

BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE TURİZM KOMİSYONU
BAŞKANLIĞINA

6269986

Görüşülmekte olan teklifin çerçeve 1.maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesini saygılarımızla arz ve teklif ederiz.

MADDE 1 - 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 73.- Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek yerin ; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile, proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen alan ve bu alan için yapılan değişik ölçeklerdeki imar planları ile parselasyon planları hakkında, idare mahkemeleri tarafından yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmesi için, yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olması şarttır.

Yürütmeyi durdurma veya iptal kararlarının kanunun hangi maddelerine aykırılık sebebiyle verildiği açıkça belirtilmek zorundadır.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ile işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını vermeye ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre verilecek kamulaştırmanın aceleliği kararı büyükşehir belediye meclisi tarafından verilir. Gayrimenkullerin kamulaştırma bedelinin tespitinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı tarihindeki rayiç değeri esas alınır ve ödeme tarihinde yıllık enflasyon farkı ilave edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayri menkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşma sağlanması halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdığı gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan ve/veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkullerin sahipleri proje alanının herhangi bir bölümünde parselasyon planı ile kendilerine ayrılan ada veya

parsellerde imar haklarını kullanırlar. Belediye tarafından kendilerine ayrı ada veya parselde yer verilen gayrimenkul sahipleri kamulaştırmasız el atma davası açamaz.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri de kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri Mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun kapsamında bulunan idarelerle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleriyle gerçekleştirilebilir.

amaç
35-nci
ve 46
Madde
ile ilgili
ayrılır

GEREKÇE

Bilindiği gibi, 3/7/2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı konusunda temel düzenlemeler öngörmektedir. Kanunun yasalaşmasından bugüne kadar gelinen süreçte, işleyiş gözlenmiş olup, söz konusu maddedeki esasların yeniden düzenlenmesi yararlı görülmüştür.

Bu düzenlemeler kapsamında; Belediye Kanununun 73 üncü maddesi değiştirilmek suretiyle eskiyen kent kısımlarının yeniden düzenlenmesi, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması ve deprem riskine karşı gereken tedbirlerin alınması amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı uygulaması yapılabilecektir. Buna göre, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının 5 ila 500 hektar arasında olması ve gerektiğinde etaplar halinde uygulama yapılabilmesine de imkan tanınmıştır. Bu konudaki uygulamalarla ilgili yetkiyi kullanacak organ olarak belediye meclisi esas alınmıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında yapılacak yargı denetimi bakımından da işleyişi kolaylaştıracak bazı esaslar öngörülmüştür.

Bu çerçevede, özellikle yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmesi için yapılan işlemin açıkça hukuka aykırı olmasının aranacağı hüküm altına alınmıştır. Uygulamada idari işlemlerin yapılması belli bir aşamaya geldikten, hak sahiplikleri oluştuktan ve yatırım tamamlandıktan sonra yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilebilmekte olup, bunun uygulanmasına bazı durumlarda fiilen imkansız olabilmektedir. Özellikle altyapı yatırımlarında, bir köprü kesinleşen imar planına göre yapılıp bitirildikten sonra veya bir kanalizasyon hattı döşenip hizmete alındıktan sonra ya da kesinleşen imar planına istinaden yapılaşma belli aşamaya geldikten sonra yürütmeyi durdurma ya da iptal kararı verildiğinde; yapılan yatırımların yıkılması ve tesislerin ortadan kaldırılması gibi fiilen ve fiziken uygulanması zor veya imkansız durumlara karşılaşılmaması idari hizmet gerekleri bakımından önem taşımaktadır. Bundan dolayı, yürütmeyi durdurma veya iptal kararlarında, yürütmeyi durdurma veya iptal kararının kanunun hangi maddelerine aykırı olduğunun açıkça belirtilmesi hüküm altına alınmıştır.

Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında büyükşehir belediyesi münhasır yetkili olup, büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi halinde ilçe belediyelerinin de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulayabilmesine imkân verilmiştir.

Yine işleyişi kolaylaştırmak amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 inci maddesine istinaden kullanılan, kamulaştırmanın aceleliği kararının da büyükşehir belediye meclisi tarafından alınmasına imkân verilmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki taşınmaz sahiplerinin 2981 sayılı Kanuna göre tabi olacağı usul ve esaslarda bu değişiklik kapsamında düzenlenmiştir.

Projelerin uygulanmasında esnekliği temin bakımından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmasına da imkân verilmiştir. Bu projelerin uygulamalarında getirilen bir yenilik de, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamalarının proje ortak gideri sayılacak olmasıdır. Bu düzenleme kapsamında dönüşüm ve gelişim proje alanlarında kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahiplerinin sahip oldukları inşaat m² si oranında proje ortak giderine katılması hüküm altına alınmıştır.

Kanun kapsamında mülkiyet hakkına riayet bakımından, Gayrimenkullerin kamulaştırma bedelinin tespitinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı tarihindeki rayiç değerin esas alınacağı ve ödeme tarihinde yıllık enflasyon farkının ilave edileceği de düzenlenmiştir.