

Özet: 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesi kapsamında tahsis edilen arsalar hakkında.

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

Sayı : 14399437/ 114806  
Konu : Arsa Tahsisi Hk.

09/06/2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: ... tarihli ve .... sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle; Belediyeniz tarafından konut yapılmak amacıyla; 29.09.2005 tarih ve 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik uyarınca tahsis edilen arsaların hak sahipleri tarafından satılmak istenildiği ancak mezkûr Yönetmeliğin 10 uncu maddesi gereğince satılmadıkları belirtilerek, söz konusu hükmün hisseli tapu verilen vatandaşlara uygulanıp uygulanmayacağı veya vatandaşların 3. kişilere satış yapmasında herhangi bir sakınca bulunup bulunmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere mezkûr Yönetmeliğin;

**“Konut yapılmaması” başlıklı 10 uncu maddesinde;** “Konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsalar bu amaç dışında kullanılamaz ve üzerine konut yapıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılamaz ve devredilemez.

Konutlar için inşaatla başlama ve yapım süreleri belediye meclisi tarafından belirlenir. İnşaatla başlama süresi üç yıl, inşaatı tamamlama süresi üç yıl olmak üzere, verilecek süre toplam altı yılı geçemez. Ancak, toplam altı yılı geçmemek kaydıyla konut yapımına başlama ve bitirme süreleri belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

Verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsis iptal edilerek arsa geri alınır.” hükmü,

**“Sözleşme düzenlenmesi” başlıklı 19 uncu maddesinde;** “Arsa, konut ve işyeri tahsis ve satışları ile konut kiralanmasında ilgili kişiler veya kooperatif arasında, tahsis veya satış şartları, arsa, konut ve işyerlerinin kullanım şartları, tahsis ve satışın taksitle yapılması halinde taksitlerin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile tahsis veya satışın iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir.” hükmü,

**“Geri ödeme” başlıklı 20 nci maddesinde;** “Tahsis ve satışın iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen arsa bedeli ile başlanıp da bitirilmeyen konut ve işyerlerinin kıymet takdir komisyonunca belirlenen değeri üç yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.” hükmü,

**“Büyükşehirlerde uygulama” başlıklı 23 üncü maddesinde,** “Büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde arsa, konut ve işyeri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin görev ve yetkiler 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi hükmünce büyükşehir belediyeleri tarafından yerine getirilir.” hükmü,

5216 sayılı Kanunun **“Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları”** başlıklı 7 nci maddesinin Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumluluklarının düzenleyen birinci fıkrasının (e) bendinde; “Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.” hükmü,

Söz konusu 7 nci maddenin ikinci fıkrasında “Büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (l), (s), (t) bentlerindeki görevleri ile temizlik hizmetleri ve adres ve numaralandırmaya ilişkin görevlerini belediye meclisi kararı ile ilçe belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilirler.” hükmü,

bulunmaktadır.

Anılan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde; 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesi gereğince belediyelere verilen arsa ve konut üretimine ilişkin yetkilerin büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri tarafından kullanılması gerektiği ve bu yetkinin 5216 sayılı Kanunda sayılan devredilebilecek yetkilerden olmadığı değerlendirilmekle birlikte; ...Büyükşehir Belediyesinin bu yetkisini ... tarihli ve ... no.lu Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile ... Belediyesine devrettiği anlaşılmaktadır

Bu açıklamalar çerçevesinde, söz konusu yetki devri ve mezkûr Yönetmelik hükümlerine istinaden Belediyeniz tarafından konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsaların bu amaç dışında kullanılmaması ve üzerine konut yapıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılmaması veya devredilmemesi, verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsisin iptal edilerek 20 nci maddede belirtildiği şekilde tahsil edilen bedellerin geri ödemesinin yapılması hususları söz konusu Yönetmelikte açıkça düzenlenmiş olup mezkûr Yönetmelik çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür