

## **Gönderilen Kurumlar**

**T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**

**11.07.2013**

**Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hakkında görüşlerimizin sunulmasıdır.**

01 Haziran 2013 Cumartesi günü 28664 sayılı resmi gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yayımlanmıştır.

Yönetmeliğin getirdiği önemli değişiklikler hakkında görüşlerimiz aşağıda arz edilmiştir;

**1.)** Ülkemizde gayrimenkul sektörünün çözülmesi gerekli en temel sorunu imara ve ruhsata dair müktesep hakkın korunamaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Üzerinde yatırım gerçekleştirmek üzere büyük bedeller ödenerek satın alınan bir arsanın imar durumu yeni bir plan ile ortadan kaldırılabilen veya imar hakkı açısından kısıtlı hale getirilebilmektedir. Arsa için ödenen büyük bedellerin ve uğranılan zararın telafisi mümkün olamamaktadır. Yine üzerinde inşaata başlanılmış tüm izinleri ve inşaat ruhsatı alınmış bir inşaatın içinde bulunduğu alanın planı iptal edilerek veya yürütülmesi durdurularak yatırımcı büyük zararlara uğrayabilmektedir. Yerli ve yabancı yatırımcı açısından iskân izni alana kadar imar planının ve/veya buna bağlı olarak yapı ruhsatının iptali ihtimali büyük risk teşkil etmekte ve yatırım yapmakta tereddütleri de beraberinde getirmektedir.

**2.)** 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.

**3.)** Yönetmelik ile getirilen hükümlerin müktesep hakların korunmasını "tam anlamıyla" 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 tamamlayabilmeli ve ruhsat aldıktan sonra plan değişikliklerinden artık etkilenilmemelidir. Yargının da kazanılmış hakları koruması gerektiği yönünde uygulamada tereddüt duymayacağı şekilde sarih bir düzenleme yapılması, ülkemizin ve özellikle gayrimenkul sektörünün en büyük ve en önemli beklentisidir.

**4.) Yönetmeliğin 10. maddesine göre;** İlgili idareler mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Mimari estetik komisyonları kurulları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Bu kurul komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması söz konusu olabileceği ifade edilmektedir. Ancak bu hususun telif hakkı ile ilgili yasalar açısından irdelenmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Zira, mimari projeler ve tasarımlar fikir sanat eserleri kanunu çerçevesinde değerlendirilmekte olup bu konuda geliştiriciler ile mimarlar karşı karşıya bırakılmamalıdır.

## 5.) Yönetmeliğin 12. maddesinde;

a. “Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanır. Bu yapılardan Kanun’un 29’uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunludur.” 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.

b. Yine aynı paragrafın devamında bu kez yukarıda bahsettiğimiz korunmaya çalışılan kazanılmış hakkın geri alındığı görülmektedir. Madde metni “uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır” hükmünü içermektedir bu cümle ve devamı düzenleme kazanılmış hakkın, plana bir özel hüküm konularak ortadan kaldırılmasına imkân tanımaktadır. Bir başka deyişle kazanılmış hakkın korunması plan yapıcının takdirine bırakılmıştır. Bu durumun ülke genelinde farklı kazanılmış hak uygulamalarının oluşmasına neden olacağı düşünülmektedir.

c. Diğer bir konu da; Yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınincaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez şeklindedir.

Bu düzenlemedeki, yapı sahibinin/yatırımcının kamulaştırma bedelinin yapılan seviye tespitine göre ödeneceği düzenlenmesi son derece hakkaniyetsizdir. Burada kamulaştırma bedeli tespit edilirken, sadece yapının seviye tespitine kadar ki kamulaştırma bedeli değil, aynı zaman da yatırımcının üçüncü kişilere satış ve teslim taahhütleri nedeniyle ödemek zorunda kalacağı tazminatları ve mahrum kaldığı karı da kapsamı adil ve hakkaniyetli olanıdır. Zira yapı sahibinin/yatırımcının hiçbir kusuru bulunmamaktadır. Verilen ruhsata ve ruhsatı veren idarelere ve devlete güvenen yapı sahibi/yatırımcı hukuk güvenliği ilkesi gereği korunmalıdır.

d. Yönetmelikle getirilmiş olan bir başka önemli husus, son 10 yılda hızla gelişmiş olan gayrimenkul sektöründe, brüt alan, net alanı kavram ve tanımları konusundadır. Bu konudaki belirsizlikler gerek proje geliştiriciler arasında haksız rekabete, gerekse alıcılarda yanlış anlaşılmalara sebebiyet veren tanımlamalara neden olmaktadır.

**6.) Yönetmeliğin, 14. maddesi kapsamında** ele alınan diğer bir konu da “rezidans” yapılmasına ilişkin husustur. Yönetmelikte “Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanlarda, Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez.” ifadesi yer almaktadır.

Bu ifadede söz konusu olan; konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli, düzenleme ortaklık payı kesintileri için gereken alanların ayrılması uygulamasının nasıl yapılacağı yönetmelikten anlaşılammamaktadır. Yönetmelikteki ifadeden anlaşılana üzere; Ruhsat aşamasına kadar gelmiş ve konut kullanımı içeren binalardan oluşan projelerin olduğu parsellerde yapılacak olan bu uygulama için, ilave düzenleme ortaklık payı alanları kesintisi, 1/5000 ve 1/1000 planlarla ilişkisinin nasıl kurulacağı anlaşılammamıştır. Bu alanlar için ayrılacak olan alanların, yapılması

gereken %40 DOP terkiyatının üzerinde bir terkiyat olması durumunda, ilave olacak olan bu terkiyat hangi başlık altında değerlendirilecektir? (KOP, kamulaştırma, vb.). Bu ilave terkiyat için parsel sahiplerinin emsal ve arsa kayıpları nasıl telafi edileceği hususu da dahil olmak üzere, ruhsat aşamasına kadar gelmiş olan bir projede, plan revizyonuna gidilmesine imkan tanıyacak olan bu ifadenin sektör açısından açık ve net bir şekilde tanımlanması son derece önemlidir.

**7.) Yönetmeliğin 16. maddesinde,** bağımsız bölüm net alanı, eklenti alanı, bağımsız bölüm toplam net alanı, bağımsız bölüm brüt alanı, eklenti brüt alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt alanı ile bağımsız bölüm toplam genel brüt alanı gibi tanımların getirilmiş olması son derece olumlu karşılanmaktadır.

Ancak, bağımsız bölüm brüt alan tanımında geçen “ortak alanların” bağımsız bölüme düşen paylarının, bağımsız bölüm brüt alanına dâhil edilmeyeceği düzenlemesi ve yine bağımsız bölüm genel brüt alanı tanımında; bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların ilave edileceği, düzenlemeleri karşısında; “ortak alandan” ne anlaşılması gerektiğini düzenleyecek bir “ortak alan” tanımına ihtiyaç duyulduğu düşünülmektedir. Yönetmelikte geçen “ortak alanlar” ifadesinin, kat mülkiyeti kanunda yer alan “ortak yerler” olarak mı değerlendirileceği bilinemediğinden, var olan farklı tanımlamaların ve karmaşanın devam edeceği düşünülmektedir. Zira ortak alanların bir kısmı bağımsız bölümün fiili kullanımına direk etki etmektedir ve bağımsız bölüm brüt satış m<sup>2</sup> sine dahil edilmelidir, bir kısmı ise değildir.

Saygılarımla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı