



**Gayrimenkul ve
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Derneği**

The Association of Real
Estate and Real Estate
Investment Companies

Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi
No: 48 Zemin Kat C Elmadağ
34367 Taksim / İstanbul

Tel : (0212) 282 53 65
Faks : (0212) 282 53 93

E-mail : info@gyoder.org.tr
Web : www.gyoder.org.tr

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 bağılı 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 kaldırılabilmekte 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 zayı 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) Mer' i yasanın 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendini değiştiren Taslağın 3 üncü maddesi ile, planlama alanında uygulama imar planları kesinleşip yürürlüğe girinceye kadar parselasyon planı ve ruhsat işlemlerinin yapılamayacağı düzenlemesi getirilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ise parselasyon yapılabilmesinin ilk şartı düzenlemenin yapılacağı arsa ya da araziye kapsayan alanın uygulama imar planının yapılmış ve onaylanmış olması, yapı ruhsatı verilmesinin şartı ise imar adasına ait parselasyon planının yapıp belediye encümenince kabul edilerek Tapu'ya tescil edilmesidir. Taslak ve yönetmelik hükmünün uygulamada yaratacağı çelişkilerin önüne geçilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

2) Taslağın 3 üncü maddesinin g bendi ile; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan mekânsal planlamaya, harita ve parselasyona, etüt ve projelendirmeye, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlemeye, enerji kimlik belgesi düzenlenmeye ilişkin iş ve işlemleri; denetlemeye, aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye, aykırılıkları mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklikleri onaylamaya yetkisinin Bakanlığa ait olduğu belirtilmiştir. Maddenin Bakanlığın yetkilerinin sadece onaylama ile sınırlandırılmayarak, g bendi ile sayılan işlemleri yapma yetkisine sahip olduğu şeklinde değiştirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

3) 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-5 inci maddesini değiştiren Taslağın "Değer Artış Payı" başlığını taşıyan 16 inci maddesinde maliklerin talebi üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde; imar hakkında ve değerinde artış olan parsellerin artan değerinin veya hakkının % 40'ının kamuya değer artış payı olarak alınacağı görülmektedir.

Bu konu sektörümüz açısından son derece önemli olup imar hakkında artış için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının tadili ile ilave donatı olarak ayrılacak alan %40' tan fazla olmaktadır. Yatırımın başında yapılan çok büyük masraflar, ödenmek zorunda olunan harçlar vb. birçok kalemden maliyete katlanan yatırımcı açısından bu bedelin hemen ruhsat alma öncesinde değil bir miktar daha sonra ve kademeli olarak ilk yıl %10, bir sonraki yıl %10 ve sonraki yıl %20 olarak alınması sektör açısından bir gerekliliktir.

Değer artış payının nasıl tespit edileceği de taslakta muğlak bırakılmıştır. Sadece Kamulaştırma Kanunu'nun 11.maddesindeki esasların dikkate alınacağı belirtilmekle yetinilmiştir.

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 bedelin yarısı ödenmeden onaylanan plana göre uygulamada bulunulamaması ve kalan miktar ödenmeden yapı ruhsatı alınamaması yerine kademeli olarak bu bedelin ödenmesi gerekliliği yönünde bir değişikliğe gidilmesi yatırımcılar açısından son derece önemlidir.

4) Taslağın 4 üncü maddesi ile mer' i kanunun 13 üncü maddesi değiştirilmiş olup; imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan taşınmazların, uygulama imar planının onaylanmasından sonra 10 yıl içinde, 18 inci maddeye göre arsa ve arazi düzenlemesi, kamulaştırma ve takas yoluyla kamu mülkiyetine geçişi sağlanamadığı takdirde, komşu parsellerin ve komşu yapı adalarının emsallerinin aritmetik ortalaması alınmak suretiyle takas veya transfere konu imar hakkı belirleneceği düzenlenmektedir. Düzenlemede kamu mülkiyetine geçişi sağlama süresi olarak öngörülen sürenin 10 yıldan, 5 yıla indirilmesinin son derece faydalı olacağı düşünülmektedir.

5) Mer' i kanunun 18 inci maddesine Taslağın 6 ıncı maddesi ile ilave edilen, imar planı değişikliği ile değer artışı sağlayan bir kullanım kararı getirilmesi veya yapı yoğunluğunun artırılması halinde, ilave düzenleme ortaklık payı alınabileceği düzenlemesinde, ilave olarak alınacak düzenleme ortaklık payı oranının %10 ile sınırlandırılması ve alınacak ilave düzenleme ortaklık payının %10' u geçmemesi ibaresinin eklenmesi gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

6) Yönetmelikle belirlenen tamamlayıcı projelerin ruhsat onay tarihinden itibaren otuz iş günü içerisinde ilgili idareye teslim edilmesi düzenlemesini içeren Taslağın 8 inci maddesinde otuz iş günü olarak belirlenen sürenin, doksan iş günü olarak değiştirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca aynı madde de anılan projeler teslim edilene kadar yapının 32 inci maddeye göre "mühürleneceği" ifadesi kanun yapım tekniği gözönünde bulundurularak değiştirilmeli ve "inşaat derhal durdurulur" ifadesi maddeye eklenmelidir.

7) Taslağın 10 ve 11 inci maddeleri ile kazanılmış hakkın korunması amacına tam olarak ulaşamadığı görülmektedir. Bu kapsamda, mer' i kanunun 29 uncu maddesini değiştiren Taslağın 10 uncu maddesinde "ancak umumi hizmet alanı olması halinde her türlü masrafi tazmin edilerek plan kararlarına uyulur" düzenlemesinin tümü ile, "yeni uygulama imar plan kararında bu yapılara ilişkin hüküm getirilmemişse, parselin niteliği değişmemiş ise yapı bu seviye itibari ile tamamlatılır" düzenlemesinde "parselin niteliği" ifadesinin ve " plan değişikliği veya iptali yapıldığı tarih itibari ile taşıyıcı sistem seviye tespit tutanağı düzenlenir" düzenlemesinde yer alan "veya iptali yapıldığı" ifadesinin taslaktan çıkarılması gerektiği düşünülmektedir.

Verilen ruhsata ve ruhsatı veren idarelere ve devlete güvenen yapı sahibi/yatırımcının hukuk devletine yaraşır bir düzenleme ile kazanılmış hakkı korunmalı, ruhsatın kazanılmış hak olmasının kıymeti kalmayacak uygulamalardan vazgeçilmelidir.

8) Taslağın 15 inci maddesi ile mer' i kanunun 44 üncü maddesinin e bendine eklenen "yapı müteahhidince yapı yaklaşık maliyetinin %1'i ile %6'sı arasındaki Bakanlığa verilecek teminatın iş büyüklüğüne göre miktarına, niteliğine, iadesine, uygulanmasına ve kullanımına" Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiş ise de ek maliyet getiren bu düzenlemeden vazgeçilmesi gerektiği düşünülmektedir.

9) Taslağın 16 ıncı maddesi ile madde EK-5' den sonra gelmek üzere mer'i kanuna EK-7 inci madde olarak eklenen düzenlemenin "Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı tarafından" ifadesi ile "ancak, bu süre içinde değişiklik yapılması gerektiği hallerde plan değişikliklerinin Bakanlıkça onaylanması zorunludur" ifadesinin taslaktan çıkarılmasının, taşınmazın devir

tarihinden itibaren 10 (on) yıl olarak belirlenen sürenin ise 20 (yirmi) yıl olarak değiştirilmesinin faydalı olacağı düşünölmektedir.

10) Taslağın 16 ıncı maddesi ile madde EK-5' den sonra gelmek üzere mer'i kanuna EK-10 uncu madde olarak eklenen“ kamu kurum ve kuruluşları hariç olmak üzere gerçek ve tüzel kişilerin talep etmesi halinde bu Kanun kapsamındaki iş ve işlemleri Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslara göre bedeli mukabilinde yapar, yaptırır ve onaylar” düzenlemesi açıklamaya muhtaçtır. Taslaktaki hali ile bedeli mukabilinde yapma, yaptırma ve onaylamanın “kim” tarafından yapılacağı anlaşılamamaktadır.

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

Saygılarımızla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı