

T.C  
FETHİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

DÖNEM/TİPİ	2024-KASIM/OLAĞAN
TARİH VE SAATİ	01/11/2024-14:00
BİRLEŞİMİ	1
OTURUMU	1
KARAR NO	130
BİRİMİ	EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
KARARIN ÖZÜ	YAPI KAYIT BELGESİ ALINAN YAPILARIN BULUNDUĞU FETHİYE BELEDİYESİNE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN KABUL EDİLMESİ
TOPLANTI YERİ	FETHİYE BELEDİYESİ MECLİS SALONU
MECLİS BAŞKANI	ALİM KARACA (BELEDİYE BAŞKANI)
DİVAN KÂTİBİ	TUĞÇE DOĞU ÜNLÜ
DİVAN KÂTİBİ	MELEK GÖZDE GÜRSOY
<b>TOPLANTIYA KATILAN BELEDİYE MECLİS ÜYELERİ</b>	
Fethiye Belediye Meclisi Belediye Başkanı Alim KARACA'nın Başkanlığında; Üyeler, Bülent UYSAL, Ünal KARASAOĞLU, Mehmet UZUNOĞLU, Sabri Oğuz BOLELLİ, Ali Özgür KULLUKÇU, Melek Gözde GÜRSOY, Veli UYSAL, Tuğçe DOĞU ÜNLÜ, Halil DUMAN, Taner BOZ, Fatih UGAN, Dilaver ACAR, Muharrem AKALIN, Şevki ARICAN, Doğuş ÇELİK, Ruhtan BAŞKAYA, Gülümser OYMAK, Derya YILMAZ, Nuri ÖZTÜRK, Yusuf ÇAYLI, Emrah AYDIN, Kamil Mutlu DEMİRTAŞ, Cengiz ÇAY, Adnan ÖZAL, Muammer Uğur PEHLİVAN, Veli DUMAN, Mete ATAY, Kadir SARIHAN, Şenay KARADEMİR ve Koray HAYVACI'nın katılımıyla toplandı.	
TOPLANTIYA KATILMAYAN BELEDİYE MECLİS ÜYESİ/ÜYELERİ	NURETTİN METİN SEVİNÇ (MAZERETLİ-İZİNLI)

**K A R A R**

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün, 23/09/2024 tarih ve E-54107983-756.99-148980 sayılı Meclise havaleli müzekkeresi ile 01/10/2024 tarihinde yapılan 2024 Yılı Ekim Ayı Meclis Toplantısında gerekli inceleme ve araştırmanın yapılabilmesi için Diğer İşler ve Yönetmelikler Komisyonuna havale edilen Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne ilçemiz sınırlarında bulunan "Yapı Kayıt Belgesi Alınan Yapıların Bulunduğu Fethiye Belediyesine Ait Taşınmazların Satışına İlişkin Yönetmeliğin" görüşülmesine ilişkin Diğer İşler ve Yönetmelikler Komisyonunun 07/10/2024 günü yapmış olduğu toplantı neticesinde;

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne ilçemiz sınırlarında bulunan "Yapı Kayıt Belgesi Alınan Yapıların Bulunduğu Fethiye Belediyesine Ait Taşınmazların Satışına İlişkin Yönetmeliğin" oybirliği ile kabul edilmesine ilişkin 07/10/2024 günlü Diğer İşler ve Yönetmelikler Komisyonu Raporunun Meclisçe değerlendirilmesi sonunda;

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne ilçemiz sınırlarında bulunan "Yapı Kayıt Belgesi Alınan Yapıların Bulunduğu Fethiye Belediyesine Ait Taşınmazların Satışına İlişkin Yönetmeliğin" 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/m maddesi uyarınca kabul edilmesine toplantıya katılanların oybirliği ile karar verildi.

ALİM KARACA  
MECLİS BAŞKANI  
(BELEDİYE BAŞKANI)

TUĞÇE DOĞU ÜNLÜ  
DİVAN KÂTİBİ

MELEK GÖZDE GÜRSOY  
DİVAN KÂTİBİ

T.C.  
**YAPI KAYIT BELGESİ ALINAN YAPILARIN BULUNDUĞU FETHİYE  
BELEDİYESİNE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞINA İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Genel Hükümler**

**Amaç ve Kapsam**

**MADDE 1-**

Bu Yönetmeliğin amacı, 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında, Fethiye Belediye sınırları içerisinde yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Belediyeye ait taşınmazları, Yapı Kayıt Belgesi Sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

**Dayanak**

**MADDE 2-**

Bu Yönetmelik, 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 3-**

Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Belediye: Fethiye Belediyesi,
- b) Hak sahibi: Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerini,
- c) Belediye taşınmazı: Belediye mülkiyetindeki veya hisseli olduğu taşınmazları,
- ç) Rayiç bedel: Belediyeye ait taşınmazın, ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak ve ya Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunun tespit ve takdir ettiği bedeli,
- d) Yapı Kayıt Belgesi: İmar Kanununun geçici 16'ncı maddesine göre alınan belgeyi ifade eder.

