



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

Sayı :14399437-010.06.02-E.60063
Konu :Teknik Altyapı Bedeli Hakkında

10.03.2020

DAĞITIM YERLERİNE

Bakanlığımıza yapılan başvurularda 3194 sayılı İmar Kanununa göre alınan "teknik altyapı bedelleri" ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınan "yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılma payları" hakkında birtakım tereddütlerin yaşandığı görülmüş olup konunun açıklığa kavuşturulması ihtiyacı hâsıl olmuştur.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı Kanunun "**Geliştirme alanlarında yapı ruhsatı**" başlıklı 23 üncü maddesinde;

"İskân hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan **parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde**, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde **hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir**. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça, kendilerine yapı ruhsatı verilmaz.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptırılana veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.





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

Sayı :14399437-010.06.02-E.60063
Konu :Teknik Altyapı Bedeli Hakkında

10.03.2020

bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmal mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz. Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada **mevcut şehirselleme teknik ve sosyal altyapısının tevsi ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirselleme hizmetlerinin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.**

İmar planlarında meskûn saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitte göre ilgili idarece verilecek esaslar dâhilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır."

hükümleri,

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun,

Yol harcamalarına katılma payı başlıklı 86 ncı maddesinde;

"Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce aşağıdaki şekillerde inşa, tamir ve genişletilmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden **meclis kararı ile Yol Harcamalarına Katılma Payı alınabilir.**

a) Yeni yol açılması;

b) Mevcut yolların yüzde 40 nispetinde veya daha fazla genişletilmesi;

c) Kaldırımsız ve bakımsız bulunan yolların, kaldırım veya parke kaldırım haline getirilmesi veya asfalt yapılması, kaldırım veya şose halindeki yolların da parke, beton veya asfalta çevrilmesi;

d) Mevcut kaldırım veya parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi,

Yolların kaldırımlar da dahil olmak üzere (15) metreden fazla genişliklerine düşen giderler, belediyelere ait olup harç payına konu teşkil etmez.

İki ve daha fazla yol kenarında bulunan gayrimenkuller için asıl cepheyi teşkil eden yoldan düşen pay tam, diğer yollara ait pay ise yarım olarak hesaplanır."

Kanalizasyon harcamalarına katılma payı başlıklı 87 nci maddesinde;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.





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

Sayı : 14399437-010.06.02-E.60063
Konu : Teknik Altyapı Bedeli Hakkında

10.03.2020

"Belediyelerce ve belediyelere bağlı müesseselerce, aşağıdaki şekilde kanalizasyon tesisi yapılması halinde, bunlardan faydalanan gayrimenkullerin sahiplerinden, **Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı** alınır:

- Yeni kanalizasyon tesisi yapılması,
- Mevcut tesislerin sıhhi ve fenni şartlara göre ıslah edilmesi.

İki ve daha fazla yol kenarında bulunan gayrimenkuller, hangi yoldaki kanalizasyona bağlanmış ise, payın hesabında o yola ait kanalizasyon giderleri nazara alınır."

Su tesisleri harcamalarına katılma payı başlıklı 88 inci maddesinde;

Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce beldede aşağıdaki şekillerde su tesisleri yapılması halinde, dağıtımın yapıldığı saha dahilindeki gayrimenkullerin sahiplerinden, Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı alınır:

- Yeni içmesuyu şebeke tesisleri yapılması,
- Mevcut şebeke tesislerinin tevsi ve ıslahı.

Birden fazla yol kenarında bulunan gayrimenkullere ait payın hesabında, bunların yalnız suya bağlandıkları yol üzerindeki uzunlukları esas alınır."

Payların hesaplanması başlıklı 89 uncu maddesinde;

a) Harcamalara katılma payları, bir program dahilinde veya istek üzerine doğrudan doğruya yapılan işlerde, bu hizmetler dolayısıyla yapılan giderlerin tamamıdır. Şu kadar ki yapılacak giderler peşin ödendiği takdirde bu paylar ilgililerden yüzde yirmibeş noksanı ile alınır. Ancak, bu tür hizmet giderleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İller Bankası tarafından tespit edilen ve yayınlanan rayiç ve birim fiyatlara göre hesaplanan tutarları aşamaz.

Özel Devlet yardımları, karşılıksız fon tahsisleri, bu işler için yapılacak bağış ve yardımlar ve istimlak bedelleri giderler tutarından indirilir.

Harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçemez.

(Son paragraf iptal: Ana. Mah.nin 28/3/2002 tarih ve E. 2001/5, K. 2002/42 sayılı kararı ile.)

b)Belediyelerin (3030 sayılı kanunun uygulandığı şehirlerde hizmeti veren belediyelerin) görüşü alınmak suretiyle, Harcamalara Katılma paylarını 1/2'ye (peşin ödemede 1/3'e) kadar indirmeye, pay çeşitlerine göre farklılaştırma yapmaya, payların ödenecek miktarını birlikte veya pay çeşitlerine göre ayrı ayrı olmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bildirilecek son genel nüfus sayımı sonuçlarını da dikkate almak suretiyle ve belediyeler itibarıyla tespit etmeye Cumhurbaşkanlığı yetkilidir"

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Yapı projeleri" başlıklı 57 nci maddesinin 17 nci fıkrasında ise "Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.





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

Sayı : 14399437-010.06.02-E.60063
Konu : Teknik Altyapı Bedeli Hakkında

10.03.2020

aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez. Ancak gelişme alanı dışında kalıp daha önce ruhsat düzenlenmemiş ya da bedeli alınmamış parseller bu hükmün dışındadır. Büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır...."
hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde;

Beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için parselasyon planlarının usulüne uygun olarak tasdik edilmiş olması ve söz konusu yerin yolları ile pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının tamamlanmış olması şarttır. Ancak beldenin inkişafına ayrılmış ve parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılacak veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatının verilmesi gerekmektedir.

Öte yandan; 3194 sayılı Kanununun 23 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre mevcut şehirselleme teknik ve sosyal altyapısının tevsi ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirselleme hizmetlerinin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma paylarının bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınmasının gerektiği düzenlenmiştir.

Bu kapsamda; teknik alt yapısı tamamlanmış **meskun sahalarda** 3194 sayılı Kanununun 23 üncü maddesine dayanılarak teknik altyapı bedelinin alınmaması gerektiği, ayrıca **yerleşik alanlarda (meskun sahalarda)** 2464 sayılı Kanunun yukarıda sayılan maddeleri çerçevesinde bir işlem tesis edilmesi halinde bu Kanun gereğince harcamalara katılma payı alınabileceği ancak yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılma paylarının yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemeyeceği, sadece ilgili mevzuat kapsamında tahsili yoluna gidilebileceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede; konunun iliniz dâhilindeki bütün yerel yönetimlere duyurulması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Hasan SUVER

Bakan a.

Bakan Yardımcısı

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

