

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ŞEHİRLERİN RUHU

Sorunlar, Çözüm Önerileri ve
Değerlendirmeleri

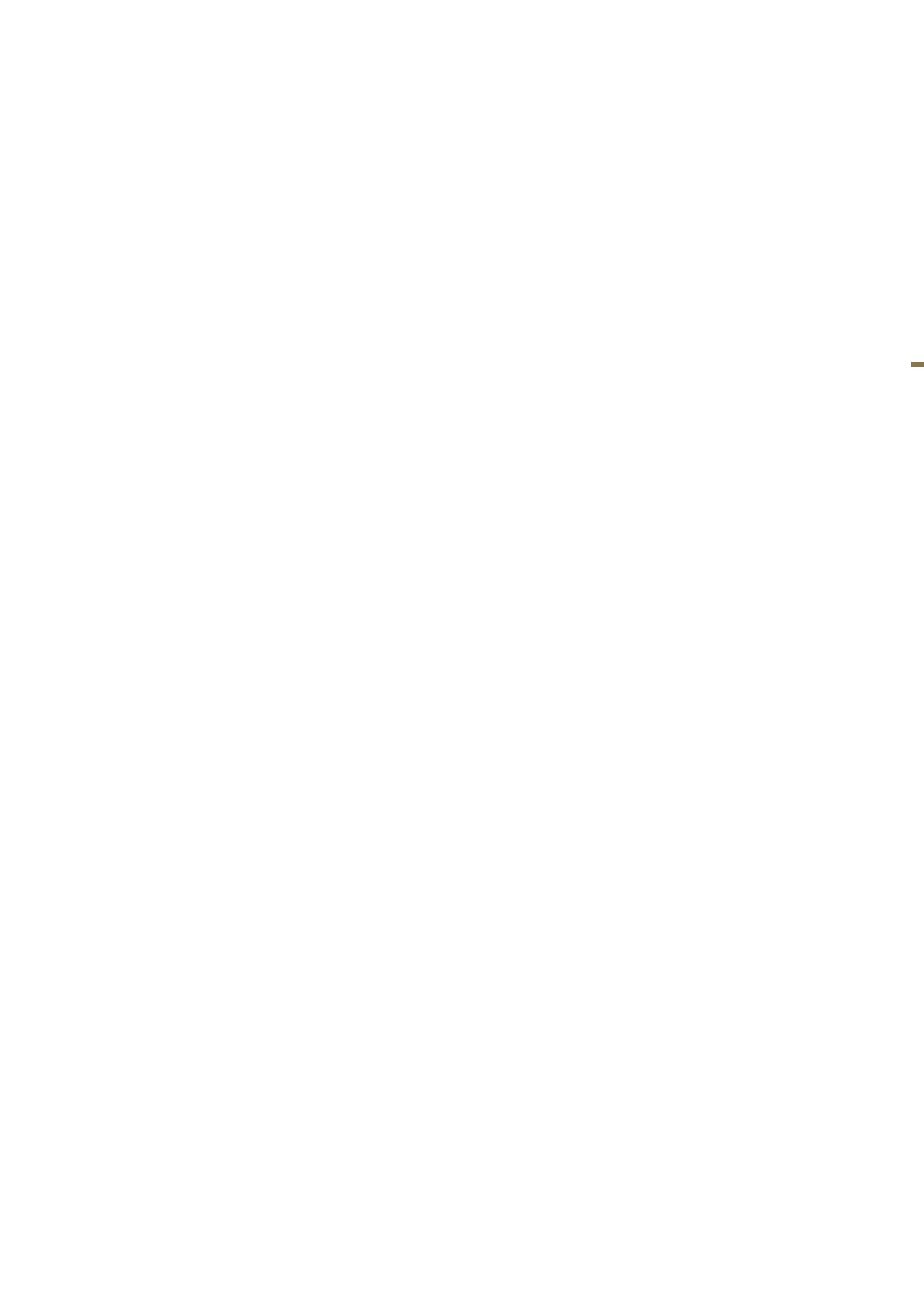


12-13 Şubat 2016 / Adana

MUSIAD

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ŞEHİRLERİN RUHU

Sorunlar, Çözüm Önerileri ve
Değerlendirmeleri



Sayın Fatma Güldemet SARI
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı

Sayın Bakanım,

Ülkemizin son yıllarda kat ettiği büyük gelişim malumunuzdur. Hükümetimizin ve zatiîlilerinizin ülkemizin bugünkü gelişme ve ilerlemesindeki etkiniz her anlamda takdire şayandır ve uzun yıllar boyunca milletimiz tarafından hatırlanacaktır.

Ülkemizin her anlamda ve alanda ilerlemesine katkı vermek niyetindeki MÜSİAD ve bünyesindeki işadamları, bu gelişmenin ve ilerlemenin devam etmesini arzulamaktadırlar. Bu isteğin en önemli saikleri ise, hem vatana olan sevgileri hem de büyük Türkiye ülküsüne olan bağlılıklarıdır.

Saygıdeğer Bakanım;

Size sunduğumuz bu çalışma, MÜSİAD olarak her 2 ayda bir farklı bir şubemizde gerçekleştirdiğimiz ve her defasında farklı bir konuyu ele alarak, hem üyelerimiz, hem de konunun birinci derece muhatapları Sayın Bakanlarımız ve yetkilileriyle değerlendirme fırsatı bulduğumuz Genel İdare Kurulu (GİK) toplantımız için, bu defa da Bakanlığınız ile Kentsel Dönüşüm ve Şehirlerin Ruhu, Sorunlar, Çözüm Önerileri ve Değerlendirmeleri konularında, Şubelerimiz ve Genel Merkezimizce hazırlanan görüşlerin bir özeti olarak sunulmuştur.

Bilgi ve ilginize saygılarımızla arz ederiz.

Nail Olpak
MÜSİAD Genel Başkanı

KENTSEL DÖNÜŞÜM ANA BAŞLIĞINA AİT HUSUSLAR

- Afet risklerinin azaltılması, kentsel yaşam kalitesinin artırılması için gerekli sosyal alanların oluşturulması ve kentin özgün mimarisine dayalı kentsel estetiğin sağlanması amacıyla kentsel dönüşüm, yenileme ve imar haklarının transferi alanlarındaki uygulamalara yön verecek ve uygulamalarda standardı sağlayacak kapsamlı bir çerçeve mevzuata ihtiyaç vardır. Zira dönüşüm sorunları, fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenirken, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlar genellikle dikkate alınmamaktadır.
- Sosyal algı açısından halk mevcut bulunduğu alandan, yaşadığı çevre, komşuluk grubu gibi unsurlardan vazgeçmek istememektedir. Dolayısı ile dönüşen bölgenin mevcut halkın yaşam koşullarının iyileştirilmesi olarak ele alınması gerekmektedir.
- Kentsel dönüşümün daha sağlıklı ve geleceğe yönelik olabilmesi için yerel yönetimler dönüşüm projeleri oluşturma görevlerini, alanın fizik-mekânsal, ekonomik ve sosyo-kültürel niteliklerine göre farklı kurum ve kuruluşlarla paylaşarak gerçekleştirmelidirler.
- Ulaşım faktörü, başarılı bir kentsel dönüşüm projesi için göz ardı edilmemesi gereken unsurların başında gelmektedir. Bu nedenle, arazi planlaması bütüncül bir anlayışla yapılmalıdır. Ayrıca, yaya hareketliliğini artırıcı tasarımlar yapılmalı ve bölgenin otopark vb. ihtiyaçları da ihmal edilmemelidir.
- Kentsel Dönüşüm Fonu adı altında bir kamu fonu oluşturulmalı ve bu fon mutlaka şehirler bazında gelir ve giderlere sahip olmalıdır.
- Dönüşüm sonrası konut değerleri dikkate alınarak, evini yenileyecekler sağlanacak destekler belirlenmelidir. Yenilenmiş m2 satış değeri yüksek olan bölgelerdeki konutlara, harç muafiyetleri dışında kentsel dönüşüm fonlarından hiçbir destek verilmemelidir. Yenilenmiş m2 satış değeri düşük olan bölgelerdeki konutlar için tüm harçlardan muafiyet, faizsiz kredi ve kira yardımı gibi destekler sağlanmalıdır.
- Sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm uygulaması için de iyi bir arazi yönetim ve planlama süreci olmazsa olmazdır. Kentlerimizin çoğunun deprem kuşağında olduğu, yapılarımızın günümüz şartlarında çoğunun riskli yapı olduğu ortadadır. Bu bağlamda; sürdürülebilir bir arazi yönetimini sağlamak için Belediyelere bu konuda kılavuzluk yapılacak kanun ve yönetmeliklerin çıkarılması gerekmektedir.

- Şehir merkezlerinde, kamu ya da özel mülkiyet arazilerinde kaçak olarak yapılmış yapıların dönüşümünde, bu alanlardaki yapılarda oturanların, yakın veya aynı bölge içinde yapılacak konutlarda iskânı sağlanmalı ancak yapılacak yeni yapıların finansmanı konut sahiplerine verilecek faizsiz konut kredileri ile karşılanmalıdır.
- Kentsel dönüşüme yönelik planlama yapılırken, aynı zamanda dönüşüm bölgesinin paylaşımına ait öngörüler de yapılmalıdır. Dönüşümle elde edilecek yapıların yapılabirliği ve dönüşümün sürdürülebilirliği için hem hak sahiplerinin hem de yüklenicinin makul seviyelerde kazançlı olması herkes tarafından kabul edilmiş bir durumdur. Yapılabilirlik adına ilk akla gelen yoğunluğu artırmak olmaktadır. Ancak yoğunluğun artışı rant talanına dönüşmemeli, sistem kendi zenginlerini çıkarmamalı, ekonomik anlamda pazardan tüm girişimciler adil olarak pay alabilmelidir.
- Birden fazla hak sahibi bulunan binalarda kentsel dönüşüm fikri, hak sahiplerinin kayıp endişesi sebebiyle uygulanamaz hale gelmektedir. Bu noktada kentsel dönüşüm olgusunun asıl amacının ne olduğu vatandaşla iyi anlatılmalıdır.
- Müteahhitler kentsel dönüşüm olgusunda ekonomik çıkarlarını gözetirken yeni yapacağı binada hak dağılımını en adil şekilde gerçekleştirmeye çalışmalıdır.
- Kentsel Dönüşüm Dairesi tarafından detay alımı, matematiksel model ve fizibilite raporu onaylanmakta iken, tüm bunların ilişkili olduğu kentsel tasarım ve imar planı projeleri Mekânsal Planlama Dairesi tarafından onaylanması, çözüm sürecinde sıkıntılara yol açmakta, projenin yürütülmesi noktasında iki başlılığa sebep olmaktadır. Kentsel Dönüşüm Projelerinde tek elden, ihtiyaç programına göre öncesi ve sonrasına hâkim bir birim tarafından yürütülmesi, sorunların tespitinde ve müdahale noktasında çok daha doğru ve hızlı çözümlere ulaşılacağı çok açıktır.
- Kentsel Dönüşüm Projelerinde süre gelen aşamalarda önce imar planı sonrasında kentsel tasarım projesi onaylanır ve kesinleşince hak sahipliği görüşme sürecine geçilir. Bu imar haklarının kesinleşmesi noktasında doğru görüşmeler sırasında ön görülemeyen değişiklikler, planda ve kentsel tasarımda revizyonlara sebep olması açısından yanlış bir yaklaşımdır. İmar planına esas olarak kentsel tasarım projesi onaylandıktan sonra uzlaşma görüşmeleri yapılmalıdır. Böylelikle; hak sahipliği görüşmelerinde gerek görülen değişiklikler kentsel tasarım projesine yansıtılır, fizibilite raporları güncellendikten sonra imar planları revize edilerek onaya sunulur.
- Geniş alanlarda yapılabilecek yapılaşma ve düzenlemelerin avantajı fazla olmasına karşın, küçük ve çok hisseli arazilerin çözümsüzlüğü büyük yatırımları engellemektedir. Kentsel Dönüşüm yasalarında yapılabilecek bir düzenlemeyle, özellik arz eden bu tür alanlara özgü, özel teşebbüsün, belirli bir alan yüzdesiyle uzlaşma sağlaması halinde, kalan kısmının reel değeri üzerinden satın alma yetkisinin verilmesi gerekmektedir.

İMAR KANUNU/MEVZUATI VE UYGULAMALARI İLE İLGİLİ KONULAR

- 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı Kanun, birçok kez değiştirilmesine rağmen günümüz ihtiyaçlarına cevap vermemektedir. Mezkûr Kanun'un yeniden düzenlenmesi ve imar değişikliklerinin kamu vicdanını zedeleyen, kişilere özel değerlendirmelerden arındırılması gerekmektedir.
- İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Kanun gibi, büyük oranda aynı saha yönelik düzenlemeler içeren Kanunlar tek bir Kanun olarak birleştirilmesi düşünülmelidir. Böylelikle imar işlerinin bütüncül bir bakış açısıyla idaresi sağlanabilecektir.
- Mevzuatta gayrimenkule ilişkin ihtilaflar başta olmak üzere; imar, yapı denetim vesaire yönelik ihtilafların çözümlenmesinde yetkili mahkemelerin belirlenmesi hususu, yine mevzuatta açık bir şekilde belirlenmelidir.
- Sağlıklı bir kentsel gelişime altlık olabilme özelliğini yitirmiş imar planlarının yenilenmesi, planlama süreçlerinin mümkün olduğunca kısa tutulması, planlama aşamasında şehrin kültürünü bilen ve yöresel bakışı

da dikkate alabilen ehil kişilerin görevlendirilmesi ve bu süreçte sivil toplum örgütlerinin de görüşlerinin alınması büyük önem arz etmektedir.

- Yapılacak yeni imar planları ile ortaya çıkacak rantların kamu arazilerinde tamamı, özel arazilerde ise belirlenecek bölümü kentsel dönüşüm fonlarına aktarılmalıdır.
- Tapu devirleri sürecinde, hak sahiplerinin mülkiyetlerine el konulması noktasında endişeleri artmakta ve bu sebepten dolayı projelere, mülkiyet hakkının ihlal edildiği ileri sürülerek muhalif olunmaktadır. Uzlaşmaya varılan hak sahipleri, sözleşmeyi imzalamaya bile tapu devirleri noktasında sıkıntı çıkarmakta, yapılan bu devir işlemi tapu dairelerinde sorunlu bir şekilde ilerlemektedir. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 62. maddesinde yer alan "Yapım işlerinde arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz." ibaresinde "Kentsel Dönüşüm Projelerinde kısıtlı olmak kaydı ile yapım işlerinde kullanım hakkının kamuya (Bakanlık ya da belediye) devredilmesi ile ihaleye çıkılabilir." ilavesi yapılarak ihale ile ilgili düzenlemeler yapılması ile kullanım hakkı ile idarenin mevcut yapı stokunu yıkmaya, yerine yeni inşaat çalışmalarını yapmaya ve yeni onaylanacak imar planına göre tapularının yenilenmesi sağlanabilir.
- Deprem fay hattı çevresinde kurulu olan bazı ağır hasar, orta hasar, hafif hasarlı binalar çok hızlı ve gözlemsel yöntemlerle tespit edilmiştir. Bunun neticesinde; ağır hasarlı binaların çoğu yıkılmıştır ancak hâlâ binlerce bina riskli olarak durmaktadır. Buna ek olarak; depremden sonra gerçekçi olarak tespit edilemeyen ve hala risk oluşturan binalar mevcuttur. Bu binalar deprem öncesi planlarda 4, 5, 6 ve 7 kat olarak planlanmasına rağmen depremden sonra hemen hemen tamamının kat sayısı düşürülmüştür. Bu durumda, mevcut çok katlı binaların yıkılıp yeniden yapılmasında hak kaybı meydana gelmektedir. Mevcut riskli binalara ve riskli alanlara eski imar katları verilmesi durumunda, bu artı ilaveler; sağlıklı, güvenli binaların yapılması ve kentsel dönüşümün gerçekleşmesini daha cazip hale getirecektir.
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği mevcut hali ile plan yapımına, haritacılık işlemleri, mimari asgari donanım koşulları, kontrol ve denetim ile ruhsat işlemleri gibi birçok alanla ilgilidir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde plan ve haritacılık işlemleri ve mimari asgari donanım şartları kalsa bile, ruhsat işlemlerinin muhakkak ayrı bir yönetmelik ile düzenlenmesi gerekmektedir.
- Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesinin 1. fıkrasında (TAKS) "Taban alanına dâhil olmayan alanlar izah edilirken, sökülür-takılır üstü açık zemin terasları, brüt alanın %10'unu geçemez" ibaresi yer almaktadır. 16. maddenin 4. fıkrasında ise (KAKS) "alan hesabına sökülür-takılır üstü açık balkonlar + merdiven holleri (KAKS) kat alanının %20'si kadar yapılabilir" hükmü bulunmaktadır. Üst katta %20 ile zemin katta %10 olarak kat alanını alındığında; zemin teras-balkonları ile üst kat teras balkonları simetrik düşmemekte, mimari açıdan az katlı yapılarda özellikle ciddi görsel ve fonksiyonel sıkıntılara sebep olmaktadır. Bu hususun gözden geçirilmesi, zemin teraslarının ve merdiven hollerinden üst katlar gibi %20 olarak hesaplanması uygun olacaktır.
- Tip İmar Yönetmeliği'nin 36. Maddesinde, "kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 kat ve fazlası olan binalarda da asansör yapma zorunluluğu" getirilmiştir. 3 ve 4 katlı yapılarda asansör boşluğu ve yapımının zorunlu olup olmadığıyla ilgili hususun ilgili Belediyeye bırakılması ve yerel koşulların dikkate alınması, uygulamanın sağlıklı olması açısından önemlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ YEREL YÖNETİMLERLE/ TOKİ İLE KOORDİNELİ YÜRÜTMESİ TALEP EDİLEN HUSUSLAR

- Yerel yönetimler, kentsel dönüşümün, gerek karar alma sürecinde, gerekse uygulama safhalarında, kentsel kültür mirasını korumak ve gözetmek üzere, uzmanından yönetime, meslek odaları temsilcileri ve özel

şahıslara dek uzanan “Danışma Kurulu” niteliğinde bir katılım grubu ile işbirliği içinde çalışmalı, onların görüşleri doğrultusunda hareket etmelidirler.

- Şehir içinde kalan askeri alanlar; parklar, kültürel tesisler, eğitim tesisleri ve geçici barınma alanları (belli bir sene kullanım hakkı) kurmak için tahsis edilmelidir. Şehir merkezlerindeki bu tür yerlerin konut, ticaret veya turizm planlı alana dönüşümü esnasında, kurulacak kentsel dönüşüm fonlarına pay alınmalıdır.
- Seçimle göreve gelen Belediye meclis üyelerinden oluşan İmar Komisyonu üyelerinin, alanında uzman kişilerden oluşturulmasını zorunlu hale getirilmelidir.
- Yöresel mimariyi özendirmek amacıyla, Bakanlık tarafından şehrin ruhuna ve kat yapısına uygun tip projelerin oluşturulması ve projeyi uygulayanlara destek verilmesi; kentsel dönüşümü teşvik edici bir unsur olarak düşünülmelidir.
- Kaçak ve sağlıksız yapı süreçlerinde, cezalandırmaların yanında, kaçak yapıların emlak vergilerinin iskânlı binaya göre daha yüksek tutulması ve altyapı hizmet bedelinin artırılması gibi uygun yapılaşmaya yönelik özendirici politikaların oluşturulması gerekmektedir.
- Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme, bozulma ve bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir.
- Ruhsatların TÜİK üzerinden değil Bakanlık sistemi üzerinden yapılması ve takip edilmesi, sistemin daha sıhhatli işlemesine yardımcı olacaktır.
- Belediyelerde ruhsat kesimlerindeki zaman kaybını engellemek adına, ruhsat belgesinin yapının mimarı veya yapı denetim şirketi tarafından e-devlet sistemi üzerinde doldurularak ilgili idarelerin onayına sunulabileceği bir sistem üzerine çalışılmalıdır.
- Detay alan projesi kapsamında arsa değeri ve enkaz bedeli ile kamulaştırmaya esas değer tespiti yapılmaktadır. Hak sahiplerinin kamulaştırma bedellerine itiraz etmeleri durumunda yeni onaylanan imar planı üzerinden değerlendirme çalışması yapılması kamulaştırma bedelini çok artırmaktadır. Kentsel Dönüşüm kanunda yapılabilecek ufak revizyonlar ile Bakanlar Kurulundan proje alanının riskli olduğu karara bağlandığı tarih itibari ile yürürlükte olan imar planı üzerinden kamulaştırma bedelin belirlenmesi sağlanabilir ve bu şekilde ihtiyaç programından doğan imar olası imar artışların doğan değer artışı talebi ortadan kaldırılır.
- Verimli tarım alanlarının imara açılması mutlak suretle önlenmeli, sanayileşen şehirlerin tarım alanlarının korunması sağlanmalıdır.
- Kent Estetiği Müdürlükleri kurulmalı ve bütün illerde, ilçe ve il belediyelerini yönlendirecek, kentlerin cephe silüetlerini yerel koşullara uygun olarak düzenleyecek bir birimin kurulması sağlanmalıdır.
- Teknik ve finansal kapasitesi yeterli olmayan ve ayıplı iş yapan firmaların sektörden ayıklanmasına olanak sağlayacak yasal zemin hazırlanmalı ve yap-sat sektörü denetimsiz işleyişinden kurtarılmalıdır.
- Riskli yapılara yönelik yapılan itirazlarda karar sürecinin hızlandırılması gerekmektedir. Riskli yapı yazışmalarında kurumlar arasında entegre yazılım sistemi kurularak yazışma sürelerinin kısaltılması sağlanabilir.
- Zemin etüt raporları 2005 yılında çıkarılan bir formata uygun yapılmaktadır. Zemin etüt raporları ve imar planına esas jeolojik ve geoteknik etüt raporlarına ilişkin yönetmelik hazırlanarak, yapılacak işlemler ile görev ve sorumlulukların mevzuat ile tanımlanması sağlanmalıdır.

- Çatılı ve çatısız binalarda standartlar yeniden belirlenmelidir. Çatı katı yaparak artı değer çıkaran binalarda, çatı alanlarında kullanılan m2 binanın (KAKS) alanına dâhil edilmemelidir. Çatı yapılmayan binalar için ise yalıtım standartları ve detayları oluşturulmalıdır.
- Tüm hak sahiplerinin haberi olmadan bazı binalarda riskli bina tespiti yapılabilmektedir ve bunun akabinde ilgili bina hakkında yıkım tebligatı yollanmaktadır. Bazı hak sahiplerinin adres bilgilerini güncellemesinden kaynaklı, gerek diğer hak sahipleri ile gerekse dönüşüm projesini uygulayacak müteahhit ile sorunlar yaşamaktadır. Müteahhitler, kentsel dönüşüm projesi uygulayacakları binalarda ilgili tüm hak sahiplerine ulaşıldığından emin olmalıdır.
- Taşradaki yerel idarelerin büyük çaplı dönüşüm projelerini finanse edecek güce sahip olmadıkları gibi çeşitli ulusal veya uluslararası fonlardan yararlanmayı sağlayacak teknik kapasite ve bilgi birikimine sahip olmaması önemli bir problemdir. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak, merkezi idarenin TOKİ benzeri bir yapılmaya gitmesi veya TOKİ'nin bu projelerin finansmanı, teknik ve idari desteği hususunda yasal düzenlemelerin yapılması önerilebilir.
- Sanayileşme ve kentleşme kavramları beraber ele alınarak, konut ve kırsal kalkınma politikası bu bağlamda belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında biçimden ziyade içerik öncelikli olmalıdır.

MUSIAD

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE
ŞEHİRLERİN RUHU**

“DETAY”

ÖZEL KONU: KONUT SEKTÖRÜNÜN GENEL SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİMİZ

Gelişen ve büyüyen Türkiye ekonomisinde gayrimenkul sektörü ülke ekonomisine güç veren, istihdam sağlayan, döviz girdisi yaratan, yüksek vergi veren ve sürüklediği yan sektörlerin üretimleriyle kalkınmaya önemli katkılar sağlayan bir lokomotif sektör konumundadır.

Gayrimenkulün ekonomiye katkı noktasında oldukça fazla potansiyel içerdiği ve kritik bir öneme sahip olduğu düşünülmektedir. Türkiye ekonomisi açısından bu denli öneme sahip olan gayrimenkul sektörünün mevcut sorunlarının üzerinden madde madde geçerek, çözüm önerilerimizi kısaca dikkatinize arz etmek istiyoruz.

Kazanılmış Hakların (Müktesep Hak) Korunması Hususu;

Kesinleşmiş imar planlarının ve yapı ruhsatının müktesep hak kabul edilmesi gereklidir.

Kesinleşmiş İmar Planlarının kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekir, zira halihazırdaki imar durumuna güvenerek arsa yatırımı yapmış olan yatırımcılar, her an değiştirilebilecek bir imar durumu belirsizliğine maruz kalmaktadırlar.

Özellikle imar planı yapma yetkisine sahip kurumlar, yeni imar planları yaparken “mevcut imar durumundaki hakları koruyarak imar planı yapmalıdır” hükmü mevzuata eklenmelidir. Böylece keyfiliğin de önüne geçilmiş olacaktır. Bu hususta kamu yararı kavramının sınırları çizilerek, kamu yararı gözetilen belirli ve sınırlı sayıda iş ve işlemler ayrı tutulabilir.

Yapı ruhsatının kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gereklidir. 3194 sayılı İmar Kanunu 29. maddesinde ve Yönetmeliğin 12. maddesinde açıkça yapı ruhsatının kazanılmış hak kabul edileceği yazılmış ise de; Danıştay ve Büyükşehir Belediye yönetmelikleri fiili inşaat durumunu esas almaktadır.

En son Danıştay İdari Dava Daireler Kurulu'nun Yönetmeliğin Geçici 6. maddesi ile ilgili vermiş olduğu yürütmenin durdurulması kararı da bu hususta açık bir kanuni düzenleme yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

- 1) 1985 tarihli ve 15-20 kez değişiklik yapılan İmar Yasasında yeni bir değişiklik yapılması yerine; yeni bir İmar Kanunu hazırlanması gerektiği ve kesinleşmiş imar durumu ve inşaat ruhsatını müktesep hak kabul eden maddelerinin mutlaka yeni imar kanununda yer alması gerektiği kanaatindeyiz.

- 2) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği revizyon çalışmaları yapılırken Konut üreticisi ve konut kullanıcılarının her durumu suistimal edeceği ön kabulünden vazgeçilerek yasalara aykırı uygulama ve kullanımların -yönetmelik hükümleri ile değil- etkin bir denetim mekanizması ile cezalandırılması ve yönetmeliğin özgün mimari eserlerin yapılmasının önünü açacak şekilde özgürlükçü bir bakış açısıyla ele alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Mimari Estetik Komisyonlarının kurulmasının önündeki fiili imkansızlık şartları ortadan kaldırılmalı, konut üreticisine zorluk çıkaran değil, proje özelindeki fiili zorlukların aşılmasını sağlayacak bir işleyiş tesis edilmelidir. Ayrıca imar planında ve yönetmeliklerde kazanılan hakların Estetik Komisyon karşısında kazanılmış hak durumunda olması da sağlanmalıdır.

Ticaret ve Merkezi İş Alanlarında Konut Fonksiyonu: Geçmişte yapılan planlarla, talepten daha fazla Ticaret ve Mia fonksiyonlu alanların varlığı herkesin malumudur. Günümüzün yaşam anlayışına uygun olarak bu alanlarda konut yapılması engellenmemelidir. Ayrıca AVM ve ofislerin yakınlarında konut olması ulaşım, trafik, güvenlik gibi sorunları azaltacak ve enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik açısından da ciddi faydalar sağlayacaktır.

Taks-Kaks ve Yükseklik: Taks-Kaks ve Yükseklik konusu etraflıca ele alınarak sade bir şekilde tanımlanmalıdır. Ayrıca emsal hesabına dahil olacak-olmayacak alanlar konusunda da Bakanlık ve Yerel Yöneticiler yanında konut üreticilerinin ve kullanıcılarının görüşleri dikkate alınmalıdır.

- 3) Mekansal Planlar Yönetmeliğinde plan tanım ve esasları açık olarak tarif edilmiş ise de plan yapma ve onama yetkilerinin aynı netlikte açıklanmadığı görülmektedir. Ayrıca planlama yetkisi olan ve kendisinden bu yetkiyi etkin şekilde kullanması beklenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının son dönemde bu yetkiyi kullanmaktan imtina ederek süreci belediyelere bırakması da yatırımların gecikmesi ve süreçlerin tıkanmasına sebep olmaktadır. Bu yönetmelik kapsamında, 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamaların da özellikleri dolayısıyla, imar planı esaslarına dair ilke ve detayları içermemiş olmasının nedeni anlaşılammıştır. İlâveten planlama uygulamasında halkın katılımı sakıncalar da doğurabilecek, özellikle kentsel dönüşüm ve rezerv alanlarla ilgili planların yapımının aksamasına ve bu nedenle depremden korunmanın gecikmesine de sebep olabilecektir.
- 4) İnşaat ve konut sektörü açısından en önemli gündem maddelerinden biri 6306 Sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikler kapsamında getirilen harç ve vergi muafiyetinin Gelir İdaresi Başkanlığınca dar yorumlanması ve özellikle bu muafiyetlerin uygulanmaması yönünde verilen özelgelerdir. Bu yasaya aykırı tutum kentsel dönüşümü geciktirmekte, yatırımcının bu işlerden uzaklaşmasına neden olmakta, bu nedenle büyük çaplı dönüşümler yapılamamakta ancak tek tek binaların dönüştürülmesi mümkün olabilmektedir. Tabi ki bu yavaş dönüşüm ülkemiz gerçeği olan depremin her an olabileceği düşünüldüğünde Kanun'un amacına hizmet etmemektedir.

Sağlıksız yapı stokunun biran evvel dönüştürülebilmesi için Gelir İdaresi Başkanlığının 6306 Sayılı Kanun ile getirilen muafiyetleri uygulamadaki isteksiz tutumunun ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bu muafiyet ve istisnaları son derece daraltan, hatta yok sayan görüşlerinin değiştirilmesi için Maliye ile Çevre Şehircilik Bakanlıklarının bir araya gelerek bu konuda Gelir İdaresi Başkanlığının da bu muafiyetleri uygulamasının önünü açacak bir genelge yayımlaması gerektiğini düşünmekteyiz.

- 5) 6306 Sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan yapılabilir. Ancak herhangi bir bölgenin riskli alan ilan edilmesinde hangi kriterlerin esas alınacağına dair bir düzenleme bulunmadığından Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen riskli alanlar açılan davalar nedeniyle iptal edilmekte ve Kanunun amacına ulaşamamaktadır. Bu konuda acilen bir yönetmelik düzenlenerek riskli alan ilan edilmeden önce İdare tarafından özellikle yer üstündeki yapılaşma hakkında hangi kriterlerin baz alınarak alanın riskli alan tespit edileceğine dair bir düzenleme yapılmalıdır.

Diğer Bakanlıklar Nezdinde Takip Ettiğimiz Sektör Sorunları

- 6) Sektör üzerinde son derece yüksek bir dolaylı vergi ve harç yükü bulunmaktadır. Bir arsanın alımından başlayarak bu arsa üzerinde bir proje geliştirilmesi, izinlerin alınması, projenin inşa edilmesi, projedeki yapıların satışı ve teslim edilmesine kadar geçen süreçlerde firmalar tekrar tekrar pek çok vergi ve harçlar ödemek zorunda kalmaktadır. Bunları arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesinin damga vergisi, noter harcı, tapuya şerh harcı, alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi, noter harcı, tapuya şerh harcı, alt yüklenicilerle yapılan müteahhitlik sözleşmelerinin damga vergisi, belediye harçları (yapı ruhsatı, vizeler, yapı kullanma izni), tapunun arsa sahibinden devralınmasında ödenen tapu harcı, kat mülkiyetine geçişte cins tashihi harcı, tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen tapu harcı, proje boyunca ödenen emlak vergileri, proje boyunca ödenen katma değer vergilerinin indirilemeyen/iade alınamayan kısımları gibi sıralamak mümkündür. Ayrıca son yıllarda tapu harcı oranları binde 15'ten önce 16,5'e sonra da 20'ye, damga vergisi oranları binde 7,5'ten önce 8,25'e sonra 9,48'e yükseltilmiştir. Matrahlar zaten büyürken oranların da yükseltilmesi vergi yükünü katmerli olarak artırmıştır. Diğer yandan 150 m²'de küçük konutlarda uygulanmakta olan %1'lik tek KDV oranı, konutun bulunduğu belediyenin büyükşehir belediyesi olup olmamasına, inşaatın sınıfına ve arsa birim değerine göre %8 veya %18'lik oranlarla çeşitlendirilmiştir. Bu da konut sahibi olmak isteyen alıcılar üzerinde ilave büyük bir yük gelmesine sebep olmuştur. Bu çerçevede önerilerimiz;

Arsalarda KDV oranının projelendirilen konutun KDV'si ile aynı tutulması (TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun tabi olduğu uygulamadır),

Konutlarda KDV oranının eski duruma döndürülmesi veya en azından üst sınırın %8 olması,

Tapu harçlarının belediyelerce takdir edilen ve gerçeği yansıtmayan emlak vergisi değerlerinin yerine, lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilen rayiç değerleri üzerinden alınması, böylece düşük beyan edenlerin engellenmesi ve buna mukabil tapu harcı oranının binde 20'den binde 1'e indirilmesi,

Damga vergisi kanunda yer alan üst sınırın bir gayrimenkul projesi için yapılan tüm sözleşmeler için ayrı ayrı değil, toplu olarak uygulanması,

Rant vergisi adı altında imar artışına bağlı ancak kazancın realize edilmesine bağlı olmayan bir vergilendirilmeden kaçınılması, bunun yerine 5 yıl süre ile elde tutulan arsalardan elde edilen kazançlara yönelik istisnanın kademelendirilmesi,

Günümüz konut satışının olmazsa olmazı ürünlerin (havuz, ankastre cihazlar, klima, peyzaj harcamaları vb.) KDV iadesi kapsamına alınması,

Gayrimenkul şirketinin aktifinde bulunan arsalardan ruhsat alınana kadar emlak vergisi alınmamasıdır.

- 7) Uygulamada müteahhit ve geliştiriciler için arsa ediniminde en çok kullanılan yöntem olan kat karşılığı/ hasılat-gelir paylaşımı modelleri konusunda kesin ve kuralları belirlenmiş bir düzenlemeye ihtiyaç vardır. Mevcut vergi yasalarımız, gelir idaresinin uygulamaları ve yargı kararları farklı yorumlamalara sebebiyet vermektedir. Söz konusu farklılıkların yarattığı tereddütlerin giderilmesi için bu tür sözleşmelerle ilgili vergilendirme esaslarının ekonomik ve ticari şartlara uygun olarak ve vergi kaybına da yol açmayacak şekilde yasal düzenlemeye bağlanması sektörümüz açısından son derece önemlidir.

Bu konuda Gelir İdaresi Başkanlığının sektör temsilcileriyle yaptığı toplantılar sonucunda hazırladığı tasarlara ilişkin sektör görüşlerimiz yazı ile yetkililere iletilmiştir. Bu görüşlerimizi dikkate alan düzenlemenin yapılması arsa arzında önemli yer tutan bu sözleşmelerle ilgili kuralların açıkça ortaya konulmasına yol açacaktır.

- 8) Konut talebi desteklenmelidir. Diğer sektörlerin lokomotifi olan gayrimenkul sektörünün canlanması için sınırlı bir süre ile de olsa konut talebini destekleyecek teşvik ve uygulamalara ihtiyaç bulunmaktadır. Ko-

nut kredilerine ödenen faizlerin gelir vergisi matrahından indirilebilmesi, konut alımı için bireysel emeklilik sisteminden çekilen fonlara stopaj uygulanmaması bu konuda atılabilecek iki önemli adımdır.

- 9) İş sağlığı ve güvenliği açısından taşeronluk sistemi teknik ve yönetsel olarak yeniden tanımlanmalı, bu müessesenin sektörümüzde sadece bir işçi tedarik mekanizması olmadığı, teknik uzmanlaşma ve birçok farklı disiplini içinde barındıran sektörümüzün uygulamalarında sorumluluk alanlarının efektif dağılımını sağlayan, dünyaca kabul görmüş bir sistem olduğu bilinmelidir. Memleket genelinde “işçi” iş güvenliği eğitimi kampanyası başlatılmalı, buna devlet ön ayak olmalıdır. Alt işveren ve işçi yükümlülükleri de belirlenmelidir, tek sorumlu üst işveren olmamalıdır.
- 10) Önemli bir finansman kaynağı olan uluslararası yatırımcıları koruyan bir sistem kurulmalı, kendilerine imar haklarının kolaylıkla değişmeyeceği garantisi verilmeli, bireysel yatırımcı için ise oturma izin süreleri uzatılmalıdır.
- 11) Ülkemizde tüketicilerin korunması elbette önemli bir önceliktir ve kamu idaresi geçmişten bu yana bu konuda önemli adımlar atmıştır. Ancak özellikle son yürürlüğe giren mevzuatta tüketicilerin korunması adına firmaların üzerine hayatın gerçeklerinden uzak bir takım yükümlülükler yüklenmiştir. Konut üreticisi firmaların ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satış vaadi sözleşmesinin noterden yapılması, her satışın ayrı ayrı tapuya tescil edilmesi, bina tamamlama sigortası yaptırılma zorunluluğu (ki mevcut durumda sigorta şirketleri böyle bir sigorta yapmamaktadır) veya her bir tüketiciye ayrı ayrı banka teminat mektubu verilmesi gibi yükümlülükler hem büyük maliyetler getiren hem de pratik olarak uygulaması imkânsız yakın yükümlülüklerdir.

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkının kötü niyetli ve ihtilafçı fesihlere yol açabileceği gözükmektedir. Bu nedenle dönme cezası %2 yerine %10 ile sınırlandırılmalıdır.

Bina tamamlama sigortası ve alternatif teminat şekillerine ilişkin hâlihazırdaki mevzuat boşluğu giderilmelidir. Önerimiz bu maddenin geniş tutulması ve bu şekilde sektörün ek maliyetlere maruz kalmamasıdır.

36 ay içerisinde konutun hem devir hem tesliminin istenmesi sektörü zora sokacaktır. Zira tahsilat vadesi 36 ayı geçebilmektedir. 36 ay içerisinde sadece konutun teslimi öngörülmelidir.

MUSIAD

MÜSTAKİL SANAYİCİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ
SÜTLÜCE MAHALLESİ İMRAHOR CADDESİ NO:28 BEYOĞLU - İSTANBUL / TURKEY
T: +90 212 395 00 00 | 444 0 893 | F: +90 212 395 00 01