

Kentsel Dönüşüm

(6306 sayılı Kanun)

Tapu Dairesi Başkanlığı

Hazırlayan

Sabahattin ARSLAN

Tapu ve Kadastro Uzmanı





KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI

- 1- **775** sayılı Gecekondu Kanunu
- 2- **2981** İmar Affı Kanunu
- 3- **5393** sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi
- 4- **6306** sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- 5- **3194** sayılı İmar Kanunu (39 ve 40. Maddeler)
- 6- 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği (25.07.2014 tarihli değişiklik)
- 7- 2013/8 (1745) sayılı Genelge
- 8- 26.08.2013 tarihli, **6859 sayılı Genel Duyuru** (Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanları Belirtmeleri Hk.)
- 9- 10.03.2014 tarih ve **78-1970 sayılı Genel Duyuru (AYM Kararı)**
- 10- 1390 ve 1391 sayılı, ÇŞ Bakanlığı Genelgeleri
- 11- Gelir İdaresi Başkanlığının Özelgeleri vs.

6306 sayılı Kanunun Amacı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1. maddesinde Kanunun amacı; Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek şeklinde düzenlenmiştir.

Afet riski nedeniyle, can ve mal emniyeti üzerinde ortaya çıkması olası kayıpların önlenmesini hedefleyen düzenlemeler, başta mülkiyet hakkı ve yerleşme özgürlüğü olmak üzere, hak ve özgürlükler üzerinde yeni düzenlemeler/kısıtlamalar getirmiştir.

Tanımlar (2. Madde)

Yetkili İdareler;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belediyeler, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri, Bakanlık tarafından yetki verilmesi durumunda büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri ve TOKİ olarak sayılmıştır. **(TOKİ ve ilçe belediyelerine verilen yetki üzerine kısa bir not; 6306 sayılı Kanun uygulanacaktır.)**

Kapsam (?) (Bu Kanunun kapsam maddesi Türkiye ve Türkiye'deki tüm yapılardır.)

Rezerv yapı alanı;

Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin (Belediye, İÖİ) talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak **Bakanlıkça** belirlenen alanları,

Riskli alan;

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare (Belediye) tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine **Bakanlar Kurulunca** kararlaştırılan alanı,

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Riskli yapı;

Riskli alan içinde veya dışında olup **ekonomik ömrünü tamamlamış** olan ya da **yıkılma** veya **ağır hasar** görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıları ifade etmektedir.

(Her bir yapı için tek tespit raporu düzenlenir.
Tek belirtme yapılır.)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Uygulama alanı;

Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alandır. (Yönetmelik 3/1. Maddesi) (Kısaca; 6306 sayılı Kanunun kapsamına giren yapı ve/veya alanlardır.)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Uygulama Alanında Tasarrufların Kısıtlanması

1- Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, uygulama alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir. 6306 sayılı Kanununun 4/1. Maddesi (Anayasa Mahkemesince iptal edildi - 26.07.2014 tarih ve RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

Gerekçe; Kamu hizmetinin sürekliliği, Anayasal çevre hakkı, yetki gaspı

2- 3 üncü maddenin üçüncü (Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan) fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

3- Uygulama sırasında İdarece talep edilmesi halinde riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur. (6306/4. Madde)

İDAREMİZCE YAPILACAK İŞLEMLER

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1-Riskli yapılara ilişkin Bakanlık veya İdarece re'sen yapılması halinde tespit masrafları ile ilgili müşterek ve müteselsil kanuni ipotek tescili ve bu hususun aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilmesi, (6306 sayılı Kanun 3/1. fıkrasının 7 ve 8. Cümleleri) **(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)**

Gerekçe; Borçların şahsiliği ilkesi. Mülkiyet hakkının haksız kısıtlanması.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2- Riskli yapılara ilişkin belirtme taleplerinin taşınmazların kayıtlı olduğu tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmesi ve bu hususun aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilmesi,

(Her yapı için tek riskli yapı raporu ve belirtmesi)

(Yapılacak belirtmelerin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce veya İdare veya TOKİ tarafından ada/parsel numaraları, riskli yapı ve maliklerinin listesi ile tespit raporunun yazılı olarak bildirilmesi gerekir.)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

3- Riskli yapının Bakanlık veya İdarece re'sen tespitine, yapılan itirazların kabulü halinde belirtmelerin terkini ve bu hususun ayni ve şahsi hak sahiplerine bildirilmesi,

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

4- Riskli yapının Bakanlık veya İdarece re'sen yıktırılması halinde yıkım masraflarına ilişkin müşterek/müteselsil kanuni ipotek tescili ve bu hususun aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirilmesi,

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

Gerekçe; Borçların şahsiliği ilkesi, Mülkiyet hakkının haksız kısıtlanması.

Ancak Bakanlık sadece “müteselsilen” ibaresinden vazgeçme düşüncesinde.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

5- Bakanlık veya İdare ile ilgili/ilgililerin yaptığı anlaşmaların, talep edilmesi halinde taşınmazların kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi. (6306 sayılı Kanun 6/11. Madde)

**Ve bu işlemlere ilişkin yapılacak tebligat işlemleri
(6306 sayılı Kanun 6/10. Madde) (!!!!!)**

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi –26.07.2014 tarih ve RG’de yayımlandı– yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu Kanun nedeniyle İdareimizce yapılacak başka işlemler de bulunmaktadır. Örneğin;

- Paydaşların paylarının diğer paydaşlarca satın alınması, (2/3)
- İdare veya bakanlıkça satın alınması,
- Bu kanun uyarınca yapılacak olan parselasyon işlemi, re'sen ifraz, tevhid ve yola terk işlemleri, cins değişikliği, gibi işlemler (Kanun Hükmünde Yönetmelik (!) ile getirildi.)
- Toplulaştırma işlemi, (?????)
- Kamulaştırma işlemi,
- Taşınmazın idarenin eline geçmesi veya sonunda devredilmesi de dahil olmak üzere tanımlanmamış veya diğer kanunlardan farklı ve özel olarak birçok yeni düzenleme getiren iş ve işlemler bulunmaktadır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Genel Müdürlüğümüz bilgi ve işlem işletim sistemi olan **TAKBİS** işlem ağacına, uygulamanın kademeli ve yıllara yaygın olması nedeniyle, ayrı bir –“**6306 Kanun Uygulaması**”– işlem olarak eklenmiştir.

Tanımlanan işlemlerin bir kısmı sahaya sunulmuş durumda. Ayrıca bu işlemlere ilişkin Bakanlığımız ile elektronik ortamda işlem takip sistemi çalışmaları devam etmektedir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

UYGULAMA ALANLARINDA TESPİT, DEVİR VE TESCİL



Riskli yapıların tespiti

1- Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2- Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

3- Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince **onbeş gün içinde itiraz** edilebilir.

Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan riskli yapı tespiti işleminin masrafını ilgili tapu müdürlüğüne bildirerek taşınmaz üzerine müşterek müteselsil kanuni ipotek tesis edilmesini ister.

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG’de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

6306 sayılı Kanun 6/10. Madde; Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG’de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

Gerekçe: Bilinen son adrese yapılmalı (7201 sayılı Kanununun işletilmesi gerektiğine karar vermiştir.) (Bilgilendirme hakkı ihlali) (ilanen bildirim tercihimizdir.)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur. (3/7. Madde) **(Bakanlık bu Kanunun uygulama kapsamına giren alan ve işlemlerde olağanüstü yetkilerle donatılmıştır.)**

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarih ve RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

Gerekçe; Kanunun amacı dışında kalan alanlarda yetki kullanımı ve gasbı

Tahliye ve Yıkıtırma

Uygulamaya başlanmadan önce; riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine **altmış gündem** az olmamak üzere süre verilecektir. Bu süre içinde yıktırılmaması durumunda ise tebligatla İdare tarafından yıktırılacağı yönünde bildirim yapılarak ikinci bir süre verilecektir.

Yine riskli yapıların tespitinde olduğu gibi İdare veya Bakanlıkça yıktırılması durumunda yıkım masraflarının vatandaşa yükletilmesi anlamında; yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacak ve bu durum ilgililerine bildirilecektir.