**Satılmayacak taşınmazlar**

**MADDE 4-**

Bu Yönetmelik kapsamında;

- a) 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar,
- b) 31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- c) 25/02/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- ç) 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi ilan edilen alanda kalan taşınmazlar,
- d) 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan taşınmazlar,
- e) 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- f) Özel kanunlar kapsamında kalan ve belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- g) Sosyal donatı alanlarında kalan taşınmazlar,
- h) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,



- ı) Kamulaştırma yoluyla edinilip 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23'üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,  
i) Taşkın yapı durumunda olanlar hariç; üzerinde havuz, spor sahası, konteyner ve benzeri türdeki bina niteliği bulunmayan taşınmazlar,  
j) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,  
k) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,  
l) Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,  
m) Belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar, satılamaz.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Başvuru ve Değerlendirme, Taşınmazın Tespiti ve Satış İşlemleri

#### Başvuru ve değerlendirme MADDE 5-

(1) Hak sahipleri, satın alma başvurularını Ek-1'de yer alan dilekçe ile en geç 31/12/2024 tarihine kadar Belediyeye yaparlar.

(2) Belediye satın alma başvurularını, herhangi bir yazışma yapmaksızın, öncelikle Belediye kayıtları üzerinden inceler. Yapılan bu incelemede başvuruda bulunulan taşınmazın Belediye taşınmazı olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazı olmadığından anlaşılması halinde bu durum başvuru sahibine bildirilir. Taşınmazın, Belediye taşınmazlarından olması durumunda ayrıca 4'üncü madde kapsamında satılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilir. Başvuruda bulunulan taşınmazın satılamayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu husus gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

(3) Taşınmazın satışa konu edilmesinde, üzerindeki yapının Yapı Kayıt Belgesi alındığı tarih itibarıyla ve arsa satışı yapılacağı tarihte mevcut olması esastır.

#### Başvuru sahiplerinden istenecek belgeler MADDE 6-

(1) 5 inci madde kapsamında yapılan inceleme sonucunda satın alma başvurusunda bulunulan taşınmazın Belediyenin özel mülkiyetinde satılabilecek taşınmazlardan olması durumunda başvuru sahiplerinden;

- a) T.C. Kimlik Belgesi,  
b) Başvuranın vekil olması durumunda onaylı vekâletname sureti,  
c) Yapı Kayıt Belgesi,

ç) Yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olduğunu gösterir belgelerden en az biri (Emlak Vergi Kaydı Belgesi, Noter onaylı satış sözleşmesi, mahkeme kararları, veraset ilamı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, yapı sahipliğine ilişkin resmi kurum yazıları, tapu kayıtlarında bulunan yapı sahipliğine ilişkin kayıt, ecrimisil ihbarnamelerinde yer alan yapı sahipliğine ilişkin bilgi, elektrik-telefon – su ve benzeri abonelik işlemlerinin dayanağına ilişkin mülkiyet belgeleri, muhtar ve en az iki (2) bilirkişi tarafından verilen imzalı beyan) vb,

d) Yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az biri (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari veya adli yargı mercilerince verilmiş kararlar, Numarataj Kaydı, seçmen kütük kayıtları, yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazı vb.),

e) Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) veya Özel harita mühendislik bürolarında düzenlenmiş zemin tespit tutanağı,

f) Tüzel kişiler için ayrıca, başvuru yapan şahsın tüzel kişi adına taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,

g) Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda hak sahiplerinin arsa payı konusunda uzlaşmaları halinde, her bir bağımsız bölüme isabet eden arsa payı oranı ile hak sahiplerini gösteren noter onaylı muvafakatname yapılacak tebligatla istenir.

(2) Belediye tarafından bu belgelerde eksiklik bulunduğunun tespiti halinde bunun giderilmesi başvuru sahibinden istenir.

### **Satış yetkisi**

#### **MADDE 7-**

Taşınmazların hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı Belediye Encümeni tarafından yerine getirilir.

### **Taşınmazın tespiti**

#### **MADDE 8-**

Hak sahipleri tarafından verilen belgeler de dikkate alınarak Belediyece satışı talep edilen taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; satışının talep edilmediğine bakılmaksızın Yapı Kayıt Belgeli yapının/yapıların sahibi/sahipleri ile varsa bağımsız bölümlerin sahipleri, yapının/yapıların niteliği, yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapılıp yapılmadığı ile Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarih itibarıyla mevcut olup olmadığı ve yapının/yapıların yapı inşaat alanı, taban alanı, varsa bağımsız bölüm sayısı ile her birinin alanı ayrıca belirtilir.

### **Satış işlemleri**

#### **MADDE 9-**

(1) Belediyeye ait tam mülkiyetli taşınmazlar için satış yapılır.

(2) Satış işlemlerinde öncelikli olarak 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, mülga 6188 Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında tahsis veya satış yapılacak olup; bu satışlardan sonra taşınmazlardaki kalan hisseye göre bu yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

(3) Taşınmaz üzerinde hem 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında alınmış Tapu Tahsis Belgeli Yapı hem de Yapı Kayıt Belgeli yapı bulunması halinde öncelikle Tapu Tahsis Belgeli yapı için arsa tahsis işlemi yapılır. Kalan hisse olması durumunda Yapı Kayıt Belgeli yapı içinde arsa satışı yapılır.

(4) Bu yönetmelik kapsamındaki satışlarda; taşınmazın 18/05/2018 tarihi itibarıyla imarlı parsellerde 600 m<sup>2</sup>'ye, imarsız parsellerde ise 2000 m<sup>2</sup>'ye kadarlık kısmı satılır.

(5) Yapının taban alanının satışı yapılacak alandan fazla olması halinde yapı alanının tamamı Madde 9/3'deki kısıtlamalara tabi olmadan satılır.

(6) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek satış işlemi gerçekleştirilir. İfrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz paylı olarak satışa konu edilir.

## **Satış bedelinin belirlenmesi ve tahsili**

### **MADDE 10-**

(1) Satış bedeli bu yönetmeliğin 3'üncü maddesinin (ç) bendinde belirtilen rayiç bedelidir.

(2) Satış bedeli bir seferde ödenir.

(3) Taşınmaz Bedeli Tebliğ tarihinden itibaren 4 (dört) hafta içinde Belediyeye ödenmesi yapılır. Süresi içinde Taşınmaz Bedeli ödenmeyen satışlar iptal olur. Belediyeler daha önce satış kararı alındığı halde süresi içinde bedel ödenmeyen yapılar için tekrar satış kararı alıp almamakta serbesttir.

(4) Taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez.

(5) Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin bu Yönetmelik uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz.

(6) Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından, Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası ise iade edilmez.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Diğer işlemler**

##### **MADDE 11-**

(1) Yapı Kayıt Belgesi ile tespit sonucu belirlenen alanlar arasında bir farklılık bulunduğu belirlenmesi halinde, satış işlemlerine devam edilir ancak, bu konuda 06/06/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10'uncu maddesine göre işlem yapılması istenir.

(2) Satışı yapılan taşınmazların tapu kütüğüne, "Bu taşınmaz ..... tarihli ve ..... no.lu Yapı Kayıt Belgesine dayanılarak satılmıştır. Bu belgenin herhangi bir nedenle iptal edilmesi halinde, satış işlemi iptal edilerek taşınmaz Belediye adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak hak sahibine iade edilir." şeklinde şerh konulur.

#### **Hüküm bulunmayan haller**

##### **MADDE 12-**

Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, 5216 Büyükşehir Belediye Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

**Önceki başvurular  
GEÇİCİ MADDE-**

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce satın alma başvurusunda bulunan hak sahiplerinin başvuruları geçerli kabul edilir ve bu kişilerden 5'inci maddenin birinci fıkrası kapsamında ayrıca başvuru dilekçesi istenmez.

**Yürürlük**

**MADDE 13-**

Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 14-**

Bu Yönetmeliğin hükümlerini Belediye Başkanı yürütür.

  
ALİM KARACA  
MECLİS BAŞKANI  
(BELEDİYE BAŞKANI)

  
TUĞÇE DOĞU ÜNLÜ  
DİVAN KÂTİBİ

  
MELEK GÖZDE GÜRSOY  
DİVAN KÂTİBİ