

# TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

YASAMA DÖNEMİ

27

YASAMA YILI

2

## SIRA SAYISI: 91

**Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz  
ve 35 Milletvekilinin Tapu Kanunu ve Bazı  
Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun  
Teklifi (2/1984) ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma  
ve Turizm Komisyonu Raporu**

**Not:** Bu Sıra Sayısına; elektronik ortamda

“[http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/sirasayi\\_sd.sorgu\\_baslangic](http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/sirasayi_sd.sorgu_baslangic)”  
internet adresindeki sorgu sayfası üzerinden erişilebilmektedir.



## İÇİNDEKİLER

## Sayfa

### • 2/1984 Esas Numaralı Teklifin

- TBMM Başkanlığına Sunuş Yazısı ..... 4

- Katılma Yazıları ..... 4

- Genel Gerekeçesi ..... 5

- Madde Gerekeçeleri ..... 6

• Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu ..... 11

• Muhalefet Şerhleri ..... 16

• Teklif Metni ..... 32

• Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun  
Kabul Ettiği Metin ..... 32

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifimiz ve gerekçesi ekte sunulmaktadır.

Gereğini arz ederiz.

|                                   |                             |                               |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <i>Selahattin Minsolmaz</i>       | <i>Necip Nasır</i>          | <i>Ali Özkaya</i>             |
| Kırklareli                        | İzmir                       | Afyonkarahisar                |
| <i>Yusuf Ziya Yılmaz</i>          | <i>İlyas Şeker</i>          | <i>Hüseyin Şanverdi</i>       |
| Samsun                            | Kocaeli                     | Hatay                         |
| <i>Cemal Bekle</i>                | <i>Pakize Mutlu Aydemir</i> | <i>Hacı Ahmet Özdemir</i>     |
| İzmir                             | Balıkesir                   | Konya                         |
| <i>Tahir Akyürek</i>              | <i>Habibe Öçal</i>          | <i>Sabahat Özgürsoy Çelik</i> |
| Konya                             | Kahramanmaraş               | Hatay                         |
| <i>Mustafa Levent Karahocagil</i> | <i>Ali Şahin</i>            | <i>Yusuf Başer</i>            |
| Amasya                            | Gaziantep                   | Yozgat                        |
| <i>Bekir Kuvvet Erim</i>          | <i>Mustafa Savaş</i>        | <i>Abdullah Doğru</i>         |
| Aydın                             | Aydın                       | Adana                         |
| <i>Ramazan Can</i>                | <i>Ahmet Zenbilci</i>       | <i>Bayram Özçelik</i>         |
| Kırkkale                          | Adana                       | Burdur                        |
| <i>Yavuz Subaşı</i>               | <i>Hüseyin Yayman</i>       | <i>Mücahit Durmuşoğlu</i>     |
| Balıkesir                         | Hatay                       | Osmaniye                      |
| <i>Atilla Ödünç</i>               | <i>Ayşe Keşir</i>           | <i>Atay Uslu</i>              |
| Bursa                             | Düzce                       | Antalya                       |
| <i>Orhan Yegin</i>                | <i>İsmail Bilen</i>         | <i>Belgin Uygur</i>           |
| Ankara                            | Manisa                      | Balıkesir                     |
| <i>İbrahim Aydemir</i>            | <i>Salim Çivitcioğlu</i>    | <i>Zülfü Demirbağ</i>         |
| Erzurum                           | Çankırı                     | Elazığ                        |
| <i>Cemil Yaman</i>                | <i>Şeyhmus Dinçel</i>       | <i>Recep Özel</i>             |
| Kocaeli                           | Mardin                      | Isparta                       |

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına dair Kanun Teklifine imzama koyuyorum.  
Gereğinin yapılmasını arz ederim.

25.06.2019

*Ekrem Çelebi*

Ağrı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

(2/1984) Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifine imzamı koyuyorum;

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

26.06.2019

*Abdullah Nejat Koçer*

Gaziantep

| <b>HAVALE EDİLDİĞİ KOMİSYONLAR</b><br><b>(2/1984)</b> |  |
|---|--|
| <b>ESAS</b>   | Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu |
| <b>TALİ</b>   | Tarım, Orman ve Köyşleri Komisyonu               |

**GENEL GEREKÇE**

Sağlıklı, yaşanabilir ve insan onuruna yakışır uygulamaların gün geçtikçe tüm dünyaya örnek olduğu ülkemizde; yapılan uygulamalar ve düzenlemeler çerçevesinde kentleşme ve planlama alanında daha iyiye ulaşabilmek için yaşanan sıkıntıların giderilmesi, özellikle mevcut yapıların muhtemel afetlere karşı daha dayanıklı hale getirilmeleri ve dönüşüm uygulamalarının daha verimli yapılabilmesi için temel kanunlar olan 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer bazı kanunlarda değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu çerçevede Teklif ile getirilen düzenlemeler ana hatlarıyla şu şekildedir:

- Tapu uygulamalarında bürokrasi ve kırtasiyeciliğin azaltılması ve teknolojik gelişmeler sonucu işlevsiz halde bulunan uygulamaların kaldırılması ile yurtiçinde ve yurtdışında yaşayan vatandaşlarımızın tapu işlemlerine hız kazandırılması amaçlanmaktadır.

- Süresini dolduran ipoteklerin malikin talebiyle terkinin sağlanarak tapu sicilinin düzenli tutulmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir.

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişikliklerle; maliklerin tapuları ile oturdukları bağımsız bölüm numaralarının çeşitli hatalar nedeniyle farklı olması durumlarında bunların düzeltilmesi yoluna gidilerek yaşanan sıkıntıların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

- Mülkiyet hakkının doğurduğu sonuçlar çerçevesinde vatandaşlarımızın mağduriyetlerini gidermek ve uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm getirebilmek amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununda çeşitli düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.

- Parselasyon planının nasıl yapılacağı konusuna netlik ve açıklık getirilmesi suretiyle uzun yıllardır devam eden mülkiyet sıkıntıları ve çarpık yapılaşma hususunun çözüme kavuşturulması hedeflenmektedir.

- Mülkiyetin sorunlu olduğu ve mahkemelerce dahi çözülemediğinden karmaşık hale gelen problemlere yönelik düzenleme yapılarak uzun yıllardır süre gelen bu problemlerin çözümlenmesi hedeflenmektedir.

- Hazineye ait taşınmazlar ile tarım arazilerinin satışında uygulama birliğinin sağlanması ve çeşitli nedenlerle haklarından yararlanamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

- 6306 sayılı Kanunda öngörülen değişikliklerle, özellikle yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının ivedilikle yapılabilmesi için düzenleme yapılmakta ve bu suretle vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğinin korunması, uygulamada yaşanan problemlerin çözülmesi ve zaman kaybının önlenmesi hedeflenmektedir.

### MADDE GEREKÇELERİ

**Madde 1-** Madde ile, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde, taraf iradelerinin resmi görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşmelerin tamamlanabilmesine ve bu uygulamaya ilişkin usul ve esasların yönetmelikle belirlenmesine imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

**Madde 2-** Madde ile, tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilebilmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır. Bu kapsamda hataların oluşum nedenleri belirlenerek sınırlandırma yapılmakta ve hatalı hisselerin malikleri ile aynı ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak tabloya ilişkin bilgilendirici tebligat yapılması öngörülmektedir.

Tebligat sonrası taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak kişileri korumaya yönelik olarak tapu sicilinde bilgilendirme amaçlı belirtme yapılarak bu belirtmenin düzeltmenin kesinleşmesine kadar sicilde tutulması hedeflenmektedir.

İlgililerince yapılan tebligata muvafakat verilmesi halinde istem gereği düzeltme işlemi yapılması; belirlenen sürede muvafakat verilmemesi durumunda ise tapu müdürlüğüne hatalı kaydın resen düzeltilmesi ve işlem sonucundan ilgisine bilgi verilerek altmış gün içinde dava açabileceği hususunun ilgiye ihtar edileceği hüküm altına alınmaktadır.

**Madde 3-** Kanun Teklifinin 19 uncu maddesiyle ipotek şerhlerinin malikin talebi üzerine tapu müdürlüğüne terkin edilebilmesine ilişkin olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine hüküm eklenmektedir. Madde ile, söz konusu hükmün yürürlüğe girmesinden önce tesis edilmiş ve süresini doldurmuş ipotekler hakkında geçiş hükmü düzenlenerek hak kaybının oluşmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 4-** Madde ile, 2644 sayılı Tapu Kanununun işlevsiz halde bulunan ve uygulanmayan 22 nci maddesi ve tapu işlemlerine fotoğraf yapıştirilmesini düzenleyen 27 nci maddesinin bürokrasinin ve kırtasiyeciliğin azaltılması amacıyla yürürlükten kaldırılması amaçlanmaktadır.

**Madde 5-** Madde ile, hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının daha kolay ve külfetsiz bir şekilde düzeltilebilmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır. Uygulamada, hatalı bağımsız bölümlerin malikleri bu hatanın giderilmesi için bağımsız bölümlerin trampası veya satışını yapmak zorunda kalmakta ve blok numarasında yapılan düzeltme işlemlerinde oybirliğinin aranması çoğu zaman karar alınmasını imkansız hale getirmektedir. Bu çerçevede, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2011/3 sayılı Genelgesi kapsamında halen yürütülmekte olan söz konusu işlemlerin daha kolay ve külfetsiz bir şekilde yapılabilmesine yönelik düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 6-** 19/7/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 25 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinde düzenleme yapılarak tarım arazilerinin, tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın planlanamayacağı hükmü getirilmiştir. Ancak, valilikler veya belediyeler tarafından plan gerektirmeyen yapılar için 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın ruhsat verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca, yine köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar; plan yapılmadığı, mevcut durumun tespit edildiği gerekçesiyle 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmadan belirlenmiştir. Bu durum tarım alanlarının gerekli izinler alınmaksızın amacı dışında kullanılmasına yol açmaktadır. Bu nedenle madde ile, tarım arazilerinin korunması ve ihtiyaç halinde planlı kullanımı için, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar belirlenirken 5403 sayılı Kanun kapsamında izin alınması zorunluluğu 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesine dercedilmektedir.

**Madde 7-** 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesinde yapılan değişiklik ile; uygulama imar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan veya kamulaştırılması gereken alanların kamu eline geçmesini sağlama, kamulaştırma yükünü ve kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan sorunları azaltma, nüfusun ihtiyaç duyduğu açık ve yeşil alanların elde edilmesini sağlama yönünde kanuni düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkan sağlanması öngörülmektedir.

**Madde 8-** Uygulamada tanım karmaşası olduğundan parselasyon planı yapılması gereken yerlerde ifraz ve tevhit işlemleri yapılmaktadır. Bu nedenle madde ile; ifraz ve tevhidin hangi durumlarda yapılabileceği açıklanmakta ve ifraz ve tevhit şartlarının daha anlaşılır hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte, kamu yararı düşünülerek gecikmelerin önüne geçilmesi amacıyla, ifraz ve tevhit işlemleri yönünden kamu mülkiyetine ait alanlar için istisna getirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca; resen ifraz ve tevhit yapılabilmesi, yapılaşmaya elverişli olmayan bu parsellerin yapılaşmaya elverişli hale getirilmesini sağladığından yaşanan sıkıntıların önüne geçebilmek için ilgili düzenlemenin yapılması önem arz etmektedir.

**Madde 9-** Madde ile; arsa ve arazi düzenlemesi uygulanacak alanlarda umumi hizmet alanına konu kullanımlar netleştirilmekte ve uygulamada birlik sağlanması öngörülmektedir. Buna mukabil düzenleme ortaklık pay oranı da artırılmakta ve düzenleme ortaklık payına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek yaşanan tereddütlerin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Yapılan düzenleme ile;

- Kadastro ve imar yollarının zaten kamunun kullanımındaki yollar olduğu, yani bir nevi plan öncesi umumi hizmet alanı olduğu değerlendirildiğinden bu alanların ihdasa konu edilmeden, öncelikle imar planıyla belirlenen umumi hizmet alanlarından düşülmesi ve sonrasında düzenleme ortaklık payının hesaplanması öngörülmektedir.

- Sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulurken yapılan imar uygulamalarında kamuya yük getirilmeden hareket alanının genişletilmesi, daha hızlı hareket edilmesi ve yasal çerçeve içerisinde kamulaştırma yükünün azaltılması, yıllarca süren kamulaştırma ve mülkiyet problemlerinin önüne geçilmesi ile vatandaşlarımızın mağduriyet yaşamamaları amaçlanmaktadır.

- Mevcut yapılar nedeniyle uygulamada düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlarda, eşitlik ilkesinden hareketle düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülerek alınması öngörülmektedir.

- Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet probleminin, parsel sahiplerinin muvafakatleri olması halinde imar uygulamasıyla çözülmesi ve bu suretle müstakil parsel oluşması sağlanmaktadır.

- Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 10-** Madde ile; tarımsal seralarda ruhsat aşamasında yaşanan sıkıntılıların giderilmesine yönelik çözüm sağlanması ve bu suretle tarımsal üretimin artırılması amacıyla seraların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmak, ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü bulunmak ve entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla ruhsat alınmadan ve yola cephesi bulunan parsellerden geçiş hakkıyla (yola cephe sağlamadan) yapılabilmesine imkan sağlanmaktadır.

**Madde 11-** Madde ile; yapılaşmamış parsellerin, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilmesine ilişkin düzenleme yapılması öngörülmektedir.

**Madde 12-** Madde ile, genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği tespit edilen metruk yapılara ilişkin tehlikeli durumun, cana ve mala zarar vermesini önlemek amacıyla, öncelikle yapı sahiplerince ortadan kaldırılması; bunun sağlamadığı durumlarda ise tehlikenin giderilmesine yönelik işlerin belediye veya valilikçe resen gerçekleştirilmesine ilişkin düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

**Madde 13-** Madde ile, vatandaşlar tarafından çözümü gerçekleştirilmeyen alanlarındaki süreçlerin etkinleştirilmesi, ülke düzeyindeki iyileştirme, yenileştirme ve dönüşüm çalışmalarının bütüncül bir anlayışla koordinasyonunun sağlanması, benzer alanlarda tekil çözümlerin üretilmesi gerekliliği karşısında söz konusu düzenlemenin yapılması amaçlanmaktadır.

**Madde 14-** Madde ile, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında verilen yapı kayıt belgesinin bulunduğu Hazine taşınmazlarının ilgililerine yapılacak satışlarında satışların en kısa sürede yapılmasını teminen başvuru süresi getirilmekte; yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaması hüküm altına alınmakta; ayrıca bu belgenin alınması sırasında hem yapı hem de taşınmazın zemini için ilgilileri tarafından ödeme yapıldığından bu taşınmazlardan yapı bedeli ve ecrimisil alınmaması, tahsil edilmiş ecrimisillerin de satış bedelinden mahsup edilmesine yönelik düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

**Madde 15-** 4706 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile; belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında başvuru süresinin uzatılması; satılan tarım arazilerinin otuz yıl içerisinde üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması halinde satış işleminin iptal edilerek taşınmazın resen Hazine adına tescil edilmesi ve ödenen bedelin faizsiz olarak kayıt malikine iade edilmesi sağlanarak bu arazilerin tarım dışı amaçla kullanılmasının ve atıl bırakılmasının önlenmesi; ayrıca satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin ve tarımsal amaçla kullanılan 2/B arazilerinin satışına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması, bu sayede belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında yer alan söz konusu arazilerin satışında satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı gibi hususlarda uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.

**Madde 16-** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasında yapılan değişikliklerle; Kanun kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesislerin bedelinin yapı yaklaşık maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanması amaçlanmaktadır.

**Madde 17-** Madde ile, İstanbul ili Silivri ve Çatalca ilçelerinde bulunan Hazineye ait taşınmazların geçici 22 nci madde kapsamında yapılacak satışlarında başvuru süresinin uzatılması; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması sağlanarak benzer kanunlarda yer alan düzenlemelerde uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.



**Madde 18-** Madde ile, kamu taşınmazları üzerinde yapılacak olan, diğer turizm tesislerine oranla toplam yatırım ve işletme maliyeti daha düşük ve yatırımın geri dönüş süresi daha az olan kamping ve günübirlik turizm tesisleri için kesin tahsis yapılmasına ilişkin süre, uzatılan süreler dahil toplam yirmi yıl olarak yeniden düzenlenmektedir. Ayrıca, işlemleri henüz sonuçlanmayanlar hakkında da bu sürenin uygulanacağı yönünde düzenleme yapılarak, aynı durumdaki turizm yatırımcıları ve işletmecileri arasında eşitliğin sağlanması amaçlanmaktadır.

**Madde 19-** 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda yapılan değişiklik ile; Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamak amacıyla tapu siciline süreli olarak tescil edilmiş olan ipoteklerin, süresinin sona ermesi ve madde metninde belirtilen şartların oluşması halinde malikin talebiyle terkinin sağlanabilmesine yönelik düzenleme yapılması öngörülmektedir.

**Madde 20-** 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında belediyelere devredilen taşınmazlar üzerindeki yapılar kentsel dönüşüme tabi tutulacağından, dolayısıyla muhafaza edilemeyeceklerinden, bu taşınmazlar için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmemesi, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin terkin edilmesi, tahsil edilenlerin ise iade edilmesi amaçlanmıştır.

**Madde 21-** Madde ile, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen geçici maddenin yürürlüğe girmesinden önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanların 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli kabul edilmesi, bu konu hakkında herhangi bir hukuki ihtilaf yaşanmamasının sağlanması ve bu suretle vatandaşlar açısından oluşabilecek mağduriyetlerin önlenmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 22-** Madde ile; 2/B taşınmazlarında kayıt maliki ve kullanıcı çakışması nedeniyle haktan yararlanamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde eş değer 2/B arazisi verilmesi suretiyle giderilmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 23-** Madde ile, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı ve 12 nci maddelerinde belirtilen başvuru ve ödeme süresini geçiren vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi ve uygulamada meydana gelebilecek hukuki ihtilafların önlenmesini teminen yeniden başvuru ve ödeme süresi verilmesi amaçlanmaktadır.

**Madde 24-** Madde ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki yapıların sicilinde bulunan haklar ve şerhlerin yapının yıkılmasından sonra hisseler üzerinde devam edeceği ancak bu hakların ve şerhlerin dönüşüm uygulaması kapsamında tapuda yapılacak işlemler için engel teşkil etmeyeceği açıkça düzenlenmektedir. Diğer taraftan, belirtilen haklar ve şerhlerin, yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilmesi ve bu suretle alacaklı olanların herhangi bir zarara uğramamasının temin edilmesi amaçlanmaktadır.

Dönüşüm uygulamalarının zaman kaybına ve kesintiye uğramadan yürütülebilmesi için malikler ile müteahhitler arasında imzalanan sözleşmelere göre malikler taşınmazlarını müteahhide devretmektedir. Kat irtifakının kurulması veya dönüşüm uygulamasının tamamlanması ile birlikte müteahhit maliklerin haklarına karşılık gelen bağımsız bölümleri tapuda maliklere iade etmektedir. Bütün taşınmazların tapuda müteahhide devredildiği bir safhada müteahhitin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulandığı zaman hem dönüşüm uygulaması tamamlanamamakta ve hem de malikler mağdur olmaktadır. Belirtilen sebeple, bu madde ile Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüm uygulamaları için yapım işini üstlenen müteahhite devredilmesi durumunda, müteahhitin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamayacağı düzenlenmiştir.

Ayrıca, Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışının, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve idarenin iznine istinaden yapılabilmesine yönelik düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

Yine, uygulamada malikler ve müteahhitler arasında anlaşma sağlanmış olmasına rağmen müteahhitten kaynaklanan sebeplerle uzunca bir zaman yeni yapının yapım işine başlanılmaması veya yapım işine belirli bir seviyeden sonra devam edilmemesi gibi durumlar söz konusu olabilmektedir. Bu gibi durumlarda malikler işe başka bir müteahhit ile devam etmek istediklerinde mevcut sözleşmelerin genel hükümlere göre fesih edilmesi uzunca bir zaman almakta ve bu da maliklerin daha da mağduriyetine sebep olabilmektedir. Belirtilen sebeple, Kanunun 6 ncı maddesine bir fıkra eklenmesi suretiyle; Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde maliklerce anlaşma sağlanmasından sonra bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış ise veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır inşai faaliyete devam edilmiyor ise, sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabileceği, belirtilen durumlarının varlığının Bakanlıkça tespit edilmesi halinde müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlamasının veya devam etmesinin istenileceği ve bu ihtarla rağmen işe başlanılmaması veya devam edilmemesi durumunda, otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla daha önce imzalanmış olan sözleşmelerin resen fesih edilmiş sayılacağı düzenlenmektedir. Ayrıca, fesih sonrasında, fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, taraflar arasında yapılan ödemeler ve benzeri konularda genel hukuk hükümlerinin uygulanacağı, ancak fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira ödemelerinin hak sahiplerinden geri talep edilemeyeceği hükme bağlanmaktadır.

**Madde 25-** Madde ile; yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılacağı veya yaptırılacağı düzenlenmektedir. Bu kapsamda, uygulamaların hızlı ve kesintiye uğramadan yürütülmesi için; riskli yapı tespiti, bu tespite itiraz, tahliye iş ve işlemlerinin yapılacağı süreler ile tapuda, belediyelerde ve diğer idareler nezdinde yapılacak iş, işlem ve uygulamalarda maliklerin ve ilgililerin muvafakatının aranmayacağı, alandaki taşınmazların, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanlar da dahil olmak üzere Hazine adına tescil edileceği ve yeni yapılar için kat irtifakı veya kat mülkiyetinin; hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılmaya kadar Hazine adına kurulacağı düzenlenmektedir. Ayrıca, uygulama yapılacak alanda hak sahipleri ile TOKİ, İdare veya müteahhitler arasında, daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın fesih edilmiş sayılacağı düzenlenmekte ve fesih edilmiş sayılan bu sözleşmelere göre tarafların ve Bakanlığın hakları ve sorumlulukları belirtilmektedir. Ayrıca hak sahipliği çalışmalarının nasıl yapılacağı ile yapılacak yeni taşınmazların hak sahiplerince teslim alınmaması durumunda hak sahibinin mevcut taşınmazının değerinin hak sahibine ödenerek işlem yapılacağı hüküm altına alınmaktadır.

**Madde 26-** Madde ile; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında alınacak teminatlar ve Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak hakkında, amme alacakları için yapılacak haciz ve tedbirler de dahil olmak üzere, her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamayacağı hükme bağlanmaktadır.

**Madde 27-** Yürürlük maddesidir.

**Madde 28-** Yürütme maddesidir.

**Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu**

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu*

*28/6/2019*

*Esas No: 2/1984*

*Karar No: 3*

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

2/1984 esas numaralı “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” Komisyonumuzun 27 Haziran 2019 tarihinde yapılan toplantısında görüşülmüş ve kabul edilmiştir.

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

Kırklareli Milletvekili Selahattin MİNSOLMAZ ile 35 Milletvekili tarafından 25/06/2019 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan ve Başkanlıkça aynı tarihte esas komisyon olarak Komisyonumuza havale edilen 2/1984 esas numaralı “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi”, Komisyonumuzun 27/06/2019 tarihli toplantısında, Kanun teklifinin ilk imza sahibi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı temsilcilerinin katılımlarıyla incelenip görüşülmüştür.

Teklifin tümü üzerinde yapılan görüşmelerde Kanun teklifinin ilk imza sahibi Kırklareli Milletvekili Selahattin MİNSOLMAZ tarafından yapılan açıklamalarda Teklifte,

- Farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunan tarafların, tapu ve kadastro işlemlerini oldukları yerlerdeki görevliler huzurunda yapabilmelerine olanak sağlandığı,
- Tapu işlemlerindeki kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin azaltıldığı,
- Tapu kayıtlardaki hatalı kayıtlar ile kat mülkiyetine tabi yapıların projelerindeki hatalı blok numaraları ve bağımsız bölüm numaralarının düzeltildiği,
- Tarım arazilerinin korunması ve ihtiyaç halinde planlı kullanımı için, köy yerleşik alanı belirlenirken 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım izni alma zorunluluğunun getirildiği,
- Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz eden yapılar hakkında kamu güvenliği dikkate alınarak bir an önce işlem yapabilme olanağının getirildiği,
- Yapılaşmamış parsellerin belirli şartlarla açık otopark olarak kullanılabilmesine imkân sağlandığı,
- Tarımsal amaçlı seraların, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilmemesinin önünün açıldığı,
- Parselasyon planlarının doğru bir şekilde yapılmasına yönelik düzenlemelerin hayata geçirildiği, DOP alanlarının belirlendiği ve DOP ve KOP alanlarının birleştirilerek kesintinin % 45 olarak düzenlendiği,
- Yapı kayıt belgesine konu taşınmazlar için tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ayrıca satış bedeli alınmamasının hükme bağlandığı,
- Tapu sicilinin düzenli tutulmasının sağlanması amacıyla tapu siciline süreli olarak tescil edilmiş olan ipoteklerin, süresinin sona ermesi halinde malikin talebiyle terkinine ilişkin düzenleme yapıldığı,
- Belediyeye devredilen taşınmazlar üzerindeki yapıların kentsel dönüşüme tabi tutulması ve bu şekilde muhafaza edilmelerinin mümkün olmaması nedeniyle kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren bunlara ilişkin ecrimisil tahakkuk ettirilmemesi,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışında başvuru süresinin uzatıldığı,
- Bu kapsamda satılan tarım arazilerinin korunmasına yönelik olarak otuz yıl içerisinde üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılma zorunluluğunun getirildiği,
- 2/B taşınmazlarında kayıt maliki ve kullanıcı çakışması nedeniyle haklıdan yararlanamayan vatandaşların mağduriyetlerinin, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde eş değer 2/B arazisi verilmesi suretiyle giderilmesine imkân sağlandığı,
- Kentsel dönüşüm alanlarında maliklerin müteahhitten kaynaklanan nedenlerle yaşadığı problemlerin giderilmesi amacıyla, maliklere bu sözleşmeleri feshetme hakkı tanındığı,

• Afetler veya başka nedenlerle kendiliğinden çöken binaların ve çevresindeki yapıların dönüşüm uygulamalarının ivedilikle re'sen yapılabilmesine yönelik düzenleme yapıldığı ifade edilmiştir.

Teklifin tümü üzerinde yapılan görüşmelerde Yürütmeyi temsilen Komisyon toplantısına katılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Hukuk Hizmetleri Genel Müdürü Ahmet KÜÇÜKLER tarafından yapılan açıklamalarda Teklifte,

• Vatandaşa kolaylık getiren, külfet yüklemeyen nitelikte düzenlemeler getirildiği,

• Tapu Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan düzenlemelerle taşınmazlarla ilgili olarak vatandaşların sorunlarının çözümüne yönelik olmak üzere taşınmaz satışına ilişkin Milli Emlak Genel Müdürlüğüne ait olan işlerle ilgili olarak vatandaşlara; başvuru süresi, ödeme konusunda taksitlendirme işlemleriyle ilgili olarak kolaylık sağlandığı,

• Afet riski altındaki alanlarla ilgili olarak getirilen düzenleme ile kentsel dönüşüm işlemlerinin ivedilikle sürdürülebilmesi ve vatandaşlarla müteahhitler arasında meydana gelen sorunları önlemeye ve bu sorunların çözümüne yönelik düzenleme yapıldığı

ifade edilmiştir.

Kanun Teklifinin geneli üzerinde yapılan görüşmelerin tamamlanmasını müteakip maddeleri üzerinde görüşmelere geçilmesi kabul edilmiştir.

Teklifin,

• 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 ve 13 üncü maddeleri aynen,

• 8 inci maddesi önergeyle değiştirilmek suretiyle kabul edilmiştir. Yapılan değişiklikle, yapılaşmaya elverişli olmaması nedeniyle tevhit edilen parsellerin, yapılaşmaya uygun olarak yeniden ifraz edilmeleri durumunda parsel maliklerinin herhangi bir hak kaybına uğramaması amacıyla önceki cephe, konum ve benzeri fiilî kullanımları dikkate alınarak parsel maliklerinin lehine olan durumların korunması amaçlanmıştır.

• 9 uncu madde önergeyle değiştirilmek suretiyle kabul edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan imar planları ile 2981 Kanun kapsamında yapılmış olan imar ıslah planlarını birbirinden ayırmaktadır. Madde kapsamına giren imar planlarının her iki Kanunla düzenlenen imar planlarını da kapsadığının daha net bir şekilde ifade edilerek uygulamada meydana gelebilecek tereddütlerin önlenmesi amacıyla önergeyle değişiklik yapılmıştır.

• 14 üncü madde redaksiyona tâbi tutulmak suretiyle kabul edilmiştir.

• 3194 sayılı İmar Kanununa eklenmesi öngörülen Geçici 19 uncu maddeyi düzenleyen önergenin kabul edilmesiyle yeni bir çerçeve madde ihdas edilmiş, kanun yapım tekniği kapsamında bu çerçeve madde Teklifin 15 inci maddesi olarak metne işlenmiş ve devam eden maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir. Teklifin çerçeve 9 uncu maddesiyle 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde parselasyon planlarının hazırlanmasına ilişkin düzenleme yapılmaktadır. Yeni ihdas edilen Geçici 19 uncu madde ile hâlihazırda parselasyon planına başlanmış ve parselasyon planları onaylanmış ancak tescil işlemleri tamamlanmamış imar uygulamalarında yeniden başa dönülmemesi, kaynak ve zaman kaybının önlenmesi ve halihazırda yürütülen imar uygulama çalışması kapsamında oluşturulmuş çözümlerin akamete uğratılmaması amaçlanmaktadır.

• Teklifin 15 inci maddesi 16 ncı madde olarak teselsül ettirilmiş ve önergeyle değiştirilmek suretiyle kabul edilmiştir. Çerçeve madde kapsamında yalnızca 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “rayiç” ibaresinin metinden çıkarıldığının, madde metninde yer alan diğer “rayiç” ibarelerinin korunduğunun net bir şekilde ifade edilmesi amacıyla önergeyle düzenleme yapılmıştır.

- Teklifin 16 ncı maddesi 17; 17 nci maddesi 18 inci maddeler olarak teselsül ettirilmiş ve aynen kabul edilmiştir.
- Teklifin 18 inci maddesi 19 uncu madde olarak teselsül ettirilmiş ve önergieyle değiştirilmek suretiyle kabul edilmiştir. Çerçeve madde ile, kamu taşınmazları üzerinde yapılacak olan, diğer turizm tesislerine oranla toplam yatırım ve işletme maliyeti daha düşük ve yatırımın geri dönüş süresi daha az olan kampingler ve günübirlik turizm tesisleri için kesin tahsis yapılmasına ilişkin sürenin, uzatılan süreler dâhil toplam yirmi yıl olarak yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Önergieyle yapılan değişiklikle bu yirmi yıllık sürenin yeni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren yirmi yılı geçemeyeceği hükmüne bağlanarak uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amaçlanmıştır.
- Teklifin 19 uncu maddesi 20; 20 nci maddesi 21; 21 inci maddesi 22; 22 nci maddesi 23; 23 üncü maddesi 24; 24 üncü maddesi 25 inci madde olarak aynen kabul edilmiştir.
- Teklifin 25 inci maddesi 26 ncı madde olarak teselsül ettirilmek suretiyle redaksiyona tabi tutularak kabul edilmiştir.
- Teklifin 26 ncı maddesi 27 nci madde olarak teselsül ettirilerek aynen kabul edilmiştir.
- 6306 sayılı Kanuna Geçici 4 üncü maddenin eklenmesini öngören önerenin kabul edilmesiyle yeni bir çerçeve madde ihdas edilmiş, bu madde kanun yapım tekniğine uygun olarak Teklifin çerçeve 28 inci maddesi olarak metne işlenmiş, devam eden maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir. Teklifin 26 ncı madde olarak teselsül ettirilen 25 inci maddesiyle 6306 sayılı Kanuna 6/A maddesi eklenerek yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resen yapılacağı düzenlenmiş ve buna ilişkin esaslar belirlenmiştir. Teklife eklenen yeni 28 inci madde ile 6306 sayılı Kanuna Geçici 4 üncü madde ilave edilerek, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce dönüşüm uygulamalarına başlanan riskli yapılarda da 6/A maddesinde belirlenen şartların tespit edilmesi halinde 6/A maddesine göre uygulama yapılacağı hükmüne bağlanarak bu uygulamaların da daha hızlı sonuçlanması ve vatandaşların mağdur edilmemesi amaçlanmıştır.
- Teklifin yürürlük maddesi olan 27 nci madde 29 uncu madde olarak teselsül ettirilmiş ve redaksiyona tabi tutulmak suretiyle kabul edilmiştir. Redaksiyon kapsamında maddenin (a) bendinde yer alan “19 uncu” ibaresi, teselsüller nedeniyle “20 nci” olarak değiştirilmiştir.
- Teklifin yürütme maddesi olan 28 inci madde 30 uncu madde olarak teselsül ettirilerek aynen kabul edilmiştir.
- Teklif, son oylamasında hazır bulunan üyelerin oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Kanun Teklifinin 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.

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

Başkan  
*Tahir Akyürek*  
Konya

Başkanvekili  
*Metin Yavuz*  
Aydın

Sözcü  
*Jülide İskenderoğlu*  
Çanakkale

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| Kâtip                         | Üye  | Üye  |
| <i>Burhan Çakır</i>           | <i>Ahmet Zenbilci</i>                                | <i>Ertunç Erkan Balta</i>                            |
| Erzincan                      | Adana  | Artvin   |
| Üye                           | Üye  | Üye  |
| <i>Ahmet Uzer</i>             | <i>Şamil Ayrım</i>                                   | <i>Hulusi Şentürk</i>                                |
| Gaziantep                     | İstanbul   | İstanbul   |
| Üye                           | Üye  | Üye  |
| <i>İlyas Şeker</i>            | <i>Recep Uncuoğlu</i>                                | <i>Hamdi Uçar</i>                                    |
| Kocaeli                       | Sakarya  | Zonguldak  |
| Üye                           | Üye  | Üye  |
| <i>Hüseyin Yıldız</i>         | <i>İsmet Tokdemir</i>                                | <i>Gökan Zeybek</i>                                  |
| Aydın                         | Hatay  | İstanbul   |
| (Muhalefet şerhi var)         | (Muhalefet şerhim var)                               | (Muhalefet şerhimiz vardır)                          |
| Üye                           | Üye  | Üye  |
| <i>Hasan Baltacı</i>          | <i>Mürsel Alban</i>                                  | <i>Ulaş Karasu</i>                                   |
| Kastamonu                     | Muğla  | Sivas  |
| (Muhalefet şerhi vardır)      | (Muhalefet şerhim vardır)                            | (Son oylamada bulunamadı,<br>muhalefet şerhi vardır) |
| Üye                           | Üye  | Üye  |
| <i>Mahmut Celadet Gaydalı</i> | <i>Baki Şimşek</i>                                   | <i>İbrahim Halil Oral</i>                            |
| Bitlis                        | Mersin   | Ankara   |
| (Muhalefet şerhimizle)        |  | (Muhalefet şerhimiz vardır)                          |
|                               | Üye  |  |
|                               | <i>Hayrettin Nuhoğlu</i>                             |  |
|                               | İstanbul   |  |
|                               | (Son oylamada bulunamadı,<br>muhalefet şerhi vardır) |  |

## MUHALEFET ŞERHİ

2/1984 esas numaralı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifine ilişkin muhalefet şerhimiz aşağıdaki gibidir. Bilgilerinize sunarız.28.06.2019

### 1-GENEL DEĞERLENDİRME

Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 35'inci maddesinde "Komisyonlar, kendilerine havale edilen kanun tekliflerini aynen veya değiştirerek kabul veya reddedebilirler; birbirleriyle ilgili gördüklerini birleştirerek görüşebilirler" hükmü yer almaktadır. Bu hüküm doğrultusunda komisyonlara sunulan ve birbirleri ile alakalı olup aynı kanunlarda değişiklik öngören kanun tekliflerinin birleştirilerek görüşülmesi yasa yapım sürecinin bir parçası olarak kabul görmüş ve parlamento hukukunun bir kuralı olarak uygulanmaya gelmiştir. Yasa yapım sürecinden beklenen kamu yararının en üst seviyede sağlanabilmesi, verilen tüm tekliflerin bir araya getirilip komisyonlarda tartışılması suretiyle mümkün olabilir. Aksi yönde bir davranış bu süreci sekteye uğratar. Bu kural, komisyonda görüşülen düzenlemelerle ilgili farklı tekliflerin değerlendirilmesi, sürecin daha etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi ve kabul görsün veya görmesin, komisyonda görüşülmeyi bekleyen kanun tekliflerinin sayısının azaltılarak komisyonun iş yükünün azaltılması olanağını da sağlar.

Söz konusu Kanun Teklifi toplam 8 yasada değişiklik öngörmektedir. Bu 8 yasanın dördüyle (3194 sayılı İmar Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) ilgili olarak İstanbul Milletvekili M. Akif HAMZAÇEBİ'nin ilk imzasıyla daha önce verilmiş ve ana komisyon olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna sevk edilmiş kanun teklifleri bulunmaktadır. Görüşülmekte olan Kanun Teklifinin görüşmelerine başlanmadan önce nezaketen söz konusu dört kanun teklifinin Sayın Komisyon Başkanı'na hatırlatılmış olmasına rağmen bu kanun teklifleri birleştirilerek komisyon gündemine alınmamıştır. Bir siyasi parti grubuna mensup milletvekillerinin teklifi gündeme alınırken diğer bir siyasi parti grubuna mensup milletvekillerinden gelmiş olan kanun tekliflerinin gündeme alınmaması, yasa yapma sürecinde şeffaflığın değil partizanlığın olduğunu ve yeni sistemle daha güçlü olacağı söylenen parlamentonun iddia edilen aksine son derece zayıf olduğunu göstermektedir.



2/1984 esas numaralı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi incelendiğinde düzenlemenin özü itibarıyla İmar ve Planlama alanlarında önemli değişikliklerin bir oldubittiye getirilmek istendiğini, öneri ve eleştiriler dikkate alınmadan sağlıklı bir danışma ve tartışma süreci işletilmeden teklifin Meclis'e sunulmak istendiği görülmektedir.

Kentlerimiz planlama ve imar uygulamalarıyla ilgili büyük bir keşmekeşin içinde yer almaktadır. Öneri ve eleştiriler dikkate alınmadan Türkiye bu konularda devlet katında olduğu kadar, meslek odaları, üniversiteler ve sivil toplum alanında önemli bir birikime sahiptir. O nedenle bu alanda yapılacak düzenlemenin geniş katımlı ve bu birikimi dikkate alacak bir anlayışla yapılması gerekir. Oysa bugün uygulanan anlayış, kapalı kapılar ardında, danışma süreçleri işletilmeden, parçacı bir anlayışla düzenlemeler yapmayı tercih etmektedir. Bu anlayış çözdüğü sorunlardan daha fazlasını yaratmaktadır. Mevcut tasarı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlar ibaresi içermektedir ama dikkatli biçimde incelendiğinde yapılan düzenlemelerin büyük ölçüde imar mevzuatına çok önemli değişiklikler getirdiği görülmektedir. Teklif biçimsel görünmekle birlikte böylesi önemli bir konuya sistematik yaklaşılmadığını gözler önüne sermektedir.

Söz konusu Kanun Teklifi ile bazı sorunları çözmeye yönelik adımlar atılmak istendiği vurgulansa da içinde bulunduğumuz olumsuzluklara yenilerini ekleyecek düzenlemeler maalesef mevcuttur.

Kanun Teklifinin yasalaşması halinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü personelinin iş yükünün büyük oranda artacağı ortadadır. 30.05.2019 tarihinde TBMM Genel Kurulunda kabul edilen ve 12.06.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7176 sayılı Bazı Kanunlar ile 635 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Gelir İdaresi Başkanlığı personeli için kurum içi uzmanlığının önü açılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanan Milli Emlak Genel Müdürlüğü personeli bu kapsamın dışında kalmıştır. Milli Emlak Genel Müdürlüğünde aynı dairede, aynı işi yapan memur ile uzman arasındaki farklılığın giderilmesi gerekmektedir. Görüşülmekte olan Kanun Teklifinin hazırlık aşamasında bu personelin de mağduriyetinin göz önüne alınmamış olması dikkat çekicidir. Milli Emlak Genel Müdürlüğünde görev yapan personel için de kurum içi uzmanlık sınavının getirilmesi düşünülmelidir.

3194 sayılı İmar Kanununun 13. Maddesinde yapılan değişiklikle DOP konu kullanımalarında eğitim, sağlık, spor, kültür ve kreş gibi alanların kamu eline geçinceye kadar mülkiyet sahipleri tarafından kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesi planlama ve şehircilik ilkelerine aykırıdır. Plan yapmanın temel anlayışı eğitim, sağlık, spor, kültür ve kreş gibi hizmetlerden plan sınırları içerisinde yaşayan halkın bu hizmetleri kamu eli ile ücretsiz olarak temin etmesidir. Maddeyle iktidar eğitim, sağlık, kültür, kreş ve spor hizmetlerini özelleştirmektedir.

İktidarın ortaya koyduğu hizmet anlayışı temel hizmetlerde zenginlerin hizmet aldığı, yoksul ve emekçilerin ise sistem dışına itildiği anlayışı devam ettirmektedir. DOP alanında kalan mülklerin 18. Madde uygulaması sonrası kamu eline geçmesi gerekmektedir. Üzerinde özel tesis bulunan taşınmazların geçişinin daha da zorlaşacağı ve kamunun ilave bedel ödemek durumunda kalacağı açıktır. Yasanın bu biçimiyle çıkması halinde açılacak dava sayısı hızla artacaktır.

31 Mart ve 23 Haziran 2019 tarihinde yapılan seçimler sonucunda ekonominin %70'ini kontrol eden büyükşehirlerin tamamı Cumhuriyet Halk Partili belediyeler tarafından yönetilecektir. Yasa hazırlayıcı belediyelerin görüşünü alma ihtiyacını hissetmeden aceleci bir tutumla yasayı meclis gündemi getirmiştir. Yasa yerel yönetimleri sürecin dışına itmektedir. Demokrasilerde yerel yönetimlerin güçlendirilmesinin esas olması gerekirken, izlenen yanlış politikalarla merkezi otorite güçlendirmekte ve yetkileri arttırılmaktadır.

Kentsel dönüşüm, Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve hazineye ait imar parsellerinin ve tarım arazilerinin üzerindeki hak sahibi kullanıcıların devredilmesi konusunda yerel yönetimler devre dışı bırakılmaktadır. Tarım alanlarında yapılacak olan seraların izinleri Tarım Bakanlığı tarafından verilecek, yerel yönetimlerin sorumlulukları ve denetim yetkileri ise ortadan kaldırılacaktır.

Plansız ve kaçak yapılaşma şehir merkezlerinde trafik yükünü arttırmış ve otomobiller için park sorununu doğurmuştur. On yedi yıldır ülkeyi yöneten iktidarın yaratabildiği tek çözüm boş arsaları açık otopark olarak kullanıma sunmak olmuştur. Şehir içi ulaşım alanında entegrasyonun sağlanamaması özel araç kullanımını teşvik etmektedir. Dolayısıyla, şehirlerin merkezi alanları yoğun sıkışık trafik baskısı altında kalmaktadır.

2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alan ve bu belgeye göre hak sahibi olanların mülkiyet sahibi yapılmasıyla ilgili engellemeler devam etmektedir. Yasa koyucu kanunlar arasında ayırım yapamaz. Yurttaşlarımız kendileri açısından uygun olan yasadan yararlanma hakkına sahiptir. Türkiye’de örgütlü bulunan Mahaller Birliği’nin tapu tahsis belgelerinin emlak rayiç bedelleri üzerinden tapuya dönüşmesi için yaptıkları çağrının karşılık bulmadığı gözlemlenmektedir.

Kamulaştırmazsız el atma davalarının sonuçlanmaması ve kamulaştırma bedellerinin uzun yıllardır ödenmemesi yasa hazırlayıcı tarafından da kabul edilmektedir. Devletin imar uygulamaları ile mülkiyetine el koyduğu taşınmazların mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedellerini ödemesi ve vatandaşların mağduriyetini gidermesi gerekmektedir.

Hazineye ait olan tarım arazilerini üç yıldan fazla kullananlar rayiç bedelin yarısını ödeyerek taşınmazları satın alabilmektedir. Ancak, 141 yıldır İstanbul ilinde; Silivri ilçesine bağlı Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere Köyleri ile Çatalca ilçesine bağlı Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandereve Yaylacık köyleri eski köy yerleşim alanlarında; ve Çatalca ilçesi Binkılıç mahallesinde yaşayanlara da hazineye ait taşınmazların 7000 metrekareye kadar olan kısmı emlak rayiç bedeli yerine rayiç bedelin yarısına satılmaktadır. Bu durum, anayasanın ruhuna, eşitlik ilkesine ve Osmanlı İmparatorluğu döneminde bu topraklarda iskân edilmiş ailelerin altıncı kuşak torunlarına yapılmış büyük bir haksızlıktır.

İdarenin yetkisinde olan kamping ve günübirlik tesislerin uzatılma sürelerinin ek bir madde ile yasa metninin içerisine hangi amaçla dahil edildiği tarafımızca anlaşılamamıştır. Bu konuda komisyonumuza da ayrıntılı bilgi maalesef verilememiştir.

19/4/2012 tarihli 6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi -kısaca 2/B yasası- amacına ulaşmamıştır. Ülkemizin en yoksul toplumsal kesimini oluşturan ve milli gelirden en düşük payı alan orman köylülerine bu alanların bedel karşılığı satılması için yeni bir süre uzatımı getirilmiştir. AKP iktidar tarafından uygulanan ekonomik politikaların sonucu olarak köylümüz tarımsal üretimden hızla uzaklaşmış ve yoksullaşmıştır. Bu yasanın getirdiği süre uzatımı da sonuç vermeyecektir. Orman köylüsünün olmayan parasıyla taşınmazları satın alabileceğini düşünmek akla ziyandır. CHP olarak bu alanların orman köylülerine bedelsiz devredilmesi konusundaki görüşümüzün ne kadar doğru olduğu bir kez daha ortaya çıkmıştır.

6306 sayılı Kanununun 6. maddesi kentsel dönüşüm alanlarında getirdiği yeni hukuki düzenlemeler olumlu olmakla birlikte bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış sözleşmelere göre binalarını ve arazilerini müteahhitlere kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle devretmiş yurttaşlarımızı ve müteahhitlerden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesiyle daire ya da dükkan satın

almış yarım kalan ya da başlanmamış inşaatlar yüzünden mağdur olmuş kişilerle ilgili yeni bir düzenleme getirmemiştir.

Dünyada faizlerin düşük olduğu ve uluslararası dolaşımda paranın bolladığı dönemde, depreme dayanıksız, inşaat kalitesi yetersiz ve zemin emniyet gerilimi düşük bölgelerdeki riskli yapıları kentsel dönüşüm ile yenilemeyen iktidarın ekonominin küçüldüğü, vatandaşın satın alma gücünün düştüğü, faizlerin yükseldiği, inşaat yapım maliyetlerinin arttığı ve ülkeye güven endekslerinin dip yaptığı bu dönemde çıkardığı yasaların sorunu çözemeyeceği açıktır. Yerel yönetimleri devreden çıkararak, yetkilerini kısırarak, gelirlerini azaltarak ve ortak aklı işletmeyerek hükümetin sorunları çözemeyeceği açıktır.

## **MADDELER ÜZERİNDE DEĞERLENDİRME**

### **MADDE -1-**

Bu maddeyle mülkiyetin satış işlemlerinde alıcı ve satıcıların farklı il, ilçe yada ülkede olmaları durumunda bile tapuda satış işlemi gerçekleştirilebilecektir. Bu tür işlemler tarafların resmi vekillerine verdikleri yetki belgeleriyle yapılabilirken bu düzenlemeyle tapu satış işleminde kötüye kullanmaya açık bir durum yaratılmış olacaktır.

### **MADDE -2-**

Bu maddenin amacı net değildir. Mülkiyet hakkını hiçe sayan bir durum yaratılmaktadır. Tapu maliklerinin bilgisi dışında mülkiyetlerinde kısıtlıklar ya da hisselerinde düşme ya da artma olması durumunda tapu maliki onay vermese bile bu işlemin resen tapu tarafından yapılmasının önü açılmaktadır. Bu açık bir hak gaspıdır.

### **MADDE -5-**

2/1984 esas numaralı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifinin 5'inci maddesinin;

"23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

EK MADDE 5- Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan tapu planı niteliğindeki yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ve bağımsız bölüm planları ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır." şeklinde değiştirilmesi grubumuz tarafından önerilmiş ancak kabul edilmemiştir. Fıkranın daha kolay anlaşılabilmesi ve uygulamada farklı yorumlarla karşılaşılması için bu madde de değişiklik yapılması gerekli görülmüştür.

### **MADDE -6-**

Teklifin bu maddesinin "c" bendinde bulunan "Planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez" ibaresinin teklif metninden çıkarılması

önerimiz kabul edilmemiştir. Köyden kente göçün önlenmesi, köyde köylünün yaşam hakkının korunması, geliştirilmesi ve yerinde tarımsal üretimin desteklenmesi ve artırılması için, köylünün yerleşim alanlarının nüfus gelişimleri de dikkate alınarak mevcut yerleşim alanlarının ve gelişme alanlarının tespit edilmesi zorunludur çünkü İmar Kanunu'nun 27. Maddesinin 5. Fıkrasında "İhtiyaç duyulması halinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir." hükmünde olup yetkinin yerel idarelere bırakılması gerekir. Köylünün milletin efendisi olmasının şartlarından biride budur.