(Anayasa Mahkemesince iptal edildi -26.07.2014 tarihli RG'de yayımlandı- yayımlandığı tarihten itibaren 3 ay sonra (27.10.2014) tarihinde yürürlükten kalkacak)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Uygulanmayacak mevzuat

[Anayasa Mahkemesince Yürütmenin Durdurulması ve İptal kararı verildi.
(Mart 2014 Tarihli Duyuru)]

9/1. Madde; Dönüşüm kapsamında yapılacak olan planlar, 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar

Uygulama alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez. (İptal edilmeyen cümle)

9/2. Madde; Kanun kapsamındaki alanlarda Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

1. 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,

2. 6831 sayılı Orman Kanununun,

3. Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

4. **189** sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Şalâhiyet Verilmesi Hakkında Kanununun,
5. **2565** sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
6. **2634** sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,
7. **2863** sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
8. **3621** sayılı Kıyı Kanununun,
9. **4342** sayılı Mera Kanununun,
10. **5366** sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun,
11. **5403** sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,
12. Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından **2960** sayılı Boğaziçi Kanununun,

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir.

Uygulamalar için; 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması,

3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.

(Anayasa Mahkemesince İptal ve Yürütmenin durdurulması kararı verildi)

2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü (onayı deseydi iyiydi) alınır. (İptal edilmeyen hüküm)

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

6306 sayılı Kanun Uygulamalarında Döner sermaye ve Harç

Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır. (6306 sayılı Kanun 7/9. Maddesi) (İşlemin Kanundan doğması ile Uygulama ayrımının iyi bilinmesi gerekir.)

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; MADDE 16 – (9) (Ek:RG-2/7/2013-28695) (Değişik ibare:RG-**25/7/2014**-29071) Kanun uyarınca;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç) (Ek:RG-25/7/2014-29071)(2) İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

[Mali muafiyette tereddüt edilmesi halinde; yapılacak işlemin Kanun kapsamında olup olmadığı ve mali muafiyete tabi olup olmadığı Ç.Ş. veya Altyapı ve KDH İl Müdürlüklerine sorulması gerekmektedir.-Gelir İdaresi Bşk. toplantı]

NOT;

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 yürürlükten kaldırılmıştır. (6306/23. Madde)

Kaldırılacak Tarih; Bu Kanunun; 23 üncü maddesi yayımı tarihinden üç yıl sonra, (31.05.2015) yürürlüğe girer. (6306/24/a. Madde)

SON NOT;

Bu Kanunun 6. Maddesi önemlidir.

Kanun Uygulamasında Karşılaşılan Soru/nlar



Soru/nlar

- Bu Kanun ile getirilen uygulamaların taşınmaz tescil hukukuna aykırı olması (trampa, ön alım hakkı ve şerh talebi, kamulaştırma, bedele dönüştürme, imar hakkı, satın alma)
- Riskli alan ve rezerv yapı alan ilanına ilişkin İdarelerce talep edilen beyan belirtmeleri sorunu,
 - Kanun kapsamına giren işlemlerin tanımlanmamış olmasından doğan sorunlar
 - Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında yapılacak imar uygulamaları nedeniyle aranacak onay süreci sorunu,
 - Riskli yapı belirtmesi terkini
 - Kanununun 7/11. maddesi haczedilme ve tedbir sorunu

- Blok yapılarda kısmi tespit, kat irtifakı/mülkiyeti tesis ve terkini
- Tek taşınmazda birden fazla riskli yapının bulunması ve bunlar için ayrı ayrı rapor tanzim edilmesi halinde yapılacak belirtme sayısı rapor sayısı oranında mı tek belirtme ile yetinilebilir mi? tebligatlar rapor oranında mı olacak?
 - Yola terk işleminin tek başına (ifraz ve tevhidden ayrı olarak) re'sen veya 2/3 ile yapılması mümkün mü? (Yönetmelik uyarınca mümkün)
 - Kat mülkiyeti kurulu riskli yapının yıkılmasından sonra paftasına işlenmek üzere değişiklik beyannamesi düzenlenmesi gerekmektedir. (Odunpazarı)
 - Re'sen ifrazdan sonra hisse payı nisbetinde ana taşınmazda mülkiyet ayrımı mümkün mü (Van)
 - Devremülk hakkı olan taşınmazlarda riskli yapı belirtmesi.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kentsel Köy-Mahalle
(Ne aldık Ne verdik; Yeşil alan- İnsanca Yaşam- Sosyal
Dönüşüm)



Dünyasına insan geldiğimiz şu yerde; Bütün çabamız insanca yaşamak ve insan kalabilmektir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**“İnsanların en hayırlısı insanlara en faydalı olanıdır.”
Hz. Muhammed (SAV)**

TAPU DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sabahattin ARSLAN

Tapu ve Kadastro Uzmanı

Telefon ; 0 312 551 42 94 (IP)

e-posta;

sebahattin12@yahoo.com