

Gönderilen Kurumlar
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

07.06.2013

KONU : 3194 Sayılı İmar Kanun'u ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun tasarısı taslağı hakkında derneğimiz görüşlerinin sunulmasıdır.

Son on yılda ülkemizde gayrimenkul ve inşaat sektöründe yaşanan yoğun hareket nedeniyle mevcut düzenlemelerin yetersiz kaldığı ve iyileştirmeleri gerektiği yönünde kamuoyunda oluşan beklentiler son yıllarda yapılan çok sayıda kanun düzenlemesi ile giderilmeye çalışılmış, bu kapsamda son olarak İmar Kanunu ve ilgili mevzuatta yapılması öngörülen değişiklikleri içerir taslağın kamuoyu görüşlerine sunulması ve sivil toplum kuruluşlarının da görüş ve katkı vermesine imkân tanınması memnuniyetle karşılanmıştır.

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün çözülmesi gerekli en temel sorunu imar ve ruhsatın müktesep hak olarak korunamaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Yine üzerinde inşaata başlanılmış tüm izinleri ve ruhsatı alınmış bir inşaatın içinde bulunduğu alanın planı iptal edilerek veya yürütülmesi durdurularak yatırımcı büyük zararlara uğrayabilmektedir. Yerli ve yabancı yatırımcı açısından iskân belgesi alana kadar imar planının ve/veya buna bağlı olarak yapı ruhsatının iptali ihtimali büyük risk teşkil etmekte ve yatırım yapmakta tereddütleri de beraberinde getirmektedir.

Üzerinde yatırım gerçekleştirmek üzere büyük bedeller ödenerek satın alınan bir arsanın imar durumu yeni bir plan ile ortadan kaldırılabilenekte veya imar hakkı açısından kısıtlı hale getirilebilmektedir. Arsa için ödenen büyük bedellerin ve uğranılan zararın telafisi mümkün olamamaktadır.

Hem üzerinde inşaata başlanılmış arsanın ve yapının, planının ve ruhsatının iptali hem de yatırım yapmak amacıyla satın alınmış arsanın imar durumunun değiştirilmesi nedeniyle yatırımcının bir zarara uğramaması için gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Devlete ve kamu idarelerine güvenerek yatırıma başlanılmış bir alanda kamu gücü kullanılarak yapılan plan iptali veya değişikliği gibi bir tasarruf nedeniyle hakları zayi olan ve büyük mağduriyetler yaşayan yatırımcıların uğradığı zararın tazmin edilmesi yönünde bir düzenleme yapılması, hem hukuk devleti hem de hukuk güvenliği gereği son derece makul ve karşılanması gerekli bir talep olarak değerlendirilmelidir.

Taslak ile getirilen hükümlerin müktesep hakların korunmasını tam olarak sağlamadığı düşünülmektedir. Önemli olanın, planın yürütmesinin durdurulmasına ya da iptaline kadar ki aşamada yapılan yapı üzerinde bir müktesep hak sağlanmasından öte başlanılmış projenin bitirilmesine yönelik hakkın bir başka deyişle ruhsatın kazanılmış hak olarak korunması sağlanmalıdır. Yatırımcı plan iptal edilse bile almış olduğu ruhsat ile o yapıyı tamamlayabilmelidir. Ruhsat aldıktan sonra plan değişikliklerinden artık etkilenilmemelidir.

Taslakta, yargının da kazanılmış hakları koruması gerektiği yönünde uygulamada tereddüt duymayacağı şekilde sarıh bir düzenleme yapılması, ülkemizin ve özellikle gayrimenkul sektörünün en büyük ve en önemli beklentisidir.

Müktesep hakların korunmasına yönelik beklentilerimize ilave olarak taslağa ilişkin diğer görüşlerimiz aşağıda sunulmaktadır.

Bu maddelerin bir kısmına 31 Mayıs 2013'de devreye giren "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" de açıklama getirilmiş olmasına rağmen görüşlerimizin yasa açısından da dikkate alınması için aşağıda sıraladık.

1) Taslakta; illere göre değişkenlik arz eden yönetmelik hükümlerinin ve dolayısı ile uygulamaların tek bir elde toplanması ve bir yeknesaklık sağlamaya yönelik düzenlemeler getirilmesi olumlu olarak değerlendirilmektedir.

2) Taslağın 2.maddesinde mer'i yasanın 8.maddesinde düzenlenen planlara ilişkin olarak halen en üst ölçekli planının bölge planı olduğu görülmektedir. Burada bir ilave yapılarak önce mekânsal strateji planının daha sonra ise bölgenin de içinde yer aldığı çevre düzeni planlarının düzenlenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

3) Düzenleme ortaklık payının %40'dan %45'e, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerde(meri kanununun 4.maddesinde belirtilen özel kanunlar kapsamındaki yerlerde) bu oranın %60'a çıkarılması yatırımcılar açısından çok büyük kayıpları da beraberinde getirmektedir. Her ne kadar bu oranlar düzenlemelerde azami olarak belirtilmekteyse de idarelerce doğrudan bu oranlar uygulamaya esas alınmaktadır. Mevcut uygulamalarda %40 oranındaki alanların dahi kamu tarafından yeterince değerlendirilmediği ortada iken neredeyse taşınmazın yarısının maliklerin elinden alınmasına neden olabilecek bu oran artışının, bu yönde bir artışa gidilmesine yönelik bir ihtiyacın ülkede bulunmadığı gerçeğinden de hareketle yeniden değerlendirilmesi ve bu oran artışından vazgeçilmesi gerektiği düşünülmektedir. Kaldı ki bu tür terkler sonucu ortaya çıkan ve kamu tasarrufuna bırakılan alanların terklerden onlarca yıl sonrasında bile üzerinde kamu tarafından yapılması gerekli tesis ve fonksiyonun yapılmadığına şahit olunmaktadır. Yine terkler inşaat alanı olarak değil yüzölçümü olarak yapılmakta ve çok büyük alanlar ayrılmak zorunda bırakılmaktadır. Kamuya terk edilen ve üzerine yapı yapılacak alanların yüzölçümü olarak ayrılması yerine yapılacak tesisin inşaat alanına uygun olarak ayrılması terk edilecek alanın azami oranda idare tarafından alınmasının da önüne geçebilecektir.

Kentsel dönüşüm alanlarında bu oranın %60 olarak uygulanacağı düzenlenmesinin afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda da geçerli olup olmayacağı noktasındaki tereddüdün giderilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

4) Taslağın 8.maddesi ile ruhsat alma şartlarının süre açısından kolaylaştırıldığı görülmekle birlikte ruhsatın tek başına bir anlam ifade etmediği söylenebilir. Zira inşaata başlanabilmesi için idare tarafından yapıma ilişkin bilgi formunun ve işyeri teslim tutanağının onaylanması şartı getirilmiştir. Yatırımcılar açısından her hâlükârda işyeri teslim tutanağının onaylanmasına kadar beklenilmesi gerekecektir. Aksi takdirde örneğin bir konut projesinde ruhsatı alıp satışa başlayan bir firmanın, daha sonra mimari proje veya diğer projelerindeki bir eksiklik ya da hatanın idarece tespit edildiği gerekçesiyle, satışta olan projenin değiştirilmesi, geri çekilmesi gibi itibar kaybına ve o ana kadar satışı yapılmış konuların müşterilerinin

mağdur olmasına neden olabilecek bir sonuç doğabilecektir. Etüd ve projelerin idare tarafından detaylı incelemesinin yapılarak bu projelerdeki varsa hata ve eksikliklerin bu aşamada tespit edilerek ruhsat verilmesi veya bu işlemler için ilgili idareye bir süre tanımlanması görüş ve kanaatindeyiz.

5) İmar hakkı transferi kavramının yasaya girmesi son derece memnuniyetle karşılanmıştır. İmar hakkı transferinin uygulamasına yönelik detaylara da yer verilmesi ve uygulamasının genişletilmesi faydalı olacaktır. Özellikle arsa malikinin plan sınırları dışındaki bir taşınmaza da bu hakkını taşıyabilmesi uygulamada ihtilafların azalması yönünde son derece yararlı olacaktır.

6) Taslağın 12.maddesinde mer'î yasanın 29 maddesinde öngörülen “Yapı ruhsatı alındıktan sonra imar planlarında sosyal ve teknik alt yapı fonksiyonları dışında yapılan değişiklikler sebebiyle yapının uygulama imar planına aykırı hale gelmesi; daha evvel inşaata başlanmış olmak, deprem güvenliği, sel, yangın ve ısı yalıtımı ile ilgili tedbirler alınmak kaydı ile ilk ruhsat hükümlerine uygun olarak yapının tamamlanmasına engel teşkil etmez” hükmü kazanılmış hakkın korunması yönünde yapılan son derece olumlu ve önemli bir düzenlemedir. Burada yapının sadece uygulama imar planına aykırı hale gelmesi ile madde metni sınırlandırılmamalı nazım imar planına da aykırı hale gelmesi ihtimaline binaen madde metnindeki “yapının uygulama imar planına aykırı hale gelmesi” ifadesindeki uygulama sözcüğü çıkartılarak ifade “yapının imar planına aykırı hale gelmesi” olarak düzeltilmesi gerekmektedir.

Yine aynı paragrafın devamında bu kez yukarıda bahsettiğimiz korunmaya çalışılan kazanılmış hakkın geri alındığı görülmektedir. Madde metni şöyledir; “Ancak bu yapılarla ilgili olarak uygulama imar planında özel hüküm bulunması ve birinci 5 yıllık imar programında kamulaştırılmasının öngörülmesi halinde her türlü zarar yapılan seviye tespitine göre tazmin edilmek suretiyle plan kararlarına uyulur”. Bu “ancak” ile başlayan cümlenin taslaktan çıkarılması halinde kazanılmış hak korunmuş olacak aksi takdirde ruhsatın kazanılmış hak olmasının kıymeti kalmayacaktır.

Kaldı ki bu durumda dahi yapı sahibinin/yatırımcının zararlarının yapılan seviye tespitine göre ödeneceği düzenlenmiştir. Kastedilen inşaatın o seviyeye gelmesi için yapılan masraflar ise bu son derece hakkaniyetsiz olacaktır. Buradaki tazmin edilecek zararın, kamulaştırma bedeli ve yapılan masrafların yanında yatırımcının üçüncü kişilere satış ve teslim taahhütleri nedeniyle ödemek zorunda kalacağı tazminatları ve mahrum kaldığı karı da kapsamı adil ve hakkaniyetli olanıdır. Madde metninden “yapılan seviye tespitine göre” ifadesinin çıkarılması hukuk devletine yaraşır bir düzenleme olacaktır. Zira yapı sahibinin/yatırımcının hiçbir kusuru bulunmamaktadır. Verilen ruhsata ve ruhsatı veren idarelere ve devlete güvenen yapı sahibi/yatırımcı hukuk güvenliği ilkesi gereği korunmalıdır.

7) Yine Taslağın 12.maddesinde ruhsat yenilemesinde ruhsat yenileme tarihindeki geçerli olan bina inşaat harcının yarısının alınması düzenlenmiştir. Ruhsat harcını tam olarak ödemiş kişiden yenileme yaptı diye bu kez de harcın yarısının alınması yatırımcı üzerindeki yüke ilaveler getirmektedir. Ek maliyet getiren bu düzenlemeden vazgeçilmesi veya en azından harcın çok daha az bir oranının alınması gerektiği düşünülmektedir.

8) Taslağın 19.maddesinde getirilen bir kavram olan değer artış payının nasıl tespit edileceği muğlak bırakılmıştır. Sadece Kamulaştırma Kanunu'nun 11.maddesindeki esasların da dikkate alınacağı belirtilmekle yetinilmiştir. Bu konu sektörümüz açısından son derece önemli olup bu bedel ödenmeden ruhsat alınamayacağı düzenlemesi karşısında bu bedelin tespitinin

şartlarının açıkça belirlenmesi gerektiği aksi takdirde bu konunun da yeni bir ihtilaf alanı yaratacağı düşünülmektedir.

Tespit edilen bedel ödenmeden ruhsat alınamaması yerine yapı kullanma izin belgesi(iskân) alınmasına kadar bu bedelin ödenmesi gerekliliği yönünde bir değişikliğe gidilmesi yatırımcılar açısından son derece önemlidir. Zira yatırımın başında yapılan çok büyük masraflar, ödenmek zorunda olunan harçlar vb. birçok kalemde maliyete katlanan yatırımcı açısından bu bedelin hemen ruhsat alma öncesinde değil bir miktar daha sonra en azından iskân alınana kadar ötelenmesi yönünde yapılacak bir düzenleme sektör açısından bir gerekliliktir.

Esasen ihtilafı da artıracak böyle bir dolaylı vergi getirilmesine ve yatırımcıların üzerine yeni bir yük yüklenmesine gerek olmadığı ve bu düzenlemeden vazgeçilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

9) Taslağın 24.maddesi ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kat irtifakı tesisi için aranan şartların düzenlendiği 14.maddesinin değiştirildiği ve kat irtifakı tesisi ve tapuya tescili için mevcut belgelerin yanında "zemin kat veya temel üstü vizesi yapıldığına ilişkin idarece düzenlenen belgenin" de verilmesi zorunluluğunun getirildiği görülmektedir. 2007 yılından önce İstanbul İmar Yönetmeliğinde mevcut olan ve daha sonra değiştirilerek uygulamasından vazgeçilen bir düzenlemeye dönülmesine gerek bulunmadığı düşünülmektedir. Zira kat irtifakı kurulumunun kolaylaştırılmasının çok önemli faydaları bulunmaktadır. Müşterilere satılan konutların tapuda kat irtifakı kurulması ile bağımsız bölüm olarak gösterilmesi, aynı konutun birden fazla kişiye satılmasının önüne geçmesi, tüketicilerin satış vaadi sözleşmelerini tapu kütüğüne şerh edebilmesi ve hakkını üçüncü kişilere karşı koruyabilmesi, bankaların kat irtifaklı tapunun müşteriye devri halinde konut kredisi kullandırması gibi birçok olumlu yönü bulunmaktadır. Kat irtifakına geçiş için zemin katın yapılması veya temel üstü vizesinin alınması zorunluluğundan yukarıda açıklanan olumlu yönler dikkate alınarak vazgeçilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Kaldı ki temel üstüne gelmek büyük ve nitelikli projelerde, otoparklar, kazık, iksa vb. işler düşünüldüğünde çok büyük maliyetler getirmekte olup neredeyse inşaat maliyetinin %50'sine tekabül etmektedir. Kanaatimizce kat irtifakı tesisinde temel üstü vizesi gerekliliği tartışmalı bir düzenleme olmakla birlikte aynen korunacaksa da inşaatların büyüklüklerine göre bir kategoriye gidilmesi ve büyük projelerde kat irtifakı tesisi için temel üstü vizesinin aranmaması gerekmektedir. Hatta devlet ve idareler adına bu denetimi yapan yapı denetim hizmeti gören projelerde yine kat irtifakı tesisi için temel üstü vizesi aranması zorunluluğundan vazgeçilmelidir.

10) Taslakta çevrenin korunması ve enerji verimliliğinin teşviki yönünde bir hükme rastlanılmamıştır. "Yeşil Bina" olarak tasarlanan binalara, ulusal ve uluslararası kabul görmüş kuruluşlardan yeşil bina sertifikası (ÇEDBİK vb. bir kuruluştan) almış projelere/yapılara, enerji verimliliğinin desteklenmesi adına mevcut imar hakkına ek olarak %5 imar hakkı verilmesinin veya buna eşdeğer bir teşvik verilmesinin bu tür yapıların artmasını sağlayacağı, ekonomiye ve ülke kaynaklarına olumlu katkılar yapacağı muhakkaktır. Nitekim bu konuya ilişkin olarak yapılan bir araştırmada 2023 yılına kadar ihtiyaç duyulan konutların tamamının yeşil bina sertifikası almış olacağı düşünülürse yaklaşık toplam 25 milyar ABD Doları enerji ve su tasarrufu elde edileceği ifade edilmiştir (Ekolojik Yapılar ve Yerleşim Dergisi, Sayı:10, Haziran 2012, s.44). Bu konunun ne kadar önemli olduğu ve desteklenmesi gerektiği ülkemiz ve sektör açısından büyük önem arz etmektedir.

Çalışmalarınızda katkı sağlayacağı ve değerlendirileceği inancıyla derneğimiz görüşlerinizi bilgi ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı