

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

Konu : **Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde
Kararnamelerde Değişiklik
Yapılmasına Dair Kanun(5793)
(TOKİ, İmar Kanunu, Tarihi Alanlar, TCDD Taşınmazları)**

26/11/2008

Genelge:1670
2008/20

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İlgi : a) 06/09/2005 tarih ve B.09.1.TKG0100001-073/1609-(2005/15) sayılı genelgemiz,
b) 07/11/2005 tarih ve B.09.1.TKG0100001-073/1611(2005/17) sayılı genelgemiz,
c) 04/07/2005 tarih ve B.09.1.TKG0100001-074/202-2093 sayılı genelgemiz,
d) 05/06/2007 tarih ve B.09.1. TKG0100001-074/233-2303 sayılı genelgemiz.

06/08/2008 tarih, 26959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 5793 sayılı Kanunun İdareimizi ilgilendirilen hükümleri aşağıda açıklanmıştır.

1- 5793 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur." Hükmündedir.

(Değişiklik: 14/08/2012 tarihli Makam Olur'u ile) Kanun hükmü kapsamındaki alanlarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili olduğu; bu planların ilgili belediye veya valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanacağı; belediyeler veya valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planların ise Başkanlık tarafından re'sen onaylanacağı belirtildiğinden, gerek Belediye veya Valiliklerce onaylanan gerekse (üç ay içinde ilgili Belediye veya Valiliklerce onaylanmaması durumunda) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından re'sen onaylanan imar planlarına göre hazırlanacak **parselasyon planlarının Belediye veya Valilik (İl Özel İdaresi) kararı aranmak suretiyle** kontrollük işlemlerinin ilgili Kadastro Müdürlüğü tarafından yapıldıktan sonra Tapu Müdürlüklerinde tescilleri re'sen yapılacaktır.

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

Konu : **Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde**

Kararnamelerde Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanun(5793)

(TOKİ, İmar Kanunu, Tarihi Alanlar, TCDD Taşınmazları)

Ayrıca, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. maddesinin 1/ğ bendinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak adı geçen Bakanlığın yetkileri arasında da bulunduğundan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan imar uygulamalarına ilişkin **parselasyon planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanması halinde** taleplerin karşılanması mümkün bulunmaktadır.

2-5793 sayılı Kanunun 15. maddesinde; 3194 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"EK MADDE 3 – **Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu veya 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan yerler dahil olmak üzere genel ve özel kanun hükümleri kapsamında yer alan tüm alanlarda imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonları müellifi şehir plancısı olmak üzere Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak veya yaptırılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak ve Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle kesinleşir ve bu Kanunun 8 inci maddesinde yer alan ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler. Bu süre içerisinde imar planlarına ilişkin olarak, verilecek mahkeme kararlarının gereklerinin yerine getirilmesini teminen yapılacak imar planı değişikliğine ilişkin iş ve işlemler Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca bu maddede belirtilen usul ve esaslara göre gerçekleştirilir. İlgili kuruluşlar görüşlerini onbeş gün içinde bildirirler. Bu madde kapsamında yapılan her ölçekteki plan ve imar planlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17 nci maddesinin (a) bendinin ikinci ve sekizinci paragrafındaki hükümler uygulanmaz. Özelleştirme sürecinde ihtiyaç duyulması halinde, bu planlara göre yapılacak imar uygulamasına ilişkin parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca onaylanır ve 19 uncu maddede belirtilen ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak kesinleşir ve yürürlüğe girer. Bu planlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kurum ve kuruluşlarca verilir."**

Buna göre; İlgili (a) genelgede bildirilen 3194 sayılı Kanunun ek 3 ncü maddesi yukarıda açıklandığı üzere **değiştirilmiştir.**

3- 5793 sayılı Kanunun 45. maddesinde; 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin dördüncü, beşinci ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar; bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediye bedelsiz olarak devredilir. Devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

Konu : **Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde**

Kararnamelerde Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanun(5793)

(TOKİ, İmar Kanunu, Tarihi Alanlar, TCDD Taşınmazları)

Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re'sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde 50'si Hazineye aktarılır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izin veya irtifak hakkına konu edilemez.

Mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır." Hükmündedir.

Daha önce İlgi (b) genelgemizde 5366 sayılı Kanun açıklanmış ve İlgi(b) sayılı genelgemizin 4. maddesinin " Devir" başlığının (a) maddesinde Yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye taleplerince devir işlemlerinin tapu sicil müdürlüğünce re'sen yapılacağı bildirilmişti.

Bu defa, 5793 sayılı Kanunun 45. maddesinde 5366 sayılı Kanunun 4.ncü maddesinin dört, beş, altıncı fıkralarındaki değişiklik gereği;Yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar; Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyenin talebi ile devir işlemlerinin ilgi(b) sayılı genelgenin diğer hükümlerine bağlı kalmak kaydı ile yapılması gerekmektedir.

