



T.C.

ALTIEYLÜL BELEDİYE MECLİSİ
HUKUK ve TEMEL HAKLAR KOMİSYONU RAPORUDUR.

Rapor Karar Tarihi:24.11.2022	Rapor Karar No:08
--------------------------------------	--------------------------

Belediye Meclisimizin Kasım olağan toplantısında Plan ve Bütçe Komisyonu ve Hukuk ve Temel Hakları komisyonlarına havale edilen, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü' nün Arsa Tahsisi konusu ile ilgili evrak görüşüldü.

Yapılan görüşme ve müzakereler neticesinde;

T.C.
ALTIEYLÜL BELEDİYESİ

ARSA TAHSİSİNE DAİR YÖNETMELİK

Amaç

Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı, belediyemiz tarafından arsa tahsisine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 — Bu Yönetmelik belediyeler tarafından üretilen arsa tahsisine ilişkin düzenlemeleri kapsar.

Dayanak

Madde 3 — Bu Yönetmelik, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 — Bu Yönetmelikte geçen;

Dar gelirli: Aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aileyi,

Tahsis: Belediye tarafından üretilen arsaların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesini,

Kıymet takdir komisyonu: Bu Yönetmeliğe göre üretilecek arsaların maliyet bedelini belirlemek üzere, biri inşaat mühendisi olmak üzere 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre belediye bünyesinde oluşturulacak en az üç kişilik komisyonu, ifade eder.

Arsa temini ve imar planı

Madde 5 — Arsa, üretiminde ihtiyaç duyulacak araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre temin edilir. Temin edilen arsa ve arazilerin tahsisinde önce imar planları tamamlanır.

Arsa ve konut tahsis şartları

Madde 6 — (1)Konut yapılmak amacıyla arsa tahsis edileceklerde aşağıdaki şartlar aranır:

- TC vatandaşı olmak.
- Dar gelirli olmak (Aylık toplam geliri asgari ücretin, Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmemesi)

- c) Kendisinin, eşinin veya 18 yaşından küçük çocuklarının o belediye sınırı içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
- d) En az bir yıldan beri o mahalle sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,
- e) Afete maruz kalmış olmak,
- f) Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,
- g) 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak sahibi olup, gecekondu ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacak olmak,
- h) Belediyemize borcu olmadığına dair belge.
- i) Arsa tahsisinde bir haneden tek başvuru kabul edilecek.

(2)Tahsisten yararlanacakların bu maddede aranan şartlardan (a), (b), (c) ve (d) bentlerindeki şartların üçüne birlikte, ya da (e), (f) ve (g) bentlerinde belirtilen şartlardan herhangi birine (d) bendinde belirtilen şartla birlikte sahip olmaları gerekir.

(3)Tahsis edilecek arsa miktarından fazla müracaat olması halinde;

Başvuruda bulunanların beyanları, %60'ı gelir durumu, %40'ı sosyal durumu esas alınarak hesaplanarak 1000 tavan puan üzerinden değerlendirilir. Buna göre gelir durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan 600'ü, sosyal durumu esas alınarak hesaplanacak tavan puan da 400'ü aşamaz.

Gelir Durumu Esas Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 7- (1) Başvuruda bulunanların gelir durumu esas alınarak yapılacak değerlendirmede 600 puanın olduğu varsayılarak aşağıda belirtilen gelir gruplarının karşısında yer alan eksi puanlar bu puandan düşülür ve talepte bulunan şahsın gelir durumu esas alınarak belirlenen puanı tespit edilir.

	Tanım	Puanlama
a)	Net asgari ücretin 1/2'sine kadar geliri olanlara eksi puan verilmez.	-
b)	Net asgari ücretin 1/2'si ile net asgari ücret arasında geliri olanlar	- 20 puan
c)	Net asgari ücret ile net asgari ücretin 1,5 katı arasında geliri olanlar	- 60 puan,
d)	Net asgari ücretin 1,5 katı ile 2 katı arasında geliri olanlar	- 100 puan,

(2)Yukarıdaki kriterlere göre hesaplanacak puan başvuru sahibinin gelir durumu esas alınarak hesaplanan puanını gösterir.

(3)Yukarıdaki puanlama, ailenin toplam gelirleri üzerinden yapılacaktır.

Sosyal Durum Dikkate Alınarak Yapılacak Değerlendirme

Madde 8- (1)Başvuranın sosyal durumu dikkate alınarak yapılacak değerlendirme aşağıdaki esaslara göre yapılır;

	Tanım	Puanlama
a)	Aile nüfusu (toplam nüfusa kadar her biri için)	+15 puan
b)	Dul olanlara	+30 puan
c)	Engelli olanlara	+50 puan
d)	Evde yataklık hastası bulunanlara	+40 puan
e)	Çocukların gelir getirici bir işte çalışması halinde	-10 puan
	Çocukların gelir getirici bir işte çalışmaması halinde	+10 puan
f)	Aile bireylerinin sahip olduğu her bir araç için	-15 puan
g)	Aile bireylerinin sahip olduğu her bir dükkan için	-20 puan
h)	Aile bireylerinin sahip olduğu Araziler için 5 dekara kadar kıraç	-4 puan

	araziden puan düşülmez, 5 dekara kadar sulak arazi ve 6-10 dekara kadar kıraç ve sulak araziden dekar başına	
ı)	11 dekar ve üzeri her dekar başına	- 5 puan
ı)	Gazi, şehit eş ve çocukları için	+50 puan
j)	Eğitime devam eden her bir çocuk için	+20 puan
k)	Herhangi bir kurum ve kuruluştan sosyal yardım alanlardan her bir kurum için	-10 puan

(2)Bu bölümdeki değerlendirmede verilen puanların toplamı 400'ü geçemez.

Puanların Eşitliği Halinde Yapılacak İşlem

Madde 9—(1)Değerlendirme işlemi sonunda eşit puan olması durumunda; gazilere, şehit eş ve çocuklarına, engelli olanlara, belediye encümeni tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın arsa tahsisinde öncelik tanınır.

(2)Yinede eşitlik bozulmadıysa kura çekimi sonucuna göre tahsis yapılır.

Gelir ve Sosyal Durumunun Tespitinde Aranacak Belgeler

Madde 10— Gelir durumunun tespitinde aşağıdaki belgeler aranır;

- İşsizler için sosyal güvenlik kurumlarından ve vergi dairesinden ilişiksiz belgeleri
- Ücretli ve maaşlı çalışan tüm aile bireyleri için çalıştıkları kurum ve kuruluşlardan sağlayacakları yetkili amirce onaylı ücret veya maaş bordrosu,
- Emekliler için ilgili sosyal güvenlik kurumundan sağlayacakları emekli maaşı bordrosu,
- Kendi hesabına çalışanlar için vergi dairesinden alınacak yıllık kazanç belgesi,
- Sosyal durumunun tespiti için Aile Sicil Beyannamesi, sağlık durumu ile ilgili bildirimde bulunanlardan sağlık raporu.
- Hayvancılık, çiftçilik vb. gelirlerinin kaydını beyan edebiliyor olması, fabrikaya ya da süt birliğine verdiği süt miktarını gösterir belge (Tarım İl Müdürlüğü'nden alınacak üzerine kayıtlı büyükbaş ve küçükbaş hayvan sayısını gösterir belge.)
- Çocukların gelir getirici işte çalışıp çalışmadığı (çalışıyor ise; maaş bordrosu ve sgk kayıt belgesi)
- Evde yatalak hasta bulunup bulunmaması, (yatalak hasta varsa, tam teşekküllü bir devlet hastanesinden alınmış sağlık raporu)
- Gazi,şehit eş ve çocukları (Valilikten alınacak belge)
- Aile bireylerinin sahip olduğu araç, gereç ve diğer varlıklar (mal beyanı; hane de yaşayanların herhangi birinin üzerine kayıtlı araç yada traktör olup olmadığı (e-devlet çıktısı)
- Engelli vatandaşlarımız, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından verilen kimlik kartının fotokopisi veya tam teşekküllü bir devlet hastanesinden alınmış (en az % 40 engelli olduğuna dair geçerli sağlık heyet raporuna ait "Belge" ile başvuru yapabilecektir. 18 yaşından küçük engelli çocuğu olan anne veya baba kendi adına Engelli kategorisinden başvuru yapabilecektir.
- Dul (Vukuatlı nüfus kayıt örneği)
- Hane de yaşayanların herhangi birinin üzerine kayıtlı gayrimenkul olup olmadığı (e-devlet çıktısı)
- Yukarıda sayılmayan ekonomik ve ticari faaliyet alanlarında çalışanlar için bağlı oldukları meslek odası ya da birliklerden sağlayacakları yıllık kazanç belgeleri,

Arsa tahsisi

Madde 11 — (1)Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

(2)Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin %25'sinden az olamaz. Peşinat alındıktan sonra kalan borcun aylık taksitler halinde ödenmesi esas olmakla birlikte,Belediye Meclisinin uygun gördüğü değişik ödeme planları da uygulanabilir. Ancak toplam ödeme süresi 10 yıldan fazla olamaz.

(3)Taksitlendirme yapılacak taşınmazlar için peşinat alınır, tapu devri borcun tamamı ödendikten sonra yapılır.

(4)Tahsis yapılan arsalarda: Tapuya; “İnşaata başlanıp bitirilmesi için toplam 6 yıl süre verilir ve inşaatın bitimine müteakip 5 yıl süre geçmeden başkalarına devredemez ya da satamaz” şerhi konulur.

(5)Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde %25’e kadar indirim yapılabilir.

Belediye meclisinin yetkisi

Madde 12 - Belediye meclisi, dar gelirli tanımına ilişkin miktarı %25'e kadar artırmaya veya düşürmeye; tahsislerde peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsisde uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, belirlemeye; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizini tespit etmeye yetkilidir.

Konut yapılmaması

Madde 13 – (1)Konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsalar bu amaç dışında kullanılamaz ve üzerine konut yapılıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılamaz ve devredilemez.

(2)İnşaata başlanıp bitirilmesi için toplam 6 yıl süre verilir. Verilen süre 6 yılı geçemez.

(3)Verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsis iptal edilerek arsa geri alınır.

Ödemenin geciktirilmesi ve tahsisin iptali

Madde 14 — (1)Arsanın bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

(2)Taksitler üst üste 3 defa ödemediği durumda; borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi istenecek olup, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.

Tahsis Yetkisi

Madde 15 — (1)Arsa tahsisi, Belediye Meclisinden yetki alınarak yapılır. Belediye encümeni değerlendirme sonucuna göre tahsis yapılıp yapılmamasına, yetkilidir.

(2)Aile nüfusu, dul, engelli, evde yataklık hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile benzer özel durumları olanlara belediye encümeni tarafından kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın arsa ve konut tahsis edilebilir.

Kısıtlama

Madde 16 — (1)Bir kişiye birden fazla arsa tahsis edilemez.

(2)Tahsis şartlarını taşımadıkları sonradan anlaşılanların tahsisi iptal edilir. Bu şekilde tahsisi iptal edilenler ile taksitli ödeme şartlarına uymadıkları için tahsisi iptal edilenlere bir daha tahsis yapılmaz.

(3)Yanıltıcı beyanda bulunmak suretiyle arsa tahsisinden yararlandığı tespit edilenler hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

Sözleşme düzenlenmesi

Madde 17 — Arsa; tahsis ile ilgili kişiler arasında, tahsis, arsa kullanım şartları, tahsisin taksitle yapılması halinde taksitlerin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile tahsisin iptal edilmesi ve diğer hükümler bir sözleşme ile düzenlenir.

Geri ödeme

Madde 18 — Tahsisin iptali durumunda, o güne kadar tahsil edilen arsa bedeli ile başlanıp da bitirilmeyen konut, kıymet takdir komisyonunca belirlenen değeri üç yıl içinde ilgililere ödenir. Ancak bu şekilde geri ödemelerde faiz, zam ve benzeri ilave yapılmaz.

Yeniden değerlendirme

Madde 19 — Arsa tahsisinde peşinat alındıktan sonra kalan borç miktarı her yıl bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi(TÜFE) ile çarpılarak yeniden değerlemeye tabi tutulur.

İlan

Madde 20 — Uygulamada açıklık ve rekabetin sağlanması için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayan tahsisin, arsa, yeri, büyüklüğü, tahsis şartları, müracaat yeri ve süresi, bedeli, ödeme planı, vade farkı ve gecikme faizi, kullanım koşulları, tahsisin iptal şartları ve diğer hususlar son müracaat gününden en az on beş gün önceden belediyenin internet sitesinde, ilan panolarında ve uygun görülecek diğer vasıtalarla ilân edilir.

Yürürlük

Madde 21 – Bu yönetmelik Belediye meclisinin kabulüne müteakip, Belediyemiz internet sitesinde yayımlandığı tarihinde yürürlüğe girer. Değiştirilmesi de aynı usule tabidir.

Yürütme

Madde 22- Bu yönetmelik hükümlerini Altteylül Belediye Başkanı yürütür.

Belediyemiz sınırları içerisindeki muhtelif kırsal mahallelerde bulunan ve Köy Tüzel Kişiliğinden Belediyemize devir olan taşınmazların, Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğinin 7. Maddesine istinaden; kırsal Mahallelerde ikamet eden dar gelirli vatandaşlara tahsisi hakkında yukarıda hazırlanan yönetmeliğin maddeleri komisyonumuzda mevcudun oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Meclisimizin takdirlerine saygı ile arz olunur.

Şerafettin ÖZDEMİR
Komisyon Başkanı

Burcu ÖZER
Komisyon Başkan Vekili

Mehmet KELEMENÇE
Komisyon Üyesi

Mustafa EĞİNLİ
Komisyon Üyesi
(Katılmadı)

Emine Nur ÇÖLLER
Komisyon Üyesi
(Katılmadı)