#### **MADDE -7-**

2/1984 esas numaralı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifinin 7'nci maddesinin "b" bendinde bulunan "sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa anlaşma yapılmak veya satın alınmak suretiyle" ibaresinin teklif metninden çıkarılması önerimiz reddedilmiştir. Kamuya ait olması gereken tesislerin özel tesis yapılabilmesinin önünü açmaktadır. Kamu mülkiyetindeki alanlarda trampa yerine anlaşma ifadesi daha uygun olacaktır. Ayrıca aynı maddenin "b" bendinde bulunan "Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir" ibaresinin de teklif metninden çıkarılması önerimiz kabul edilmemiştir. Eğitim ve sağlık gibi hizmetler devletin sosyal devlet anlayışıyla yapması zorunlu hizmetler olduğundan bu amaca ayrılan alanların özel sektör eline geçmesi dolayısıyla vatandaşın devlet eliyle yürütülen hizmetlerden mahrum bırakılması anlamı taşımaktadır. Bu düzenleme sağlığını ve eğitimin ticarileştirilmesinin önünü açma anlamına gelmektedir.

#### **MADDE -8-**

Maddenin değiştirilmesi teklifimiz kabul edilmemiştir. Meskun yapılaşmış alanlarda komşu parseller ile hiçbir sorun yaşanmadan İmar Kanununun 16. ve 17. Maddelerince tek parselde imar uygulaması yapılarak parsellerin plana uygun hale getirilmesi sorunsuz bir şekilde sağlanabilecektir. Bir uygulama yönetmeliği ile düzenlenmemesi durumunda Maddenin son paragrafında belirtilen "tevhit ve ifraz" işleminde gündeme gelecek "taksim" işlemi için tescil aşamasında "muvafakat" zorunluluğu doğacaktır.

#### **MADDE -9-**

Maddenin değiştirilmesi teklifimiz kabul edilmemiştir. "Kreş", "mahalle konağı" ve "muhtarlık hizmet alanı" ibarelerinin değiştirilen üçüncü fıkraya eklenmesi uygun olacaktır. Mezarlık alanları para ile satılmaktadır. Yani ticari bir maldır. Bu nedenle düzenleme ortak payından karşılanması uygun değildir. Bu nedenle "mezarlık alanı," ibaresinin fıkradan çıkarılması gerektiği düşünülmektedir.

Medeni Kanunun 999. Maddesi, Tapu Kanununun 21. Maddesi ve İmar Kanununun 11. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca ihdas edilen kadastral yolların düzenleme ortaklık payı oranının %45'i geçmesi halinde yapılacak kamulaştırma bedelinin karşılanması için düzenleme ortaklık payına esas alandan düşülmesi, düzenleme ortaklık payı oranı %45 in altında ise ihdas edilen parselin şüyuların giderilmesi ve plan bütününde doğacak kamulaştırmaların karşılanması için değerlendirilmek üzere belediye mülkiyetinde tutulması planın uygulanmasına ve kamu kaynaklarının korunmasına yardımcı olacaktır.

3194 sayılı Kanunun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabii tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir." tanımından farklı bir ifade kullanılmasının hukuki sorunlar yaratabileceğinden bu değişiklik önerisi zorunlu görülmüştür.

Kamu tarafından onaylanan bir imar planı olmaksızın, kendi isteğiyle yapılmış olan terklerin imar planı uygulamasında zorunlu plan terki olarak değerlendirilemeyeceğinden yasa tasarısı metnine eklemeye yapılmıştır.

İmar Planları kentlerin gelişme dinamiklerine göre belirli bir hedef yıl ve nüfus projeksiyonlarına göre mekânsal kullanım kararları getirmektedir. Bu nedenlerle planların tamamının tek etap halinde uygulanması, bütçe imkânlarıyla teknik altyapı yatırımlarının tümünün tamamlanamayacağı, teknik altyapısız ve sıçramalı yapılaşmalara neden olacağı değerlendirilmektedir. İdarelerin kamu hizmetlerini öncelikle, kamu eliyle yerine getirmesi, bunun mümkün olmadığı hallerde hizmet satın alması esastır.

#### **MADDE -15-**

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4'üncü maddesinin onikinci fıkrasında değişiklik öngörülmektedir.

Söz konusu onikinci fıkra 4706 sayılı Kanuna 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 58'inci maddesiyle ilave edilmiştir. Bu hükme göre " 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; **bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde** bu arazileri doğrudan satın almak için başvuruda bulunan ve tespit ve tebliğ edilen **rayiç bedeli** itiraz ve dava etmeksizin kabul edenler bu fıkraya göre hak sahibi sayılır"

Teklif, halen sona ermiş olan başvuru süresini değiştirecek "31/12/2019'a kadar" şeklinde yeni bir tarih öngörmekte, ayrıca maddedeki rayiç bedel esas da değiştirilerek Hazineye ait tarım arazilerinin satışında olduğu gibi satış bedelini **rayiç bedelin yüzde ellisi**" olarak belirlemektedir.

Komisyonunda gerçekleştirilen görüşmelerde bakanlık bürokratları tarafından 5/12/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanun kapsamında 70.000 satın alma talebi olmasına karşın Türkiye'nin hiçbir yerinde işleme konulan bir talep olmadığı ifade edilmiştir. Bu ilginç durum, 2 yıl önce yapılmış olan bu düzenlemenin ne kadar dikkatsiz ve özensiz bir şekilde hazırlandığının büyük bir göstergesidir.

#### **MADDE -16-**

Madde ile üzerinde yoğun yapılaşma bulunan Hazine arazilerindeki mülkiyet sorunlarının çözülmesini amaçlayan 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5'inci maddesine bir fıkra eklenmektedir. Anılan fıkraya göre "Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında

Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır”

Bu düzenlemeyi de hakkaniyete uygun bulmuyoruz. Adalete uygun olan düzenleme, anılan maddede 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 59’uncu maddesinde yapılan değişikliklerle getirilmiş tarih olan 30/3/2014 tarihini esas alarak bu tarih öncesi yapılar için vatandaşın hiçbir bedel tahsil etmemektir.

#### **MADDE -17-**

Teklifin bu maddesi ile İstanbul’un Çatalca ilçesinin Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandere, Yaylacık, Binkılıç (Yeni Fatih ve Atatürk) mahalleleri ile Silivri ilçesinin Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere mahallelerinde yaşanan mülkiyet sorunlarının çözülmesi amacıyla 18/5/2017 tarihli ve 7020 sayılı Kanun’un 14’üncü maddesiyle 4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 22’nci maddede değişiklik yapılmaktadır.

7020 sayılı Kanunla 4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 22’nci madde, bölge insanının gerçeklerinden uzak olduğu için başarılı olmamıştır. Anılan maddenin başarısızlık nedenlerini geniş bir çerçevede ele almak gerekir:

Rumi takvimde 1293 yılına denk gelmesi nedeniyle daha çok **“93 Harbi”** olarak bilinen, 1877-1878 tarihlerinde meydana gelen **“Osmanlı-Rus Savaşı”**, Osmanlı İmparatorluğu’nun Balkanlardaki sınırında önemli değişikliklere neden olmuştur. Yaklaşık bir yıl süren savaş ve takip eden süreçte 1878 yılında imzalanan Berlin Antlaşması ile Osmanlı İmparatorluğu Balkanlarda çok fazla toprak kaybetmiştir. Bunun sonucunda Balkanlardan, özellikle de Tuna Bölgesinden Anadolu’ya büyük bir göç dalgası yaşanmıştır. Balkanlardan bugünkü Türkiye coğrafyasına yaşanan göç sonrasında Osmanlı İmparatorluk yönetimi göç eden yüzbinlerce insanı Trakya ve Anadolu topraklarına yerleştirmiştir. Bu gelişigüzel değil, bilinçli bir şekilde yürütülen iskân politikasıyla gerçekleştirilmiştir. Padişah II. Abdülhamit bu politikayla göçmenlerin yaratacağı işgücü potansiyeli ile boş arazilerin ekonomiyi kazandırılmasını da hedefliyordu.

Milli duygulardan dolayı özel bir yakınlık duyulan göçmenlerin nakil, geçici barınma ve iskânları konularında II. Abdülhamit sistemli bir politika uygulamıştır. Bu çerçevede **“İdare-i Umumiyye-i Muhacirin Komisyonu”** kurulmuş, bu komisyona bağlı olarak İstanbul’un birçok yerinde açılan hesap, iskân, sevk ve sıhhiye şubeleriyle muhacirlerin her türlü sorunları karşılanmaya ve iskânları gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Bu komisyonu yeterli görmeyen II. Abdülhamit daha sonra Yıldız Sarayı’nda kendi başkanlığında **“Umum Muhacirin Komisyonu”** adıyla yeni bir komisyon daha kurmuştur. Bu komisyonun görevleri göçmenlerin iskân ve işleri ile ilgili genel kararları almanın yanı sıra yerleştirilecek muhacirlerin iskân mahallerini tespit ederek gerekli tedbirleri almaktır. Osmanlı yönetimi savaş sırasında Rumeli’den gelen göçmenleri geçici iskân politikası çerçevesinde öncelikle geldikleri yere göç ettirmek istiyordu Zira temel amaç Rumeli’deki nüfus içinde Müslüman-Türk oranını korumaktır. Ancak gelen göçmenlerden bir kısmının geldikleri yerler işgalden kurtulmadığı, bir kısmının da artık yeni maceraya atılmak istememeleri nedeniyle bu mümkün olmadı ve geçici iskân kalıcı iskâna dönüştü.

Belirtilen çerçevede uygulanan iskân politikaları kapsamında Balkanlardan gelen muhacirlerin bir bölümü de İstanbul İli Silivri İlçesinin üç köyü (Sayalar, Çayırdere ve Danamandıra) ile Çatalca

İlçesi'nin beş köyü (Aydınlar, Hallaçlı, Gümüşpınar, Karamandere ve Yaylacık) ve Çatalca İlçesi Binkılıç Mahallesi (Yeni Fatih ve Atatürk mahalleleri)'nde iskân edilmişlerdir. Anlaşılabacağı üzere halen anılan köylerde (Büyükşehir Belediye Kanununda yapılan değişiklikle köyler mahalle oldu) yaşayan vatandaşlarımızın dedeleri bu arazilere Osmanlı İmparatorluk yönetimi tarafından iskân edilmişlerdir. Diğer bir ifadeyle bu vatandaşlarımız ataları- dedelerinden bu yana 141 yıldır bu topraklarda yaşamakta ve çiftçilik yapmaktadırlar. Bu nedenle Devletin uyguladığı iskân politikası sonucu bu arazilere yerleştirilen ve torunları halen burada yaşayan vatandaşlarımızı işgalci saymak mümkün değildir.

Öyle olduğu halde bu vatandaşlarımız işgalci telakki edilerek 2006 yılı sonu ile 2007 yılından itibaren kendilerine ecrimisil ihbarnameleri gönderilmiştir. Yetkililerin “bu ecrimisilleri itiraz etmeksizin öderseniz bundan sonra bir daha ecrimisil ödemedi tarlalarınızın tapularını alırsınız” yönündeki sözlerine güvenen köylüler ecrimisillere itiraz etmeyi ödemişlerdir. Köylüler bu konuda aldatıldıklarını ve zamanında herhangi bir tapu kaydı olmayan bu taşınmazların “**kazandırıcı zamaşaşımı**” yoluyla mülkiyetini bedelsiz elde etme haklarının da ellerinden alındığını düşünmektedirler.

İstanbul İli Çatalca ilçesinin Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandere, Yaylacık mahalleleri ile Binkılıç Mahallesi (Yeni Fatih ve Atatürk mahalleleri) ve Silivri ilçesinin Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere mahallelerinde yaşayan vatandaşlarımızın ataları-dedelerinden bu yana kullandıkları taşınmazların mülkiyetlerinin kendilerine intikali önem arz etmektedir. Bugüne kadar Hazineye ait araziler olsun, 2/B arazileri olsun kamu arazilerinin kullanıcılarına satışı yönünde çok sayıda kanuni düzenleme yapılmışken bu konuda bir düzenleme yapılmaması kabul edilemez.

Konuya ilişkin olarak TBMM tarafından kabul edilen 18.05.2017 tarihli ve 7020 sayılı Kanunun 14'üncü maddesi ile 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a eklenen Geçici 22'nci madde ile sorunun çözümü konusunda bir adım atılmış ise de anılan Kanunun satış bedeli olarak “**rayiç bedel**”i benimsemiş olması nedeniyle sorun çözülmemiştir. Anılan Kanun 27.05.2017 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiş ve başvuru için 2 yıllık bir süre öngörmüştür. Ancak “**rayiç bedel**”in köylülerin ödeme gücünü aşması nedeniyle bugüne kadar bir ilerleme sağlanamamıştır. Ayrıca bu Kanun sadece köy yerleşim alanı içindeki yerleri kapsamakta, bu alan dışındaki tarım arazilerini kapsam dışı bırakmaktadır.

Daha sonra çıkarılan 28.11.2017 tarih ve 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 58'inci maddesiyle Çatalca ve Silivri ilçelerinin anılan sorununu da kapsayan genel bir düzenleme yapılmış ise de bu Kanunda da “**rayiç bedel**” esasının benimsenmiş olması nedeniyle sorununun çözümü bugüne kadar mümkün olmamıştır.

Arazileri halen kullanmakta olan köylülerin aileleri zamanında bu arazilere Osmanlı Devlet yönetimi tarafından yerleştirildiğinden ve aralıksız olarak 141 yıldır da bu arazileri kullanmakta olduklarından kendilerinin işgalci sayılması mümkün değildir.

141 yıldır bu arazileri kullananlarla 3 yıldır kullananlar arasında bir fark gözetilmeksizin hepsi için “**rayiç bedelin yüzde ellisi**” esasının belirlenmesi adaletsiz olmuştur.

**MADDE -18-**

4706 sayılı Kanunun geçici 23'üncü maddesinin birinci fıkrasına çeşitli hükümler ilave edilmesini öngören bu düzenlemenin gerekçeleri yeterince açıklanamamıştır. Turizm yatırımları ile ilgili bu maddenin Turizm Bakanlığı önerisi ile Teklif metnine dahil edildiğini Milli Emlak bürokratları açıklamıştır. Teklif sahipleri adına bu konuda hiç kimse bir açıklama yapmamıştır. Düzenleme kapsamına giren şirketlerle ilgili bilgi taleplerimiz karşılanmamıştır. Düzenlemenin Teklif metninden çıkarılmasına ilişkin önerimiz ise çoğunluk oylarıyla reddedilmiştir.

**MADDE -20-**

5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesinin altıncı fıkrasına "belediyelere devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir" ibaresi eklenmektedir.

Madde prensip olarak olumlu olmakla birlikte kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten önceki döneme ilişkin olarak ecrimisil alınmaması hakkaniyete daha uygun olacaktır.

**MADDE -21-**

2/1984 esas numaralı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifinin 21'inci maddesinin değiştirilmesi teklifimiz kabul edilmemiştir. İmar Kanununun 8. Maddesinde bulunan "Tarım arazileri amacı dışında kullanılmaz" ifadesi 3/7/2005 tarihinde eklenmiş olup bu tarihten önce onaylanan imar planları kısmi ölçülerde uygulanmış imar planı kararlarına göre yapılaşmış parselleri ihtiva etmektedir. Bu durum planın uygulayıcısı idareler ile tarım teşkilatları arasında uyumsuzluğa konu olmakta ve çözümsüzlüğe sebep olmaktadır.

**MADDE -25-**

Kanun Teklifinin çerçeve 25'inci maddesiyle 6306 sayılı Kanuna eklenen 6/A maddesinin (2) numaralı fıkrasının "Bu madde kapsamında; riskli yapı tespitleri, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle Bakanlıkça resen yapılır. Riskli yapı tespit çalışmaları en az bir ay önceden ilgili maliklere tebliğ edilir. Riskli olarak tespit edilen yapıların listesi bu yapıların kapısına asılır, ayrıca Bakanlığın internet sitesinde ve ilgili muhtarlıkta bir ay süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince bir aylık süre içinde Bakanlığa itiraz edilebilir. İtirazlar bir ay içerisinde teknik heyetler tarafından incelenerek karara bağlanır" şeklinde, (7) numaralı fıkrasının ise "Maliklere verilecek konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ile konuya ilişkin diğer hususlar malikler ile Bakanlık arasında düzenlenecek sözleşme ile belirlenir" şeklinde değiştirilmesi teklifimiz kabul edilmemiştir. Değişiklik teklifimizle; kentsel dönüşüm uygulamalarının maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılması durumunda ortaya çıkabilecek mağduriyetlerin önlenmesi ve böylece vatandaşların mülkiyet hakkının korunması amaçlanmıştır.

*Gökân Zeybek*

İstanbul

*Hüseyin Yıldız*

Aydın

*Hasan Baltacı*

Kastamonu

*Ulaş Karasu*

Sivas

*İsmet Tokdemir*

Hatay

*Mürsel Alban*

Muğla



## MUHALEFET ŞERHİ

Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi'ne dair Muhalefet Şerhimiz ektedir.

### 1-GENEL DEĞERLENDİRME

Söz konusu kanun teklifi ile 8 kanunun 17 maddesinde değişik öngörülmekte. 9 madde eklenirken ve 2 madde de yürürlükten kaldırılmaktadır. Kanun teklifi gerek getiriliş biçimi gerekse komisyon öncesi çalışmaları açısından birçok eksiklik içermektedir. Öncelikle metin, komisyon üyelerine geç gönderilmiş ve bir günde komisyon çalışmaları tamamlanarak aceleyle getirilmiştir. Osmanlı İmparatorluğundan bu yana süre gelen tapu sorunlarının yarım günlük komisyon çalışmasıyla çözüme kavuşturulması hem yasa tekniği açısından yanlış hem de hayatın olağan akışına aykırıdır. Türkiye'nin en önemli sorunlarından olan tapu sorunu yıllardan beridir bir çözüme kavuşturulamazken, bu kanun teklifi ile daha da içinden çıkılmaz bir hal alacaktır.

İkinci sorun ise kanun teklifinin muhatapları olan vatandaşların yasa yapım sürecine katılımıdır. Teklif getirilmeden önce kentsel dönüşüm dernekleriyle, Mimarlar Odası, Çevre Mühendisleri Odası, Şehir Plancıları Odası gibi meslek kuruluşlarıyla müzakere edilerek getirilmeliydi. Böylece vatandaşların ihtiyaçlarına cevap olunurken kent hakkı veya sağlıklı bir çevrede yaşam hakkı gibi haklara da uygun hale getirilebilirdi. Bunu yapmak yerine AKP grubu metni yalnız kendi ihtiyaçları çerçevesinde kurgulayan teklif oluşturmuştur.

Her Kanun teklifi o teklifle amaçlanan konu hakkında açık ya da örtük bilgi verir. Torba şeklinde düzenlenen teklifte de vatandaşların bürokratik işlerini azaltan maddeler olsa da bunların arkasına gizlenmiş, kent, doğa yağmasını da kolaylaştıran bir strateji izlenmiştir. Özellikle daralan ekonomiye gelir getirmek amacıyla düzenlenen teklifte, ekonomik krizin ağırlaşmasını önlemek amacıyla gelir getirici her yol denenmektedir. Zaten sanayileşmeye, teknolojiye dayanmayan büyüme stratejisi bu kez de yine imara, plansız kentleşmeye, yeni rant alanlarının açılmasına yol vermektedir.

Bir diğer konu ise partili cumhurbaşkanlığı sistemi ile değiştirilen bütün kanunlarda uyum yasaları adı altında halkın tarlasına, bağına, bahçesine ait tasarrufların Cumhurbaşkanlığı tarafından izine tabi tutulmasıdır. Bu kanun teklifi ile hak sahiplerinin çoğunun hakkı elinden alınmaktadır.

### MADDE-10

Teklifte "Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fenni mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu

parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.” denilmektedir.

Bu madde ile tarım alanında yapılan planlamanın azaltıldığını, her isteyen kişinin sera yapabilmesinin önünün açıldığını görüyoruz. Oysa bir yere sera yapılması oranın iklimini, bitki örtüsünü, hayvansal varlığını etkilemektedir. O yüzden sera, rastgele yapılabilecek bir yapı değildir. Örtü altı yetiştiriciliği planlı ve denetlenebilir olmalıdır. Bu durum hem çevreye verdiği zararlar hem de gıda güvenliği açısından önem taşımaktadır. Bahsi geçen ruhsatsız seranın büyüklüğü ve niteliğinin ne olacağı konusunda muğlaklık vardır. Ticari amaçla yapılan sera tarımının neden ruhsatsız olmasının önerildiği açıklığa kavuşturulmamıştır, ruhsatsız olan bir işletmenin kim tarafından nasıl denetleneceği ise teklifte yer almadığı gibi usulün nasıl işletileceği konusunda belirsizlik vardır.

#### **MADDE-11**

Yapılaşma olmayan parseller zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak açık otopark yapılabilecek.

Bu düzenleme ile kent meydanlarında olan birçok boş arazinin otoparka çevrileceğini görüyoruz. Rant ve gelir getirmeye dönük bir uygulama planlanırken, yapılaşma olmayan parsellerin neden yeşil alan, çocuk parkı, park gibi kent sakinlerinin hizmetine açılmadığı sorusu gündeme gelmektedir. Sorunun bir başka boyutu ise kentsel planlamada ulaşım meselesinin halen özel araçlara dönük yapılmasıdır. Oysa otoparkçılık yapmak yerine kaynakların toplu taşımaya ayrılarak kent arazisinden tasarruf sağlanabilir, tüm vatandaşlara eşit hizmet verilebilir, kirlenme sorununun ve trafik kazalarının önüne geçilebilir.

#### **MADDE-13**

Teklifte “Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hale gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine karşın bu hataların düzeltilmediği, zamanla farklı nedenlerle fiili kullanıcısı ile maliki farklılaşmış olan parseller, davalar ile çözümü olanaklı olmayan taşınmazların sınır ve koordinatları bakanlığın önerisi ile cumhurbaşkanınca belirlenecek.” denilmektedir.

Bu madde ile Cumhurbaşkanı’na sorunlu taşınmazların belirlenmesinde geniş yetki tanınmış, imar yetkisi verilmiştir. Partili Cumhurbaşkanlığı sistemine geçişle birlikte bakanlıklara ait yetkileri elinde toplayan Cumhurbaşkanı’nın her konuya ilişkin yetkileri de gün geçtikçe genişletilmekte, tüm yetkiler tek elde toplanmaktadır. Bu düzenleme ile de Cumhurbaşkanı yeni bir yetki daha elde etmektedir. Söz konusu yetkinin imarla ilgili olması dağıtılacak kent rantının AKP’ye yakın yandaşlar arasında paylaşılacağı kuşkularını akla getirmektedir.

### **MADDE-23**

2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazine'ye ait tarım arazilerinin satışında süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru ve bedeli ödeme süresi 16 Aralık 2019'a uzatılmıştır.

Orman vasfını yitiren alanların satışını öngören ve ormanların idam fermanı olan 2/B'nin süresi uzatılmaktadır. 2B maddesinin uygulama alanının, ülkenin 'parasal rant' getiren turistik, tarihi ekonomik ve sosyal, kültürel açıdan en yüksek düzeyde olan alanlarında uygulandığını görülmüştür. Karadeniz, Marmara, Ege, Akdeniz ormanları yeşil adalar, yatay ve dikey yapılaşmanın işgali altındadır. Orman köylüsünü kalkındırmak amacıyla kullanılabilir bir yasal düzenleme tamamen kent rantı ve doğal varlıkların yokolmasına hizmet eden bir araca dönüşmüştür.

İstanbul bunun en açık örneklerinden biridir. 3. Havalimanı benzeri yapılaşma yüzünden tam bir 2B şehri haline getirilen İstanbul'da Kuzey Ormanlarının ranta dönük yapılaşmaya açılması bu yasaya dayandırılarak yapılmıştır.

### **MADDE-25**

Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zemin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar nedeniyle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin muvafakati aranmadan bakanlık tarafından resen yapılacak. Yapılar Hazine'ye geçecek. Hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bölümlerin devri yapılarına kadar da Hazine'de kalacak. Ayrıca bu alanda hak sahipleri ile TOKİ, idare veya müteahhitler arasında daha önce imzalanmış olan satış sözleşmeleri de fesh edilecek. Yapılacak yeni taşınmazların hak sahiplerince teslim alınmaması durumunda ise değeri ödenecek.

Bahsi geçen madde de riskli alanlarda bulunan yapıların resen yıkılmasından bahsediliyor; bu riskli alanların belirlenirken tarafsız ve objektif bir şekilde yapılacağına dair herhangi bir kriter konulmamıştır. Riskli alanları belirleme yönteminden bahsedilmediği gibi muhtarlığa asılacak bir listenin tebligat yerine geçmesi ise hukuka aykırıdır. Belirlenen riskli alanların mülk sahiplerinin itiraz süresinin 3 gün olması şehir dışında veya yurtdışında olan mülk sahiplerinin itiraz hakkı engellenmektedir. İtiraz süresinin makul olması durumunda mülk sahipleride teknik olarak yeterli ve bağımsız kişi ve ya kuruluşlar tarafından inceleme yaparak itiraz edecektir.

İtiraz süresinin 3 gün olması bütün itirazların ret edileceği ve vatandaşların mülküne el konulacağı ifade edilmektedir oysa kanunlar vatandaşların haklarını korumak için yapılır. Müteahhitlerin halka gayri resmi veya resmî kanalları kendi menfaatlerine göre kullanarak vatandaşı mağdur duruma düşürmesini sağlayan bir uygulama getirilmek istenmektedir.

“Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Bakanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine borç miktarı oranında ipotek tesis

edilir. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmelerin Bakanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmeler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır ve durum hak sahibine bildirilir.”

Sözkonusu maddenin yukarıdaki paragrafında hak sahibinin aslında artık hiçbir hakkının olmadığını belirtmektedir.

Hak sahibine verilecek bağımsız birim, hak sahibinin borçlanması gerektiği durumda hak sahibine verilecek bağımsız bölüm, ipotek altına alınmakta ve borçsuz olan evi yıkılan yurttaş borçlu hale getirilmekte ve oturduğu ev ipotekli hale dönüşmektedir. Ayrıca hak sahibinin Bakanlığın belirlediği süreler içerisinde payına düşen bağımsız bölümü almaması durumunda hak sahibinin hakkı sona erer; burada hak sahibinin kendisine düşen borcu ödeyememesi durumunda payına düşeni alamamaktadır ve payına düşeni alınca da aldığı miktarla yeni bir ev sahibi olamayacaktır. Bütün koşullarda tek hak sahibinin bakanlık ve TOKİ idaresi olduğu anlaşılmaktadır. Bu kanunla vatandaşın değil TOKİ'nin kazanacağı ve bütün riskli alanların artık bir TOKİ kentine dönüşeceği ortadadır.

*Mahmut Celadet Gaydalı*

Bitlis

## MUHALEFET ŞERHİ

27 Haziran 2019 tarihinde Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu'nda görüşülen 2/1984 esas numaralı "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifine yönelik muhalefet şerhimiz aşağıdaki gibidir.

Yasa yapma süreçleri, sonuçları itibarıyla toplumun hayatını ve faaliyetlerini doğrudan etkileyen süreçlerdir. Bu bağlamda yasa yapımı uzun ve sağlıklı istişare süreçlerinden geçilerek gerçekleştirilmelidir. Özellikle de teknik içeriği yoğun olan kanun tekliflerinin yeterli süreler içerisinde tartışılması, kamuoyunda gündeme getirilmesi gerekir. Toplumun tatmin edecek düzenlemeleri yapmanın yolu budur.

Komisyonunda görüşülen kanun teklifinin, komisyon süreci bu bağlamda son derece sağlıklı ve eksik olmuştur.

### ***Bu teklifte;***

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda,
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nda,
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,
- 4706 yılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
- 6292 sayılı Kanun üzerinde değişiklik, ekleme ve çıkarma işlemi öngörülmektedir.

Bu kanunlarda yapılan değişiklik teklifleri, tapu, kadastro, parselasyon, imar, kentsel dönüşüm, arsa satışı ve benzeri pek çok teknik işlemde yenilikler içermektedir. Bu sebeple tekliflerin daha uzun bir süre değerlendirilmesi, kamu oyunda tartışılması gerekirken, teklif sahibi milletvekilleri ve Komisyon Başkanlığı tarafından son derece aceleci ve sağlıklı bir süreç yürütülmüştür.

Pek çok teknik işlem içeren teklif Komisyon'a gelişinin ardından 48 saat içerisinde toplantı gündemine alınarak değerlendirilmiştir. 48 saat bu kadar yoğun içerikli bir teklifin değerlendirilmesi için yeterli değildir. Teklifle alakalı hiç bir sivil toplum kuruluşu, meslek örgütü ve uzman muhtevalı bir değerlendirme yapamamış, teklifle alakalı basında dahi yeterli içerik bulunamamıştır.

Komisyon toplantısı sürecinde de ihtisas komisyonunca istişare edilerek değiştirilmesi gereken ve bazı iktidar milletvekillerince de sakinlerini ifade edilen maddeler, teklif sahibi milletvekilleri ve komisyon başkanlığınca "genel kurul sürecinde değerlendirilir" şeklinde yorumlarla ileriye bırakılmıştır. Bir ihtisas komisyonunun işlevi, en ince ayrıntıyı dahi derinlemesine tartışmak ve en doğru düzenlemeyi yapmaktır. Bu görevi genel kurula bırakmak asla doğru bir yaklaşım değildir. Üstüne üstlük komisyon başkanlığınca teklife yönelik yazılacak muhalefet şerhleri için toplantının bitimi ardından 24 saat dahi süre verilmemiş olması "ben

yaptım oldu” mantığının bir tezahürüdür. Ayrıca teslim anına kadar komisyon tutanakları dahi tamamlanmamış durumdadır.

Ayrıca böyle önemli değişiklikler için Tali Komisyon olan Tarım, Orman ve Köyşleri Komisyonu raporunun da hazırlanması beklenmeliydi.

Teklifin genelinde kırtasiyeciliği azaltan, bürokrasiyi hafifleten ve vatandaşın işlemlerini kolaylaştıran maddeler bulunmakla birlikte son derece tartışmalı ve eksik yönleri olan maddeler de vardır.

Teklifin 1. Maddesinde tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde işlemlerin bir araya gelmeden yapılmasına cevaz veren düzenleme, temelde kolaylaştırıcıdır. Ancak tarafların birbirlerini görmediği ve farklı yerlerde yaptığı işlemlerde suiistimallerin olabileceği açıktır. Bu sürecin yönetmelikle çok sıkı belirlenmesi ya da kanunla sabit tutulması gerekir. Ayrıca yurt dışı işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürü'nün ifadelerine göre şu an için yeterli teşkilat yoktur. Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle oluşturulan Tapu ve Kadastro yurt dışı teşkilatları bugün için sadece Berlin'de pilot uygulamadadır. Yurt dışı teşkilatı olmayan yerlerde hangi resmi görevlinin bu işlemleri yapacağı belirsizdir. Örneğin, Dışişleri meslek memuru olan bir kişinin tapu işlemi yapması doğru olmayacaktır. Bu nedenle kanunun yürürlüğe girişi ertelenmelidir.

2. Maddede verilen otuz günlük süre yetersizdir. Düzeltmeler için yapılacak duyuruların yetersiz kalması durumunda, vatandaşın mağdur olma ihtimali yüksektir. 3. Madde itibarıyla geçmişten gelen mağduriyetlerin düzeltilmesiyle alakalı teklif 6 ay sonra yürürlüğe girecek olması buradaki süre sorununu çözmeyecektir. Çünkü yürürlüğe girmemiş bir kanunun getirdiği hakların duyurusu yine yasal süre içerisinde yapılacak ve bir değişiklik olmayacaktır.

Teklifin 6. Maddesi, mevcut mevzuattaki “tarımsal faaliyetler” yerine tarımsal faaliyetlerin bir kısmı olan bitkisel üretime izin almama hakkını korumakla birlikte, hayvansal üretimde bu izni zorunlu hale getirmiştir. Mevcut düzenlemelerde zaten ahır, kümes gibi yapılar için izin alma zorunluluğu varken ve köy yerleşik alanlarına bunlar yapılamazken, bu düzenlemenin yapılması hayvancılığa yönelik zarar verici bir durum yaratabilir.

Madde 7, komisyonda en çok tartışılan maddelerin başında gelmektedir. Bu madde kullanım amacına uygun tesis yapılmasının önünü açarken, düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda özel eğitim kurumu ya da özel hastane yapımı durumunda, bölgeyi bu özel işletmelere mahkum etme durumu ortaya çıkabilir. Bu maddenin etraflıca tekrar ele alınması ve suiistimallere yer vermeyecek şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Madde 9'da düzenleme ortaklık paylarının yüzde kırktan yüzde kırk beşe çıkarılması durumu teklif sahiplerince açıklanamamıştır. Bu payın düşürülmesi tartışılması gerekirken, vatandaşın arsalarının yarısına yakını düşülmüş olacaktır. Ayrıca bu maddede yer alan mezarlık alanlarına düzenleme ortaklık payından yer verilmesi bazı büyükşehirlerde suiistimale yol açabilir. Bazı belediyelerde mezarlık alanlarının satıldığı bilinmektedir.

Madde 10'da etüt ve projelerin ruhsatlandırılması ve uygunluğunun tespiti sürecinde yine harç ve vergiler tahakkuk etmektedir. Bunun yerine tarım ve hayvancılıkla uğraşan vatandaş teşvik

için ruhsat alınsa dahi hiç bir harç ve vergi talep edilmemesi daha uygun olacaktır. Etrafıca yeniden değerlendirilmelidir.

Madde 11’de “Yapılaşmamış parseller” ifadesi muğlaklık yaratmaktadır. Bunun tekrar değerlendirilmesi ve “yapılaşmamış imarlı parseller” olarak değiştirilmesi daha uygun olacaktır.

Madde 18’de yapılan düzenleme yeniden değerlendirilmelidir. Burada belirtilen bölgelerde yaşayan ve 140 yılı aşkındır toprakları kullanan vatandaş ile 2-3 yıldır bu kullanımı yapanların ayrımı sağlanmalıdır. Burada bedellerin yükselmesi köylüyü mağdur etmekte ve araziler emlak spekülâtörlerinin hedefi haline gelmektedir.

Madde 23’de 2/B arazilerine yönelik kayıt maliki ve kullanıcı çakışması nedeniyle haktan yararlanamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesiyle alakalı başvuru işlemlerinin uzatılması öngörülmüştür, bu olumlu olsa da 2/B sorunlarının çözülmesi bu noktada daha geniş düzenlemelerle sağlanmalıydı. Buradaki en temel mesele sürenin daha önce de 5 kez uzatılmasının sebebi olan bedellerin yüksekliğidir. Vatandaşımız ekonomik krizde bu bedelleri ödeyerek başvuruyu gerçekleştirememektedir. İmar rantı olmayan tarım için kullanılan arazilerin Orman köylülerine ücretsiz verilmesi sağlanmalıdır.

*Hayrettin Nuhoglu*  
İstanbul

*İbrahim Halil Oral*  
Ankara

KIRKLARELİ MİLLETVEKİLİ  
SELAHATTİN MİNSOLMAZ VE  
35 MİLLETVEKİLİNİN TEKLİFİ

**TAPU KANUNU VE BAZI KANUNLARDA  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR  
KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde, taraf iradeleri resmi görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 2-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Tapu kaydındaki hisse hatalarının düzeltilmesi

EK MADDE 3- Kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, ayni ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılır.

Yapılacak işlem konusunda tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılır ve bu belirtme düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar korunur.

Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verilmesi halinde düzeltme işlemi yapılır. Bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kayıt resen düzeltilerek işlem sonucu ile birlikte düzeltme işlemine karşı tebliğden itibaren altmış gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılabileceği ilgisine ihtar edilir.”

**MADDE 3-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 4- 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği

BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE  
TURİZM KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ  
METİN

**TAPU KANUNU VE BAZI KANUNLARDA  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR  
KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurtdışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradeleri resmi görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 2-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Tapu kaydındaki hisse hatalarının düzeltilmesi

EK MADDE 3- Kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, ayni ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılır.

Yapılacak işlem konusunda tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılır ve bu belirtme düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar korunur.

Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verilmesi halinde düzeltme işlemi yapılır. Bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kayıt resen düzeltilerek işlem sonucu ile birlikte düzeltme işlemine karşı tebliğden itibaren altmış gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılabileceği ilgisine ihtar edilir.”

**MADDE 3-** 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 4- 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği



(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve 35 Milletvekilinin Teklifi)

tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipoteklerde anılan fıkra da belirtilen otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar.”

**MADDE 4-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 22 nci ve 27 nci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 5-** 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

EK MADDE 5- Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadaströ bürosu veya kadaströ müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi için; lisanslı harita ve kadaströ bürosu veya kadaströ müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır.”

**MADDE 6-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.”

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

tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipoteklerde anılan fıkra da belirtilen otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar.”

**MADDE 4-** 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 22 nci ve 27 nci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 5-** 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

EK MADDE 5- Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadaströ bürosu veya kadaströ müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi için; lisanslı harita ve kadaströ bürosu veya kadaströ müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır.”

**MADDE 6-** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 7-** 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

**MADDE 13-** Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılıncaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

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

**MADDE 7-** 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

**MADDE 13-** Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılıncaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması halinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 8-** 3194 sayılı Kanunun üçüncü bölüm başlığı “Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları” şeklinde, 15 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.”

“Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlar ile koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar için bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.”

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

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması halinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

**MADDE 8-** 3194 sayılı Kanunun üçüncü bölüm başlığı “Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları” şeklinde, 15 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.”

“Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlar ile koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar için bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 9-** 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin başlığı “Parselasyon planlarının hazırlanması:” şeklinde değiştirilmiş; ikinci fıkrasına “saha,” ibaresinden sonra gelmek üzere “düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve” ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan “kırkını” ibaresi “kırkbeşini” şeklinde, üçüncü, dördüncü ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, maddeye altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut yedinci, sekizinci ve dokuzuncu fıkraları yürürlükten kaldırılmış, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumî hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüzölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan

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

**MADDE 9-** 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin başlığı “Parselasyon planlarının hazırlanması:” şeklinde değiştirilmiş; ikinci fıkrasına “saha,” ibaresinden sonra gelmek üzere “düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve” ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan “kırkını” ibaresi “kırk beşini” şeklinde, üçüncü, dördüncü ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, maddeye altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut yedinci, sekizinci ve dokuzuncu fıkraları yürürlükten kaldırılmış, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumî hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüzölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.”

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”

“Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

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

sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.”

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”

“Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hallerde, bu payın miktarı düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi halinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya fiili kullanım esasına göre müstakil hale getirilebilir.

Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.”

“Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/ yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.”

“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

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

Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hallerde, bu payın miktarı düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi halinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya fiil kullanım esasına göre müstakil hale getirilebilir.

Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.”

“Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/ yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.”

“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve 35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 10-** 3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”

**MADDE 11-** 3194 sayılı Kanununun 37 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.”

**MADDE 12-** 3194 sayılı Kanununun 39 uncu maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması

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

**MADDE 10-** 3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”

**MADDE 11-** 3194 sayılı Kanununun 37 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.”

**MADDE 12-** 3194 sayılı Kanununun 39 uncu maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

halinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.”

**MADDE 13-** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 7- Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hale gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilmediği, harici bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiili kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması halinde belirlenen alan

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

halinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.”

**MADDE 13-** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 7- Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hale gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilmediği, harici bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiili kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması halinde belirlenen alan



(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

dışında olup Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

**MADDE 14-** 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesine “akdi haleflerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma” ibaresi eklenmiş, dördüncü cümlesinde yer alan “beşinci fıkrası” ibaresi “beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.”

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

dışında olup Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

**MADDE 14-** 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesine “akdi haleflerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma” ibaresi eklenmiş, dördüncü cümlesinde yer alan “beşinci fıkrası” ibaresi “beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.”

**MADDE 15-** 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 19- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili idare veya yetkili kurumca onaylanmış ancak tescil işlemi tamamlanmamış parselasyon planlarında hesaplanmış olan düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesintilerine göre yürütülen iş ve işlemlere, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl süreyle devam edilir.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 15-** 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç” ibaresi madde metninden çıkarılmış, üçüncü ve dördüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış, beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş ve mevcut altıncı cümlesinde yer alan “Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak bu fıkra hüküm olmayan hallerde; ecri misil ve kira bedellerinin mahsubuna ilişkin hükümleri hariç olmak üzere,” ibaresi “Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda” şeklinde değiştirilmiştir.

“Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren otuz yıl içerisinde 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde, güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen bedel arasındaki fark, bu fıkradaki hükümlere göre en son kayıt malikinden tahsil edilir.”

“Bu süre içerisinde tarım arazilerinin üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması halinde, satış işlemi iptal edilir, taşınmaz resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir. Bu hususlarda tapu kütüğüne gerekli belirtme yapılır.”

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

**MADDE 16-** 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, aynı cümlede yer alan “rayiç” ibaresi fıkra metninden çıkarılmış, üçüncü ve dördüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış, beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiş ve mevcut altıncı cümlesinde yer alan “Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak bu fıkra hüküm olmayan hallerde; ecri misil ve kira bedellerinin mahsubuna ilişkin hükümleri hariç olmak üzere,” ibaresi “Bu fıkra kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda” şeklinde değiştirilmiştir.

“Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren otuz yıl içerisinde 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde, güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen bedel arasındaki fark, bu fıkradaki hükümlere göre en son kayıt malikinden tahsil edilir.”

“Bu süre içerisinde tarım arazilerinin üç yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaması halinde, satış işlemi iptal edilir, taşınmaz resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir. Bu hususlarda tapu kütüğüne gerekli belirtme yapılır.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 16-** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına üçüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir. “Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır.”

**MADDE 17-** 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç bedel üzerinden” ibaresi madde metninden çıkarılmış, ikinci ve üçüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.”

**MADDE 18-** 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Ancak, kamping ve günübirlik tesislerinin uzatılan süreler dahil toplam süreleri yirmi yılı geçemez. Bu hüküm, bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi içerisinde adı geçen Bakanlıklara başvuran ancak işlemleri henüz sonuçlanmayan kamping ve günübirlik tesisleri hakkında da uygulanır.”

**MADDE 19-** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir.”

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

**MADDE 17-** 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına üçüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir. “Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır.”

**MADDE 18-** 4706 sayılı Kanunun geçici 22 nci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde” ibaresi “31/12/2019 tarihine kadar” şeklinde değiştirilmiş, “rayiç bedel üzerinden” ibaresi madde metninden çıkarılmış, ikinci ve üçüncü cümleleri yürürlükten kaldırılmış ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.”

**MADDE 19-** 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Ancak, kampingler ve günübirlik tesislerin uzatılan süreler dahil toplam süreleri yeni sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren yirmi yılı geçemez. Bu hüküm, bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi içerisinde adı geçen Bakanlıklara başvuran ancak işlemleri henüz sonuçlanmayan kampingler ve günübirlik tesisler hakkında da uygulanır.”

**MADDE 20-** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve 35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 20-** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir.”

**MADDE 21-** 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 6- Bu maddenin yürürlük tarihinden önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.”

**MADDE 22-** 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 Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Hak sahipliği ihtilafları

GEÇİCİ MADDE 8- (1) 7 nci madde kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının ve kayıt maliklerinin farklı kişiler olmaları nedeniyle satın alma veya iade hakkından yararlanamayanlar, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde durumlarına göre 6 ncı maddenin onikinci fıkrası veya 7 nci maddenin dördüncü fıkrası hükümlerinden yararlandırılır.”

**MADDE 23-** 6292 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Başvuru ve ödeme sürelerinin uzatımı

GEÇİCİ MADDE 9- (1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin bu Kanun kapsamında satışına ilişkin olarak;

a) Süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi,

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

**MADDE 21-** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasına birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir.”

**MADDE 22-** 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 6- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.”

**MADDE 23-** 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 Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Hak sahipliği ihtilafları

GEÇİCİ MADDE 8- (1) 7 nci madde kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının ve kayıt maliklerinin farklı kişiler olmaları nedeniyle satın alma veya iade hakkından yararlanamayanlar, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları halinde durumlarına göre 6 ncı maddenin onikinci fıkrası veya 7 nci maddenin dördüncü fıkrası hükümlerinden yararlandırılır.”

**MADDE 24-** 6292 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Başvuru ve ödeme sürelerinin uzatımı

GEÇİCİ MADDE 9- (1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin bu Kanun kapsamında satışına ilişkin olarak;

a) Süresi içinde başvuru yapmayanların başvuru süresi,

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve 35 Milletvekilinin Teklifi)

b) Kendilerine yapılan tebligatta belirtilen bedeli süresi içerisinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

c) Taksitli satışlarda, sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

16/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalan taşınmazların satış bedeli; 2/B taşınmazları için bu Kanunun 6 ncı maddesinde ve Hazineye ait tarım arazileri için bu Kanunun 12 ncı maddesinde belirtilen başvuru sürelerinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (a) bendinden yararlanılabildiği için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin yapılacak tebligattan itibaren üç ay içinde ödenmesi gerekir.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; kendilerine yapılan tebligatta belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (b) bendinden yararlanılabildiği için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(4) Birinci fıkranın (c) bendinden yararlanılabildiği için vadesi geçmiş taksit tutarlarının tamamının, vadesi gelmemiş taksit tutarlarının ise yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(5) İkinci ve üçüncü fıkralar uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz.”

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

b) Kendilerine yapılan tebligatta belirtilen bedeli süresi içerisinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

c) Taksitli satışlarda, sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi,

16/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalan taşınmazların satış bedeli; 2/B taşınmazları için bu Kanunun 6 ncı maddesinde ve Hazineye ait tarım arazileri için bu Kanunun 12 ncı maddesinde belirtilen başvuru sürelerinin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (a) bendinden yararlanılabildiği için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin yapılacak tebligattan itibaren üç ay içinde ödenmesi gerekir.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; kendilerine yapılan tebligatta belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, bu Kanun kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları toplamında artırılarak hesaplanır. Birinci fıkranın (b) bendinden yararlanılabildiği için bu şekilde hesaplanan satış bedelinin yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(4) Birinci fıkranın (c) bendinden yararlanılabildiği için vadesi geçmiş taksit tutarlarının tamamının, vadesi gelmemiş taksit tutarlarının ise yüzde ellisinin 16/12/2019 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

(5) İkinci ve üçüncü fıkralar uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

**MADDE 24-** 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, mevcut beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaz.”

“Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.”

“Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.”

“(10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhite devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanılmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.”

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

**MADDE 25-** 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, mevcut beşinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaz.”

“Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir.”

“Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.”

“(10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhite devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanılmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

“(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın % 10’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oybirliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Bakanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanılıp başlanılmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenilir. Bakanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi halinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibari ile sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanılmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca

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

“(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın % 10’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oybirliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanılmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Bakanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanılıp başlanılmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenir. Bakanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi halinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibari ile sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanılmaması

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

ihhtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibari ile hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri maliklerin veya Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.”

**MADDE 25-** 6306 sayılı Kanuna 6 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Uygulamaların resen yapılması

**MADDE 6/A-** (1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerinin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) Bu madde kapsamında; riskli yapı tespitleri masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle Bakanlıkça resen yapılır. Riskli olarak tespit edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır.

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

veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihhtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibari ile hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri maliklerin veya Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.”

**MADDE 26-** 6306 sayılı Kanuna 6 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Uygulamaların resen yapılması

**MADDE 6/A-** (1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) Bu madde kapsamında; riskli yapı tespit masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle Bakanlıkça resen yapılır. Riskli olarak tespit edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.



(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve 35 Milletvekilinin Teklifi)

Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(3) Yapıların tahliyesinin Bakanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dahil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkin işlemleri de dahil olmak üzere bütün tapu ve kadaströ işlemleri; yıkım ve yapımına ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebine istinaden yapılır.

(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dahil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılmaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Bakanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Bakanlığın

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

(3) Yapıların tahliyesinin Bakanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dahil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkin işlemleri de dahil olmak üzere bütün tapu ve kadaströ işlemleri, yıkım ve yapımına ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebine istinaden yapılır.

(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dahil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılmaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Bakanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Bakanlık arasında mahsuplaşma

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

talebi üzerine terkin edilir. Fesih edilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Bakanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Bakanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine borç miktarı oranında ipotek tesis edilir. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmülerin Bakanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmüler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır ve durum hak sahibine bildirilir.”

**MADDE 26-** 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendinde yer alan “yapıların dönüşüme” ibaresi “taşınmazların dönüşüme” şeklinde ve onbirinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır, bunlar ve bu Kanun kapsamında alınacak teminatlar hakkında her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamaz.”

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

yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Bakanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine borç miktarı oranında ipotek tesis edilir. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölmülerin Bakanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölmüler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır ve durum hak sahibine bildirilir.”

**MADDE 27-** 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendinde yer alan “yapıların dönüşüme” ibaresi “taşınmazların dönüşüme” şeklinde ve onbirinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır, bunlar ve bu Kanun kapsamında alınacak teminatlar hakkında her ne suretle olursa olsun haciz ve tedbir uygulanamaz.”

(Kırklareli Milletvekili Selahattin Minsolmaz ve  
35 Milletvekilinin Teklifi)

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

**MADDE 28-** 6306 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Riskli alanlarda ve parsellerde resen uygulama

GEÇİCİ MADDE 4- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilan edilen riskli alanlarda veya Bakanlıkça uygulamada bulunulan riskli yapıların bulunduğu parsellerde, bu Kanunun 6/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan şartların Bakanlıkça tespiti halinde anılan madde hükmüne göre uygulama yapılabilir.”

**MADDE 29-** Bu Kanunun;

a) 3 üncü maddesi ile 20 nci maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,

b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

**MADDE 30-** Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

**MADDE 27-** Bu Kanunun;

a) 3 üncü maddesi ile 19 uncu maddesi yayımlandıktan altı ay sonra,

b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

**MADDE 28-** Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

