

Özet: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamında belirtilen vergi, resim ve harçlarla ilgili indirimlerden yararlanmanın şartları ve madde kapsamında belirtilen münferit yapının ne olduğu hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/122762
Konu : 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun
73 üncü maddesi hk.

25/05/2019

.... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: ... tarihli ve sayılı yazınız.

Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün tarihli ve sayılı yazısı ekinde Genel Müdürlüğümüze intikal eden ilgede kayıtlı yazınızda;

-Kentsel dönüşüm ve gelişim alanında bulunan 17/06/2010 tarihinden önce afet nedeniyle kendiliğinden yıkılarak kentsel dönüşüm alanı ilan edilen alanlarda yapılacak olan yapıların 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde yer alan "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında ilgili vergi, resim ve harçların yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda dörtte biri alınır." hükmü kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

-Bitişik bloklu yapılar (dilatasyon derziyle birbirinden ayrılmış A Blok, B Blok, C Blok vb) ayrık bloklu yapılar, az katlı bir ana kütle üzerinde yükselen ve aralarında bahçe mesafeleri bırakılan farklı bloklar veya kütsel olarak bakıldığından münferit olarak gözüken ancak karma fonksiyonlu, birden çok girişi olan bloklu ve farklı numarataj almış yapıların münferit yapı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği

hususlarında görüş talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 17/6/2010 tarihli ve 5998 sayılı Kanunla değişen 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasında, "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında ilgili vergi, resim ve harçların yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda dörtte biri alınır." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm çerçevesinde, 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesi 17/6/2010 tarihli ve 5998 sayılı Kanunla değiştiği anlaşılmakta olup genel olarak kanunların yayımlandığı tarihten sonraki olaylara uygulanması, geriye doğru yürümemesi hukukun temel ilkelerinden biridir. Bunun yanı sıra Kanunun lafzi ve amaçsal olarak yorumlanmasından; söz konusu fıkra belirtilen vergi, resim ve harçlarla ilgili indirimlerden yararlanabilmek için öncelikle kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alan sınırları içerisinde kalan münferit bir yapının

yıkılarak yeniden yapılmasına konu edilmesi sonucuna varılmaktadır. Bu kapsamda, 5998 sayılı Kanunun yayımından önce yıkılan binalar için mezkur maddede belirtilen vergi, resim ve harçlarla ilgili indirimlerden yararlanılmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Öte yandan münferit yapı tanımlamasına yönelik olarak Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan ...tarihli ve ... sayılı yazıda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatta "münferit yapı" tanımının yer almadığı ancak, Türk Dil Kurumu internet sayfasında yer alan Büyük Türkçe Sözlük'te "münferit" kelimesinin "Tek, ayrı, kendi başına olan" şeklinde tanımlandığı, konunun imar mevzuatı kapsamında ele alındığında birbirine bitişik yapılan birden fazla yapının ayrı (münferit) yapı olarak değerlendirilmesi için, söz konusu yapıların fonksiyon ve mekân bakımından birbirinden bağımsız olması, yapılar arasında geçişlere imkân verecek şekilde (koridor vb. yöntemlerle) sürekliliğin olmaması ve ruhsatının aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı düzenlenmiş olması gerektiği, dolayısıyla yapıların birbirlerinden dilatasyonla ayrılmış olması, girişlerinin ayrı yapılması, karma fonksiyona sahip olmasının ayrı (münferit) yapı olarak değerlendirilmesi için yeterli koşul olmadığı ve bir üst cümlede açıklanan şartların sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür