulunan düzenlemelerin, ilgili kurum ve paydaş görüşleriyle birlikte sağlıklı ve tüm yönlerinin hukuki, idari ve pratik yönüyle incelenmesini fiilen imkânsız hâle getirmektedir. Yasama faaliyeti “son dakika” metinleriyle yürütülemez; bu yöntem, Komisyonun müzakere ve denetim kapasitesini daraltmakta, etki ve sonuç analizini zayıflatmakta ve teklifin daha en baştan şeffaflık, öngörülebilirlik ve ciddiyet ilkeleriyle bağını koparmaktadır. Bu nedenle teklifin hazırlanış ve sunuluş biçimi, demokratik hukuk devleti anlayışıyla bağdaşmayan, Meclisi şeklen işletip fiilen devre dışı bırakan sakat bir süreç pratiğini yansıtmaktadır.

Teklifin içerik kurgusu içinde, çevre denetimi gibi kamu niteliğindeki alanlarda rol ve sorumluluk sınırlarının bulanıklaştırıldığı bir yaklaşım da dikkat çekmektedir. Nitekim çevre danışmanlık faaliyetinin, bildirim/ihbar yükümlülüğüyle iç içe geçirilmesine yönelik düzenleme (teklifin 9’uncu maddesi) mesleki güven ilişkisini ve hukuki öngörülebilirliği zedeleme riski taşımakta; denetim fonksiyonunun kamu otoritesi bakımından nasıl yürütüleceğine ilişkin sınırlar netleştirilmeden yükün özel aktörlere aktarılması sonucunu doğurmaktadır. Komisyon görüşmelerinde bu nitelikteki düzenlemelerin yeterli derinlikle ele alınamadığı, görüş/önerge sürecinin “hızlı oylama” akışına sıkıştığı görülmektedir.

Teklif, “sosyal konut” gerekçesiyle acele kamulaştırmanın uygulama alanını genişleten yaklaşımıyla (11’inci madde) istisnai bir aracın olağanlaştırılması riskini de barındırmaktadır. Acele kamulaştırma, niteliği gereği dar ve zorunlu hâllerde başvurulması gereken istisnai bir yetkidir. Buna rağmen, kapsam ve koşulların açık kriterlere bağlanmaması; mülkiyet hakkına müdahalenin belirlilik ve ölçülülük testleri bakımından sorun doğurmasına neden olacaktır. Komisyon aşamasında da bu düzenlemenin, tapulu taşınmazın bedeli sonradan tartışmalı biçimde belirlenerek mülkiyetten çıkmasına ve yargısal güvencelerin fiilen zayıflamasına yol açabileceği yönündeki itirazlar kayda geçirilmiştir.

İdari yaptırımlara ilişkin düzenlemelerde ise (14’üncü madde kapsamında öngörülen yüksek tutarlı idari para cezasında) orantılılık ve gerekçelendirme sorunları göze çarpmaktadır. Tek tip ve sabit tutarlı cezaların; ihlalin ağırlığı, sağlanan menfaat, işin ölçeği ve ekonomik kapasite gibi parametrelerden bağımsız biçimde kurgulanması, hem ölçülülük ilkesini tartışmalı hâle getirmekte hem de uygulamada keyfilik algısını güçlendirmektedir. Bu tür düzenlemelerin, kademeli/orantılı bir sistemle ve ölçülebilir kriterlerle desteklenmesi gerekirken; Komisyon aşamasında teklifin genel hızında bu tartışmaların derinleşmediği görülmektedir.

Teklifte mülkiyet hakkına doğrudan etkisi olabilecek teknik kavramların da (örneğin 16’ncı maddede yer alan “yanılma sınırı” gibi) somut karşılık ve denetim ölçütleri belirlenmeksizin kanun metninde bırakılması, hukuk güvenliği bakımından ayrıca sakıncalıdır. Mülkiyete etki eden teknik ölçütlerin kanun düzeyinde açık, net ve denetlenebilir biçimde tanımlanması gerekir. Aksi hâlde idarenin re’sen düzeltme / tescil gibi işlemlerinde öngörülebilirlik zayıflamakta; uygulama, idarenin takdirine aşırı derecede bağımlı hâle gelmektedir.

Yerel yönetimlere ilişkin yaklaşım da teklifin geneline yansıyan bir başka temel sorundur. Belediyelerin şirket kurma ve ortak olma yetkilerinin (17’nci madde) mutlak biçimde Cumhurbaşkanına iznine bağlanması, yerel yönetimlerin idari ve mali özerkliği bakımından ciddi kısıtlar doğurabilecek niteliktedir. Yetkinin yıllardır var olduğu bir alanda, böylesine katı bir izin rejiminin hangi somut ihtiyaçtan kaynaklandığı açık biçimde ortaya konulmadığı gibi; düzenlemenin zamanlaması da yerel yönetimlerin işleyişi üzerinde siyasi / idari baskı riski doğurabilecek bir çerçeve yaratmaktadır. Kaldı ki hâlihazırda, Partili Cumhurbaşkanlığı Hükûmet Sistemi’nin uygulandığı bir ortamda bu durum çok daha çekinceli hâle gelecektir. Kendisinden olmayana politika / hizmet üretme noktasında adil davranmayan ve kamuoyunda bu yönde haksız uygulamalarıyla eleştirilen mevcut iktidarın oy çokluğunu kullanarak Komisyon’dan geçirdiği bu maddenin doğuracağı ihtimaller, siyasi olarak son derece sakıncalıdır.

Son olarak taşınmazlara ilişkin düzenlemelerde de (18 ve özellikle 19’uncu madde bağlamında) “kullanılmayan / atıl taşınmaz” gibi muğlak kavramlara dayanılması; bu nitelendirmenin hangi ölçütlerle, hangi usulle ve hangi idari mercii tarafından yapılacağını netleştirilmemesi, idareye geniş bir takdir alanı açmakta ve mülkiyet hakkı bakımından keyfi tasarruf riskini artırmaktadır. Bu tür tanımsız kavramlar, uygulamada idari işlemlerin yargısal denetimini de güçleştirebilecek biçimde belirsizlik üretmektedir.

Bu nedenlerle, teklifin genelinde; torba kanun tekniğinin yarattığı müzakere zaafı, etki analizi yokluğunun doğurduğu bilgi eksikliği, idari takdir alanını genişleten muğlak düzenlemeler, mülkiyet hakkı bakımından ölçülülük ve yargı yönünden güvence sorunları, yerel yönetim özerkliği üzerinde kısıtlayıcı sonuçlar ve geçici çözümlerle kalıcı sorunların ötelenmesi gibi yapısal problemler bulunduğu kanaatindeyiz. Hukuk devleti, belirlilik, ölçülülük ve kamu yararı ilkelerini zedeleyen bu yaklaşımı kabul etmemiz mümkün değildir; bu gerekçelerle teklifin geneline açık ve net biçimde itiraz ediyoruz.

MADDELER ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

MADDE 1

Maddeyle SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan taşınmaz değerlendirme raporunun Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bedelsiz olarak gönderilmesi zorunlu tutulmaktadır.

Değerleme raporları taşınmaz piyasasında fiyatların nasıl oluştuğunu, bölgesel değer farklılıklarını, arz-talep dengesini ve piyasanın genel işleyişini ortaya koyan en önemli teknik ve nesnel veri setleri arasında yer almaktadır. Bu raporlar yalnızca bireysel işlemler bakımından değil aynı zamanda kamu politikalarının oluşturulması, konut piyasasının izlenmesi ve piyasa bozucu uygulamaların tespiti açısından da stratejik öneme sahiptir.

Mevcut düzenlemede değerlendirme raporlarının kamu kurumları arasında elektronik ortamda paylaşılması öngörülmüş olmakla birlikte söz konusu verilerin denetime açılmasına yönelik herhangi bir mekanizma oluşturulmamıştır. Bu durum taşınmaz piyasasına ilişkin önemli verilerin şeffaflık ilkesinin zedelenmesine yol açmaktadır.

Kişisel veri niteliği taşıyan unsurların ayıklanması ve raporların anonimleştirilmesi, hem kişisel verilerin korunması güvence altına alınmakta hem de konut ve taşınmaz piyasasına ilişkin verilerin şeffaf, denetlenebilir ve bilimsel analizlere elverişli hale getirilmesi sağlanmaktadır. Bu yaklaşım kamu yararı ile özel hayatın korunması arasında makul bir denge kurmakta spekülasyonlu fiyat oluşumlarının önlenmesine, sağlıklı piyasa koşullarının tesisine ve kamusal denetimin güçlendirilmesine hizmet etmektedir.

Bu itibarla değerlendirme raporlarının anonimleştirilmesine yönelik bir düzenleme, hem anayasal şeffaflık ilkesinin hem de hesap verebilirlik ve kamu yararı esaslarının doğal bir gereği olup yapılması gereken bir düzenlemedir.

MADDE 6

Maddeyle yapı kooperatiflerinin son konut tamamlanmadan ve hak ve vecibelerde eşitlik ilkesine uygun bir şekilde kesin maliyet hesaplanmadan ortakların tapu devri yapmalarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Bu düzenleme mülkiyet hakkını ihlal edebilecek niteliktedir.

Anayasa'nın 35'inci maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı kişinin malını kullanma, ondan yararlanma ve malı üzerinde serbestçe tasarrufta bulunma yetkilerini de kapsamakta olup bu hakkın sınırlandırılması ancak kamu yararı amacıyla ve ölçülülük ilkesine uygun olarak mümkündür. Hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak mülkiyet hakkına getirilen sınırlamaların öngörülebilir, gerekli ve orantılı olması zorunludur.

Teklif edilen düzenleme ile yapı kooperatiflerinde ortakların maliki oldukları konutlar üzerindeki tapu devrinin kooperatif bünyesindeki son konutun tamamlanmasına ve kesin maliyet hesabının yapılmasına bağlanması suretiyle, ortakların tasarruf yetkisine genel, kapsamlı ve süresi belirsiz bir sınırlama getirilmektedir. Bu yaklaşım kooperatif ortağının mülkiyet hakkını kendi iradesi ve fiili kullanımından bağımsız biçimde kooperatifin tamamlanma sürecine ve diğer ortakların edinimlerine bağlı hâle getirmekte mülkiyet hakkının özüne dokunan ağır bir müdahale niteliği taşımaktadır.

Düzenlemenin gerekçesinde ileri sürülen mağduriyetlerin önlenmesi amacı kuşkusuz meşrudur. Ancak bireysel mağduriyet ihtimallerini bertaraf etmek adına tüm ortakların tapu üzerindeki tasarruf yetkisinin inşaat sürecinin tamamı boyunca askıya alınması ölçülülük ilkesinin “gereklilik” ve “orantılılık” unsurlarıyla bağdaşmamaktadır. Daha hafif araçlarla aynı sonuca ulaşılmasının mümkün olduğu hâllerde mülkiyet hakkını bu denli geniş ve süreklilik arz eden bir şekilde sınırlandırmak anayasal sınırları aşmaktadır.

Nitekim yapı kooperatiflerinde inşaatın belirli bir seviyeye ulaşmasına kadar tapu devrinin sınırlandırılması mağduriyetlerin önlenmesi bakımından yeterli ve elverişli bir araçtır. Bu çerçevede inşaatların en az yüzde 50'sinin fiilen tamamlanmasına kadar tapu devrinin yasaklanması, bu aşamadan sonra ise tapu devrine izin verilmesi yönünde kademeli bir düzenleme erken devirlerden kaynaklanan riskleri azaltacak buna karşılık ortakların mülkiyet hakkı üzerindeki tasarruf yetkisini bütünüyle ortadan kaldırmayacaktır. Bu yaklaşım kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasında olması gereken adil dengeyi tesis edecek niteliktedir.

Aksi hâlde tapu devrinin kooperatifin tamamlanmasına kadar bütünüyle yasaklanması iyniyetli üçüncü kişilerin mülkiyet edinimini fiilen imkânsız hâle getirerek hukuki güvenlik ve belirlilik ilkelerini zedeleyecek, taşınmaz piyasasında öngörülemezlik yaratacaktır. Ayrıca kat karşılığı inşaat modeliyle çalışan kooperatif müteahhitlerinin hak edişlerini inşaatın ilerleme oranına bağlı olarak tapu devri yoluyla elde etmeleri uygulamada yaygın olup getirilen mutlak yasak kooperatifçilik faaliyetlerinin sekteye uğramasına da yol açacaktır.

Bu nedenlerle yapı kooperatiflerinde tapu devrine ilişkin sınırlamanın inşaatların en az yüzde 50'sinin fiilen tamamlanmasına kadar uygulanması ve bu aşamadan sonra tapu devrine izin verilmesi yönünde vermiş olduğumuz önerenin Anayasa'nın 35'inci maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı ve ölçülülük ilkesi bakımından daha dengeli ve hukuk devleti ilkesine uygun olduğu kanaatindeyiz.

Açıklanan sebeplerle bu yönde vermiş olduğumuz önerge AK Parti ve MHP milletvekillerinin oylarıyla reddedilmiştir.

MADDE 17

Düzenleme ile belediyelerin ve bağlı kuruluşlarının şirket veya kooperatif edinme, ortak olma ya da yeni şirket kurma işlemleri özellikle bedelsiz (hibe yoluyla) veya dolaylı yoldan yapılan şirket edinimlerinin önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Düzenleme sonrasında belediyeler veya bağlı şirketleri, bir şirkete ya da kooperatife ortak olmak veya hisse almak istediklerinde Cumhurbaşkanı onayı almak zorunda olacaktır. Bu düzenlemenin iktidarın belediye sayısının azaldığı dönemde yapılması maksat yönünden sakıncalıdır.

Teklif edilen düzenleme ile mahalli idarelerin, bağlı kuruluşlarının ve bunlara ait şirketlerin doğrudan, dolaylı veya bedelsiz biçimde şirket ve kooperatif edinimlerinin Cumhurbaşkanı onayına tabi kınılması mahalli idareler üzerinde hâlihazırda mevcut bulunan merkezi denetim mekanizmalarını daha da genişleten ve idari vesayeti ağırlaştıran bir nitelik taşımaktadır. Bu düzenleme mahalli idarelerin ekonomik ve mali karar alma süreçlerini fiilen yavaşlatmakta ve idarenin etkinliği ilkesini zedelemektedir.

Mahalli idarelerin yerel hizmetleri yerine getirebilmesi çoğu zaman hızlı ve esnek ekonomik kararlar alabilmesine bağlıdır. Her türlü şirket ve kooperatif ediniminin, yöntemi ve mahiyeti ne olursa olsun Cumhurbaşkanlığı onayına bağlanması belediyeleri sürekli olarak merkezi idarenin takdirini bekleyen pasif bir konuma sürüklemekte, yerel ihtiyaçlara zamanında müdahale edilmesini güçleştirmektedir. Bu durum idari işleyişte gecikmelere ve hizmet sunumunda aksamalara yol açabilecek niteliktedir.

Öte yandan Cumhurbaşkanının aynı zamanda bir siyasi partinin Genel Başkanı olduğu mevcut sistem dikkate alındığında bu yetkinin salt teknik ve idari gerekçelerle kullanılacağı varsayımı gerçekçi değildir. Düzenleme idari bir denetim aracı olmanın ötesine geçerek mahalli idarelerin ekonomik faaliyetlerinin siyasal tercihler temelinde değerlendirilmesine ve yönlendirilmesine açık bir yapı oluşturmaktadır. Bu yönüyle düzenleme denetim ihtiyacını aşan ve siyasallaşma riski barındıran bir nitelik taşımaktadır.

Kamu kaynaklarının etkin kullanımı ve denetlenmesi amacı ise mevcut hukuk düzeni içerisinde zaten sağlanabilecek durumdadır. Sayıştay denetimi, iç denetim mekanizmaları, belediye meclislerinin gözetim yetkileri ve idari yargı yolları dikkate alındığında mahalli idarelerin şirket ve kooperatif edinimlerinin ayrıca Cumhurbaşkanlığı onayına bağlanması zorunlu ve gerekli değildir. Bu yönüyle düzenleme ölçülülük ilkesine aykırı bir müdahale niteliği taşımaktadır.

Sonuç olarak söz konusu düzenleme mahalli idarelerin mali ve iktisadi kararlarını merkezi yürütmenin doğrudan takdirine tabi kılmakta; idari etkinliği zayıflatmakta ve karar alma süreçlerini siyasal değerlendirmelere açık hâle getirmektedir. Denetim ihtiyacından ziyade kontrol amacına hizmet eden bu yaklaşım kamu hizmetlerinin yürütülmesini olumsuz etkileyecek niteliktedir. Bu nedenlerle ilgili maddenin tekliften çıkarılması gerektiği kanaatindeyiz.

Bu yönde vermiş olduğumuz önerge AK Parti ve MHP milletvekillerinin oylarıyla reddedilmiştir.

MADDE 24

Düzenleme ile Kanuna tâbi yapıların zemin ve temel etütlerinin denetlenebilmesi amacıyla Bakanlıkça belgelendirilecek zemin ve temel etüt kuruluşları oluşturulacağı, bu etütlerin yalnızca bu kuruluşlarca yapılması sağlanmakta; kuruluşların nitelikleri, görevleri, çalışma usulleri ve personel şartlarının yönetmelikle belirlenmesi, mevzuata aykırılık halinde idari para cezası ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi durumunda belge iptali ile faaliyetin sonlandırılması öngörülmektedir.

Madde ile zemin ve temel etüt kuruluşlarına ilişkin birtakım düzenlemeler yapılmakta ise de düzenlemenin bazı hükümleri temel hukuk ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Maddenin üçüncü fıkrasının son cümlesinde temel etüt hizmet bedeli oranlarını iki katına kadar artırma yetkisinin Bakanlığa bırakılması kanuni belirlilik ve öngörülebilirlik ilkeleri açısından ciddi sakıncalar barındırmaktadır.

Ücret ve bedellere ilişkin temel esasların, sınırları açık ve net biçimde yasayla belirlenmesi hukuk devletinin zorunlu bir gereğidir. Buna karşılık hangi ölçütlere göre ve hangi koşullarda kullanılacağı belirlenmemiş geniş bir takdir yetkisinin idareye tanınması ilgililer bakımından öngörülemez sonuçlar doğurabilecek ve hukuk güvenliğini zedeleyebilecektir. Bu yönüyle anılan cümlenin madde metninde yer alması idarenin keyfi uygulamalarına kapı aralayabilecek nitelikte olup fıkradan çıkarılması zorunludur.

Öte yandan maddenin dördüncü fıkrasında bir ilde faaliyet gösterebilecek zemin ve temel etüt kuruluşu sayısının Bakanlık tarafından belirleneceğine ilişkin düzenleme de ciddi sakıncalar içermektedir. Bu hüküm hâlihazırda ilgili illerde faaliyet gösteren ve mesleğini icra eden jeoloji mühendislerinin çalışma imkânlarını sınırlayabilecek kazanılmış hakları zedeleyerek fiilî mağduriyetlere yol açabilecektir. Mesleğini icra eden kişilerin sayısı ve piyasadaki fiilî durum dikkate alınmaksızın yapılacak bu tür sınırlamalar ölçülülük ilkesini aşan sonuçlar doğurabilecektir.

Kamu yararı ile meslek mensuplarının çalışma hakkı arasında adil bir denge kurulabilmesi için faaliyet gösterebilecek kuruluş sayısına ilişkin düzenlemenin objektif ve koruyucu bir çerçeveye kavuşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda, belirlenecek kuruluş sayısının yürürlük tarihi itibarıyla ilgili ilde meslek odasına kayıtlı jeoloji mühendisi sayısından az olamayacağına dair açık bir güvencenin maddeye eklenmesi hem mevcut mesleki istihdamın korunması hem de düzenlemenin hakkaniyetli ve ölçülü hâle getirilmesi bakımından zorunludur.

Sonuç olarak gerek hizmet bedellerine ilişkin belirsiz ve geniş takdir yetkisi tanıyan hükmün, gerekse faaliyet gösterebilecek kuruluş sayısını sınırlayan düzenlemenin bu hâliyle kabulü hukuk güvenliği ve çalışma hakkı bakımından ciddi sakıncalar doğuracaktır. Bu nedenlerle, üçüncü fıkranın son cümlesinin metinden çıkarılması ve dördüncü fıkraya meslek mensuplarını koruyucu nitelikte açık bir güvence eklenmesi yönündeki önerilerimiz yerinde gereklidir.

Bu yönde vermiş olduğumuz önerge AK Parti ve MHP milletvekillerinin oylarıyla reddedilmiştir.

Sonuç olarak

İYİ Parti olarak teklifte yer alan tüm maddelere kategorik olarak olumsuz bir yaklaşım sergilememekle birlikte muhalefet şerhimizde ayrıntılı biçimde ortaya koyduğumuz Anayasal, hukuki ve idari sakıncalar nedeniyle teklifin bütünü üzerinde karşı oy kullanıyoruz.

Yavuz Aydın

Trabzon

MUHALEFET ŞERHİ

Yeni Yol Grubu olarak 2-3466 esas numaralı “Tapu Kanunu İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” ile ilgili görüş ve önerilerimiz aşağıda belirtilmiştir.

GENEL DEĞERLENDİRME

"Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi", içerdiği 31 madde ile 15 farklı kanunda ve bir KHK’da değişiklik öngörmektedir. Teklif, gerek hazırlanış usulü gerekse içerdiği düzenlemelerin anayasal ilkelere aykırılığı bakımından, yasama tekniği ve hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmayan durumlar barındırmaktadır.

Yasama Faaliyetinin Özüne Aykırı "Torba Kanun" Israrı ve Süre Kısıtı: İktidar partisinin bir alışkanlık haline getirdiği ve yasama kalitesini düşüren "Torba Kanun" tekniği, bu teklifte de en uç örneğiyle karşımıza çıkmıştır. Birbiriyle hiçbir hukuki veya teknik bağlantısı olmayan; Tapu Kanunu’ndan Çevre Kanunu’na, Yapı Denetimi’nden Kadastro Kanunu’na kadar uzanan 15 farklı düzenleme, "iliştirilmiş" bir paket halinde Yüce Meclis’in önüne getirilmiştir. Bu yöntem, kanunların bütüncül bir yaklaşımla, etki analizleri yapılarak ve ilgili komisyonlarda tartışılarak olgunlaştırılmasını engellemektedir.

Dahası iktidarın ve bürokrasinin hazırlığına 2 ay zaman ayırdığı bu kapsamlı ve teknik teklif, muhalefet milletvekillerine ise komisyon görüşmelerinden kısa bir süre önce tebliğ edilerek bu sürede değerlendirmesi, 7 saatlik bir toplantıyla da oldu bittiye getirilmesi beklenmektedir. Bu durum incelenme süresine, gerekli hazırlıkların yapılmasına, teklifin muhakeme edilmesine ve yapıcı muhalefet katkısına kapıların kapatılması demektir. Bu tutum, "Ben yaptım oldu" anlayışının tezahürü olup, Meclis’in müzakereci işlevini askıya almakta ve yasama organını noterlik makamına indirgemektedir.

Anayasa Mahkemesi Kararlarının Etkisizleştirilmesi ve Hukuki Belirlilik İlkesi Teklifin birçok maddesi (7, 8 ve 29. maddeler), daha önce Anayasa Mahkemesi (AYM) tarafından iptal edilen düzenlemelerin, iptal gerekçeleri karşılanmadan, sadece kelime oyunları ile revize edilerek yeniden yasalaştırılma çabasıdır. AYM’nin "belirlilik", "kanunilik"

ve "ölçülülük" ilkelerine aykırı bularak iptal ettiği hükümler, idareye yine sınırsız ve denetimsiz takdir yetkisi tanıyan ifadelerle tekrar önümüze getirilmiştir. Yüksek Mahkeme kararlarının arkasından dolanarak, Anayasa'ya aykırılığı tescillenmiş metinlerin Meclis çoğunluğu kullanılarak yasalaştırılmaya çalışılması, hukukun üstünlüğü ilkesine açık bir meydan okumadır.

Merkezileşme ve Yerel Yönetimlerin Vesayet Altına Alınması Kanun teklifinin genel ruhuna bakıldığında; yetki ve kaynakların yerel yönetimlerden ve meslek kuruluşlarından alınarak Merkezi İdarede toplandığı görülmektedir. Özellikle belediye şirketlerinin ve iştiraklerinin sermaye edinimlerinin dahi Cumhurbaşkanı iznine bağlanması (Md. 17), Anayasa ile güvence altına alınan "Yerel Yönetim Özerkliği"ni yok sayan, seçilmiş belediye başkanlarını idari vesayet altına alan siyasi bir hamledir. Yerelin ihtiyaçlarına hızlı çözüm üretmesi gereken mekanizmalar, Ankara'nın hantal bürokrasisine ve siyasi takdirine mahkum edilmektedir.

Sektörel Yıkım ve "Denetim" Yerine "Piyasa Düzeni" Teklif, afet ve deprem güvenliği gibi hayati konuları bir "piyasa düzenleme" aracına dönüştürmektedir. Özellikle yapı denetim ve zemin etüt alanında getirilen düzenlemeler; denetimi bağımsızlaştırmak ve güçlendirmek yerine, bu hizmeti üreten mühendisleri ve firmaları ağır mali yükler ve kota uygulamalarıyla sistem dışına itmeyi hedeflemektedir.

- "Modern Öşür Vergisi" niteliğindeki kesintilerle Bakanlık, sektörün ortağı haline getirilmekte,
- Çevre denetiminde "denetçi ile kirletici" arasındaki ticari bağ koparılmadığı için denetim sistemi "müşteri memnuniyeti" eksenine hapsedilmekte,
- "Zemin ve Temel Etüt Kuruluşu" adı altında getirilen kotalarla binlerce mühendisin işsiz kalmasının önü açılmaktadır.

Yasama faaliyetinin ciddiyeti, kanun metinlerinde kullanılan kavramların bilimsel gerçeklerle ve mesleki terminolojiyle örtüşmesini zorunlu kılar. Ancak teklifte yer alan "zemin ve temel etüdü" ibaresi, mühendislik literatürü ve fen kuralları ile bağdaşmayan, teknik olarak hatalı bir tanımdır. Bu denli teknik bir konuda, "temel tahkiki" veya "temel analizi" gibi doğru tabirler yerine, uydurma bir kavramın kanun metnine girmesi; teklifin hazırlık aşamasında uzman görüşüne başvurulmadığını ve metnin amatörce kaleme alındığını açıkça göstermektedir.

Sektör temsilcilerinin, meslek odalarının, üniversitelerin ve sendikaların görüşleri alınmadan; katılımcılıktan uzak, yangından mal kaçırırcasına hazırlanan bu teklif; Anayasa'nın "Hukuk Devleti", "Eşitlik" ve "Mülkiyet Hakkı" ilkelerine aykırıdır. Deprem güvenliğini sağlamaktan ziyade, yetkiyi merkezileştirmeyi ve belirli alanlarda piyasayı dizayn etmeyi amaçlayan bu teklife, hem usul hem de esas yönünden muhalefet ediyoruz.

MADDE ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

MADDE 1: Kanuna ihdas edilen yeni bir ek maddedir. 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikle; SPK ve BDDK lisanslı kuruluşlarca hazırlanan değerlendirme raporlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne “elektronik ortamda” ve “bedelsiz” gönderilmesi zorunlu tutularak, taşınmaz değer haritalarının güncel takibinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul vergilendirmesi ve tapu harçları, uzun yıllardır "beyan edilen değer" ile "piyasa gerçek değeri" arasındaki makasın açıklığı nedeniyle mali idarenin radarındadır. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen çalışmalar, tapu işlemlerinde gerçek değerın esas alınmasını sağlayacak bir altyapı kurulmasını hedeflemektedir.

Bununla birlikte, taşınmaz değerlendirme süreci detaylı olarak incelendiğinde, yasal altyapı, teknik gereklilikler ve bu süreci yöneten kişi ve kurumların yetkinlikleri açısından sistematik bir yapının henüz tam anlamıyla oluşturulmadığı bir gerçektir. Sürecin etki alanı oldukça geniş olmasına rağmen, mevcut sistemin bu etkiyi karşılamakta yetersiz kaldığı görülmektedir.

Sonuç olarak taşınmaz değerlendirme işlemleri mevzuatta yeterli gözüксе de uygulamada; yeterli bir yasal zemine dayanmayan, bilimsel ve objektif yöntemlerden uzak, kişisel yargı ve önel kararların ön planda olduğu bir süreç olarak işlemektedir. Kontrol mekanizmalarının bireysel algılara dayalı yürütülmesi, sürecin tutarlılığını ve güvenilirliğini zedelemekte; eşitlik ilkesinin sorgulanmadığı, şeffaflıktan uzak bir yapı ortaya çıkarmaktadır. Bu karmaşa, taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin güvenilirliğini azaltmakta ve toplumsal, ekonomik sonuçlar üzerinde olumsuz etkilere yol açmaktadır.

Ancak sadece taşınmazların bu raporlar doğrultusunda kendi değerlerinin belirlenmesi yeterli olmayıp bulunduğu lokasyonun da ortalama değerlerinin çıkartılarak

değer haritalarının üretilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda o bölgede yakın zamanda yapılmış değerleme raporları da lokasyon özelinde emsal kabul edilebilmektedir.

Bu manada mevcut düzenlemedeki amaç:

- Taşınmaz değer değişimlerinin takip edilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, toplulaştırma, kamulaştırma vb. uygulamalar ile mahkemeler için düzenlenen bilirkişi raporlarına altlık oluşturulması ve gayrimenkullerin piyasa değeri ile uyumlu rayiçlerinin çıkartılması amaçlanmaktadır.
- Aynı zamanda vergilendirme, harç vb. süreçlerin de gerçek rayiç değerler üzerinden yapılarak kamu gelirlerinin de artırılmasına altlık oluşturmaktadır. Vatandaşın yaptığı tapu harcı ve emlak vergisi ödemelerinde "beyan usulü"nden vazgeçilip, bu raporlardaki yüksek piyasa değerleri üzerinden vergilendirme yapılacağına sinyalini vermektedir.
- Mükerrer değerleme faaliyetlerinin de önüne geçerek kamu giderinin azaltılması, kaynak israfının önlenmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca taslak madde ile verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esasları belirleme yetkisi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne verilmektedir. Dolayısıyla bununla ilgili ikincil bir düzenleme de yapılacaktır.

Bu firmaların hepsi aynı yetkinlikte olmayıp aralarında bazı konularda uzmanlaşan firmalar olmasına rağmen büyük bir bölümü tutarlı hizmet vermemektedir. Firmalarla ilgili aşağıdaki problemler mevcuttur:

- Bazı firmalar 81 ilde hizmet verirken bazıları sadece belli illerde ve bölgelerde çalışıyor ve sadece o lokasyonun dinamiklerine hakimdir.
- Çoğu firma konut ve dükkân gibi yoğun talep gelen değerlemelerde tecrübeli iken, farklı türlerdeki özellikli (akaryakıt, tesis, su kaynağı vb.) taşınmazların değerlemelerinde zorlanmaktadır.
- Bunun yanında proje değerlemesi, en iyi kullanım belirleme (best use) değerlemesi gibi zor türleri ise çok az firma yapabilmektedir.

Dolayısıyla taşınmaz değerlemesi yaparken hem rayiç satış veya kiralama değerinin bulunması hem de gerekçeli iyi bir rapor elde edilmesi için **doğru firma seçimi** önem arz etmektedir. Özellikle kamu taşınmazlarının değerlemesinde gerek kamu zararının oluşmaması gerekse yönetici konumunda olanların doğru kararlar alabilmesi için hem **doğru firma seçimi** hem de **objektif ve bilimsel karar verme yöntemleri kullanılması** kaçınılmaz hale gelmektedir.

Neye Karşıyız?

Hukuk tekniği açısından bakıldığında düzenleme üç kritik sacayağına oturuyor. İlk olarak, 'gönderilmesi zorunludur' hükmüyle bankalara ve finans kuruluşlarına tartışmaya kapalı, kesin bir talimat veriliyor. İkincisi, özel sektörün maliyetine katlanarak ürettiği bu raporların kamuya 'bedelsiz' aktarımı öngörülerek, işin fikri mülkiyet ve ticari değeri bir nevi göz ardı ediliyor. Son olarak, veri paylaşımının ve sürecin nasıl işleyeceğine dair kuralları kanun değil, tamamen TKGM takdirine bırakılıyor.

Her ne kadar düzenleme, taşınmaz değerlendirme alanında kamuya veri sağlanması ve idari etkinliğin artırılması amacıyla gerekçelendirilmiş olsa da teklif edilen maddenin mevcut haliyle **hukuki güvenlik, mülkiyet hakkı, kişisel verilerin korunması ve ölçülülük ilkeleri bakımından ciddi sakıncalar içermektedir.**

Bir gayrimenkul değerlendirme raporu, dışarıdan bakıldığında sadece bir binanın teknik analizi gibi görünebilir. Ancak içeriği incelendiğinde, yüksek hassasiyette kişisel veriler barındırdığı görülür:

İç Mekan Fotoğrafları: Değerleme uzmanları, değer tespiti için evin tüm odalarını, banyosunu, mutfağını fotoğraflar. Bu fotoğraflar, kişinin yaşam tarzını, gelir düzeyini, dini inançlarını, siyasi görüşünü ve aile mahremiyetini ifşa edebilir. KVKK kapsamında bu veriler, kişinin özel hayatına ilişkin verilerdir.

Finansal Veriler: Raporlar, genellikle bir kredi başvurusu veya borç yapılandırması için hazırlanır. Raporun varlığı bile, o kişinin borçlu olduğunun veya bir finansal işlem içinde olduğunun kanıtıdır.

Mülkiyet Bilgileri: Tapu kayıtlarında zaten devletin elinde olan bilgiler olsa da rapor bu bilgileri kişinin finansal durumu ve evin fiziksel durumu ile birleştirerek bir "profil"

oluşturur.

Özel Hayatın Gizliliği ve Veri Güvenliği İhlali: Değerleme raporları, taşınmazın açık adresini, malik bilgilerini, kroki ve iç mekân görsellerini, kullanım türünü, ekonomik ve finansal verileri içermektedir. Düzenleme ile vatandaşların bankalarla olan özel hukuk ilişkisi çerçevesinde hazırlanan değerleme raporları, kişilerin açık rızası aranmaksızın idare ile paylaşılmaktadır. Bu raporlar, vatandaşın mal varlığı durumu, borçlanma yapısı ve konutun iç özelliklerine dair mahrem bilgiler içermektedir. 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) ilkeleri gözetilmeden, genel bir ifadeyle verilerin idareye akışının sağlanması, Anayasa'nın 20. maddesinde güvence altına alınan "Özel Hayatın Gizliliği" ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Burada araç ile amaç arasında bir orantısızlık vardır. Değer haritası oluşturmak için mülkün konumu, metrekaresi, yaşı ve takdir edilen değeri yeterlidir. Evin içindeki eşyaların fotoğrafına veya müşterinin kredi notuna ihtiyaç yoktur. Taslakta “verinin sadece gerekli kısmının alınması” şartının yer almaması, KVKK'nın temel felsefesine aykırıdır. Bu verilerin veri güvenliği, anonimleştirme, maskeleyme veya veri kısıtlama vb. kullanım sınırlarına ilişkin güvence oluşturulmadan veri havuzu oluşturulmamalıdır.

Ticari Sır ve Emeğin Karşılıksız Kullanımı: Değerleme raporları, lisanslı uzmanlar tarafından ciddi bir emek ve maliyetle üretilen, bankaların ve diğer kurumların ise ücret mukabili satın aldığı ticari bir üründür. Kanun metninde yer alan "bedelsiz olarak gönderilmesi zorunludur" ibaresi, özel sektörün sermayesi ve emeği ile üretilen bir değer, devlet tarafından karşılıksız olarak talep edilmesi ve kamulaştırılması anlamına gelmektedir. Bedelsiz olarak kamuya aktarılmasının zorunlu tutulması, ölçülülük ilkesi ve mülkiyet hakkı bakımından ayrıca değerlendirilmesi gereken bir husustur.

Vergilendirmede "Rayiç Bedel" Endişesi ve Hukuki Belirlilik: Maddenin gerekçesinde "değer haritalarının üretilmesi" ve "kayıt dışı ekonomiyle mücadele" hedeflerine atıf yapılması, bu düzenlemenin asıl amacının emlak vergisi ve tapu harçlarında matrah artırımı olduğunu göstermektedir. Vatandaşın vergi yükünü doğrudan artıracak bir altyapı çalışmasının, vergi kanunlarında açık bir düzenleme yapılmadan, idari bir veri havuzu üzerinden dolaylı yollarla hayata geçirilmeye çalışılması "Vergide Kanunilik" ilkesini zedelemektedir. Vatandaş, bir kredi işlemi için yaptırdığı ekspertiz sonucunun, ileride karşısına yüksek vergi veya harç olarak çıkıp çıkmayacağı konusunda hukuki belirsizliğe sürüklenmektedir.

Değerleme raporları **doğrudan mülkiyet hakkına etki eden** belgelerdir. Bu raporların, malik rızası aranmaksızın ve sınırları belirsiz şekilde merkezi bir veri havuzuna aktarılması; ileride **vergi artışı, kamulaştırma bedeli baskılanması, toplulaştırma ve imar uygulamalarında aleyhe sonuçlar** doğurabilecek niteliktedir. Değer haritalarının sadece vergi toplamak için değil, kentsel dönüşüm, kamulaştırma ve planlama süreçlerinde adalet sağlamak için kullanılması sağlanmalıdır.

Verinin Amaca Uygunluk İlkesine Aykırılığı: Değerleme raporlarının **değerleme mantığı** talep edene, taşınmaz niteliğine, proje ve kullanım amacına göre farklı olabilmektedir. Bankacılık mevzuatı gereği hazırlanan değerleme raporları "kredi teminatı" perspektifiyle, likidite risklerini gözeterek hazırlanır. Bu raporların, amacı tamamen farklı olan (vergilendirme, kamulaştırma vb.) kamusal işlemlerde veri tabanı olarak kullanılması metodolojik olarak hatalıdır. **Elmalar ile armutların toplanması suretiyle oluşturulacak bir "Değer Haritası", piyasa gerçeklerinden kopuk, vatandaşın mağduriyetine yol açacak idari işlemlere dayanak oluşturma riski taşımaktadır.**

Öte yandan, **farklı amaçlarla ve farklı değerleme varsayımlarıyla** hazırlanmış raporların, idari bir düzenleme ile kamusal referans veri haline getirilmesi; değerleme faaliyetinin niteliği gereği var olan belirsizlikleri ortadan kaldırmamakta, aksine **tek merkezli ve tartışmasız bir değer algısı yaratma riskini beraberinde getirmektedir.** Banka kredisi için yapılan değerleme ile kamulaştırma değerlemesi veya vergi değeri belirlemek için yapılan değerleme aynı değildir. Taslak, bu farklılıkları hukuken ayırmadığı gibi, aynı rapor kredi, vergi, kamulaştırma, mahkeme bilirkişiliği süreçlerinde dolaylı biçimde kullanılabilir. Bu durum **hukuki güvenlik ve adil yargılanma ilkesini zedeleme riski taşımaktadır.**

İtiraz Hakkı ve Yargı Yolu: Son olarak, merkezi sisteme aktarılan verilere karşı taşınmaz maliklerinin veya ilgililerin hangi usullerle itiraz edebileceği, hatalı veya güncelliğini yitirmiş verilerin nasıl düzeltilceği ve idarenin bu verileri kullanarak tesis edeceği işlemlere karşı hangi başvuru yollarının açık olduğu hususlarında düzenlemede herhangi bir açıklık bulunmamaktadır.

Ayrıca SPK tarafından yetkilendirilmiş *“Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar”* da var olduğundan bu kuruluşları madde kapsamı dışında tutmak için *“değerleme kuruluşları”* yerine *“Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları”* ifadesi kullanılması daha doğru olacaktır. Her ne kadar verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve

esaslar TKGM tarafından belirlenerek detaylanacağına hükmetse de menkul değerlendirme raporlarının da TKGM'ye gönderilmesi gerektiği şeklinde anlaşılması adına bu değişiklik yapılmalıdır. Zira kanunun açık ve anlaşılır olması gerekmektedir.

MADDE 2: 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikle; TOKİ'nin 31/12/2027 tarihine kadar yapacağı sosyal konut projelerine ilişkin ihale kararları ve sözleşmeleri damga vergisinden istisna tutularak inşaat maliyetlerinin düşürülmesinin amaçlandığı gerekçe olarak sunulmuştur. Ayrıca bu sürenin uzatılmasında Cumhurbaşkanı'na yetki verilmektedir.

Damga vergisi istisnası **yalnızca TOKİ'ye** tanınmaktadır. Aynı nitelikte sosyal konut üreten belediyeler, il özel idareleri, iştirak şirketleri, kooperatifler bu istisna kapsamı dışında bırakılmaktadır. Bu durum, **Anayasa'nın 73'üncü maddesinde yer alan vergide eşitlik ve genellik ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.**

Düzenlemenin; bütçeye getireceği yük, vazgeçilen damga vergisi tutarı, kamu malyesine uzun vadeli etkileri gerekçede **hiçbir şekilde ortaya konulmamıştır.**

Damga vergisi istisnası; doğrudan TOKİ'ye tanınmış görünse de fiilen yüklenici firmaların maliyetlerini düşürmektedir. Ancak bu maliyet düşüşünün konut fiyatlarına, vatandaş lehine yansıtılmasına dair **herhangi bir bağlayıcı mekanizma bulunmamaktadır.** Kamu gelirinden vazgeçilmesine rağmen **toplumsal faydanın garanti edilmediği**, sosyal konut maliyetlerini gerçekten düşürüp düşürmeyeceğinin bilinmediği bir teşvik söz konusudur.

Asgari ücretli bir vatandaş kira sözleşmesi yaparken veya esnaf dükkan tutarken damga vergisi öderken, milyonluk ihaleleri alan dev inşaat şirketlerine vergi muafiyeti getirilmesi "az kazananın çok, çok kazananın az vergi alma" eleştirisini doğurur.

Madde metninde yer alan "konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapım işleri" ibaresi, istisnanın sınırlarını belirsizleştirmektedir. TOKİ, sadece dar gelirliye sosyal konut değil, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" modeliyle lüks konut ve ticari alan projeleri de ihale etmektedir. Bu muğlak ifade, sosyal konut amacı taşımayan, yüksek rantlı ticari projelerin de "sosyal konut" şemsiyesi altına gizlenerek vergiden kaçırılmasına zemin hazırlamaktadır. Kamu geliri, lüks konut üreten müteahhitlere teşvik olarak sunulmamalıdır.

Öte yandan, istisna süresini üç yıla kadar uzatma yetkisinin Cumhurbaşkanı'na bırakılması, vergiye ilişkin temel bir düzenlemenin süre ve kapsam bakımından yürütmenin

takdirine terk edilmesi anlamına gelmekte olup, yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesi bakımından ayrıca değerlendirilmesi gereken bir husustur.

MADDE 6: 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu’nda yapılan değişiklikle; etap etap yapılan yapı kooperatiflerinde tüm inşaatlar tamamen bitmeden ve kesin maliyet hesabı çıkarılmadan bağımsız üyeye bölüm tescili (tapu devri) yapılması yasaklanarak mülkiyet ihtilafları önlenmesi gerekçe gösterilmektedir.

Yapı sektörüne genel olarak baktığımızda Türkiye’de sosyal konut üretiminde önemli bir rol oynayan TOKİ, zamanla dar gelirli vatandaşlara yönelik projelerden uzaklaşarak daha çok orta ve üst gelir gruplarına odaklanmıştır. Geçmişte 2002-2010 yılları arasında hedeflenen 500.000 konut inşasının büyük bir kısmının, orta ve üst gelirli bireylere yönelik olarak gerçekleştirilmesi, düşük gelirli vatandaşların konut edinme umudunu kooperatiflere bağlamasına yol açarken, aynı zamanda mağduriyetlerin artmasına sebep olmuştur.

Konut yapı kooperatifleri, özellikle dar ve orta gelir grubundaki bireylerin ev sahibi olabilmesi için önemli bir fırsat sunmaktadır. Ancak, Türkiye genelinde ve Kayseri özelinde, bu kooperatifler aracılığıyla ev edinmeye çalışan birçok vatandaş ciddi mağduriyetler yaşamaktadır. Kooperatiflerin yönetim ve denetim mekanizmalarındaki eksiklikler, bu yapıların kötü niyetli kişiler tarafından suiistimal edilmesine yol açmaktadır.

Kooperatiflerin mali sürdürülebilirliğini sağlayamaması, projelerin yarım kalmasına ve üyelerin mağdur olmasına yol açmaktadır. 1990’ların başında konut inşaatlarının yüzde 20’sini oluşturan kooperatifler, 2005 yılı itibarıyla bu oranın yüzde 6’ya kadar gerilemesiyle güç kaybetmiştir. Kooperatiflerin yüksek faiz oranları ve yetersiz finansman kaynakları nedeniyle ekonomik anlamda zayıf düşmesi, pek çok projenin tamamlanmadan durmasına neden olmuştur. Hukuki süreçlerin karmaşıklığı ve uzun sürmesi de mağdur vatandaşların hak arama süreçlerini zorlaştırmaktadır. Bu gecikmeler, mağdurların yıllarca süren belirsizliklere mahkûm olmasına neden olmaktadır.

Daha önce Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yürütülen yapı kooperatiflerine ilişkin yetki, 2007-2009 yılları arasında yapılan ana sözleşme değişikliklerinin ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na devredilmiştir. Bu süreçte, bazı müteahhitler ve kooperatif yöneticileri, yapılan düzenlemeleri suiistimal ederek üyeleri mağdur eden uygulamalara imza atmıştır.

Özellikle, konutunu erken tamamlayan üyelerin, tüm konutların maliyeti hesaplanarak ileriki yıllardaki giderlere sayılmak üzere yüzde 10 oranında ek bir maliyet ödeyerek üyelikten ayrılmalarına imkân tanıyan düzenleme, iyi niyetle yapılmış olmasına rağmen kötü niyetli kişilerce suiistimal edilmiştir.

Kooperatif genel kurullarında, "Kesin Maliyet Hesaplaması" yapılarak, kura sonucu konut sahibi olan üyelerin, belirlenen kesin maliyeti ödemesi halinde tapularının verilmesi ve üyeliklerinin sonlandırılması yönünde kararlar alınmıştır. Ancak, kesin maliyet bedelini ödeyerek tapularına kavuşan üyelerin üyelikleri yıllar sonra yeniden aktif hale getirilmiş ve yeni maliyet hesaplamaları yapılarak ek ödemeler talep edilmiştir. Öyle ki, evlerini tamamen ödeyerek sahip olan üyelerden, aynı evi ikinci hatta üçüncü kez satın almaları istenmiştir. Bu tür usulsüzlükler on binlerce kişiyi mağdur etmiştir.

Pek çok kooperatif genel kurulunda ana sözleşmede değişiklik yapılarak, "Ferdî mülkiyete geçiş ve tapuların verilmesi, kesin maliyet bedelinin hesaplanarak tüm mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi sonrası gerçekleşecektir." şeklinde kararlar alınmıştır. Bu çerçevede, kooperatif üyeleri, konut maliyeti, şerefiye farkı ve genel gider payı gibi ödemeleri tamamlayarak tapularına sahip olmuşlardır. Ancak zamanla, kooperatif yöneticilerinin farklı gerekçelerle tapu sahiplerinden ek ödemeler talep etmesi, ev sahibi olma hayali kuran vatandaşları mağdur etmiştir. Hukuki süreç başlatan bazı üyeler, mahkemelerden lehte karar almasına rağmen, kooperatif genel kurullarında bu kararlar dikkate alınmamış ve üyelerin aleyhine işlemler yapılmaya devam edilmiştir. Dahası, bazı kooperatif yönetimlerinin, çoğunluğu sağlamak amacıyla kısa süreli üyeler kaydederek genel kurul kararlarını yönlendirdiği, ardından bu üyelikleri iptal ettiği iddiaları ciddi şekilde araştırılması gereken bir husustur. Bu tür yöntemlerle, kooperatif yöneticilerinin üyelerin aleyhine kararlar alması ve mülk sahiplerini aynı evleri birden fazla kez satın almak zorunda bırakması büyük bir hak kaybına yol açmaktadır. Ek borçlarını ödeyemeyen vatandaşlar, müteahhitler veya kooperatif yöneticileri tarafından alınan icra kararları neticesinde evlerinden zorla tahliye edilmiştir. Bu durum, binlerce kooperatif mağdurunun ortaya çıkmasına ve toplumsal anlamda ciddi dramların yaşanmasına sebep olmuştur.

Kayseri gibi illerde TOKİ'nin dar gelirli vatandaşlara ulaşamaması, kooperatiflerin önemini artırmış ancak bu yapılar aracılığıyla mağduriyetlerin de büyümesine neden olmuştur. Konut yapı kooperatiflerinde yaşanan mağduriyetlerin boyutu oldukça geniştir. Türkiye genelinde binlerce vatandaş, yıllarca birikimlerini bu kooperatiflere yatırmış olmasına rağmen

ne ev sahibi olabilmiş ne de yatırdığı parayı geri alabilmiştir. Yalnızca **Kayseri’de faaliyet gösteren kooperatiflerin yüzde 20’si aktifken, yüzde 25’i tamamlanmış, yüzde 2’si iflas etmiş ve yüzde 53’ü tasfiye sürecine girmiştir. Bu veriler, sektördeki mevcut sorunun boyutunu gözler önüne sermektedir.**

Denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi, kooperatiflerin finansal yapılarının iyileştirilmesi ve hukuki süreçlerin hızlandırılması bu sorunun çözümü için büyük önem taşımaktadır.

Neye Karşıyız?

Teklif edilen Ek Madde 6 ile yapı kooperatiflerinde, tüm inşaatlar tamamlanmadan tapu devrinin yapılmasının önüne geçilerek, ileride ortaya çıkabilecek eşitsizliklerin ve mağduriyetlerin engellenmesi amaçlanmaktadır. Bu yönüyle düzenleme, **ileriye dönük olarak** kooperatif ortakları arasında hak ve yükümlülük dengesinin korunmasına hizmet etmektedir. Ancak düzenleme, geçmişte etaplar halinde inşaat yapılarak tapu devri gerçekleştirilmiş, kesin maliyet ödenmiş ve üyeliği sona erdirildiği düşünülen vatandaşların karşı karşıya kaldığı **mevcut ve devam eden mağduriyetleri** ortadan kaldırmaya yönelik herhangi bir hüküm içermemekte, geçmişte yaratılan ve halen kanayan bir yara olan "bitmeyen üyelik" sorununa çözüm getirmemektedir. Bu durum, hâlihazırda tapu sahibi olmalarına rağmen kooperatif tüzel kişiliğinin devam etmesi gerekçe gösterilerek yıllar sonra yeniden borçlandırılan ve hatta tahliye tehdidiyle karşı karşıya kalan vatandaşlar bakımından ciddi bir hukuki boşluk yaratmaktadır.

Bu nedenle, yalnızca yeni mağduriyetleri önlemeye odaklanan bir düzenlemenin, **geçmişte doğmuş ve halen devam eden haksız uygulamaları görmezden gelmesi**, hukuk devleti ve kazanılmış hakların korunması ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Bu eksikliği gidermek adına komisyonda sunduğumuz "Geçici Madde" önerisi, kanunun ruhuna uygun olarak geçmişten gelen bu istismarı sonlandırmayı amaçlamaktadır. Önerimizle; etaplar halinde tamamlanan projelerde, bedelini ödeyip tapusunu almış iyi niyetli maliklerin, kooperatifin bitmek bilmeyen diğer inşaat süreçlerinden veya kötü niyetli yönetimlerin ürettiği suni borçlardan sorumlu tutulamayacağı hüküm altına alınmaktadır. Böylece, yönetim giderleri hariç olmak üzere, mülkiyet hakkını kazanmış vatandaşın üzerindeki "ucu açık borçlanma" tehdidi kaldırılarak, kanunun sadece geleceği değil, mevcut toplumsal yarayı da iyileştirmesi sağlanacaktır.

Uygulamada Yaşanabilecek Sorunlar

Öte yandan düzenleme, gerekçesinde ortaklar arasında hak ve yükümlülüklerde eşitliğin sağlanması ve ileride yaşanabilecek mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla sunulmuş olmakla birlikte, bu haliyle **ölçülülük ilkesini aşan, katı ve yeni mağduriyetler doğurmaya elverişli bir düzenleme niteliği taşımaktadır.**

Öncelikle, inşaatı tamamlanmış etapta yer alan, konutunu fiilen teslim almış ve kendisine düşen tüm mali yükümlülükleri yerine getirmiş ortakların, diğer etaplar henüz tamamlanmadığı gerekçesiyle tapu devrinden mahrum bırakılması, **Anayasa'nın 35'inci maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkına orantısız bir müdahale** teşkil etmektedir. "Kat İrtifakı" ve "Kat Mülkiyeti" sistemleri, bağımsız bölümlerin inşaat sürerken de hukuki varlık kazanmasına olanak tanır. Bu düzenleme, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sağladığı esnekliği yok saymak ve kooperatif üyelerini diğer konut alıcılarına göre dezavantajlı duruma düşürmektedir. Amaçlanan koruma, tapuya şerh verilmesi, teminat mekanizmaları veya sınırlı tasarruf kısıtlamaları gibi daha hafif araçlarla sağlanabilecekken, mutlak bir yasak öngörülmesi kabul edilemezdir.

Gerekçede belirtilen "kesin maliyet hesabı yapılmadan tapu verilmesi ve üyenin kaçması" sorunu gerçektir. Ancak bunun çözümü tapuyu tamamen yasaklamak değildir. Hukuk sistemimizde "ipotekli tapu devri" veya "kooperatif lehine şerh" gibi mekanizmalar mevcuttur. Üyeye tapusu, kooperatif lehine konulacak bir ipotek veya şerh ile verilebilir; böylece hem vatandaş mülkiyetine kavuşur hem de kooperatifin ileride doğacak alacakları garanti altına alınır. Mevcut düzenleme, en kolaycı yolu seçerek "yasaklama" getirmekte, hukuki ara çözümleri yok saymaktadır.

Ayrıca düzenleme, Türkiye'de yaygın olarak uygulanan etaplı yapı kooperatifçiliğinin fiili ve ekonomik gerçeklerini göz ardı etmektedir. Tüm etapların tamamlanmasına kadar tapu devrinin yasaklanması; ortakların konutlarını teminat gösterememesi, finansman imkanlarının daralması ve fiilen kullanılan konutlar üzerinde uzun yıllar sürebilecek hukuki belirsizliklerin ortaya çıkmasına yol açacaktır. Tapu devrinin yapılmaması, söz konusu gayrimenkullerin ekonomik dolaşıma girmesini engellemektedir. Tapusu olmayan vatandaş; konutunu satamamakta, banka kredisi için teminat gösterememekte ve varlığını nakde çevirememektedir. Özellikle etaplar halinde yapılan büyük projelerde, ilk etaptaki üyenin, son etaptaki inşaat bitene kadar (ki bu süre 10-15 yılı bulabilir) mülkiyetine kavuşamaması, milyarlarca liralık

gayrimenkul stokunun ekonomiden çekilmesi anlamına gelmektedir. Bu durum, düzenleme ile önlenmek istenen mağduriyetleri ortadan kaldırmak yerine, **kooperatif yönetimlerinin keyfi uygulamalarına zemin hazırlayabilecek yeni sorunlar doğuracaktır.**

Bu nedenlerle, teklif edilen maddenin mevcut haliyle yasalaşması halinde yapı kooperatiflerinde çözüm üretmekten ziyade yeni uyumsuzluk alanları yaratacağı açıktır. Düzenlemenin, **kazanılmış hakları koruyan geçiş hükümleri içerecek** ve mülkiyet hakkına ölçülü müdahale sağlayacak şekilde yeniden ele alınması gerektiği kanaatindeyiz.

MADDE 7-8-9: 7. maddede 2872 sayılı Çevre Kanunu’nda yapılan değişiklikle; Anayasa Mahkemesinin iptal kararı doğrultusunda, Kanunun ilgili maddeleri yetkilendirmelerin hangi ölçütlere göre yapılacağına ilişkin yasal bir çerçeve içermemesi ve belirlilik ilkesine aykırı olması gerekçesiyle iptal edilmesi sonucu ortaya çıkan hukuki boşluğun giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, çevre danışmanlık hizmetlerinin yasal dayanağının açık ve öngörülebilir hâle getirilmesi amacıyla Kanuna “çevre danışmanlık firması” ve “yetkilendirilmiş kişi” tanımları eklenerek hizmet sunum şartları kanun düzeyinde düzenlenmektedir.

8. maddede 2872 sayılı Çevre Kanunu’nda yapılan değişiklikle; Anayasa Mahkemesinin iptal kararı doğrultusunda çevre danışmanlık firmalarının, hizmet sundukları kurum ve işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Bakanlığa bildirme yükümlülüğü açıkça düzenlenmekte; bu yükümlülüğün ihlali halinde 75.000 TL idari para cezası ile ceza puanı sistemi (100 puanda askıya alma, 200 puanda yetki iptali) öngörülmektedir. Ayrıca, çevre yönetimi hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilme kriterleri ile idari denetimlerin usul ve esasları yeniden belirlenmektedir.

9. maddede 2872 sayılı Çevre Kanunu’nda yapılan değişiklikle; çevre danışmanlık firmalarının sundukları çevre yönetimi hizmeti karşılığında alınacak aylık asgari hizmet bedelinin, hizmet bedelinin standartlaştırılması, haksız rekabetin önlenmesi ve hizmet kalitesinin artırılması amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirleneceği hükme bağlanmaktadır. Ayrıca, Kanunun yayımı tarihinden önce kurulmuş olan çevre danışmanlık firmalarının kazanılmış haklarının korunmasına yönelik geçiş hükmü düzenlenmektedir.

Kanun Teklifi’nin 7, 8 ve 9. maddeleri; Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararı doğrultusunda 2872 sayılı Çevre Kanunu’nda değişiklik yaparak, çevre yönetim hizmeti veren

firmaların ve yetkilendirilmiş kişilerin yasal statüsünü, ceza sorumluluklarını ve ücret tarifelerini düzenlemektedir. Anayasa Mahkemesinin 27/6/2024 tarihli ve E.2022/101, K.2024/124 sayılı kararıyla çevre yönetimi hizmetlerine ilişkin yetkilendirme ve buna bağlı sonuçların belirlilik ve hukuki güvenlik ilkelerine aykırı olduğu açıkça ortaya konulmuştur. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi'nin işaret ettiği "kanunilik ve belirlilik" ilkelerini şeklen karşılamayı hedeflese de, çevre denetim sistemindeki "**ticari bağımlılık**" ve "**denetim bağımsızlığı**" sorunlarını çözmekten uzaktır.

Müşteri-Denetçi Çelişkisi ve İhbar Yükümlülüğü: Teklifin 8. maddesi ile çevre danışmanlık firmalarına, hizmet verdikleri işletmelerin mevzuata aykırı faaliyetlerini Bakanlığa bildirme (ihbar etme) yükümlülüğü getirilmekte; aksi takdirde idari para cezası ve yetki belgesi iptali (ceza puanı sistemi) öngörülmektedir. Bu düzenleme, hayatın olağan akışına ve ticari gerçeklere aykırıdır. Mevcut sistemde Çevre Danışmanlık Firmaları, hizmet verecekleri kirletici tesisleri kendileri bulmakta ve aralarında doğrudan bir ticari sözleşme yapmaktadır. Parasını aldığı, sözleşme ile bağlı olduğu müşterisini Bakanlığa şikayet etmesi beklenen bir firma, ticari varlığını sürdüremez. Firmalar, "müşteriyi kaybetmek" ile "Bakanlıktan ceza yemek" arasında sıkıştırılmaktadır. Bu yapı, denetimlerin kağıt üzerinde kalmasına ve çevre suçlarının örtbas edilmesine zemin hazırlamaktadır.

MELBES benzeri bağımsız atama sisteminin eksikliği giderilmelidir. Bakanlık, daha önce çevre laboratuvarları için getirdiği "Merkezi Laboratuvar Belirleme Sistemi (MELBES)" benzeri bir yapıyı, çevre danışmanlık firmaları için de hayata geçirmelidir. Mevcut teklifte, firmaların işi kendilerinin bulduğu "serbest piyasa" modeli korunmaktadır. Oysa çevre denetimi kamusal bir görevdir ve tarafsızlık gerektirir. Önerimiz; çevre danışmanlık hizmeti alacak işletmeler ile hizmeti verecek firmaların Bakanlık tarafından yönetilen merkezi bir sistem üzerinden (MELBES benzeri) eşleştirilmesidir. Böylece denetçi ile kirletici arasındaki "müşteri-hizmetkar" ilişkisi "kamusal denetçi-denetlenen" ilişkisine dönüşecek, firmaların bağımsız raporlama yapabilmesi sağlanacaktır.

Asgari fiyat tarifiesi yetersizdir, tahsilat güvencesi şarttır. Teklifin 9. maddesi ile hizmet bedelleri için "asgari fiyat tarifiesi" getirilmesi olumlu bir adımdır ancak tek başına yetersizdir. Mevcut sistemde firmalar, rekabet baskısı nedeniyle fiyat kırmak zorunda kalmakta, hatta tahakkuk eden ücretlerini tahsil etmekte ciddi sorunlar yaşamaktadır. Hizmet kalitesinin artması ve haksız rekabetin önlenmesi için sadece asgari tarife belirlemek yetmez; ödemelerin de Bakanlık kontrolündeki bir havuz hesabı üzerinden yapılması gerekmektedir. Tahsilatın ve

iş atamasının merkezi bir sistemle güvence altına alınmadığı bir modelde, firmalar ekonomik kaygılarla denetim görevini hakkıyla yerine getiremeyecektir.

MADDE 10 - Düzenleme ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan gayrimenkul satış sözleşmeleri ve satış vaadi sözleşmeleri ile bu sözleşmelere ilişkin başvuru evrakları, müzakere tutanakları ve benzeri belgelerin, yazılı şekilde veya bilişim ya da elektronik haberleşme cihazları üzerinden, karşı taraf kimliğinin doğrulanmasına imkân veren yöntemlerle düzenlenebilmesine imkân tanınmaktadır. Bu yönüyle düzenleme, yalnızca sözleşme öncesi evrakları değil, taşınmaz mülkiyetine doğrudan etki eden sözleşmelerin bizzat kendisini de elektronik ve uzaktan doğrulamaya açık hâle getirmektedir.

Her ne kadar gayrimenkul satış sözleşmeleri bakımından resmî şekil şartı mevcut mevzuat hükmünde de aranmasa da, sözleşmenin yüz yüze yapılması yerine elektronik veya uzaktan yöntemlerle kurulabilmesine açıkça izin verilmesi, irade açıklığının, bilgilendirilmiş onayın ve ispat güvenliğinin nasıl sağlanacağı konusunda ciddi belirsizlikler yaratmaktadır. Kimlik doğrulamasına imkân veren yöntemlere genel ve çerçevesiz bir atıf yapılması, bu yöntemlerin hangi teknik ve hukuki standartları taşıması gerektiğinin kanun düzeyinde belirlenmemesi, taşınmaz mülkiyeti gibi hayati bir alanda hukuki güvenlik ve belirlilik ilkelerini zayıflatmaktadır. Ayrıca “müzakere tutanakları ve benzeri evraklar” gibi muğlak ifadeler, hangi belgelerin bu kapsamda değerlendirileceği konusunda idareye geniş bir takdir alanı tanımakta, sözleşme sürecinin sınırlarını belirsizleştirmektedir.

Düzenleme ile yükümlülüklerini yerine getirmeden vefat eden hak sahipleri bakımından, mirasçıların mirasçılık belgesini sunmaması hâlinde Başkanlığın herhangi bir yargısal yetkilendirme aranmaksızın doğrudan mahkeme veya noterliğe başvurarak mirasçılık belgesi temin edebilmesine imkân tanınmaktadır. Bu durum, mirasçılık belgesi gibi yargısal nitelik taşıyan bir sürecin, mahkeme kararı olmaksızın idarenin insiyatifiyle başlatılabilmesine yol açmakta ve fiilen yargı yetkisinin idare lehine genişletilmesi sonucunu doğurmaktadır. Mirasçılık belgesinin bu şekilde temin edilmesi sürecinde hak sahipleri ve mirasçılar, bilgilendirme ve itiraz imkânlarından yoksun bırakılmakta, mirasın reddi gibi temel hakların sağlıklı biçimde kullanılabilmesi fiilen zorlaşmaktadır. Bu yönüyle düzenleme, miras hukukunun kişiye sıkı sıkıya bağlı yapısıyla ve hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmamaktadır.

Öte yandan Başkanlığın görevleriyle ilgili dava ve icra işlemlerinde teminat yatırmaktan muaf tutulması, TOKİ ve Başkanlık lehine tek taraflı bir yargılama rejimi tesis etmektedir.

Teminat yükümlülüğü, yargılamada taraflar arasındaki dengeyi ve karşı tarafın korunmasını sağlayan temel araçlardan biri olup, bu muafiyet idare ile vatandaş arasındaki yargısal eşitliği zedelemektedir. Vatandaşın konutu gibi hayati bir alanda, idarenin teminat yükümlülüğünden muaf tutulması, fiilen idare lehine ayrıcalıklı bir konum yaratmaktadır.

Sonuç olarak düzenleme, uygulamada bazı süreçleri hızlandırmayı hedeflemekle birlikte, sosyal konut amacıyla kurulan ve kamu yararı iddiası taşıyan bir sistem içerisinde, hukuki denetim mekanizmalarını zayıflatma riski taşımaktadır. Sözleşme ilişkilerinde belirsizlik yaratan ifadeler, mirasçılık belgesi sürecinde idareye tanınan geniş yetkiler ve yargılama süreçlerinde sağlanan muafiyetler birlikte değerlendirildiğinde, idare karşısında vatandaşın haklarının ihlal edilebileceği göz ardı edilmemelidir. Bu haliyle düzenleme, hukuki güvenlik, belirlilik, mülkiyet hakkı ve adil yargılanma ilkeleri bakımından Anayasanın 2 nci, 35 inci ve 36 ncı maddelerine aykırılık teşkil eden düzenlemenin, kapsamı ve sınırları yeniden değerlendirilmeden yasalaşması sakıncalıdır.

MADDE 21: 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’da yapılan değişiklikle; laboratuvar tanımına "zemin" ibaresi eklenmekte; sisteme "Beton üreticisi" ve "Zemin ve temel etüt kuruluşu" tanımları dahil edilerek bu birimler denetim kapsamına alınmaktadır.

Teklifte "Zemin ve Temel Etüt Kuruluşu", sadece "Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle faaliyet icra eden tüzel kişi" olarak tanımlanmıştır. 4708 sayılı Kanun’da "Yapı Denetim Kuruluşu" tanımlanırken "ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişi" ifadesi kullanılarak hizmetin bir mühendislik hizmeti olduğu vurgulanmıştır. Ancak bu maddede, zemin etüt kuruluşları için benzer bir "mühendislik firması olma" şartı aranmamıştır. Bu eksiklik, zemin etüt firmalarının mühendislik formasyonu olmayan sermaye sahipleri (sondörler, müteahhitler vb.) tarafından kurulabilmesinin önünü açmaktadır. Mühendislerin bu firmalarda sadece "imzacı çalışan" konumuna düşürülmesi, zemin etütlerinin ticari kaygılarla yapılmasına ve mühendislik etiğinden uzaklaşılmasına neden olacaktır. Tanımın, "ortaklarının ilgili mühendislerden oluştuğu tüzel kişilik" şeklinde revize edilmesi, zemin güvenliği için hayati önem taşımaktadır.

Zemin etütlerinin bir "mühendislik hizmeti" olduğu gerçeğinden hareketle, bu kuruluşların sahiplik yapısının mühendislerden oluşması gerektiği yönündeki sektör talepleri dikkate alınmamıştır. Tanımın bu haliyle kalması, sektörü niteliksizleştirecektir.

Beton üreticisi tanımı eklenmiş olsa da, bu üreticilerin denetim mekanizması içindeki "tarafsızlığına" dair bir vurgu yapılmamıştır. Üretici ile müteahhit arasındaki ticari ilişkinin, kalite denetimini etkilememesi adına tanımın daha kapsamlı ve sorumlulukları netleştirecek şekilde yapılması gerekmektedir.

MADDE 22: 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da yapılan değişiklikle; zemin ve temel etüt kuruluşları denetim kapsamına alınmakta; idari yaptırıma konu olan kişi ve kuruluşların bu alanda görev alması sınırlandırılmakta ve laboratuvar denetçilerinin başka işte çalışması halinde 50.000 TL, standart dışı beton üretiminde 500.000 TL, mikser etiketi/kare kodsuz beton dökümünde 250.000 TL idari para cezası öngörülmektedir.

Madde ile zemin ve temel etüt kuruluşları ile beton üreticilerine yönelik idari müeyyideler düzenlenmektedir. Ancak madde, sahadaki pratik sorunları çözmek bir yana, "denetim bağımsızlığını" zedeleyen en büyük açığı kapatmamaktadır.

Komisyon aşamasında ve daha önce de değişiklik önergelerimizde ısrarla vurguladığımız üzere; taze beton numunesinin standartları sağlamadığı durumlarda başvuru "sertleşmiş beton (karot) deneyleri" suistimale en açık alandır. Mevcut düzenlemede, karot alacak laboratuvarı müteahhit veya beton üreticisi seçebilmektedir. Ticari kaygılarla hareket eden laboratuvarlar, "sürekli iş garantisi" karşılığında, standart dışı betonları "uygunmuş gibi" raporlayabilmektedir. Önerimiz; **karot deneyini yapacak laboratuvarın, müteahhidin inisiyatifine bırakılmadan, Bakanlıkça yönetilen elektronik sistem (EBİS vb.) üzerinden bağımsız olarak atanmasıdır.** Bu madde, beton kalitesini doğrudan etkileyen bu "çıkar çatışmasını" çözmediği için eksiktir ve kamu güvenliğini riske atmaktadır.

Maddede yapılan düzenlemeler ve buna bağlı yönetmelik hazırlıkları, her sondaj çalışmasının başında bir laboratuvar personelinin bulunmasını zorunlu kılmaktadır. Laboratuvar sayısı az olan veya coğrafi olarak dağınık illerde (Örn: Erzurum merkezli bir laboratuvarın Ardahan'ın ilçesindeki sondaja her gün personel göndermesi) bu şartın fiilen uygulanması imkansızdır. Bu durum, laboratuvarları ya "sahte evrak düzenlemeye" (gitmiş gibi göstermeye) ya da maliyetleri karşılayamayarak kapanmaya itecektir. Denetim; uygulanabilir, gerçekçi ve sahayla uyumlu olmalıdır.

Laboratuvar çalışanlarına, başka işte çalışmaları halinde öngörülen idari para cezaları ile firmalara verilen cezalar arasında, personelin ekonomik gücü gözetilmemiştir. Caydırıcılık ilkesi, çalışanın ekonomik mahvına yol açacak boyutlarda olmamalıdır.

MADDE 23: 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’da yapılan değişiklikle; beton deneylerine ilişkin laboratuvar hizmet bedellerinin yalnızca azami değil, asgari sınırlarının da kaliteyi korumak amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirleneceği, ayrıca laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esaslarının Bakanlıkça düzenleneceği hükme bağlanmaktadır.

Bu madde ile Bakanlığa, laboratuvar hizmet bedellerinin asgari ve azami sınırlarını belirleme yetkisi verilmektedir. Ancak "tek tip fiyat" veya "merkezi fiyat" mantığı, Türkiye'nin bölgesel gerçekleriyle örtüşmemektedir. Ülkemizde inşaat sezonu, coğrafi koşullara göre değişmektedir. Sahil bölgelerinde yılın 12 ayı çalışılabilirken, Doğu Anadolu gibi kışın sert geçtiği bölgelerde inşaat sezonu 4-5 ayla sınırlıdır. Ancak laboratuvarlar, akreditasyonlarını korumak için personeli yıl boyu istihdam etmek zorundadır. Büyükşehirlerdeki laboratuvarların "sürümden kazanma" şansı varken, iş hacminin düşük olduğu küçük illerdeki laboratuvarlar aynı birim fiyatla ayakta kalamaz. Maddede, **"il veya bölgesel bazlı fiyatlandırma"** yapılacağına dair açık bir hüküm bulunmaması, Anadolu’daki laboratuvarların iflasına ve o bölgelerde denetim zafiyetine yol açacaktır.

Bakanlıkça belirlenen mevcut fiyatların (2023 EK-9 tarifesı örneği), detaylı bir maliyet analizi yapılmadan yayımlandığı sektör tarafından dile getirilmektedir. Kanun metninde, fiyat belirlenirken "bölgesel koşullar, ulaşım maliyetleri ve iklim şartlarının" dikkate alınacağına dair bağlayıcı bir kriter konulmamıştır.

MADDE 24: 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’da yapılan değişiklikle; yapıların zemin ve temel etütlerinin Bakanlıkça yetkilendirilen Zemin ve Temel Etüt Kuruluşları tarafından yapılması zorunlu hale getirilmekte, bu kuruluşların arazi, sondaj ve laboratuvar süreçlerinde mevzuata aykırı hareket etmeleri veya gerçeğe aykırı rapor düzenlemeleri halinde idari para cezası, belge iptali ve faaliyetin sona erdirilmesi yaptırımları öngörülmektedir. Ayrıca belge iptaline sebep olan kurucu ve teknik personelin belirli süreyle sektörde görev alması ve ortak olması yasaklanmaktadır.

"Modern Öşür Vergisi" ve Eşitlik İlkesine Aykırılık: Madde ile zemin etüt hizmet bedelleri üzerinden; %2 İdareye, %2 Bakanlık Döner Sermayesine ve %10’a kadar (Bakanlıkça artırılabilir) diğer kurumlara olmak üzere, toplamda **%14 ile %28 arasında kesinti (harç)** yapılması öngörülmektedir. Yapı denetim sisteminde mimari, statik, elektrik veya mekanik proje müelliflerinden hizmet bedeli üzerinden böyle bir kesinti yapılmazken, sadece

jeoloji/zemin etüt firmalarına bu yükün getirilmesi **Anayasa'nın "Eşitlik" ve "Vergide Adalet" ilkelerine açıkça aykırıdır**. Sektörün kâr marjını aşan bu kesintiler, Bakanlığı zemin etüt firmalarının en büyük (ve risksiz) ortağı haline getirmekte, maliyetleri vatandaşa yansıtarak konut fiyatlarını artırmaktadır.

Maddede yer alan *"bir ilde faaliyet gösterebilecek olan kuruluş sayısının belirlenmesi"* ifadesi, açıkça bir kota uygulamasıdır. Serbest piyasa ekonomisinde, gerekli şartları taşıyan her mühendis büro açabilmelidir. Bakanlığın il bazında sayı sınırlaması getirmesi; sektörde tekelleşmeye yol açacak, kota alamayan binlerce mevcut firmanın kapanmasına neden olacak ve şu an sektörde çalışan binlerce jeoloji mühendisini işsiz bırakacaktır. Mühendislik, kota ile değil; bilgi, deneyim ve liyakat ile yapılan bir meslektir.

4708 sayılı Kanun bir "Yapı Denetim" kanunudur. Ancak bu madde, zemin etütlerinin "denetlenmesini" düzenlemek yerine, zemin etüt hizmetini "üreten" müellifleri (proje ofislerini) düzenlemekte ve kısıtlamaktadır. Yapılması gereken; zemin etüdünü yapan firmayı kapatmak veya haraca bağlamak değil, bu etütlerin **yerinde denetimini** sağlayacak bağımsız bir yapı denetim mekanizması (zemin denetçileri) kurmaktır. Madde, denetim boşluğunu doldurmamakta, aksine hizmet üretimini bürokratik ve mali yüklerle boğmaktadır.

MADDE 26-27: 7261 Sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'da yapılan değişikliklerle; Türkiye Çevre Ajansına kamu kurum ve kuruluşlarından geçici personel görevlendirme süresi 5 yıldan 10 yıla çıkarılmaktadır.

Yine diğer maddede yapılan değişiklikler; geri kazanım katılım paylarının (GEKAP) %25'inin Türkiye Çevre Ajansı hesabına aktarılmasına ilişkin uygulamanın süresi 31/12/2028 tarihine kadar uzatılmaktadır.

Teklifin 26. maddesi ile Ajansın kuruluş aşamasında ihtiyaç duyduğu personelin diğer kamu kurumlarından geçici olarak temin edilme süresi 10 yıla çıkarılmaktadır. Bir kamu kurumunun 10 yıl boyunca "geçici görevlendirme" ile yönetilmeye çalışılması, kurumsal hafızanın oluşmasını ve aidiyet duygusunun gelişmesini engellemektedir. Çevre Ajansı; döngüsel ekonomi, sıfır atık ve depozito yönetim sistemi gibi yüksek teknik bilgi ve uzmanlık gerektiren konularda faaliyet göstermektedir. Bu nedenle, diğer kurumlardan yapılacak genel idari görevlendirmelere bel bağlamak yerine; Ajansın faaliyet alanlarıyla uyumlu, öncelikli konularda doktora düzeyinde akademik yeterliliğe sahip ve saha uygulamalarında fiilen görev almış nitelikli personelin doğrudan istihdam edilmesi gerekmektedir. Kurumsal kapasitenin ve

uygulama etkinliğinin artırılması, "geçici" çözümlerle değil, liyakatli ve uzman "daimi" kadrolarla mümkündür.

Teklifin 27. maddesi ile geri kazanım katılım paylarından (GEKAP) elde edilen gelirlerin %25'inin Ajansa aktarılmasına devam edilmesi öngörülmektedir. Ajansın gelir kaynaklarının artırılması ve sıfır atık hedeflerinin desteklenmesi prensipte olumludur. Ancak, bu kaynağın kullanılacağı en temel proje olan "Depozito Yönetim Sistemi"nin (DYS) Türkiye genelindeki uygulama süreci ve takvimi halen netleşmemiştir. Kamu kaynağının (GEKAP gelirlerinin) Ajansa aktarılmaya devam edilmesine rağmen, vatandaşın ve sektörün beklediği sistemin ne zaman, nasıl ve hangi altyapıyla hayata geçeceğine dair ortada bağlayıcı bir takvim bulunmamaktadır. Bu hedeflerin etkin biçimde hayata geçirilmesi için, sadece para aktarım süresinin uzatılması yetmez; Depozito Yönetim Sistemi'nin ülke genelinde uygulanmasına yönelik açık, denetlenebilir bir yol haritasının oluşturulması ve bu madde kapsamında yasal güvenceye kavuşturulması şarttır.

Sonuç olarak yukarıda ayrıntılarıyla arz ve izah edildiği üzere; "Torba Kanun" usulüyle yasama kalitesinden ve katılımcılıktan uzak bir şekilde hazırlanan bu Teklif, Anayasa'nın hukuk devleti, belirlilik ve ölçölülük ilkelerini ihlal etmektedir. Özellikle deprem güvenliği gibi hayati bir konuda, denetimi kamusal bir sorumluluk olmaktan çıkarp piyasa şartlarına terk eden, meslek mensuplarını ağır mali yükler ve kotalarla sistem dışına iterek işsizliğe mahkum eden, yerel yönetimlerin yetkilerini merkezileştirerek vesayet altına alan ve Anayasa Mahkemesi kararlarını etkisizleştirmeye çalışan bu düzenlemeler, kamu yararı ile bağdaşmamaktadır. Afetlere dirençli kentler yaratma hedefine hizmet etmekten ziyade, belirli alanlarda piyasayı dizayn etmeyi ve merkezi idarenin yetkisini sınırsızca artırmayı amaçlayan bu Kanun Teklifine, hem geneli hem de yukarıda belirttiğimiz maddeleri yönünden çekincelerimizi ve bu kanun teklifine karşı olduğumuzu kamuoyuyla paylaşıyoruz.

Mehmet Atmaca

Bursa

HATAY MİLLETVEKİLİ ADEM YEŞİLDAL VE
ARDAHAN MİLLETVEKİLİ KAAN KOÇ İLE 72
MİLLETVEKİLİNİN TEKLİFİ

**TAPU KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA
VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE
KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 4- Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerlendirme raporunun, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından raporun düzenlendiği tarihte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunludur. Verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir.”

MADDE 2- 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 5 - Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil), daha önce ihale ilanı verilmiş olmakla birlikte son teklif verme tarihi geçmemiş olanlar dâhil olmak üzere sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapıım işlerine ilişkin ihalelerde, alınan ihale kararları ve Başkanlık ile işi yüklenenler arasında düzenlenen sözleşmeler damga vergisinden istisnadır. Bu süreyi üç yıla kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.”

MADDE 3- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan “avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması” ibaresi

BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE
TURİZM KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ
METİN

**TAPU KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA
VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE
KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 4- Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince düzenlenen değerlendirme raporunun, düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından raporun düzenlendiği tarihte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunludur. Verilerin elektronik ortamda gönderilmesine ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir.”

MADDE 2- 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 5- Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil), daha önce ihale ilanı verilmiş olmakla birlikte son teklif verme tarihi geçmemiş olanlar dâhil olmak üzere sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapıım işlerine ilişkin ihalelerde, alınan ihale kararları ve Başkanlık ile işi yüklenenler arasında düzenlenen sözleşmeler damga vergisinden istisnadır. Bu süreyi üç yıla kadar uzatmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.”

MADDE 3- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan “avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması” ibaresi

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

“işletme projesi onaylanıncaya kadar avansın toplanması” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 4- 634 sayılı Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının birinci cümlesine “bildirilir” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve en geç 3 ay içinde aynen veya değiştirilerek kabulüne yönelik genel kurulda karar alınır” ibaresi eklenmiş ve ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İşletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır. Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, en geç üç ay içinde kat malikleri kurulunda onaylanıncaya kadar yönetici, gecikmeksizin geçici bir işletme projesi yapar.”

“c) Her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;”

“Mevcut işletme projesi varsa, geçici işletme projesi için öngörülen bedel, yürürlüğü devam eden işletme projesi bedelinin takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranından fazla olmamak kaydıyla belirlenir ve yukarıda belirlenen usulde kat malikleri kuruluna sunulur.”

MADDE 5- 634 sayılı Kanunun 70 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan “beşte dördünün” ibareleri “üçte ikisinin” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz.”

MADDE 6- 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 6- İnşaatı tamamlayarak etaplar halinde yeniden inşaata başlayan yapı kooperatifleri, yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm inşaatlar tamamlanmadan iş yeri ve konutları ortaklarına tahsis etmiş olsalar dahi tahsis edilen gayrimenkullerin tapusunun devrini yapamaz.”

“işletme projesi onaylanıncaya kadar avansın toplanması” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 4- 634 sayılı Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının birinci cümlesine “bildirilir” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve en geç üç ay içinde aynen veya değiştirilerek kabulüne yönelik genel kurulda karar alınır” ibaresi eklenmiş ve ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İşletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır. Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, en geç üç ay içinde kat malikleri kurulunda onaylanıncaya kadar yönetici, gecikmeksizin geçici bir işletme projesi yapar.”

“c) Her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;”

“Mevcut işletme projesi varsa, geçici işletme projesi için öngörülen bedel, yürürlüğü devam eden işletme projesi bedelinin takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranından fazla olmamak kaydıyla belirlenir ve yukarıda belirlenen usulde kat malikleri kuruluna sunulur.”

MADDE 5- 634 sayılı Kanunun 70 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan “beşte dördünün” ibareleri “üçte ikisinin” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz.”

MADDE 6- 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 6- İnşaatı tamamlayarak etaplar halinde yeniden inşaata başlayan yapı kooperatifleri, yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm inşaatlar tamamlanmadan iş yeri ve konutları ortaklarına tahsis etmiş olsalar dahi tahsis edilen gayrimenkullerin tapusunun devrini yapamaz.”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 7- 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Çevre yönetimi hizmeti” tanımına “çevre yönetim birimleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “çevre danışmanlık firmaları veya yetkilendirilmiş kişiler” ibaresi eklenmiş, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen “Çevre danışmanlık firması” tanımı aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve bu tanımdan sonra gelmek üzere aşağıdaki “Yetkilendirilmiş kişi” tanımı eklenmiştir.

“Çevre danışmanlık firması: Çevre yönetimi hizmeti kapsamında usul ve esasları ilgili yönetmelikle belirlenen başvuruları yapan, her türlü rapor ve teknik belgeyi hazırlamaya yetkili ve bunlardan sorumlu olan, aylık faaliyet raporunda aykırılıkları tespit ederek Bakanlığa bildirmekle yükümlü olan, hizmet verdiği tesis ve işletme çalışanlarına ve sorumlularına çevresel konularda eğitim veren, nitelik ve nicelikleri ilgili yönetmelikle belirlenen mühendislik ve fen fakültesi mezunlarından çevre yönetimi hizmeti yeterlik belgesine sahip olan kişileri bünyesinde çalıştıran, ortaklık payı bakımından ortaklarının yüzde ellisinden fazlası çevre yönetim hizmeti yeterlik belgesine sahip ve Bakanlık tarafından yetkilendirilen tüzel kişiliği,”

“Yetkilendirilmiş kişi: Çevre yönetimi hizmeti vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen, üniversitelerin mühendislik veya fen fakültelerinin ilgili yönetmelikle belirlenen bölümlerinden mezun olan kişileri,”

MADDE 8- 2872 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (m) bendine “kurmayanlara” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da çevre danışmanlık firmalarından hizmet almayanlara” ibaresi “çevre mühendisi” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Bakanlıkça yetkilendirilen kişiyi” ibaresi ve bende aşağıdaki paragraflar eklenmiştir.

“Ek 2 nci maddenin birinci fıkrasındaki bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen ve/veya tespit edilen aykırılıkları aylık faaliyet raporunda belirtmeyen çevre danışmanlık firmalarına 75.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.

MADDE 7- 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Çevre yönetimi hizmeti” tanımına “çevre yönetim birimleri,” ibaresinden sonra gelmek üzere “çevre danışmanlık firmaları veya yetkilendirilmiş kişiler” ibaresi eklenmiş, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen “Çevre danışmanlık firması” tanımı aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve bu tanımdan sonra gelmek üzere aşağıdaki “Yetkilendirilmiş kişi” tanımı eklenmiştir.

“Çevre danışmanlık firması: Çevre yönetimi hizmeti kapsamında usul ve esasları ilgili yönetmelikle belirlenen başvuruları yapan, her türlü rapor ve teknik belgeyi hazırlamaya yetkili ve bunlardan sorumlu olan, aylık faaliyet raporunda aykırılıkları tespit ederek Bakanlığa bildirmekle yükümlü olan, hizmet verdiği tesis ve işletme çalışanlarına ve sorumlularına çevresel konularda eğitim veren, nitelik ve nicelikleri ilgili yönetmelikle belirlenen mühendislik ve fen fakültesi mezunlarından çevre yönetimi hizmeti yeterlik belgesine sahip olan kişileri bünyesinde çalıştıran, ortaklık payı bakımından ortaklarının yüzde ellisinden fazlası çevre yönetim hizmeti yeterlik belgesine sahip ve Bakanlık tarafından yetkilendirilen tüzel kişiliği,”

“Yetkilendirilmiş kişi: Çevre yönetimi hizmeti vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen, üniversitelerin mühendislik veya fen fakültelerinin ilgili yönetmelikle belirlenen bölümlerinden mezun olan kişileri,”

MADDE 8- 2872 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (m) bendine “kurmayanlara” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da çevre danışmanlık firmalarından hizmet almayanlara” ibaresi, “çevre mühendisi” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Bakanlıkça yetkilendirilen kişiyi” ibaresi ve bende aşağıdaki paragraflar eklenmiştir.

“Ek 2 nci maddenin birinci fıkrasındaki bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen ve/veya tespit edilen aykırılıkları aylık faaliyet raporunda belirtmeyen çevre danışmanlık firmalarına 75.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Ayrıca çevre yönetimi hizmeti verenlere, esasları ilgili yönetmelikte belirlenen yükümlülükleri yerine getirmedikleri takdirde ceza puanı uygulanır, uygulanan ceza puanının dört yıl içerisinde 100 puana ulaşması durumunda yeterlik belgesi 180 gün süre ile askıya alınır. Uygulanan ceza puanının dört yıl içerisinde 200 puana ulaşması durumunda yeterlik belgesi iki yıl süreyle iptal edilir.”

MADDE 9 - 2872 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Faaliyetleri sonucu çevre kirliliğine neden olacak veya çevreye zarar verecek kurum, kuruluş ve işletmeler çevre yönetimi hizmeti almakla, çevre danışmanlık firmaları ise çevre yönetimi hizmeti verdikleri kurum, kuruluş ve işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür. Çevre danışmanlık firmasının asgari hizmet bedel tarifesi ile bu maddeye ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

“Bu fıkranın yürürlük tarihinden önce kurulmuş olan çevre danışmanlık firmalarının kuruluş şartlarına ilişkin müktesep hakları saklıdır.”

MADDE 10- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6 ncı maddesinin başlığına “kanunlar” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve sözleşme uygulamaları” ibaresi ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İkinci fıkra kapsamındaki sözleşmeler ile taşınmaz satışlarına yönelik sözleşme ilişkisi kurulmadan önce alıcılar tarafından imzalanması gereken başvuru evrakları, müzakere tutanakları ve buna benzer diğer evraklar; yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve karşı taraf kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla düzenlenebilir.

Ayrıca çevre yönetimi hizmeti verenlere, esasları ilgili yönetmelikte belirlenen yükümlülükleri yerine getirmedikleri takdirde ceza puanı uygulanır, uygulanan ceza puanının dört yıl içerisinde 100 puana ulaşması durumunda yeterlik belgesi yüzseksen gün süre ile askıya alınır. Uygulanan ceza puanının dört yıl içinde 200 puana ulaşması durumunda yeterlik belgesi iki yıl süreyle iptal edilir.”

MADDE 9- 2872 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Faaliyetleri sonucu çevre kirliliğine neden olacak veya çevreye zarar verecek kurum, kuruluş ve işletmeler çevre yönetimi hizmeti almakla, çevre danışmanlık firmaları ise çevre yönetimi hizmeti verdikleri kurum, kuruluş ve işletmelerin çevre mevzuatına aykırı fiillerini Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür. Çevre danışmanlık firmasının asgari hizmet bedel tarifesi ile bu maddeye ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

“Bu fıkranın yürürlük tarihinden önce kurulmuş olan çevre danışmanlık firmalarının kuruluş şartlarına ilişkin müktesep hakları saklıdır.”

MADDE 10- 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6 ncı maddesinin başlığına “kanunlar” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve sözleşme uygulamaları” ibaresi ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İkinci fıkra kapsamındaki sözleşmeler ile taşınmaz satışlarına yönelik sözleşme ilişkisi kurulmadan önce alıcılar tarafından imzalanması gereken başvuru evrakları, müzakere tutanakları ve buna benzer diğer evraklar; yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve karşı taraf kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla düzenlenebilir.

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Yükümlülüklerini yerine getirmeyen hak sahibinin vefatı neticesinde yasal mirasçılarının mirasçılık sıfatlarını gösteren bir belgeyi sunmaması halinde Başkanlık, adli makamlardan herhangi bir yetki almaksızın mirasçılık belgesi düzenlenmesi için mahkeme veya noterliğe başvurabilir.

Başkanlık, görevleri ile ilgili dava ve icra işlemlerinde teminat yatırmaktan muaftır.”

MADDE 11- 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 17- Yeni yerleşim alanı olarak belirlenen sosyal konut alanı içerisinde bulunan yerlerde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür.”

MADDE 12- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin sekizinci fıkrasına aşağıdaki cümle ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Şantiye şefi, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını Bakanlıkça belirlenecek usule uygun tutmak zorundadır.”

“Kullanıma yönelik belgeye sahip yapılarda, yapı sahibinin süresi içerisinde başvurusu üzerine yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller yapılır. Bu kontroller, belediyelerin ilgili itfaiye teşkilatı veya itfaiyenin gerekli gördüğü durumlarda binalarda yangından korunma önlemleri ve yangın söndürme sistemleri hakkında Bakanlıkça veya Bakanlığın yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlarca verilen eğitim ve sınavda başarılı olup yetkilendirilen yangın güvenlik uzmanları tarafından yangın güvenlik raporu düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir. Bu fıkra kapsamında gerekli kontrollerin yapılması ve raporların hazırlanması amacıyla belediyeler gerekli tedbirleri alır.

Yükümlülüklerini yerine getirmeyen hak sahibinin vefatı neticesinde yasal mirasçılarının mirasçılık sıfatlarını gösteren bir belgeyi sunmaması halinde Başkanlık, adli makamlardan herhangi bir yetki almaksızın mirasçılık belgesi düzenlenmesi için mahkeme veya noterliğe başvurabilir.

Başkanlık, görevleri ile ilgili dava ve icra işlemlerinde teminat yatırmaktan muaftır.”

MADDE 11- 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 17- Yeni yerleşim alanı olarak belirlenen sosyal konut alanı içerisinde bulunan yerlerde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan uygulamaya dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilgisine göre devir veya acele kamulaştırma kararı alınabilir. Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür.”

MADDE 12- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin sekizinci fıkrasına aşağıdaki cümle ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Şantiye şefi, şantiyede yürütülen günlük işlerin ve çalışan yetki belgeli ustaların kaydını Bakanlıkça belirlenecek usule uygun tutmak zorundadır.”

“Kullanıma yönelik belgeye sahip yapılarda, yapı sahibinin süresi içinde başvurusu üzerine yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller yapılır. Bu kontroller, belediyelerin ilgili itfaiye teşkilatı veya itfaiyenin gerekli gördüğü durumlarda binalarda yangından korunma önlemleri ve yangın söndürme sistemleri hakkında Bakanlıkça veya Bakanlığın yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlarca verilen eğitim ve sınavda başarılı olup yetkilendirilen yangın güvenlik uzmanları tarafından yangın güvenlik raporu düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir. Bu fıkra kapsamında gerekli kontrollerin yapılması ve raporların hazırlanması amacıyla belediyeler gerekli tedbirleri alır.

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan
Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin
Teklifi)

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçilerin hangi yapılarda hangi tarih aralığında görev aldıkları, Bakanlıkça kurulacak elektronik sistem üzerinden takip edilir. Yapı ruhsatında bu kişilerin isim ve imzaları yer almaz.”

MADDE 13- 3194 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrollerde tespit edilen eksiklikler 6 aydan fazla olmamak üzere ilgili idaresince verilen süre içinde giderilerek geçerli yangın güvenlik raporu alınır. Esaslı tadilat gerektiren eksiklikler, ilgili idaresinden alınacak ruhsat veya izin ile yapılır. İlgili idaresince verilecek süre ruhsat veya izin tarihinden itibaren başlar.”

MADDE 14- 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendine aşağıdaki cümle eklenmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “ve şantiye şefine,” ibaresi “, şantiye şefine, enerji kimlik belgesi uzmanına ve yangın güvenlik uzmanına,” şeklinde değiştirilmiş, dördüncü fıkrasına “bir afet” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya yangın” ibaresi, “idarece tanınan süre içinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “eksiklikleri gidermeyen,” ibaresi, altıncı fıkrasına “yapının inşa edilmesi” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya yangın güvenliği açısından kullanım” ibaresi eklenmiş, onuncu fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde” ibaresi “halinde” şeklinde değiştirilmiş, cümleye “Bakanlıkça” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idare tarafından” ibaresi, dördüncü cümlesinde yer alan “Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da sahte veya gerçeğe aykırı belge kullanılarak temin edilen müteahhitlik sınıflandırma belgesi ile” ibaresi, “yapı mühürlenir” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve beş yıl süre ile belge numarası iptal edilir” ibaresi ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bakanlıkça yapı sınıflarına yeni grup eklenmesi halinde, eklenen grup için ilgili sınıftaki mevcut en üst grup esas alınarak işlem tesis edilir.”

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Yapı denetim kuruluşlarında görev alan denetçilerin hangi yapılarda hangi tarih aralığında görev aldıkları, Bakanlıkça kurulacak elektronik sistem üzerinden takip edilir. Yapı ruhsatında bu kişilerin isim ve imzaları yer almaz.”

MADDE 13- 3194 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrollerde tespit edilen eksiklikler altı aydan fazla olmamak üzere ilgili idaresince verilen süre içinde giderilerek geçerli yangın güvenlik raporu alınır. Esaslı tadilat gerektiren eksiklikler, ilgili idaresinden alınacak ruhsat veya izin ile yapılır. İlgili idaresince verilecek süre ruhsat veya izin tarihinden itibaren başlar.”

MADDE 14- 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendine aşağıdaki cümle eklenmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “ve şantiye şefine,” ibaresi “, şantiye şefine, enerji kimlik belgesi uzmanına ve yangın güvenlik uzmanına,” şeklinde değiştirilmiş, dördüncü fıkrasına “bir afet” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya yangın” ibaresi, “idarece tanınan süre içinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “eksiklikleri gidermeyen,” ibaresi, altıncı fıkrasına “yapının inşa edilmesi” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya yangın güvenliği açısından kullanım” ibaresi eklenmiş, onuncu fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde” ibaresi “halinde” şeklinde değiştirilmiş, cümleye “Bakanlıkça” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idare tarafından” ibaresi, dördüncü cümlesinde yer alan “Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da sahte veya gerçeğe aykırı belge kullanılarak temin edilen müteahhitlik sınıflandırma belgesi ile” ibaresi, “yapı mühürlenir” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve beş yıl süre ile belge numarası iptal edilir” ibaresi ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bakanlıkça yapı sınıflarına yeni grup eklenmesi halinde, eklenen grup için ilgili sınıftaki mevcut en üst grup esas alınarak işlem tesis edilir.”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

“Ruhsata tabi olup ruhsat alınmaksızın veya 27 nci madde kapsamında izin alınmaksızın yapılacak yapılarda kullanılmak amacıyla hazır betonu piyasaya arz eden ya da piyasada bulunduran kişiler ilgili idare tarafından beşyüzbin Türk Lirası idari para cezası ile cezalandırılır.”

MADDE 15- 3194 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“k) Yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller, kontrole tabi yapılar ve kontrollerin süresi, alınacak ücretler, yangın güvenlik uzmanlarının nitelikleri, görev ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar,

1) Özellikle arz eden yapıların tasarımı ile yapılarda sürdürülebilirliğin sağlanması, enerji verimliliği, yangından ve gürültüden korunma gibi özel çalışma konularına ilişkin mimarlık ve mühendislik hizmetlerini yürütecek uzmanların nitelikleri ve belgelendirilmesine ilişkin usul ve esaslar,”

MADDE 16- 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesinin başlığı “Hatalar ve düzeltme işlemleri” şeklinde, maddenin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş ve mevcut ikinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalardan doğan düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. Tapu planının oluşturulduğu tarihte elde edilen ölçü ve hesaplamalar sonucunda bulunan koordinat, yüzölçümü gibi değerlerin, güncel teknolojiler kullanılarak yeniden hesaplanan değerleri arasındaki miktar, fark olarak tanımlanır.”

“Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan taşınmazın zemindeki sınırları

“Ruhsata tabi olup ruhsat alınmaksızın veya 27 nci madde kapsamında izin alınmaksızın yapılacak yapılarda kullanılmak amacıyla hazır betonu piyasaya arz eden ya da piyasada bulunduran kişiler ilgili idare tarafından beşyüzbin Türk lirası idari para cezası ile cezalandırılır.”

MADDE 15- 3194 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“k) Yangın güvenliğine yönelik periyodik kontroller, kontrole tabi yapılar ve kontrollerin süresi, alınacak ücretler, yangın güvenlik uzmanlarının nitelikleri, görev ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar,

1) Özellikle arz eden yapıların tasarımı ile yapılarda sürdürülebilirliğin sağlanması, enerji verimliliği, yangından ve gürültüden korunma gibi özel çalışma konularına ilişkin mimarlık ve mühendislik hizmetlerini yürütecek uzmanların nitelikleri ve belgelendirilmesine ilişkin usul ve esaslar,”

MADDE 16- 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesinin başlığı “Hatalar ve düzeltme işlemleri” şeklinde, maddenin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş ve mevcut ikinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalardan doğan düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. Tapu planının oluşturulduğu tarihte elde edilen ölçü ve hesaplamalar sonucunda bulunan koordinat, yüzölçümü gibi değerlerin, güncel teknolojiler kullanılarak yeniden hesaplanan değerleri arasındaki miktar, fark olarak tanımlanır.”

“Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan taşınmazın zemindeki sınırları

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü ve hesaplama tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir fark, yanlışla sınırı (tecviz) olarak tanımlanır.

Fark, yanlışla sınırı içinde veya dışında olabilir.

Hata, farkın yanlışla sınırını aştığı durumlardır.”

“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan yanlışla sınırı dışındaki farklar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re’sen düzeltilir. Yanlışla sınırının içindeki farklar aynı usulle düzeltilebilir. Yapılacak düzeltme işlemlerinde farkın tamamı düzeltmeye konu edilir.”

MADDE 17- 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 26 ncı maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Mahalli idareler, bağlı kuruluşları, mahalli idare birlikleri ve bunlar tarafından kurulan şirketler ile bunların doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak, birlikte veya ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin yeni şirket kurması, kooperatif kurması, yarısından fazla hissesine sahip olduğu kooperatiflerin yeni şirket veya kooperatif kurması, mevcut veya kurulacak şirketlere veya kooperatiflere sermaye katılımında bulunulması, bedelsiz devir yoluyla olanlar da dâhil olmak üzere her türlü hisse edinimi, şirket veya kooperatife ortak olunması Cumhurbaşkanının iznine tabidir.”

MADDE 18- 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Bakanlığın bağlı, ilgili, ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların, bunların arasında

ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü ve hesaplama tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir fark, yanlışla sınırı (tecviz) olarak tanımlanır.

Fark, yanlışla sınırı içinde veya dışında olabilir.

Hata, farkın yanlışla sınırını aştığı durumlardır.”

“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan yanlışla sınırı dışındaki farklar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re’sen düzeltilir. Yanlışla sınırının içindeki farklar aynı usulle düzeltilebilir. Yapılacak düzeltme işlemlerinde farkın tamamı düzeltmeye konu edilir.”

MADDE 17- 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 26 ncı maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Mahalli idareler, bağlı kuruluşları, mahalli idare birlikleri ve bunlar tarafından kurulan şirketler ile bunların doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak, birlikte veya ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin yeni şirket kurması, kooperatif kurması, yarısından fazla hissesine sahip olduğu kooperatiflerin yeni şirket veya kooperatif kurması, mevcut veya kurulacak şirketlere veya kooperatiflere sermaye katılımında bulunulması, bedelsiz devir yoluyla olanlar da dâhil olmak üzere her türlü hisse edinimi, şirket veya kooperatife ortak olunması Cumhurbaşkanının iznine tabidir.”

MADDE 18- 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Bakanlığın bağlı, ilgili, ilişkili kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların, bunların arasında

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

gerçekleştirilecek devir işlemlerinde, taşınmazlar mülkiyet sahibi idarenin yazısına istinaden resen tescil edilir.”

MADDE 19- 4706 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 7- Kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılması ve kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerinin münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla,

a) Özel kanunları gereği tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescili gereken yerleri tespit, tahdit ve tahsise yetkili Bakanlığın uygun görüşüne istinaden mevzuatı çerçevesinde Hazine adına tescil ettirmeye; muvafakatlerine istinaden 18/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamındakiler de dâhil olmak üzere kamu idarelerine tahsisli Hazine taşınmazlarının tahsislerini kaldırmaya, bu taşınmazları bu fıkranın (b) bendinde sayılanlara bedelsiz devretmeye, yapılacak imar planlarına göre kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlıkça ihtiyaç duyulan yerleri bedelsiz olarak Hazine adına tescile,

b) Birinci fıkra kapsamındaki taşınmazların, Bakanlık veya Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerince kendi mevzuatları çerçevesinde değerlendirilmesine bu değerlendirmenin hangi idare tarafından yapılacağına,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca karar verilir.

Birinci fıkra kapsamındaki taşınmazların;

a) Değerlendirme işleminin Bakanlık tarafından yapılması halinde; taşınmazların değerlendirilmesinden yapılan masraflar düşüldükten sonra elde edilen gelirlerin tamamı genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilir, kaydedilen bu tutar karşılığında Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye, ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçesine devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanlığı yetkilidir.

gerçekleştirilecek devir işlemlerinde, taşınmazlar mülkiyet sahibi idarenin yazısına istinaden resen tescil edilir.”

MADDE 19- 4706 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 7- Kamu kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılması ve kamu kurum ve kuruluşları ile bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerinin münhasıran yatırım ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla,

a) Özel kanunları gereği tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescili gereken yerleri tespit, tahdit ve tahsise yetkili bakanlığın uygun görüşüne istinaden mevzuatı çerçevesinde Hazine adına tescil ettirmeye; muvafakatlerine istinaden 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamındakiler de dâhil olmak üzere kamu idarelerine tahsisli Hazine taşınmazlarının tahsislerini kaldırmaya, bu taşınmazları bu fıkranın (b) bendinde sayılanlara bedelsiz devretmeye, yapılacak imar planlarına göre kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlıkça ihtiyaç duyulan yerleri bedelsiz olarak Hazine adına tescile,

b) Bu fıkra kapsamındaki taşınmazların, Bakanlık veya Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerince kendi mevzuatları çerçevesinde değerlendirilmesine ve bu değerlendirmenin hangi idare tarafından yapılacağına,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca karar verilir.

Birinci fıkra kapsamındaki taşınmazların;

a) Değerlendirme işleminin Bakanlık tarafından yapılması halinde; taşınmazların değerlendirilmesinden yapılan masraflar düşüldükten sonra elde edilen gelirlerin tamamı genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilir, kaydedilen bu tutar karşılığında Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye ve ödenek

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan
Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin
Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Bu gelirlerin yüzde 40'ı Bakanlık tarafından birinci fıkra kapsamında izin veya muvafakat sahibi kamu idarelerine veya ilgili Bakanlığın talebi üzerine izin veya muvafakat sahibi Bakanlıkların bağlı, ilgili ve ilişkili kurumlarına aktarılır. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ödenek aktarma suretiyle yapılır. Aktarılan bu ödeneklerden yılı içinde harcanmayan tutarları ertesi yıl bütçelerine aynı amaçla kullanılmak üzere devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Yatırım niteliğindeki ödenekler yılı yatırım programı ile ilişkilendirilir. Genel bütçe kapsamındaki idareler dışındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ise bütçe gideri kaydedilmek suretiyle gerçekleştirilir. Merkezi yönetim kapsamındaki diğer idareler tarafından tahsil edilen tutarlar, ilgili kamu idaresince bir yandan (B) işaretli cetvele gelir, diğer yandan (A) işaretli cetvelin mevcut veya yeni açılacak tertiplerine ödenek kaydedilir.

Bu gelirlerin yüzde 60'a kadar kısmı ise Bakanlık bütçesine gider kaydedilmek üzere yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2985 sayılı Kanun kapsamında sosyal konut üretimi ve 7452 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalar için Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılır.

b) Değerlendirme işleminin Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştirakleri tarafından yapılması halinde; tutarlar ilgili kurum tarafından tahsil edilir, yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutarın yüzde 60'ı ilgili kurum tarafından gelir kaydedilir. Bu tutar yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi

kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçesine devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir.

Bu gelirlerin yüzde 40'ı Bakanlık tarafından birinci fıkra kapsamında izin veya muvafakat sahibi kamu idarelerine veya ilgili bakanlığın talebi üzerine izin veya muvafakat sahibi bakanlıkların bağlı, ilgili ve ilişkili kurumlarına aktarılır. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ödenek aktarma suretiyle yapılır. Aktarılan bu ödeneklerden yılı içinde harcanmayan tutarları ertesi yıl bütçelerine aynı amaçla kullanılmak üzere devren ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Yatırım niteliğindeki ödenekler yılı yatırım programı ile ilişkilendirilir. Genel bütçe kapsamındaki idareler dışındaki kamu idarelerine yapılacak kaynak transferleri ise bütçe gideri kaydedilmek suretiyle gerçekleştirilir. Merkezi yönetim kapsamındaki diğer idareler tarafından tahsil edilen tutarlar, ilgili kamu idaresince bir yandan (B) işaretli cetvele gelir, diğer yandan (A) işaretli cetvelin mevcut veya yeni açılacak tertiplerine ödenek kaydedilir.

Bu gelirlerin yüzde 60'a kadar kısmı ise Bakanlık bütçesine gider kaydedilmek üzere yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında sosyal konut üretimi ve 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamındaki uygulamalar için Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılır.

b) Değerlendirme işleminin Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessese, bağlı ortaklık ve iştirakleri tarafından yapılması halinde; tutarlar ilgili kurum tarafından

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2985 sayılı Kanun kapsamında sosyal konut üretimi ve 7452 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalar için kullanılır veya bu tutar aynı amaçlarla kullanılmak üzere kısmen veya tamamen Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessesesi, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılabilir. Geri kalan %40 ise genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilmek üzere Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına gönderilir. Söz konusu gelirler karşılığı yapılacak işlemlerde bu maddenin ikinci fıkrasının (a) bendinde düzenlenen hükümler uygulanır.

Bu madde kapsamında elde edilen gelirler hakkında 5 inci maddenin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamayı yönlendirmeye ve izlemeye, uygulamada ortaya çıkacak tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir.

MADDE 20- 4706 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 31 - Akşehir Gölünün Konya ili Akşehir ve Tuzlukçu ilçelerinde yer alan kıyı kesimine ait 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9 uncu maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak 27/4/2023 tarihinde tespit edilen kıyı kenar çizgisine göre kıyıda kalmayan ancak 4/1/2019 tarihinde tespit edilen kıyı kenar çizgilerine göre kıyıda kalmış olan yerlerde; bu Kanunun geçici 27 nci maddesi hükümleri, 4/1/2019 tarihi yerine 27/4/2023 tarihi, iki yıl olarak belirlenen başvuru süreleri ise bu maddenin yürürlük tarihi, dikkate alınmak suretiyle uygulanır.”

taahsil edilir, yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutarın yüzde 60’ı ilgili kurum tarafından gelir kaydedilir. Bu tutar yerleşim yerlerinin ve toplumun afetlere karşı dirençliliğinin artırılması, afet risklerinin azaltılarak sosyal ve ekonomik etkilerinin en aza indirilmesi ve afet yönetiminin tüm süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında afet riski altındaki alanların dönüşümü, 2985 sayılı Kanun kapsamında sosyal konut üretimi ve 7452 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalar için kullanılır veya bu tutar aynı amaçlarla kullanılmak üzere kısmen veya tamamen Bakanlığın diğer bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların müessesesi, bağlı ortaklık ve iştiraklerine aktarılabilir. Geri kalan yüzde 40 ise genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir olarak kaydedilmek üzere Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına gönderilir. Söz konusu gelirler karşılığı yapılacak işlemlerde bu fıkranın (a) bendinde düzenlenen hükümler uygulanır.

Bu madde kapsamında elde edilen gelirler hakkında 5 inci maddenin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamayı yönlendirmeye ve izlemeye, uygulamada ortaya çıkacak tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir.

MADDE 20- 4706 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 31- Akşehir Gölü’nün Konya ili Akşehir ve Tuzlukçu ilçelerinde yer alan kıyı kesimine ait 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9 uncu maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak 27/4/2023 tarihinde tespit edilen kıyı kenar çizgisine göre kıyıda kalmayan ancak 4/1/2019 tarihinde tespit edilen kıyı kenar çizgisine göre kıyıda kalmış olan yerlerde; bu Kanunun geçici 27 nci maddesi hükümleri, 4/1/2019 tarihi yerine 27/4/2023 tarihi, iki yıl olarak belirlenen başvuru süreleri ise bu maddenin yürürlük tarihi dikkate alınmak suretiyle uygulanır.”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 21- 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (m) bendinde yer alan “İnşaat” ibaresinden sonra gelmek üzere “, zemin” ibaresi ve fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“ö) Beton üreticisi: Betonun bileşenlerini karıştırarak beton haline getiren ve sevkiyatını sağlayan gerçek veya tüzel kişiyi,”

“p) Zemin ve temel etüt kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle zemin ve temel etüdü faaliyetini icra eden ve Bakanlıkça denetlenen tüzel kişiyi,”

MADDE 22- 4708 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkralarına “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiş, onuncu fıkrasının (c) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer alan “laboratuvara teslimi” ibaresi “teslim alınması” şeklinde, bendin (9) numaralı alt bendi ile on birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, on ikinci ve on üçüncü fıkralarına “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiş, on altıncı fıkrasında yer alan “veya” ibaresi “,” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya “denetçi mimar ve denetçi mühendislerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt kuruluşlarının” ibaresi eklenmiş, yirmi birinci fıkrasına “Yapı denetim kuruluşlarından” ibaresinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt kuruluşlarından” ibaresi, “Yapı denetim izin belgelerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgelerinin” ibaresi eklenmiş, yirmi üçüncü fıkrasına “onbeşinci fıkra” ibaresinden sonra gelmek üzere “, yirmi sekizinci fıkra” ibaresi eklenmiş, yirmi sekizinci fıkrasına “yapı denetim kuruluşları” ibaresinden sonra gelmek üzere “beton üreticileri, zemin ve temel etüt kuruluşları” ibaresi eklenmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“9) 5 inci maddenin sekizinci fıkrası uyarınca akdedilen sözleşme hükmü doğrultusunda numune alımına gitmediği veya sözleşmeye aykırı hareket ettiğinin tespiti,”

MADDE 21- 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (m) bendinde yer alan “İnşaat” ibaresinden sonra gelmek üzere “, zemin” ibaresi ve fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“ö) Beton üreticisi: Betonun bileşenlerini karıştırarak beton haline getiren ve sevkiyatını sağlayan gerçek veya tüzel kişiyi,”

p) Zemin ve temel etüt kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle zemin ve temel etüdü faaliyetini icra eden ve Bakanlıkça denetlenen tüzel kişiyi,”

MADDE 22- 4708 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkralarına “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiş, onuncu fıkrasının (c) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer alan “laboratuvara teslimi” ibaresi “teslim alınması” şeklinde, bendin (9) numaralı alt bendi ile onbirinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, onikinci ve onüçüncü fıkralarına “yapı denetim veya” ibarelerinden sonra gelmek üzere “zemin ve temel etüt veya” ibareleri eklenmiş, onaltıncı fıkrasında yer alan “veya” ibaresi “,” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya “denetçi mimar ve denetçi mühendislerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya zemin ve temel etüt kuruluşlarının” ibaresi eklenmiş, yirmibirinci fıkrasına “Yapı denetim kuruluşlarından” ibaresinden sonra gelmek üzere “, zemin ve temel etüt kuruluşlarından” ibaresi, “Yapı denetim izin belgelerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve zemin ve temel etüt kuruluşlarının izin belgelerinin” ibaresi eklenmiş, yirmiüçüncü fıkrasına “onbeşinci fıkra” ibaresinden sonra gelmek üzere “, yirmisekizinci fıkra” ibaresi eklenmiş, yirmisekizinci fıkrasına “yapı denetim kuruluşları” ibaresinden sonra gelmek üzere “, beton üreticileri, zemin ve temel etüt kuruluşları” ibaresi eklenmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“9) Akdedilen sözleşme hükmü doğrultusunda numune alımına gitmediği veya sözleşmeye aykırı hareket ettiğinin tespiti,”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

“Üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkra hükümleri, laboratuvar kuruluşu ve zemin ve temel etüt kuruluşu hakkında, üçüncü ve dördüncü fıkra hükümleri beton üreticisi hakkında uygulanan idari müeyyideler için de geçerlidir.”

“Laboratuvar kuruluşunda görevli iken çalıştığı laboratuvardaki idari görev dışında başka işte çalışan laboratuvar denetçilerine ve teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 50.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.”

“Beton üreticisine, yapının denetimi için alınan sertleşmiş beton (karot) deney sonuçlarının ilgili standardı sağlamadığının tespiti hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 500.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.”

“Beton üreticisine, Bakanlıkça yönetilen izleme sistemi kapsamında dökülen betonlarda, mikser etiketi ve/veya kare kodlu irsaliyenin bulunmaması ve/veya mikser etiketi ile kare kodlu irsaliyenin uyuşmaması hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 250.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.”

MADDE 23- 4708 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esasları,” ibaresi ve “laboratuvarca verilen hizmetlerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “asgari ve” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 24- 4708 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Zemin ve temel etüt kuruluşları ve hizmeti

EK MADDE 2- Bu Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütleri Bakanlıkça izin belgesi verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılır.

Zemin ve temel etüt hizmet sözleşmeleri, zemin ve temel etüt kuruluşları ile proje müellifleri veya yapı sahipleri arasında imzalanır.

“Üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkra hükümleri, laboratuvar kuruluşu ve zemin ve temel etüt kuruluşu hakkında, üçüncü ve dördüncü fıkra hükümleri beton üreticisi hakkında uygulanan idari müeyyideler için de geçerlidir.”

“Laboratuvar kuruluşunda görevli iken çalıştığı laboratuvardaki idari görev dışında başka işte çalışan laboratuvar denetçilerine ve teknik elemanlarına İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 50.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Beton üreticisine, yapının denetimi için alınan sertleşmiş beton (karot) deney sonuçlarının ilgili standardı sağlamadığının tespiti hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 500.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Beton üreticisine, Bakanlıkça yönetilen izleme sistemi kapsamında dökülen betonlarda, mikser etiketi ve/veya kare kodlu irsaliyenin bulunmaması ve/veya mikser etiketi ile kare kodlu irsaliyenin uyuşmaması hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 250.000 Türk lirası idari para cezası verilir.”

MADDE 23- 4708 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “laboratuvar hizmet sözleşmelerinin usul ve esasları,” ibaresi ve “laboratuvarca verilen hizmetlerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “asgari ve” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 24- 4708 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Zemin ve temel etüt kuruluşları ve hizmeti

EK MADDE 2- Bu Kanun kapsamında yapılacak yapıların zemin ve temel etütleri Bakanlıkça izin belgesi verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılır.

Zemin ve temel etüt hizmet sözleşmeleri, zemin ve temel etüt kuruluşları ile proje müellifleri veya yapı sahipleri arasında imzalanır.

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

Bu sözleşmenin usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt hizmet bedeli, zemin ve temel etüt kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere hizmet alan proje müellifi veya yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarın %2'si ruhsatı veren idarenin, %2'si Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin, %10'unu geçmeyecek şekilde Bakanlıkça belirlenen oranı ise zemin ve temel etüt altyapısı ve sistemleri hakkında hizmet sağlamak üzere Bakanlıkça belirlenen kurum veya kuruluşun hesabına aktarılır. Bakanlık bu oranları iki katına kadar artırmaya ve yarısına kadar indirmeye yetkilidir.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının sınıflandırılması, bir ilde faaliyet gösterebilecek olan kuruluş sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgari nitelikler, izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, görevleri ile çalışma usul ve esasları, zemin ve temel etüt kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları, hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşuna;

a) Zemin ve temel etütüne esas arazi veya sondaj çalışmaları, numune alınması, saklanması, taşınması, laboratuvara teslimi, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,

b) Laboratuvar deneylerini Bakanlıktan izin belgeli laboratuvarlara yaptırmadığının tespiti,

hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 200.000 Türk Lirası idari para cezası verilir.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun, gerçeğe aykırı zemin ve temel etüt raporu vermesi halinde veya zemin ve temel etüt raporunun yapının statik hesaplarının hatalı yapılmasına sebebiyet vermesi halinde, izin belgesi Merkez Yapı Denetim

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Bu sözleşmenin usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

Zemin ve temel etüt hizmet bedeli, zemin ve temel etüt kuruluşlarının hizmet bedellerinin ödenmesinde kullanılmak üzere hizmet alan proje müellifi veya yapı sahibince il muhasebe birimlerinde açılacak emanet nitelikli hesaba yatırılır. Yatırılan tutarın %2'si ruhsatı veren idarenin, %2'si Bakanlık bünyesinde bulunan döner sermaye işletmesinin, %10'unu geçmeyecek şekilde Bakanlıkça belirlenen oranı ise zemin ve temel etüt altyapısı ve sistemleri hakkında hizmet sağlamak üzere Bakanlıkça belirlenen kurum veya kuruluşun hesabına aktarılır. Bakanlık bu oranları iki katına kadar artırmaya ve yarısına kadar indirmeye yetkilidir.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının sınıflandırılması, bir ilde faaliyet gösterebilecek olan kuruluş sayısının belirlenmesi ile kuruluş safhasında sahip olunması gereken asgari nitelikler, izin belgesinin geçici olarak geri alınmasına ilişkin şartlar, görevleri ile çalışma usul ve esasları, zemin ve temel etüt kuruluşlarında görev alacak personelde aranacak nitelik, tecrübe ve bunların istihdam şartları ile görev ve sorumlulukları, hizmet bedelinin belirlenmesi ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliklerle düzenlenir.

Zemin ve temel etüt kuruluşuna;

a) Zemin ve temel etütüne esas arazi veya sondaj çalışmaları, numune alınması, saklanması, taşınması, laboratuvara teslimi, raporlanması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde ilgili standartlara ve mevzuata uymadığının tespiti,

b) Laboratuvar deneylerini Bakanlıktan izin belgeli laboratuvarlara yaptırmadığının tespiti,

hallerinde İl Yapı Denetim Komisyonunun teklifi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 200.000 Türk lirası idari para cezası verilir.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun, gerçeğe aykırı zemin ve temel etüt raporu vermesi halinde veya zemin ve temel etüt raporunun yapının statik hesaplarının hatalı yapılmasına sebebiyet vermesi halinde, izin belgesi Merkez Yapı Denetim

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Faaliyete son verme cezası alan zemin ve temel etüt kuruluşunun ortakları üç yıl süreyle herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun bu maddenin altıncı fıkrası kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya zemin ve temel etüt kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının yöneticileri, ortakları ve teknik personeli bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

Bu maddenin uygulanmasına Bakanlıkça belirlenecek pilot ilde başlanır. Pilot uygulamanın genişletilmesi ve daraltılmasına Bakanlık yetkilidir.”

MADDE 25- 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun ek 2 nci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Anlaşmazlığın çözümü için verilen bu kararın ilgili idarece uygulanmasından kaynaklı davalar sözleşmenin tarafları arasında adli yargı mercilerinde görülür.

Yüksek Fen Kurulu Başkan ve üyeleri hakkında 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 104 üncü maddesi hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarının uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

Komisyonunun teklifi üzerine Bakanlıkça iptal edilerek faaliyetine son verilir ve teminatı irat kaydolunur.

Faaliyete son verme cezası alan zemin ve temel etüt kuruluşunun ortakları üç yıl süreyle herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşunun bu maddenin altıncı fıkrası kapsamında izin belgesinin iptaline sebebiyet veren veya zemin ve temel etüt kuruluşuna son beş takvim yılı içerisinde üç ayrı değerlendirme raporu kapsamında üç adet idari para cezası uygulanmasına sebebiyet vererek kayıtları tutulan teknik personel üç yıl süre ile herhangi bir zemin ve temel etüt, yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunda teknik bir görev alamaz ve başka bir zemin ve temel etüt veya yapı denetim veya laboratuvar kuruluşunun ortağı olamaz.

Zemin ve temel etüt kuruluşlarının yöneticileri, ortakları ve teknik personeli bu Kanunun uygulanmasından dolayı ortaya çıkan yapı hasarından sorumludur.

Bu maddenin uygulanmasına Bakanlıkça belirlenecek pilot ilde başlanır. Pilot uygulamanın genişletilmesi ve daraltılmasına Bakanlık yetkilidir.”

MADDE 25- 5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun ek 2 nci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Anlaşmazlığın çözümü için verilen bu kararın ilgili idarece uygulanmasından kaynaklı davalar sözleşmenin tarafları arasında adli yargı mercilerinde görülür.

Yüksek Fen Kurulu Başkan ve üyeleri hakkında 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 104 üncü maddesi hükümleri kıyasen uygulanır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarının uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 26- 24/12/2020 tarihli ve 7261 sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1 inci maddesinde yer alan “5 yıl” ibaresi “10 yıl” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 27- 7261 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinde yer alan “31/12/2025” ibaresi “31/12/2027” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 28- 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun ek 1 inci maddesinin altıncı fıkrasının altıncı cümlesinde yer alan “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı” ibaresi “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” şeklinde değiştirilmiş ve bu cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, yedinci fıkrasının birinci cümlesine “Yapım işinin tamamlanmasından sonra,” ibaresinden sonra gelmek üzere “7269 sayılı Kanun kapsamında anahtar teslimi yapılanlar hariç olmak üzere” ibaresi, ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş, dokuzuncu fıkrasının birinci cümlesine “teslim edilmek üzere” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya hibe ve yapım kredisi destekleri ile” ibaresi, ikinci cümlesine “köy yerleşik alanı içinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya dışında” ibaresi eklenmiş, beşinci cümlesinde yer alan “söz konusu alanlar” ibaresi “söz konusu alanlardaki taşınmazlardan; üzerine 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesisler inşa edilen taşınmazlar” şeklinde değiştirilmiş ve fıkra beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bu Kanun kapsamında verilen hibe ve krediler, alacağın devrine, temlikine ve takasa konu edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, hak sahibi ya da müteahhidin borçlarından dolayı hiçbir suretle haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.”

MADDE 26- 24/12/2020 tarihli ve 7261 sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1 inci maddesinde yer alan “5 yıl” ibaresi “10 yıl” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 27- 7261 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinde yer alan “31/12/2025” ibaresi “31/12/2027” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 28- 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun ek 1 inci maddesinin altıncı fıkrasının altıncı cümlesinde yer alan “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı” ibaresi “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” şeklinde değiştirilmiş ve bu cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, yedinci fıkrasının birinci cümlesine “Yapım işinin tamamlanmasından sonra,” ibaresinden sonra gelmek üzere “15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında anahtar teslimi yapılanlar hariç olmak üzere” ibaresi, ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş, dokuzuncu fıkrasının birinci cümlesine “teslim edilmek üzere” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya hibe ve yapım kredisi destekleri ile” ibaresi, ikinci cümlesine “köy yerleşik alanı içinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya dışında” ibaresi eklenmiş, beşinci cümlesinde yer alan “söz konusu alanlar” ibaresi “söz konusu alanlardaki taşınmazlardan; üzerine 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere konut, iş yeri, samanlık ve ahır gibi tesisler inşa edilen taşınmazlar” şeklinde değiştirilmiş ve fıkra beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bu Kanun kapsamında verilen hibe ve krediler, alacağın devrine, temlikine ve takasa konu edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, hak sahibi ya da müteahhidin borçlarından dolayı hiçbir suretle haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.”

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

“Bu bağımsız bölümler Hazine tarafından Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bedelsiz devredilir. Başkanlık bu bağımsız bölümleri rayiç bedeli üzerinden 2886 sayılı Kanun hükümlerinden istisna tutarak Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına gelir kaydedilmek üzere satışa ya da 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda değerlendirmeye yetkilidir.”

“Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca hibe ve kredi destekleri ile üzerinde konut, iş yeri ve ahırlı konut yapılan yüzölçümü en fazla 1.000 metrekare olarak belirlenen taşınmazlar ise Hazine tarafından Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bedelsiz devredilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devrolunan taşınmazların rayiç bedelin yarısı üzerinden peşin ya da yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitle faizsiz satışı Başkanlıkça gerçekleştirilebilir. Bu taşınmazların satış bedelinin tamamının ödenmesini müteakip hak sahiplerine faydalandırılan kredi miktarının iki katı kadar tutarda birinci derece birinci sıradan istifade hakkı ile Hazine lehine ipotek tesis edilerek tapu devredilebilir. Yapılan satış işlemleri doğrultusunda tahsil edilen tutarlar Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına gelir kaydedilir.”

“(10) 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine teslim edilmek üzere Bakanlık tarafından üretilen konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesislere ilişkin dokuzuncu fıkranın ilgili hükümlerinin uygulanmasına devam olunmak kaydıyla; bu madde hükümleri yalnızca altıncı fıkra uyarınca hibe ve kredi desteği verilen yapılara yönelik uygulanır.”

MADDE 29- 27/6/1989 tarihli ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 49- (1) 16/11/2024 tarihi itibarıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenler idari görevlerinin sona ermesini takip eden bir ay içerisinde talep etmeleri halinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında

“Bu bağımsız bölümler Hazine tarafından Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bedelsiz devredilir. Başkanlık bu bağımsız bölümleri rayiç bedeli üzerinden 2886 sayılı Kanun hükümlerinden istisna tutarak Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına gelir kaydedilmek üzere satışa ya da 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda değerlendirmeye yetkilidir.”

“Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca hibe ve kredi destekleri ile üzerinde konut, iş yeri ve ahırlı konut yapılan yüz ölçümü en fazla 1.000 metrekare olarak belirlenen taşınmazlar ise Hazine tarafından Kentsel Dönüşüm Başkanlığına bedelsiz devredilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devrolunan taşınmazların rayiç bedelin yarısı üzerinden peşin ya da yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitle faizsiz satışı Başkanlıkça gerçekleştirilebilir. Bu taşınmazların satış bedelinin tamamının ödenmesini müteakip hak sahiplerine faydalandırılan kredi miktarının iki katı kadar tutarda birinci derece birinci sıradan istifade hakkı ile Hazine lehine ipotek tesis edilerek tapu devredilebilir. Yapılan satış işlemleri doğrultusunda tahsil edilen tutarlar Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına gelir kaydedilir.”

“(10) 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine teslim edilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından üretilen konut, iş yeri, samanlık ve ahır gibi tesislere ilişkin dokuzuncu fıkranın ilgili hükümlerinin uygulanmasına devam olunmak kaydıyla; bu madde hükümleri yalnızca altıncı fıkra uyarınca hibe ve kredi desteği verilen yapılara yönelik uygulanır.”

MADDE 29- 27/6/1989 tarihli ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 49- 16/11/2024 tarihi itibarıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında idari görevde olanlardan daha önce milli emlak kontrolörü kadrosunda istihdam edilenler idari görevlerinin sona ermesini takip eden bir ay içinde talep etmeleri halinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Bakanlığında durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanınca atanırlar.

(2) Bu madde kapsamında yapılacak atamalar için uygun boş kadro bulunmaması halinde, atama onayının alınmasıyla birlikte başka bir işleme gerek kalmaksızın, söz konusu kadro ihdas edilmiş ve kurumların kadro cetvellerinin ilgili bölümlerine eklenmiş sayılır.”

Başvuru ve ödeme sürelerinin uzatımı

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında Hazineye ait tarım arazilerinin ve geçici 22 nci maddesi kapsamında Hazineye ait taşınmazların, 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak;

a) Süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi,

b) Kendilerine yapılan tebligatta belirtilen bedeli süresi içerisinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

c) Taksitli satışlarda, sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalan taşınmazların satış bedeli; bu taşınmazlar için ilgili kanunlarda belirtilen başvuru sürelerinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, ödeme yapmak amacıyla başvuru günde kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; kendilerine yapılan tebligatta belirtilen ödeme süresinin son gününü

durumlarına uygun başmüfettiş veya müfettiş kadrolarına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanınca atanırlar.

Bu madde kapsamında yapılacak atamalar için uygun boş kadro bulunmaması halinde, atama onayının alınmasıyla birlikte başka bir işleme gerek kalmaksızın, söz konusu kadro ihdas edilmiş ve kurumların kadro cetvellerinin ilgili bölümlerine eklenmiş sayılır.”

Başvuru ve ödeme sürelerinin uzatımı

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında Hazineye ait tarım arazilerinin ve geçici 22 nci maddesi kapsamında Hazineye ait taşınmazların, 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak;

a) Süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi,

b) Kendilerine yapılan tebligatta belirtilen bedeli süresi içinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

c) Taksitli satışlarda, sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalan taşınmazların satış bedeli; bu taşınmazlar için ilgili kanunlarda belirtilen başvuru sürelerinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, ödeme yapmak amacıyla başvuru günde kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; kendilerine yapılan tebligatta belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, ödeme yapmak amacıyla

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

izleyen günden, ödeme yapmak amacıyla başvuru günde kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği TÜFE aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır.

(4) İkinci ve üçüncü fıkralar uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz ve yapılacak hesaplamalarda her yıl için aylık değişim oranları toplamının yıllık kanuni faiz oranının iki katını geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmaz.

(5) Bu Kanunun 7 nci maddesi kapsamında süresi içinde iade başvurusunda bulunmayanlar ile geçici 8 inci maddesi kapsamında olanların başvuru süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(6) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi sahiplerine satışında; süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile taksitli satışlarda sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(7) 5/6/1986 tarihli ve 3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında Hazine taşınmazlarının satışında; süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile devir bedeli veya bakiyesini süresi içinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(8) 4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesi kapsamında Hazine taşınmazlarının satışında, süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile taksitli satışlarda sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

MADDE 30- (1) Bu Kanunun;

a) 24 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmü 30/9/2026 tarihinde,

başvuru günde kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği TÜFE aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır.

(4) İkinci ve üçüncü fıkralar uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz ve yapılacak hesaplamalarda her yıl için aylık değişim oranları toplamının yıllık kanuni faiz oranının iki katını geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmaz.

(5) 6292 sayılı Kanunun 7 nci maddesi kapsamında süresi içinde iade başvurusunda bulunmayanlar ile geçici 8 inci maddesi kapsamında olanların başvuru süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(6) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi sahiplerine satışında; süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile taksitli satışlarda sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(7) 5/6/1986 tarihli ve 3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında Hazine taşınmazlarının satışında; süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile devir bedeli veya bakiyesini süresi içinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

(8) 4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesi kapsamında Hazine taşınmazlarının satışında, süresi içinde satın alma başvurusu yapmayanların başvuru süresi ile taksitli satışlarda sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi 31/7/2026 tarihine kadar uzatılmıştır.

MADDE 30- (1) Bu Kanunun;

a) 24 üncü maddesinin birinci fıkrası hükmü 30/9/2026 tarihinde,

(Hatay Milletvekili Adem Yeşildal ve Ardahan
Milletvekili Kaan Koç ile 72 Milletvekilinin
Teklifi)

(Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,
yürürlüğe girer.

MADDE 31- (1) Bu Kanun hükümlerini
Cumhurbaşkanı yürütür.

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,
yürürlüğe girer.

MADDE 31- (1) Bu Kanun hükümlerini
Cumhurbaşkanı yürütür.