4- 5793 sayılı Kanunun 43. ncü maddesindeki **metine göre**; 21/4/2005 tarihli ve 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32 nci maddesinin birinci fıkrası **değiştirilmiş ve aynı maddeye bu fıkradan sonra gelmek üzere fıkralar eklenmiş**, son fıkrasının ilk iki cümlesi **değiştirilmiş** ve maddenin sonuna **fıkra eklenmiştir**.

İlgi (c) sayılı genelgemizde 5335 sayılı Kanunun 32 nci maddesinin birinci fıkrası 5793 sayılı Kanunun 43 ncü maddesinin birinci fıkrası "**Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD) Genel Müdürlüğünün mülkiyetindeki taşınmazlardan yatırım planları, işletmecilik esasları ve bu konuda oluşturulacak komisyonun teknik değerlendirmesi dikkate alınarak işletmecilik fazlası taşınmazların belirlenmesine ve bu taşınmazların satışına karar verilmesine TCDD Yönetim Kurulu yetkilidir.**" Hükmü ile **değiştirilmiş**, yukarıda açıklandığı üzere birinci fıkradan sonra fıkralar eklendiğinden ilgi(c) genelgedeki birinci fıkradan sonra gelen hükümlerin **sırası da değişmiştir**.

Buna göre; birinci fıkranın T.C Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olan ve bu fıkra hükümlerine göre satışı talep edilen taşınmazlardan; T.C. Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu kararının ibraz edilmesi ile Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nce satış için Resmi senet tanzim edileceğinden, akde iştirak edecek yetkili kişinin bir yazı ile bildirilmesi halinde işlemlerin karşılanması gerekmektedir.

Yine İlgi(c) sayılı genelgemizin 5335 sayılı Kanunun 32 nci maddesinin son fıkrasının ilk iki cümlesi 5793 sayılı Kanunun 43 maddesine göre"**Satışı ve değerlendirilmesi yapılacak taşınmazlar, TCDD Genel Müdürlüğü tarafından çevre imar bütünlüğünü bozmamak kaydıyla yapılan veya**

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

Konu : **Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde**

Kararnamelerde Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanun(5793)

(TOKİ, İmar Kanunu, Tarihi Alanlar, TCDD Taşınmazları)

yaptırılan her ölçekteki imar ve parselasyon planları, büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il, ilçe ve belde belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından re'sen yürürlüğe konulur." Hükmü ile değiştirilmiştir.

Bu durumda; Satışı ve değerlendirilmesi yapılacak taşınmazlar; TCDD Genel Müdürlüğü tarafından çevre imar bütünlüğünü bozmamak kaydıyla yapılan veya yaptırılan her ölçekteki imar ve parselasyon planlarına yönelik taleplere yukarıda açıklanan Kanun hükmüne göre yön verilmesi gerekmektedir.

5793 sayılı Kanunun 43. ncü maddesinde; 5335 sayılı Kanunun 32 nci maddesinin sonuna "Ayrıca, TCDD'ye ait işletmecilik fazlası taşınmazlardan TCDD Yönetim Kurulunca uygun görülenler 4046 sayılı Kanun çerçevesinde özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirilir. Bunun üzerine söz konusu taşınmazlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca özelleştirme kapsam ve programına alınır. Özelleştirme uygulamasına ilişkin iş ve işlemler 4046 sayılı Kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülür. Özelleştirme uygulamaları sonucunda elde edilecek gelirler, özelleştirme giderleri düşüldükten sonra tahsilini izleyen onbeş gün içerisinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca TCDD Genel Müdürlüğüne aktarılır." Hükmü eklenmiştir.

Buna göre; TCDD'ye ait işletmecilik fazlası taşınmazlardan TCDD Yönetim Kurulunca uygun görülenler 4046 sayılı Kanun çerçevesinde özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirilmesi ve söz konusu taşınmazlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca özelleştirmesi halinde talebe göre mevzuat çerçevesinde hak sahibi adına tescil edilmesi,

Ayrıca İlgi(c) genelgenin işlemlerle ilgili diğer hükümlerinin, genelge doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

5- 5793 sayılı Kanunun 46. maddesinin 2 nci fıkrası; " 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18 inci ve 32 nci maddelerinde yer alan "6785 sayılı İmar Kanunu" ibareleri "3194 sayılı İmar Kanunu" olarak ve 31 inci maddesinde yer alan "6785 sayılı Kanunun 4, 16, 18, 35, 36 ve 49 uncu maddelerine" ibaresi "3194 sayılı Kanunun 21, 23, 27, 30, 31 ve 32 nci maddelerine" şeklinde değiştirilmiştir.

İlgi (a ,b ve c) sayılı genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve bu hususun Bölgenize bağlı tüm birimlere duyurulmasının teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür