

**24.02.2021**

**Sn. Hasan SUVER,**  
**T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**  
**Bakan Yardımcısı**

**Sayın Hasan SUVER,**

Öncelikle Bakanlığımız bünyesinde Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü'ne özgü bir "**Kurul**" oluşturulması sebebiyle başta Sayın Bakanımız Murat Kurum'a ve siz değerli Bakanlığımız yöneticilerine teşekkür ederiz.

Aşağıda son dönem İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün yaşadığı sorunlar ve çözüm önerilerimiz toplu olarak arz edilmiştir.

#### **1) MEVZUAT ÇALIŞMALARINDA SEKTÖRÜN SİVİL TOPLUM KURULUŞLARI İLE BİRLİKTE ÇALIŞILMASI**

Mevzuat düzenlemeleri planlamasında ve hazırlık çalışmalarında son dönemde sektör STK'ları Bakanlık tarafından davet edilmemekte, bazen düzenlemeler yapıldıktan sonra görüş için bilgi verilmekte veya çoğu zaman da bilgi dahi verilmemektedir. 23.01.2021'deki imar yönetmeliklerinde değişiklik yapılması düzenlemesi son yaşadığımız örnektir. Gayrimenkul Sektörü adına İstanbul'daki kurumsal en büyük gayrimenkul geliştiricileri, inşaat yapanları, konut kredisi verenleri, gayrimenkul pazarlayanları, değerlendirme, mimarlık, hukuk, inşaat yönetimi, tesis yönetimi, imar planlama gibi danışmanlık kuruluşlarını bünyesinde barındıran GYODER'in ve diğer sektör STK'larının bu düzenlemelerden üyeleri en çok etkilenen kurumlar olduğu göz önüne alınarak **yasal düzenlemelerin planlama ve hazırlık aşamalarında süreçlere dahil edilmesi** yararlı ve önemlidir.

#### **2) MÜKTESEP HAKLAR**

**SORUN:** Yerli büyük sermaye grupları ve yabancı yatırımcılar belediyeler tarafından verilen inşaat izinlerinin dayanağı imar planlarının mahkeme kararıyla iptali veya idarece değişikliği sonucu ruhsatların iptali ve inşaatların durdurulması sebebiyle inşaat projelerine yatırım yapmamaktadırlar.

**ÇÖZÜM:** İmar Kanununun müktesep hak ile ilgili maddeleri gözden geçirilmeli ve tüm paydaşlar açısından ele alınmalıdır. Daha öncede Bakanlığımıza ısrarla sunduğumuz üzere İmar Kanunu'nun 29. maddesinde değişiklik yapılarak inşaat ruhsatı ile verilen yapılaşma hakkının; imar planlarının mahkemece iptal edilmesinden veya idarece değiştirilmesinden etkilenmeden yaşama geçirilmesi yerli ve yabancı inşaat yatırımcısını güvence altına alacaktır.

Önerimiz şudur: Öncelikle İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde "*fen adamları*" tanımından sonra gelmek üzere "*kazanılmış hak*" tanımı koyulmalıdır. Ek olarak İmar Kanunu'nun 29. maddesinin ilk fıkrasının sonundaki "*Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır*" cümlesi yerine "*İmar planları kesinleştikten sonra idarece verilen yapı ruhsatı, yapıyı yapmak için kazanılmış hak oluşturur. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içinde imar planları değiştirilmişse veya iptal edilmişse ya da idari işlemlerle yapı ruhsatındaki haklar azaltılmışsa, inşaat mevcut yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanır. İmar planlarıyla veya idari işlemlerle yeni tanınan haklardan başvuru halinde yapı ruhsatı sahibi*

yararlandırılır. Yapı ruhsatının alındığı andaki mevzuata ve imar planlarına uygunluğu, yapı ruhsatı için hukuka uygunluk karinesi oluşturur."

Geçici Madde ...: Kanununun 29. maddesi son fıkrasındaki hükümden Kanun'un yayımı tarihinden önce alınmış inşaat ruhsatları da yararlanır." hükümleri eklenmelidir.

**Özellikle yabancı yatırımcıyı çekmek için yabancı yatırımcıların satın aldıkları gayrimenkullerin 5 yıl süre ile imar planları değişikliğinden etkilenmeden satın alma tarihindeki imar durumuna uygun inşaat ruhsatı alabilmesi sağlanmalıdır.**

Özelleştirmelerle ilgili İmar Kanunu'nun 9. maddesinde belirlenmiş olan imar planlarının değişmesini engelleyen 5 yıllık istisna gibi, yabancı yatırımcının satın almış olduğu gayrimenkullerin 5 yıl süre ile imar planları değişikliğinden etkilenmeden satın alma tarihindeki imar durumuna uygun inşaat ruhsatı alabilmesi yabancı yatırımcıyı gayrimenkul ve inşaat sektörüne çekmek için yararlı olacaktır.

### **3) İMAR KANUNU VE SOSYAL DONATI ALANLARI**

**SORUN 1:** Belediyelerin plan notlarıyla birleştirilmiş arsalarla verdiği ilave emsal artışlarının bölgedeki nüfus dengesini ve yaşam kalitesini düşürmesi.

**ÇÖZÜM 1:** Şu an illerde ve ilçelerde yaygın olarak uygulanan ve yerleşim alanlarını yoğunlaştırarak, halkın yaşam kalitesini düşüren arsa ve parsel birleştirmede ilgili belediyelerce hiçbir hesaba dayanmayan %50'ye varan oranlarda emsal artışı Bakanlıktan bir genelge ile durdurulmalıdır.

**SORUN 2:** Büyükşehirlerde arsa üretimi yeterli olmadığından, sosyal donatı alanları son proje yapılan arsalardan sağlanmakta, bu da mülkiyet hakkının eşitsiz olarak sınırlandırılmasına neden olmaktadır.

**ÇÖZÜM 2:** Şehrin son kalan alanlarında büyük konut veya AVM projeleri yapan yatırımcılar için okul, mescit, sağlık tesisi, kreş, spor salonu gibi gerekli sosyal donatıların; büyük gayrimenkul projelerinin arsalardan terk yapılmaksızın, ilgili sosyal donatının inşaat projesinin içinde tüm semt halkının kullanabileceği şekilde yapılabilmesinin ve bunun inşaat bedelinin ilgili olan kamu kuruluşu tarafından karşılanmasının mevzuatta düzenlenmesi çok faydalı olacaktır.

### **4) GAYRİMENKUL MAHKEMELERİNİN KURULMASI**

Cumhurbaşkanlığı icraat programlarında belirtilmiş olan Gayrimenkul Mahkemeleri'nin kurulması için Bakanlığımızın liderliği üstlenmesini bekliyoruz. Bu alanda iyileştirme yapılması için İmar Kanunu ilgili maddesine eklenen iverdi yargılama ile ilgili hükümler idare mahkemeleri tarafından uygulanmamaktadır. Adliye mahkemelerindeki davaların uzman hakim eksikliği sebebiyle 5-10 yıllık süreçlere uzaması haklara ulaşma ve adil yargılanma hakkını sürekli ihlal etmektedir. Bu konuda Adalet Bakanlığı ile Bakanlığımızın ortak bir çalışma yürütüp, gayrimenkul mahkemelerini hayata geçirmesini gerekli buluyoruz.

### **5) YAPI KAYIT BELGESİ İLE İLGİLİ BAZI BELEDİYELERLE YAŞANILAN SORUNLAR**

**SORUN 1 :** Kanunda "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ... uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir" hükmü bulunmaktadır. Fakat düzenlemede yapı kayıt belgesine konu aykırılıklar için bundan sonra imar para cezası ve yıkım kararı verilemeyeceği açıkça yazmadığı için maalesef bu yasal boşluk kötüye kullanılmaktadır. Bazı belediyeler ek gelirler elde etmek için daha önce yasalara ve usulüne göre alınmış olan yapı kayıt belgelerini kabul etmeyerek, çeşitli farazi sebeplerle yapı kayıt belgesi almış yapılara ilişkin yeni tarihli imar para cezaları kesmekte ve yıkım kararları vermektedirler.

**ÇÖZÜM 1** : 22.12.2020 tarihli yazımızda belirtildiği üzere; Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızca il müdürlüklerinizin bilgilendirilerek, belediyelerden veya üçüncü kişilerden gelen yapı kayıt belgesi iptali taleplerine karşı;

- Sadece iskân belgesinin tarihinin esas alınmaması,
- Yapı kayıt belgesi almış ilgili kişilerin savunmasının alınması
- Tahkikat yapılarak projeye aykırılıkların yapıldığı tarihlerin tespiti yani maddi gerçeğin tespiti ile sonrasında karar verilmesinin sağlanmasını elzem buluyoruz.

Bu yönde Bakanlığınızla ve İstanbul İl Müdürlüğünüzle yaklaşık 8 aydır kurulan iletişim ve yapılan başvurulara Bakanlıkta ve İstanbul'da yetkili kişiler sürekli olumsuz cevaplar yazmış, konu doğrudan Bakanımıza götürülmesi üzerine dahi iletilen Suna Kotan imzalı cevabi yazıda yine olumsuz bir yazı yazılarak konu İstanbul'a yönlendirilmiş, İstanbul'daki görevliler de yapı kayıt belgesi iptal kararlarını değiştirmemişlerdir.

Halbuki bu konuda Bakanlığınızca aynı kişi tarafından yazılmış 29.01.2020 tarihli yazıda yukarıdaki taleplerimize uygun davranılması il müdürlüklerine yazılmış idi. Bakanlığımızın il müdürlüklerinin üst idari birimi olarak, il müdürlüğünün hatalı işlemlerini düzeltmesinin hiyerarşik olarak anayasal görevi olduğuna inanıyoruz. Daha ilk anda çözülebilecek bir sorunun kişisel hatalı yaklaşımlar sebebiyle yaklaşık 8 aydır zaman kaybına sebep olmasını, benzeri sebeplerle daha önce örneği verilen üyemizde olduğu gibi pek çok mağduriyete neden olmasını da anlayamıyoruz.

Bu durumun önüne geçilmesi açısından, bazı belediyelerin yapı kayıt belgesi alınmış kısımlar için yapı kayıt belgesi yokmuş gibi belgeye konu projeye aykırılıklar için yeniden para cezası ve yıkım kararı vermesinin önüne geçilmesi için anılan Kanun ve ilgili yönetmelik veya tebliğlerde ilgili hükümde "**Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ..... uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir ve sonrasında aynı sebeple idari para cezası ve yıkım kararı verilemez**" şeklinde değişiklik yapılmasını gerekli bulmaktayız.

**SORUN 2:** Yapı Kayıt Belgeli binalarda "Güçlendirme" yapılması için İmar Kanunu'na Geçici 21. Maddesi eklenmiştir. Ancak bu düzenlemede sadece 2863 sayılı Kanun kapsamındaki yapılar istisna tutulmuş iken 2863 sayılı Kanun kapsamındaki doğalsit ve kentsel sit alanları da kanunun istisnası olarak kamu yöneticilerince algılanmış, İstanbul gibi kentsel ve doğal sit alanlarının bulunduğu yerlerde gerek belediyelerin (720 sayılı ilke kararının 3/b maddesinde ilgili idare olarak doğrudan talebi reddetmesiyle) ve gerekse bazı belediyelerin kurullara görüş sorması sonucu Koruma Kurullarının olumsuz görüş vermesi sebebiyle büyük şehirlerde kentsel ve doğal sit alanlarında yaklaşık 50.000 binada güçlendirme yaşama geçirilememektedir.

**ÇÖZÜM 2:** Alternatif 1- Bakanlığın belediyelere bir genelge yayınlayarak 2863 sy Kanun kapsamındaki yapılar dışında arkeolojik sitler dışında her türlü sit alanlarındaki güçlendirme taleplerinde bölge kurullarına sorulmadan ruhsat verilmesi gerektiğini belirtmek.

Alternatif 2- Kültür Bakanlığı ile Bakanlığımızın ilişki kurarak, Koruma Yüksek Kurulundan yapı kayıt belgeli binalarda güçlendirme yapılması hakkında bölge kurullarının olumlu görüş vermesine ve görüşlerini başvurudan itibaren bir hafta gibi kısa bir süre içinde vermelerini sağlayacak ilke kararı alınması.

**SORUN 3:** Yapı kayıt belgeli yapılarda kat mülkiyeti ve cins tashihi için bölge kurullarının olumsuz görüş vermeleri sebebiyle cins tashihi ve kat mülkiyeti işlemleri yapılamamakta bundan dolayı İmar Barışı kapsamında 2. Aşamada Bakanlığınızca beklenen gelirlerin sağlanması gecikmektedir.

**ÇÖZÜM 3:** Alternatif 1- İlgili genelgede değişiklik yapılarak Tapu kadastro müdürlüklerinin bölge kurullarından görüş almadan İmar Barışı kapsamında 2. Aşamadaki işleri yapmasıdır.

Alternatif 2- Kültür Bakanlığı ile Bakanlığımızın ilişki kurarak, Koruma Yüksek Kurulundan İmar barışı 2. AŞamadaki cins tashiherleri veya kat mülkiyeti hakkında bölge kurullarının olumlu görüşlerini başvurudan itibaren bir hafta gibi kısa bir süre içinde vermelerini sağlamak.

**SORUN 4:** Yapı Kayıt belgesi almış olan yapılarda iskan alınmadığı için iskansız bağımsız birimlerin satışında ekstra değer d Őkl đ  yaŐanmakta ve binanın iskansız olmasından dolayı arsa sahipleriyle inşaat Şirketleri arasında inşaat sözleŐmesine aykırı yapıdan dolayı çeşitli sorunlar çıkmakta ve davalar açılmaktadır. Ayrıca GYO ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Portföyünde bulunan gayrimenkuller için; Yapı Kayıt Belgesi almış ancak “tapuda bu belgeye ait tescil iŐlemini tamamlamamıŐ mülklerin” yapı kullanma izin belgesi almış sayılıp sayılmayacağı sorun oluŐurmaktadır.

** Z M 4:** Yapı kayıt belgesi almış olan yapılarda iskana engel bir sorun yoksa mevzuatta düzenleme yaparak iskan alabilecekleri veya yapı kayıt belgelerinin iskan hükmüne haiz olduğu düzenlenmesi yararlı olacaktır. Bu yolla yapı kayıt belgeleri almış yapıların belediyelere iskan için baŐvurması sağlanabilirse belediyeler de iskan m racaatlarından önemli miktarlarda gelir elde edeceklerdir.

#### **6) YABANCILARA ÜLKEMİZDE KONUT SATIŞI VE VATANDAŞLIK IŐLEMLERİ**

Yabancılara konut satışında özellikle inşaatların bitirilmesinde ve tesliminde güvence oluşturulması için bir sertifika veya izin sisteminin kurulması gereklidir. Bu çalıŐmada özellikle yabancılara konut pazarlama kuruluŐlarının da özel bir izin dahilinde hareket etmesinin de ele alınması yararlı olacaktır.

Özellikle Covid-19 sürecinden sonra vatandaşlık işlemleri aŐırı biçimde gecikmekte, bölgesel uygulama farklılıkları görülmekte, konut alan yabancılara karşı Őüpheyle bakılmakta onları dünyadaki diğer rakip pazarlardan ülkemize kazandırmak ve ülkemize bu dönemde döviz giriŐi sağlamak için  zel Őirketlerin yaptđđı özverili çalıŐmaları ilgili kamu kurumları çalıŐanlarının tutumu sebebiyle adeta  pe atılmakta, ilgili kurumlar bu kişilerin uygunluk belgesi ve vatandaşlık onama işlemlerini uzatmaktadırlar. Öncelikle bu kişilerin ülkemize döviz getiren hassas birer müŐteri olduğu ilgili kamu kurumları çalışanları tarafından unutulmamalı ve ona göre davranılmalıdır. Konut alıcılarını mültecilerle aynı sıralarda g c idarelerinde bekletme uygulamalarına ve Őahsen gelme zorunda bırakılmalarına karşı en fazla talebin olduğu Şehirlerde  zel bürolar açılmalıdır.

**SORUN 1:** TaŐınmaza dayalı ikamet izni başvuruları için halihazırda belirlenmiş bir alım tutarı alt limiti mevcut değildir. Bu durum ülkemizde ikamet izni almak isteyen yabancılara gayrimenkul değerini düşük olan bölgelerden edindiği görece düşük değerli gayrimenkuller karŐılıđında kendileri ve ailelerine ikamet izni temin etmesi sonucunu doğurmaktadır. Taşınmaz edinimi yoluyla istisnai yoldan Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı elde etmenin alt limitinin 250.000\$ olduğu düŐünüldüđünde, ikamet izni için bir alt limit bulunmaması, bütçeden tasarruf etmek isteyen yabancı alıcıların taŐınmaza dayalı ikamet iznine baŐvurmasına ve beŐ yıl süreyle bu izni muhafaza edip ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına baŐvurmasına sebep olmaktadır.

** Z M 1:** Yukarıda açıklandığı haliyle mevcut taşınmaz edinimine dayalı vatandaşlık programımıza rakip olarak öne çıkan taŐınmaza dayalı ikamet izinlerinin, değerini 100.000\$ ve üzerinde olan gayrimenkullerle sınırlandırılması ve başvuru sahibinin yalnızca 1. derece aile üyelerini kapsayacak Şekilde güncellenmesinin ülkemize giren yabancı kaynak tutarını artıracadığı ve ülkemizin belirli bölgelerinde karşı karŐıya kaldığımız g cmen yoğunluğunu azaltacadığı kanaatini taŐıymaktayız.

**SORUN 2:** Son yapılan yasal düzenlemeler sonrası, noterliklerce düzenlenen “Gayrimenkul Satış Vaadi SözleŐmeleri” ile vatandaşlık ediniminin çeşitli sıkıntılar ve iŐleyiŐte olası tehlikeler içerdiğini tespit etmiŐ bulunuyoruz. Henüz inşaat halinde olan ve anahtar teslimi gerçekleŐmemiŐ bir gayrimenkulde bir çok olası aksaklık yaŐanabilmektedir. Mevcut durumda, satın alınan gayrimenkul için banka kanalıyla 250.000 USD  denmiŐ olması ve inşaat bittiğinde değerinin en az 250.000 USD olması durumunda, değerleme raporuyla birlikte vatandaşlık baŐvurusu yapılabilir. Ancak, iyi niyetli yapılan, düzgün satıŐlar hariç olmak üzere, yasadaki birtakım açıklar yüzünden bazı sorunların baŐ

göstermesi olası görünmektedir. Amacı, gayrimenkul satın almaktan ziyade, “vatandaşlık almak” olan kötü niyetli alıcıların, hukuki koşullardaki bazı açıkları suiistimal etmeye meyilli olacağını öngörmekteyiz. Bu bağlamda, olası sorunları iki temel örnekle açıklamak ve çözüm önerilerimizi aşağıda paylaşmak istemekteyiz.

**ÇÖZÜM 2:** Tek amacı vatandaşlık almak olan “kötü niyetli” yabancı bir kişi, vatandaşlığı aldıktan sonra çeşitli hukuki boşlukları kullanarak (inşaatın zamanında tamamlanmaması, tüketici hakları çerçevesinde cayma hakkının kullanılması, vb. gibi) vazgeçme tazminatı dahil bazı maddi kayıpları da göze alarak satın almadan vazgeçebilir. Asıl amacı sadece T.C. vatandaşlığı almak olan bu kişinin, amacına ulaştıktan sonra nakdini gayrimenkulde tutmak istememesi kuvvetle muhtemeldir. Dolayısıyla, noter satışına dayalı vatandaşlık edinimi ardından, hızlıca nakit paraya geri dönmek adına gayrimenkul satışlarının iptal edilmesinin yolu alabildiğine açılacaktır.

Diğer taraftan; kötü niyetli bir müteahhidin, amacı sadece T.C. vatandaşlığı almak olan kişilere 250.000 USD tutarından daha düşük bir bedeli nakit olarak alıp, alıcı adına kendi hesabına 250.000 USD yatırma ve vatandaşlık alımından sonra da satışı karşılıklı iptal etme teklifiyle gitmesi de mümkündür. Bu durum, 50.000 USD gibi düşük bedeller karşılığı yasadışı vatandaşlık ticaretinin başlaması ihtimalini yaratabilir ve bu ticareti engelleyebilecek bir kontrol mekanizması henüz bulunmamaktadır. Art arda gelen satış iptalleri, asıl amaçtan sapmaya yol açacağı gibi inşaat sektöründe büyük yıkımların oluşması ihtimalini de barındırmaktadır. Dolayısıyla, bu konuda hızlıca bir önlem alınması veya kamu otoritesinin de dahil olduğu bir kontrol mekanizmasının oluşturulması gerektiğini düşünüyoruz.

**ÖNERİ:** Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun kuruluşuna izin verdiği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) paylarını satın alan yabancıların ikamet izni alabilmeleri ve vatandaşlık başvuruları açısından değerlendirilmesi için gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarındaki paylarını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satılacak yabancı ülke vatandaşlarına istisnai yoldan Türk vatandaşlığını kazanma hakkının tanınması ve keyfiyetin sürece temas eden kamu kurumu paydaşlarıyla paylaşılması hususunu bilginize tekrar sunarız.

## 7) MORTGAGE- KONUT FİNANSMANI

**SORUN 1:** Gelişmiş bir Mortgage sisteminin kurulmamış olması ve konut ihtiyacının konut kredisi adıyla tüketici kredisi ile finanse edilmesi.

**ÇÖZÜM 1:** Ülkemizde özellikle çalışanların konut edinmesinde önemli bir yarar sağlayan konut satın alma amaçlı krediler maalesef hala tüketici kredileri modellenmesi doğrultusunda yapılandırılmış bir finansman yöntemidir. Oysa gelişmiş ülkelerde bu kredi ikincil bir pazarı olan mortgage kredisi olarak pek çok farklı düzenleme içermektedir. Bu tip kredilerin finansman yapısının en kısa sürede gelişmiş ülkelerdeki gibi yeniden düzenlenmesi konut ve işyeri pazarını ulusal ve uluslararası yatırımcılar ve fonlar açısından yatırım yapılabilir hale getirecektir.

**SORUN 2:** Konut kredileri nedeniyle ödenen faizlerin, ücretlilerin gelir vergisi matrahından indirilememesi.

**ÇÖZÜM 2:** Mevcut durumda, ücretliler konut kredileri nedeniyle ödedikleri faizleri gelir vergisi matrahlarından indirememektedir. Ancak, özellikle Amerika, Hollanda, İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde konutların alımında kullanılan mortgage kredilerine ödenen faizin bir bölümü, krediyi kullanan kişilerin ödediği gelir vergisi tutarı ve dilimi dikkate alınarak ilgili vergi dairelerince kişilere iade edilmektedir. Konut alımlarına yönelik talebin artırılması ve kredi ile konut alımlarının teşvik edilmesi bakımından, konut kredi faizlerinin ücretlilerin gelir vergisi matrahlarının tespitinde indirilmesine imkan sağlayacak bir düzenleme yapılması uygun olacağı değerlendirilmektedir.

## 8) SEKTÖREL FİNANSMAN İHTİYACI

**SORUN:** Covid-19 sebebiyle yabancı yatırımcının azalması ve bankaların bu dönemde proje kredi olanaklarının azalması, kredi maliyetlerinin azalması sebebiyle Sektörün finansman ihtiyacını karşılayamaması.

**ÇÖZÜM:** Sektörün öncelikli sorunlarından olan finansmana erişimin çözülebilmesi için sadece konut sektörüne özel belli bir miktar KGF paketinin veya mevcut KGF paketi içinden sektöre kullandırılmak üzere belirli bir miktarın ivedilikle devreye alınmalıdır. Ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörü olan, büyümeye doğrudan katkı veren, işsizliği azaltan ve en az sanayi ve turizm sektörü kadar gayri safi milli gelire katkı veren inşaat sektörünün bu fondan sanayi ve turizm gibi yararlandırılmaması haksız rekabete neden olmaktadır. Bu olumsuz durumun giderilmesi için Kredi Garanti Fonundan belli bir oran ayrılarak özellikle finansal açıdan zor duruma girmiş inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin de öncelikli olarak faydalandırılması elzem görülmektedir.

## 9) KAYNAK TASARRUFU

**SORUN:** Kısa ömürlü malzeme ile inşa edilen binalar 30-40 yıl sonra yenileme ihtiyacı doğurduğundan milli kaynakların israfına yol açmaktadır. Yine enerjisini kendi üreten ve verimli kullanan, ek olarak su kaynağını dönüştüren yeşil binaların üretilmemesi de yatırılan parayı 30-40 yıllık amortisman ile geri alınmasını engelliyor.

**ÇÖZÜM:** Yeşil binalar yapılan çalışmalar sonucu maliyetlerini kırk yılda geri ödemektedir. Yine 30-40 yılda eskiyecek inşaat malzemeleri yerine en az 100 yıl kullanılacak malzemelerle bina üretmek daha baştan ülke kaynaklarından %60 tasarruf sağlayacaktır. Ülke milli ve yerli kaynak israfını önleyecek 100 yıl ve üstü ömürlü yapılar ve yeşil/çevreye duyarlı/enerji üreten yapılara yönelik teşvik sistemi ile vergi ve harç indirimi uygulanmasını yararlı buluyoruz.

## 10) KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye'nin geçmişten bugüne yansıyan sorunlarının çözümü ve köklü değişim için kentsel dönüşümün; daha geniş çerçevede ise kentsel kalkınmanın layık olduğu şekilde yapılması çok önemlidir. Kentsel kalkınmanın bir parçası olan kentsel dönüşüm sürecine, riskli yapı stokunun yıkılıp yeniden yapılmasının yanısıra ekonomik, sosyolojik, insani boyutlarını da düşünerek bütüncül bir biçimde bakmamız gerekiyor. Artık hayati risk taşıyan binalardan kurtulmak için kentsel dönüşümün zaruri hale geldiğini biliyoruz. GYODER Kentsel Kalkınma Komitemiz ile bu kapsamda bir çalışma başlattık, dönüşüm sürecine katkı sağlamayı amaçlıyoruz ve bu açıdan çalışma toplantımıza bakanlık yetkililerinden 2 kişinin katılmasını istihdam ediyoruz. Kentsel dönüşümün asıl amacına ulaşması için kamunun, ilgili sektörlerin ve toplumun tüm kesimlerinin el birliğiyle çaba göstermesi gerekiyor.

Ülkemizde deprem konusunda tek çözüm olan kentsel dönüşüm alanındaki 6306 sayılı Kanun, dokuz yıllık uygulaması içinde gerekli değişikliklerin yapılmasıyla etkin ve verimli hale gelmiştir. Ancak özellikle kentsel yenileme, çöküntü alanlarının dönüşümü, tarihi ve kültürel alanların dönüşümü konusundaki 5393 ve 5366 sayılı Kanunlardaki hükümler maalesef 15 yıllık uygulamasında verimli ve etkin olamamıştır. 5393 ve 5366 sayılı Kanunlardaki hükümlerin en kısa sürede değişikliklerin yapılarak, 6306 sayılı Kanundaki etkin araçlara sahip olması sağlanması elzemdir.

**SORUN 1:** Kentsel dönüşüm alanlarının ilgili belde veya ilçenin ve ilin bütüncül planlamasını bozuyor olması.

**ÇÖZÜM 1:** Sayın Cumhurbaşkanımızın mahalli seçimler vesilesi ile sık sık vurguladığı şehirlerin planlarının acilen “3 Boyutlu” yeni teknolojiler kullanılarak yenilenmesi ve sonrasında bu planların parçacıl olarak değiştirilememesi açısından öncelikle kentsel dönüşüm alanlarını belirlenerek il ve ilçelerin imar planları yenilenmeli, bu planların yenilenmesinden sonra kentsel dönüşüm, planlara uygun olarak bütüncül ve programlı şekilde yürütülmelidir.

Bakanlığımızın Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ülke düzeyinde il ve ilçelerde yapılan imar planlarını belirli ilkeler üzerinden denetlemeli, onay vermeli ve değişiklikler açısından da denetim ve onayı kullanmalıdır.

İmar yoğunluğunu azaltmak için imar hakkı transferinin yasal altyapısı ve yönetmeliği hazırlanmalıdır. Ülkemizde yüze yakın mimarlık fakültesi bulunmakta olup, bu fakültelerin hocaları modern şehirleri ve yerleşim yerlerini bilmeleri sebebi ile plan yapım süreçlerinde belediye danışmanları olarak atanıp, belediyelerin imar birimleri ile birlikte planları yapan şirketleri yönlendirmelidirler.

**SORUN 2:** Başarısız kentsel dönüşüm uygulamalarından kaynaklanan halkımızın kentsel dönüşüm algısındaki bozulma.

**ÇÖZÜM 2:** Kentsel dönüşümün ilk dokuz yıllık uygulamasında ortaya çıkan sorunların çözümü için çalışmaların tamamlanması ile birlikte halkın üzerinde olumlu bir algı yaratmak üzere ülkenin büyük reklam ajanslarından biri ile anlaşarak ve medya etkili olarak kullanılarak “**İkinci Kentsel Dönüşüm Dönemi**” başlatılmalıdır.

Bakanlığımızdaki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü yönlendirme, denetim ve proje kontrol birimine dönüştürülerek, özel durumlar dışında uygulama yapmamalıdır. Bu Genel Müdürlük belediyelere tüm teknik ve uzlaşma aşamalarını kapsayan kentsel dönüşüm uygulama rehberleri hazırlamalıdır. Genel Müdürlük ülkede belediyelerin uyguladığı her bir kentsel dönüşüm projesi için bir proje koordinatörü atayarak bu projeleri yönlendirmeli ve denetlemelidir.

**SORUN 3:** İstanbul Kadıköy, Ankara Çankaya gibi semtlerin her bir sokağında birkaç tane bina bazlı dönüşüm inşaatları sebebiyle halkın yaşam kalitesinin bozulması.

**ÇÖZÜM 3:** Yine 6306 sayılı Yasada “*Ada Bazlı Dönüşüm*”e ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Ya riskli yapıda yada mahalle düzeyinde riskli alanda dönüşüm söz konusudur. Riskli yapı düzenlemesi yerine parsel birleşmesine dayalı 7-10 dönümlük alanların dönüştürülmesi daha yararlı olacaktır. Ada bazlı dönüşümünde yenilenen imar planları doğrultusunda belli bir program dahilinde yapılması gereklidir. Şu an farklı farklı yerlerdeki riskli yapı dönüştürme inşaatları dolayısıyla tüm bir semt veya ilçe şantiyeye dönüşmüş durumda olup, o alanda yaşayan kişilerin “yaşam kaliteleri”; kentsel dönüşüm bitinceye kadar dibe vurmuş durumdadır. Bu sebeple ada bazlı dönüşüm ya riskli alan kapsamına alınarak 8-10 dönümlük alanlar Bakanlık/Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edilmeli yada yeni bir dönüşüm alanı olarak ilgili araçlarıyla birlikte Yasaya eklenmelidir.

**SORUN 4:** Kentsel dönüşüm uygulamasında yetkili olan belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini yapamayacakları bir mali ve personel yapısı içinde bulunması nedeniyle, kentsel dönüşümü ötelemeleri.

**ÇÖZÜM 4:** Belediyeler her bir kentsel dönüşüm projesinin başına organizasyon, finansman bilgisine sahip ve vizyoner proje uygulama koordinatörü atamalıdır. Kentsel dönüşüm alanları il ve ilçe düzeylerinde kamuya gelir getirici ve gider oluşturu niteliği ile afet önceliği ve finansmanı açısından planlanarak, gelir ve giderler havuz sisteminde organize edilerek belirli bir sıraya göre uygulamaya alınmalıdır. Kentsel dönüşüm alanlarının tasarımında mahalle dokusu ve yöresel kimlik oluşturulmalıdır. Yapı ve parsel bazlı kentsel dönüşüm “ada bazlı dönüşüm” oluşturuluncaya kadar beklemeye alınmalı ve sadece altyapısı yeterli yerlerde tüm semti inşaat alanına çevirmeden ve orada

yaşayan kişilerin genel yaşam kalitesini bozmadan, yapı bazlı dönüşüm sokak ve yoğunluk gibi ilkelerle belirli bir sırayla uygulanmalıdır.

**SORUN 5:** Kentsel dönüşüm yıkımları sebebiyle ortaya çıkan çevreye zararlı maddelerin ayıklanması ve diğer yıkım malzemelerinin geri dönüşüm tesislerinin olmaması.

**ÇÖZÜM 5:** Kentsel dönüşümde ortaya çıkan asbestler ve diğer zararlı malzemelerin ayıklanması için, denetim ekibi oluşturulmalıdır. Dönüşecek binaların yıkımı dolayısıyla oluşacak demir, tuğla, ahşap, beton gibi ekonomiye geri kazandıracak dönüşüm tesisleri planlanmalı ve özel sektörce kurulması desteklenmelidir.

**SORUN 6:** Kentsel dönüşüm uygulamalarında müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışına ilişkin olan bu düzenlemedeki *“Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir”* düzenlemesinin mağduriyete sebep olması.

**ÇÖZÜM 6:** 01.12.2020 tarihli yazımızda belirtildiği üzere, 6306 s. Kanun’da malik ayrımı yapılmaksızın bütün maliklerin muvafakatinin aranmış olması, asıl hedefin arsanın kentsel dönüşümdeki maliklerinin muvafakatinin alınması yönünde olduğu halde, Yönetmelik bu hedef doğrultusunda düzenlenmemiştir. Bilindiği gibi kanunlar genel, soyut ve objektif düzenleyici işlemlerdir. Kanunların bu özellikleri sebebiyle kanunun uygulamasını gösterip, hangi durumlarda, kimlere uygulanacağına ilişkin yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi düzenleyici işlemler çıkarılmaktadır. Bu yönetmelik hükümleri kanun uygulamasını somutlaştırmakta ve sübjektif (belli kişilere uygulanabilir) hale getirmektedir. Yönetmeliğin kanunun amacını ortaya koyacak şekilde düzenlenmemesi sebebiyle 3. Kişiler ve Kanunu uygulamakta görevli kamu çalışanları hatalı yorumlar yapabilmektedirler. Bu kapsamda uygulamada Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinde müteahhitten sadece ilk aşamada arsa payı sahibi olan arsa maliklerinin muvafakati istenmeyip, bunun yerine; arsa sahibinin taşınmazı devrettiği malikten, daha da ileri gidilerek müteahhidin taşınmazı devrettiği üçüncü kişilerden ve hatta kat irtifakı ile eskiden yahut sonradan bağımsız birim satılan tüm yeni maliklerden muvafakat istenmektedir. Yani, 6306 s. Kanun’un asıl amacı sadece kentsel dönüşümde evini yenileyen ve haliyle arsa üzerinde paya sahip olan arsa sahiplerini korumak iken, arsa sahibinden veya müteahhitten uygulamaya konu taşınmazları farklı aşamalarda devralan tüm eski ve yeni maliklerin muvafakati aranmaktadır. Böylesine zor ve açıkçası kamu yararı açısından gereği de olmayan bir uğraş nedeniyle, halihazırda oldukça zahmetli süreçlere gebe olan kentsel dönüşüm işi daha da zor uygulanabilir hale gelmekte, bu işte emek harcayan müteahhitler mağdur edilmektedir.

Bu nedenlerle, bugünlerde birçok yüklenici firmayı mağdur etmekte olan Yönetmeliğin 13. maddesinin 10.bendinin sonndan bir önceki cümlesinde, *“Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için müteahhit ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini imzalayan bütün maliklerin muvafakati gerekir”* şeklinde değişiklik yapılmasını elzem görmekteyiz. Önermekte olduğumuz değişiklik sayesinde, müteahhitte kalacak bağımsız birimlerin satışı için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince talep edilen muvafakat belgesi, yalnızca kentsel dönüşüm kapsamında müteahhitten sorumlu olduğu inşaat yapım sözleşmesini imzalayan ve o tarih itibarıyla malik olan kişilerden istenecektir. Bu sayede, müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışında bütün maliklerin rızası aranmak yerine söz konusu işlem yalnızca ilgili maliklerden alınan muvafakat ile sınırlandırılmış olacaktır.

**SORUN 7:** GYO niteliğindeki inşaat yatırımcılarının ilk satışlarda 6306 sy. Kanun kapsamında harç ve vergi muafiyetlerinden yararlananlar arasında sayılmaması mağduriyeti.

**ÇÖZÜM 7:** 06.11.2019 tarihli yazımızda belirttiğimiz üzere; 6306 s. Kanun kapsamında uygulamada bulunmak isteyen GYO’lar dahil tüm taşınmaz maliklerini vergi ve harç muafiyetinden faydalandıracak



bir düzenleme yapılmasının, kentsel dönüşüm uygulamalarının teşvik edilip yaygınlaşmasında oldukça önemli bir rol oynayacağı kanaatindeyiz. Bu kapsamda 6306 s. Kanun'un 7/9. maddesinde, yukarıda bahsedilen mağduriyeti giderecek değişikliğin yapılması yararlı olacaktır. Kanun'un 7/9. maddesinin (c) bendine aşağıdaki şekilde bir ekleme yapılması yöndedir:

*"c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kanun kapsamında hak sahipleri ile sözleşme imzalayanlar, işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,"*

Gerekli Kanun değişikliği yapılana dek; yukarıda bahsedilen mağduriyetin giderilmesi için İlgî'de kayıtlı Genelge'de bir değişiklik yapılarak veya yeni bir genelge çıkarılarak, arsa maliklerinin de 6306 s. Kanun'da düzenlenen vergi ve harç istisnasından faydalanabileceğinin ve bu takdirde müteahhitlik belgesi aranmayacağıının düzenlenmesi yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşüm konusunda yapacağımız Çalıştay'ın raporunu da bilginize bilahare sunacağız.

Takdir ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımla,

**Mehmet KALYONCU**  
**GYODER**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**