



17.04.2015

Sn.Dr.Kadir TOPBAŞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Kemalpaşa Mah. Şehzadebaşı Cad.
No:25 Fatih / İSTANBUL

KONU : Gayrimenkul sektörünün Büyükşehir Belediyesi ile ortak konularındaki sorunlar ve çözüm önerileri

YÖNETİCİ ÖZETİ

Türk “Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Sektörünün” **depremle mücadele** kapsamında büyük kentsel dönüşüm hamlesini yürütebilmesi ve aynı zamanda **Türkiye ekonomisi için kaldıraç** (istihdam, yabancılara satış, yerli üretim, tasarruf teşvik etkisi vb.) görevini sürdürmeye devam edebilmesi için bu rapor kapsamındaki hususların ve önerilerimizin bir an evvel ele alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Sektörümüzün kurumsal büyük oyuncularını genel yaygın kanının aksine, oldukça **kısıtlayıcı yasal ve ekonomik koşullar altında** faaliyet göstermekte ve yukarıda belirtilen iki ana hedef doğrultusunda memleketimize faydalı olmak adına **büyük riskler alarak büyük yatırımları** üstlenmektedir. Bunu yaparken de bir çok kez aynı sıkı yaptırımlara uymaktan imtina edebilen merdiven altı tabir edilebilecek ufak oyunculara karşı rekabet haksızlığına da uğramaktadır.

Sektör özellikle konut yatırımlarında **talep ve arz** segmentlerini örtüştürmek adına ciddi çaba sarf etmekte ve olası bir arz fazlası senaryosuna kendini hazırlamaya çalışmaktadır. Ancak talebin yoğunlaştığı alt ve orta alt gelir grubuna hitap etmekte zorlanmaktadır. Bu zorlanmanın ana sebepleri **dolaylı vergiler** ve **arsa maliyelerinin yüksekliğidir.**

Her ne kadar gayrimenkul sektörünün büyüme çabaları ve GSMH’ya katkısı hükümet tarafından yakinen izlenmekte ve hatta bazı dönemlerde sektörün yavaşlatılması yönünde görüşler dile getirilse de, memleketimizin henüz 10,000\$/kişi GSMH seviyesini aşmadığı

gerçeği gözönünde bulundurulduğunda, diğer bir çok sektör yatırımcısı gibi **gayrimenkul sektörü yatırımcısının da desteklenmesi**, bu sayede memleketimizin büyümesine, bütçe ve cari açığın azaltılmasına katkıda bulunması **ana strateji** olmalıdır kanaatindeyiz. Kaldı ki devletimizin de parçası olduğu dünyamızın geleceğine dair uluslararası çabalar çerçevesinde **karbon emisyonu**'nun ana kaynağı olan binalar da gayrimenkul sektörü faaliyetleri arasındadır ve mevcut bina stokumuzun bir an evvel yenilenmesi bu konuda ve bunun çıktısı olan **enerji verimliliği** konusunda da önem arz etmektedir.

Bu çerçevede bu raporda ana başlıklar altında sektörümüzün Büyükşehir Belediyeleriyle ortak konularını genelden başlayarak daha spesifik konulara uzanan şekilde ele almaya çalıştık.

Saygılarımızla arz ederiz.

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM
İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nail OLPAK
MÜSİAD
Yönetim Kurulu Başkanı

1. 6306 SAYILI YASAYA DAİR

Vergi, Harç ve Diğer Gelirlere İlişkin Yasada Yer Alan İstisnaya İlişkin Değerlendirmeler

Bakanlığın ve belediyelerin deprem gibi afetler karşısında can güvenliğini sağlayacak ve çarpık kentleşmeyi de düzelterek olan 6306 sayılı Kanuna bağlı kentsel dönüşüm uygulamalarına başlamış olması kamuoyu ve gayrimenkul sektörü tarafından takdirle izlenmektedir. Derneklerimizin de ilk yasalastığı andan itibaren desteklediği kentsel dönüşüm seferberliği Bakanlığın ve belediyelerin yaptığı çalışmalarla kamuoyu tarafından benimsenmiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektörünün de taşın altına elini koymuş bir paydaşı olduğu kentsel dönüşümün daha da yaygınlaşarak “Yeni Türkiye”nin önemli hamlelerinden biri olacağına inanıyoruz.

Ancak bu olumlu gidişata rağmen Maliye Bakanlığı’ndan ve belediyelerden gelen bazı talepler sonucu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da **harç vergi ve ücret istisnalarının azaltılması yönünde değişiklik yapılacağı veya uygulamada daraltıcı bir yaklaşım sergileneceği** yönünde duyurular alınmıştır.

Kentsel dönüşümde daire ve ev sahipleri ile gayrimenkul sektörü girişimcilerinin ve inşaat şirketlerinin olumlu algısını güçlendiren araç, **harç ve ücret istisnası** ve **%1’lik indirimli KDV** oranı uygulamasıdır. Kentsel dönüşüm hamlesinin kamuoyu ve sektör nezdinde bu kadar kısa sürede destek bulmasının nedenlerinden biri de bu iki teşviktir.

Belediyelerin inşaat ve ruhsat harçlarını kentsel dönüşüm kapsamında yapılan işlemlerde de almak istemeleri yasanın ruhuna aykırıdır. Maliye Bakanlığının ise aynı şekilde yasanın ruhuna aykırı olarak kentsel dönüşüm işlemlerine ilişkin 6306 sayılı yasa ile getirilen istisna uygulamasını olabildiğince “dar” yorumlayarak söz konusu işlemlerde harç almayı arzu ettiğini biliyoruz ve bu konuda Maliye Bakanlığına başvurumuz vardır.

Ülkemizde Sanayi Sektörü için bölgeler bazındaki birçok alanda teşvikler olduğu malumunuzdur. Bu teşvikler arasında çeşitli harç istisnalarının yanı sıra, bedelsiz arsa verilmesi, ilk beş yıl vergisizlik, ithalatta gümrük vergilerinden istisnalar ve diğer vergi teşvikleri bulunmaktadır. Yine Turizm sektöründe arsa tahsisi (düşük kira ile arsa), ithalatta gümrük vergi ve harçlarına ilişkin istisnalar, indirimli KDV oranı uygulaması gibi pek çok teşvik verilmektedir. İnşaat sektörü de en az sanayi ve turizm sektörleri gibi ülke ekonomisi açısından önemlidir. Özellikle inşaat sektörü etkilediği çok sayıdaki sektör ile ekonomi ve istihdam açısından çarpan etkisi yaratmaktadır.

Kanun koyucu yasanın genel gerekçesinde de açıklıkla yer verildiği gibi 6306 sayılı yasa ile özellikle deprem riski altında olan eski yapı stokunun bir an önce modern bilimsel tekniklerle inşa edilmiş depreme dayanıklı bir yapı stoku ile değiştirilmesini arzu etmekte, bu çerçevede de gerek mevcut söz konusu “sorunlu” yapı stokuna sahip olan mal/hak sahiplerinin ve gerekse de söz konusu projelerin hayata geçirilmesi için geliştirme faaliyetinde bulunacak olan geliştirici ve müteahhitlerin hızla söz konusu dönüşüme yönelebilmeleri için çeşitli

hükümler getirmiştir. 6306 sayılı Kanun 7. Maddesinin 9. Fıkrasındaki “Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır” hükmü ile riskli alan ve riskli yapıdaki ev ve daire sahiplerine geniş bir harç ve vergi istisnası getirilmektedir. Özellikle imar artışı olan yerlerde inşaat şirketleri organizasyonunda halkımız bu ek inşaat hakkıyla dairelerini hemen hemen ek bir maliyete katlanmadan yenileyebilmekte, bu şekilde “deprem riski”nin öncelikle bertaraf edilmesi sağlanabilmektedir.

Bildiğiniz gibi gayrimenkul alım satım işlemi hem alıcıya ve hem de satıcıya oldukça önemli bir vergi yükü de getirir: Öncelikle alıcı ve satıcı için ayrı ayrı hesaplanan ve söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek satış/devir bedeli üzerinden %2’şer olarak (alıcı ve satıcı için toplam %4) hesaplanan **tapu harcı** ; bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek olan her türlü sözleşmede yer alan en yüksek rakam üzerinden yaklaşık %1 oranında (**binde 9,48** oranında) hesaplanan **Damga Vergisi**; söz konusu işlemlerle ilgili gerektiğinde Noterlerde yapılacak işlemler için değişen oranlarda **Noter Harcı**; yapılacak dönüşüm işlemi ile ilgili olarak belediyelere ödenecek olan ve söz konusu projenin her aşamasında (yıkım, inşaat, plan, proje, hafriyat ...vb) ödenmesi gereken kimi rakamsal olarak küçük ama bir araya gelince önemli yüklere ulaşan **Belediye Harçları** ve çeşitli kurumlara ödenen **döner sermaye ücretleri** bir araya geldiğinde bir gayrimenkul projesi için ödenen vergi ve benzerleri çok önemli bir yük haline gelmektedir.

Bir de bu işlem vergilerine söz konusu gayrimenkulün elden çıkarılmasından doğan değer artışı nedeniyle doğan Gelir Vergisi ve varsa ivazsız devirlerde Veraset ve İntikal Vergisi de eklenince düşünülmesi gereken maliyet daha da büyümektedir.

Kanun koyucu işte bu önemli vergi ve harç maliyetinin yıkıcı bir afetle yaşanması muhtemel can ve mal kaybıyla kıyaslamasını yaparak, vergi gelirlerinden mahrum kalmayı göze almış ve dönüşümün önünde bir engel olarak görünebilecek olan söz konusu vergiler konusunda bir istisna hükmü getirmiştir 6306 sayılı yasaya.

Bu değişiklik yapılırsa riskli yapılarda ilave inşaat için harç ve ücret istisnası gayrimenkul ve inşaat sektörü için ortadan kalkacak ve kentsel dönüşüm inşaat sektörü için cazibesini yitirecektir. Kendi aralarında uzlaşmaları mümkün olmayan kat maliklerini, mahalle sakinlerini emek ve para sarf ederek bir –iki yıl uğraşarak uzlaştıran gayrimenkul ve inşaat girişimcileri eğer harç istisnası kalkarsa bu işin dışında kalmak zorunda kalacaklardır.

Yine bu Kanun değişikliği sebebiyle önemli bir teşviğin eksik bırakıldığını hatırlatmak istiyor ve riskli alanlarda da Türk gayrimenkul ve inşaat sektörünü ve mahalle halkını kentsel dönüşüm konusunda teşvik etmenizi arz ediyoruz.

6306 sayılı Kanun 7. Madde 10. Fıkarda “Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile

yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.” denmektedir. Bu düzenleme riskli alanlarda arsa payı karşılığı inşaat yapmayı cazip olmaktan çıkarmaktadır. Bu mahallelerde belediye ile vatandaş baş başa kalmaktadır. Bu maddenin tamamıyla kaldırılmasını temenni ediyoruz. Vatandaşlarla bu mahallelerde uzlaşma yapmak birkaç yıl emek ve para sarfına sebep olduğu için (Fikirtepede bu süre 9 yıl olmuştur) bu alana teşvik uygulanarak, gayrimenkul ve inşaat şirketleri için bir cazibe yaratılması; asıl hedef olan “çarpık kentleşmeyi önleyecek riskli alandaki kentsel dönüşüm”ün önünü açmak büyük bir kazanım olacaktır.

Hem genel ekonominin son yıllardaki motoru gayrimenkul ve inşaat sektörüne moral vermek ve hem de can ve mal güvenliği endişesiyle kentsel dönüşüm çözümüne sarılmış olan halkımızı bir an önce güvenli evlerine kavuşturmak, sosyal ve kültürel donatı alanlarının eksikliği ile bunalan kent halkını sevindirmek için kentsel dönüşüm teşviklerinin azaltılmamasını ve teşviklerin daha da yaygınlaştırılmasını tensiplerinize arz ediyoruz.

2. MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE DAİR

Bakanlık tarafından yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, kapsamı açısından, bu yönetmelikle yürürlükten kaldırılmış bulunan “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” ten daha detaylı esaslara yer verdiği ve koruma amaçlı imar planları, kıyı alanları planları ve kentsel tasarım projelerine dair esasları da içermesi nedeniyle sektörümüz tarafından takdirle karşılanmıştır.

Mekânsal plan tanımı ve plan kademelenmesi; (Yönetmeliğin 4.h maddesi gereğince) mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planı şeklinde belirtilmiş olup, plan tanım ve esasları açık olarak tariflenmiş ise de **plan yapma ve onama yetkilerinin aynı netlikte** açıklanmadığı görülmektedir. Yönetmeliğin 35/1 Maddesi doğrultusunda her tür ve ölçekteki mekânsal planların (mekânsal plan kademesi içinde mekânsal strateji planlarının da olması nedeniyle) belediye veya il özel idarelerince onaylanacağı ve Bakanlığın izleme ve inceleme işlerini yürüteceği gibi bir anlatım dolayısıyla, 32. Madde ile de bir tenakuz oluşturabileceği görüşüyle, plan yapma ve onama yetkilerinin daha açık ifade edilmesinde yarar görmekteyiz.

Zira hali hazırda yasalarımıza göre plan yapma yetkisi olan kuruluşlar aralarında belediyeler (ilçe ve büyükşehir), valilikler, çevre ve şehircilik bakanlığı, özelleştirme yüksek kurulu, özel çevre kurulu, organize sanayi bölgeleri, iller bankası, TOKİ, kültür ve turizm bakanlığı olmak üzere bir çok kuruma tanımlanmıştır.

Planların izlenmesi ve incelenmesi başlıklı 35/4 maddesinde “Bakanlıkça, planlarda usul, şekil, üst ölçekli planlar ve Bakanlıkça yayımlanan yönetmelik hükümlerine aykırılık tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili İdare bilgilendirilir” hükmündeki Bakanlık incelemesinin, planlar kesinleştikten sonra İdareler tarafından Bakanlığa iletileceğinden bu süreç sonrasında gerçekleşecek diye anlıyoruz. Bu durumda kesinleşmiş planlar üzerine bu bildirim yapıldığında bu plana göre yapılmış veya yapılmakta olan uygulamaların müktesep hak oluşturup oluşturmayacağına ilişkin herhangi bir açıklama yer almamıştır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2. Maddesi'nin ek fıkrasında açıklanan üst ölçekli planlara uygunluk sağlanması için tanınan 18 aylık süre içinde meri plana göre uygulamanın devam etme hakkı sadece yönetmeliğe aykırı bir durumla karşılaşıldığında da geçerli olacak mıdır?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nden önce onaylanmış planlarda, üst ölçekli planlarla hiçbir uygunsuzluğun olmadığı durumlarda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre aykırılık bulunması, Bakanlıkça aykırılığın giderilmesinin ilgili İdareden istenmesine neden olacak mıdır?

Bu yönetmelik kapsamında, Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar, Bütünleşik Kıyı alanları Planlarına Dair Esaslar, Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslarında yer alması planlama sürecinin bütünlüğü açısından olumlu görülmüş olmakla birlikte, **6306 Sayılı Kanun**

kapsamında yapılacak uygulamalarında özellikleri dolayısıyla, imar planı esaslarına dair ilke ve detayları içermemiş olmasının nedeni anlaşılamamıştır.

Planların hazırlanmasında kurum ve kuruluşların görüşünün alınması yanında ilgili tarafların görüşlerini almak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme yapılmasının esas olduğunun ifade edilmesi önemli görülmüş olup, planlama uygulamasında bu şekilde **halkın katılımının** sakıncalar da doğurabilecek, özellikle kentsel dönüşüm ve rezerv alanlarla ilgili planların yapımının aksamasına ve bu nedenle depremde korunmanın gecikmesine de sebep olabilecektir.

İmar planları standardı kapsamında, planlarda, turizm merkez ve bölgelerindeki yılın belirli zamanlarında ikamet edilen konutlar için nüfusun sürekli yerleşeceği varsayılarak gerekli kentsel, sosyal ve teknik alt yapının ve otopark alanlarının ayrılması zorunluluğunun getirilmiş olması da kaynakların kullanımı ve yatırım verimliliği açısından sakıncalar barındırmaktadır.

3. İMAR KANUNU TASARISINA DAİR

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 Bakanlık tarafından 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 yürütmesi durdurularak yatırımcı ve bunun uzantısı olarak konut alıcısı da 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.

Bu kapsamda üzerinde yatırım yapılmak 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 olmamaktadır.

Yine aynı şekilde üzerinde inşaata başlanılmış arsanın ve yapının, planının ve ruhsatının iptali ve/veya yatırım yapmak amacıyla satın alınmış arsanın imar durumunun değiştirilmesi nedeniyle yatırımcının bir zarara uğramaması için gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Devlete ve kamu idarelerine güvenerek yatırım yapılmış 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, hukuk devleti ve hukuk güvenliği gereği son derece makul ve karşılanması gerekli bir talep olarak değerlendirilmelidir.

Taslak ile getirilen hükümlerin müktesep hakların korunmasını 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. Bu bağlamda mevcut Tip İmar Yönetmeliği'nde 12. Maddede belirtildiği üzere düzenleme mevcuttur. Bu nedenle mevcut taslakta yapılacak olan düzenlemenin hali hazırda yürürlükte olan Tip İmar Yönetmeliği'nde 12. Maddesi hükümleri gereğince düzenlenmesinin ihtiyaç ve gereklilik olduğu görüşünderiz.

İmar ve ruhsat uygulamalarının müktesep hak olmaması sonucunda kolaylıkla ve yasalarda tarifli süre ve "ilgili" tanımına uymadan kabul edilen ve görülen **davalar yatırımcıyı da vatandaşı da mağdur etmektedir.** Kamu yararına ve uzun çalışmalar neticesinde yapılan imar planlarının bu derece geniş bakış açısıyla **iptale ve itiraza tabi olması** da hakkaniyetli olmayıp bu konuda da yasal düzenleme gerekmektedir.

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 yapılıp belediye encümenince kabul edilerek Tapu'ya tescil edilmesidir. Taslak ve yönetmelik hükmünün uygulamada yaratacağı çelişkilerin önüne geçilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

2) Taslağın 4 üncü maddesi ile mer'i kanununun 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 sağlanmadığı takdirde, komşu parsellerin ve komşu yapı adalarının emsallerinin aritmetik ortalaması alınmak suretiyle takas veya transfere konu imar hakkı belirleneceği düzenlenmektedir. Ancak bu düzenlemede tarafların rızalarının uyuşması hususu dikkate alınmamıştır. Muhtemel uyuşmazlıkların en başından önüne geçebilmek adına ilgili maddede tarafların rızaları ile birlikte imar hakkı transferinin gerçekleşeceği şeklinde düzenleme getirilmelidir. Yine bununla birlikte işbu düzenlemede kamu mülkiyetine geçişi sağlama süresi olarak öngörülen sürenin 10 yıldan, 5 yıla indirilmesinin son derece faydalı olacağı düşünülmektedir.

Bunun yanında işbu maddede Kamu kullanımına ait sosyal ve teknik altyapı alanlarının, kentsel dönüşüm alanlarının hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla takas yapılması halinde şahıs veya özel hukuk kişilerine herhangi bir vergi, harç, ücret ve bedel tahakkuk ettirilemez ve ödeme yapılamaz, şeklindeki belirtmede ödeme yapılmayacağına ilişkin düzenlemenin hakkaniyeti sağlayamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle ödeme yapılmaz şeklindeki hükmün madde metninden çıkarılmasının daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

3) Mer'î kanununun 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.

5) 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.

6) Yapı ruhsatlarının iki bölüm halinde düzenlenmesinin faydalı olacağı kanaatindeyiz. Buna göre yapı ruhsatlarında birinci bölüm olarak gayrimenkule ait bilgiler (ada, pafta, parsel, yüz ölçüm, m² vb) ,ikinci bölümde ise (müteahhit, şantiye şefi, yapı denetim firması vb.) yükümlülükleri olan kişi/kurumların bilgileri yazılabilir. Böylelikle süreç daha verimli hale getirilebilir.

7) Taslağın 15 inci maddesi ile mer'î kanununun 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.

8) Taslağın 16 ıncı maddesi ile madde EK-5' den sonra gelmek üzere mer'î 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 düşünülmektedir.

9) Taslağın 16 ıncı maddesi ile madde EK-5' den sonra gelmek üzere mer'î 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.

4. SEKTÖR ÜZERİNDEKİ DOLAYLI VERGİ VE HARÇLARIN YÜKSEKLİĞİNE DAİR

Konut sektörü üzerindeki vergi yükünü gösterebilmek için 100 konutluk örnek bir proje gerçekleştirildiği varsayılmıştır. Ortalama 120 m2'lik konutlar ile toplam proje alanı 12.000 m2 olarak kabul edilmiştir. Geliştirici firma arsa sahibine arsası karşılığında %40 hasılat payı vermeyi taahhüt etmiştir.

Konutlar 3.000 TL/m2 fiyatla satılırken genel giderler dahil toplam maliyet 1.200 TL/m2 kabul edilmiştir.

Böylece 36 milyon TL hasılatın %40'ı arsa sahibine ödenirken, yine %40'ı inşaat maliyetini karşılamakta ve brüt kar %20 olmaktadır.

Bu projede ortaya çıkacak vergiler şu şekildedir:

- a) Arsa sahibi ile yapılan anlaşmanın damga vergisi, noter harcı, tapu harcı,
- b) Konut alıcıları ile yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi, noter harcı,
- c) Yüklenicilerle yapılan sözleşmelerin damga vergileri,
- d) Belediyeye ödenen inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni harçları,
- e) Arsa sahibinden firmaya arsa tapusunun devri, firmadan alıcılara konut tapularının devrinde ödenen tapu harçları,
- f) Arsa tapusundan kat irtifakına ve sonrasında kat mülkiyetine geçişte ödenen tapu harçları,
- g) Başlangıçta ödenip ancak inşaat bittiğinde iade alınabilen KDV tutarının finansman maliyeti ve ayrıca iade alınamayan KDV tutarı.

Proje Bilgileri

Konut Adedi	100
Ortalama Konut Alanı (m2)	120
Toplam Konut Alanı (m2)	12.000
m2 Satış Fiyatı (TL)	3.000
m2 İnşaat Maliyeti (TL)	1.200
Arsa Sahibi Hasılat Payı	40%

Brüt Kar (Vergiler Hariç)	TL	Yüzde
Hasılat	36.000.000	100%
İnşaat Maliyeti	14.400.000	40%
Arsa Sahibi Payı	14.400.000	40%
Brüt Kar	7.200.000	20%

Yapılan İşlem ve Bu Nedenle Ödenen Vergi	TL	Yüzde
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin damga vergisi	136.512	0,38%
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin noter harcı	32.544	0,09%
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin tapuya şerh harcı	98.352	0,27%
Alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi	341.280	0,95%
Alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin noter harcı	100.000	0,28%
Yüklenicilerle yapılan müteahhitlik sözleşmelerinin damga vergisi	136.512	0,38%
Belediye harçları (ruhsat, iskan, vizeler, tesisat vb.)	480.000	1,33%
Tapunun geliştirici firmaya devrinde ödenen tapu harcı	576.000	1,60%
Kat mülkiyetine geçişte tapu cins tashihi harcı	15.655	0,04%
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen tapu harcı (satıcı payı)	720.000	2,00%
Proje boyunca ödenen emlak vergileri	180.000	0,50%
Katma değer vergisinin finansman maliyeti	622.080	1,73%
İade alınamayan KDV alacağı	570.240	1,58%
Firmanın Toplam Vergi Yüğü	4.009.175	11,14%

Bu örnek durumda **firmanın proje boyunca yüklendiği vergiler (kurumlar vergisi hariç) satış bedeli üzerinden %11, maliyet üzerinden ise %14 olup,** buna ilaveten **alıcının ayrıca ödediği vergiler: tapu harcı %2 ve KDV %1-8-18 dir.**

5. OTOPARK SORUNU VE ÖNERİLERİMİZ

Parsellerin, yeşil alan yaratılması ve ağaç dikilebilmesi adına; T.T 15.05.2014 tarihli otopark yapım şartlarına göre, ön bahçelerden 5.00 metre, komşu-yan bahçelerden min. 1.00 metre max. 3.00 metre arasında çekilerek kapalı otopark yapılabilir.

1 000.00 m² altındaki parsellerde yukarıdaki şartlar uygulandığında, bodrum katlarda yeterli sayıda araçlık otopark alanı yapılamamaktadır.

(Ekte-1) **Şekil 1'**de görüldüğü gibi 1 000.00 m²den küçük parsellerde her parsel için 5 araç,4 parselde toplam 20 araç parkedebilmektedir.

1 000.00 m²'nin üstündeki parsellerde yaklaşık planlamada 350.00 m² otopark alanı kalmakta olup; planlamaya göre 10-15 araç çıkmaktadır.

Günümüz şartlarında, arsa sahipleri her daire için 2 araçlık otopark yeri istenmekte parsellerin yapılanmasında otopark rampaları, sirkülasyon alanları ve komşu parsellerden çekme şartı ile yapılan otoparklarda istenilen araç sayısı sağlanamamaktadır.

ÖNERİLERİMİZ:

1. Birbirlerine komşu olan parsellerin altında komşu çekme mesafeleri bırakılmadan, yoldan 5.00 metre çekme uygulanarak ortak otopark çözümü yapılabilir. Bu şekilde bir yapı adasında parsel sayısı (örneğin;4 ayrı parselde min. 4 otopark rampası demek) kadar otopark rampası yapılması yerine rampa sayısı azaltılarak 1 veya 2 otopark rampası ile genel bir otopark alanı çözümlenir ve her bina kendi oturma alanına yakın yerlerde otopark alanı kullanarak zemin kat daireleri bahçe düzenlemesine baktığında her parselde daha büyük yeşil alanlar elde edilebilir.

(Ekte-1) **Şekil 2'** de görüldüğü üzere , 4 ayrı parsel bodrum katı ortak kullandığında 50 araçlık park yeri çıkmaktadır.

2. Parsel büyüklüğüne bağlı olarak parsel sahiplerinin istemesi durumunda bodrum katlarında genel otopark olarak belediye kullanımına verilmesi ve buna istinaden bunu özendirmek adına İlçe Belediyeleri o parsele emsal artışı v.b avantajlar vererek çözüm ortağı olmuş olur.
3. Yönetmelikler hayata geçirilebilir;

Otopark yönetmeliğinde 6.05 maddesindeki; “ana arter yollarda cadde altı bölge ve genel otoparklar düzenlenebilir “ maddesi hayata geçirilebilir .İlçe belediyeleri o bölgede inşaat yapan firmalarla anlaşabilir ve bunu uygulamaya dönüştürebilir.

- a. Otopark yönetmeliğinde 6.06 maddesindeki;“okul bahçeleri altında o bölge ve parseller otopark olarak düzenlenebilir” maddesi hayata geçirilebilir Okullarda deprem yönetmeliğine göre tadilatlar yapılmakta, bazı okullar yıkılıp tekrar yapılmaktadır.Süreç değerlendirilebilir.
- b. Otopark yönetmeliğinde 5.05 maddesindeki;“sığınak alanlarının otopark alanına savaş-barış gibi olağanüstü hallerde dahil edilebilir olması “maddesinden yararlanılabilir.

6. SİLÜET ve YAPILARIN YÜKSEKLİK SORUNU

Yeni yapılaşacak olan parsellerde; mal sahipleri ve müteahhiler belirli yüzdeler karşılığında anlaşarak parsellerindeki binalarını yenilemektedirler. Ön sözleşme aşamasında anlaşılan yüzdeler ışığında, bulunduğu kat ve planların değerlendirilerek kat planları-cephelerin tasarlanması ve bunun sonucunda mal sahipleri ve müteahhitler arasında noter onaylı sözleşme yapılmaktadır. Bu sözleşme yapılmadan avan projenin çizilip onaylatılması mümkün değildir.

Bütün anlaşmalar bittikten sonra avan projeler hazırlanarak İBB'ye silüet yönünden görüş sorulmaktadır. Çıkan görüşün olumsuz olması durumunda müteahhitin ve parsel sahiplerinin yapabileceği hiçbir şey kalmamaktadır.Yapılan bunca emek ve zaman boşa gitmektedir. Paylaşım yüzdesine göre, yeniden etüt yapmak bazı parseller için mümkün olmamakta ve bitmiş gözüyle bakılan mimari çalışmalar çöpe atılmakta ve anlaşma gereği müteahhit ve parsel sahipleri zor durumda kalmakta maddi ve manevi zarara uğramaktadır.

ÖNERİLERİMİZ:

1. İlçe belediyelerin görüşü alınarak, imar durumlarında H serbest bölgeler için max bina yüksekliği (kontur gabari) deniz seviyesine göre verilmeli ve uygulanmalı.
2. İlçe belediyelerinde, silüet komisyonu oluşturulup avan proje yapılmadan maksimum H sınırlamasını imar durumunda belirtilmesi,ve mimarların buna göre projelerini oluşturarak tamamlamaları geri dönüşlerini ve zaman kaybını engelleyecektir.

7. KOMŞU PARSELLERDEKİ ESKİ ESER SORUNU ve ÖNERİLERİMİZ

Parsele ait imar durumu alındığında not olarak , “Parselde tescilli eski eser bina/ tescilli ağaç bulunması veya tescilli bina parseli komşuluğunda kalması halinde K.T.V.K. Kurulu' ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.”denmektedir.

Bu not nedeniyle İlçe belediyeleri projeyi görüş almak üzere, Anıtlar Yüksek Kurulu’na göndermektedir. Anıtlar Yüksek Kurulu’na giren bir dosyanın ruhsatı alması minimum 6 ay bazen 12 ay gibi bir süre geciktirmektedir.Bu uzun süreçler hem mal sahibini hemde müteahhidi zor duruma sokmaktadır.Bu zaman zarfında müteahhit, mal sahiplerine ekstra kira ödemek zorunda hemde mal sahibi dairesine daha geç sahip olmaktadır. Bu durumdan her iki tarafta mağdur duruma düşüyor.

Ayrıca aradan yol geçmiş ve komşuluğu kalmamış iki parsel için bile mimari projeler, görüş alınması için Anıtlar Yüksek Kurulu’na yollanmaktadır.

İçinde tarihi eser olan bir parselde 10 katlı bina ruhsat alsa bile duvar komşusu olan diğer parseldeki daha az katlı bina projeleri, yine görüş alınması için Anıtlar Yüksek Kurulu’na gönderilmektedir.

ÖNERİLERİMİZ:

Belediyelerin bu konuyu kendi içlerinde çözebilmesi, Anıtlar yüksek kuruluna gidecek dosyaları yüzde 60-70 oranında azaltacaktır. Belediyeler de eski eser parseline komşu parsellere ait mimari projeleri, isterse “müdürlük görüş ve onayı ile Anıtlar Yüksek Kurulu’na göndermeme yetkisi” olmasına rağmen aynı siluet sorununda olduğu gibi sorumluluk almayıp, dosyaları bir üst kurumlara göndermektedirler.İlçe belediyelerin bu sorumluluğu alarak çözüm odaklı çalışmaları gerekmektedir.

Günümüzde özellikle İstanbul göze alındığında; bütün tarihi eserler tespit edilmiş olup, daha imar durumuna başvurulduğunda, projelerin hangi kurumlar tarafından inceleneceği ufak bir çalışma ile belirlenebilir.Alınan imar durumuna göre de parsel sahipleri ve müteahhit nasıl bir yol izleyeceğini önceden bilip; etüt proje kat karşılığı anlaşma ve inşaat süresi ile ilgili daha doğru kararlar verebilir ve hiç bir taraf madur olmaz.

8. ÖZELLİK ARZEDEN DURUMLAR ve ÖNERİLERİMİZ

İlçe belediyelerin de kullanılan yönetmelik aynı olsa da bölgelere göre yapılaşma şartları değişiklik göstermektedir. Parsellerin; tarihi eser parseline komşu olması, enerji nakil hattından, trenyolu veya metro hattından etkilenmesi, kıyı kenar çizgisi, minimum sahil yaklaşma sınırı vb. özel sınırlamalardan etkilenmektedir.

Bu bilgiler etüt safhasında en büyük etken olmasına rağmen, alınan imar durum ve plan notları yeterli açıklamayı ve krokiyi içermediği için, sürekli bir etüt yenileme, bazen tekrardan etüt yapma, bazen de proje yenilemeye kadar mimarları hataya düşürmektedir.

Belediyeler günümüzde çok yoğun oldukları için, mimarlar ön parsel etüt çalışmalarında sürekli bir belediye'ye gidip rapörtör, şef veya müdür konumundaki meslektaşlarından bilgi alabilmek adına zamanını çoğunu belediye koridorlarında geçirmektedirler. Yine de alınan bilgiler yetersiz olup; Mimari, Statik, Elektrik, Mekanik olarak uzun süreç sonunda hazırlanan projeler, belediye onayını günlerce,haftalarca bekleyip tashihler için geri dönmekte, bu süreç ön bilgi yetersizliğinden uzamaktadır.

ÖNERİLERİMİZ:

Tüm ilçe belediyeleri kendi plan notları çerçevesinde gerekli olan bilgileri ,şematik olarakta olsa örnek çizimlerle anlatıp, imar katındaki panolara asarak, hatta ve hatta internet sitelerinde yayınlayarak, tasarımcıların bu bilgiler ışığında daha hızlı çözümler üreterek zaman ve emek kaybı ortadan kalkar..

9. RUHSAT - İSKAN SORUNLARI ve ÖNERİLERİMİZ

RUHSAT SÜRECİ: Ruhsat alma süreçlerinin uzunluğu ,evrak temininin fazla zaman alması ve çok evrağın birden istenmesi süreci uzatmaktadır. Ek : 1 de bir projenin ruhsat ve iskan sürecindeki evrakların listesi bulunmaktadır.

ÖNERİMİZ: Ruhsat alma süreçlerinin kısılması adına; bir takım evrakların ruhsattan sonraya bırakılması, gerekli evrakların proje inceleme safhasında firmaya verilerek ruhsata kadar tamamlanması istenebilir.Ayrıca her seferinde firmaya ait evrakların tekrar tekrar istenmesinin önüne geçilmesi adına teknolojiyi bu anlamda fazla kullanılmasının sağlanması gerekir.

PROJE ONAYLARI: İlçe belediyeleri hala emsal hesaplarını İBB gibi bir yazılım programı yerine elle ve hesap makinaları ile yapmaya çalışıyorlar. Her ilçe belediyesinin proje yorumları farklı oluyor.Kendi içinde çelişki yaratıyor.

ÖNERİMİZ: Bu sorunun çözümünün yazılım programları ile çözülmesi ve yönetmelik uygulamalarının her belediye de aynı olması sağlanması gerekiyor.

HARÇ BEDELLERİ: Her ilçe belediyeleri proje harç bedellerini kendi inisiyatifi doğrultusunda belirlemekte ve projenin büyüklüğüne bakılmaksızın en üst seviyeden hesaplanmaktadır.

ÖNERİMİZ: Özellikle tavandan alınan proje harç bedelleri ciddi meblağlar tuttuğundan firmalar zorlanmaktadır. Bizim önerimiz proje büyüklüklerine bağlı olarak bu değerlerin (harç bedellerinin) makul seviyede hesaplanması yönündedir.

Bilgilerinize arz olunur.