

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİNDE YASAL SÜREÇ
YÖNETİMİ
(İSTANBUL'DA BİR ÖRNEK İNCELEMESİ)**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ahmet KARSLI**

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜZER

MAYIS 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİNDE YASAL SÜREÇ
YÖNETİMİ
(İSTANBUL'DA BİR ÖRNEK İNCELEMESİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ahmet KARSLI

(516081018)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 05 Mayıs 2014

Tezin Savunulduğu Tarih : 29 Mayıs 2014

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜZER
(İ.T.Ü.)**

**Diğer Jüri Üyeleri: Prof. Dr. İclal DİNÇER (Y.T.Ü.)
Doç. Dr. Özlem ÖZÇEVİK (İ.T.Ü.)**

MAYIS 2014

Aileme,

ÖNSÖZ

Gayrimenkul geliştirme sürecindeki mevzuatın irdelenerek yasal çerçevenin belirlendiği, Türkiye genelinde imar ve yapılaşma mevzuatının incelendiği ve İstanbul Şişli İlçesi'nde uygulanmış bir proje üzerinden genel bir değerlendirmenin yapıldığı bu çalışmanın gerçekleşmesi için beni destekleyen ve değerli yorumlarıyla yönlendiren danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜZER'e içtenlikle teşekkür ederim.

Çalışma kapsamında yapmış olduğum araştırmalarda gerekli bilgilerin sağlanması konusunda yardımlarını esirgemeyen Soyak Holding çalışanlarına ve özellikle çalışmanın gerçekleşmesinde de yardımları ve desteği bulunan Gülcemal ALHANLIOĞLU'na teşekkür ederim.

Son olarak da, bu yoğun çalışma sürecinde göstermiş olduğu destek ve anlayıştan dolayı sevgili eşim Seda KARSLI'ya ve biricik aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs 2014

Ahmet KARSLI
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vii
KISALTMALAR	xi
TABLO LİSTESİ	xiii
GRAFİK LİSTESİ	xv
ŞEKİL LİSTESİ	xvii
1 GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı.....	1
1.2 Tezin Kapsamı	2
1.3 Tezin Yöntemi	3
2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMI	4
2.1 Gayrimenkul Geliştirme Tanımı	4
2.2 Gayrimenkul Geliştirme Süreci	8
2.3 Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Aktörleri	14
2.4 Yasal Süreç Yönetiminin Gayrimenkul Geliştirme Süreci İçindeki Yeri	16
2.5 Son Yıllarda Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Geliştirme Sektörü	18
3 YASAL SÜREÇ YÖNETİMİNİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ	22
3.1 Yasal Süreç Yönetimi Kavramı	22
3.2 ABD'de Yapılan Uygulamalar ve Yasal Çerçeve	28
3.3 Yasal Süreç Yönetiminin Önemi	31
3.4 Yasal Süreç Yönetimi Evreleri	36
3.4.1 İnşaat Öncesi Yasal Süreç Yönetimi	40
3.4.1.1 Yasal Durum Analizi	44
3.4.1.2 Satın Alma İşlemleri ve Sözleşmelerin Yapılması	46
3.4.1.2.1 Satın Alma İşlemleri.....	47
3.4.1.2.2 İnşaat Sözleşmeleri.....	48
3.4.1.2.2.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri	49
3.4.1.2.2.2 Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmeleri	50
3.4.1.3 Arazi Geliştirme İşlemleri.....	53
3.4.1.4 Proje Geliştirme İşlemleri ve Yapı Ruhsatı Alınması	59
3.4.2 İnşaat Aşamasında Yasal Süreç Yönetimi	67
3.4.2.1 Kat İrtifakı Kurulması.....	68

3.4.2.2	Yapı Denetimi	71
3.4.3	İnşaat Sonrası Yasal Süreç Yönetimi	76
3.4.3.1	Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması.....	76
3.4.3.2	Kat Mülkiyeti Kurulması.....	80
3.5	Türkiye'deki Gayrimenkul Geliştirme Mevzuatı ve Yasal Çerçeve	82
4	ABC PROJESİNDE YASAL SÜREÇ YÖNETİMİ UYGULAMASI	86
4.1	A Şirketi Hakkında Genel Bilgi.....	86
4.2	Proje Detayları.....	89
4.3	ABC Projesi Yasal Süreçlerinin Analizi	92
4.3.1	ABC Projesi İnşaat Öncesi Yasal Süreç Yönetimi.....	92
4.3.2	ABC Projesi İnşaat Aşaması Yasal Süreç Yönetimi	95
4.3.3	ABC Projesi İnşaat Sonrası Yasal Süreç Yönetimi.....	96
4.4	Yasal Süreç Yönetimi Kapsamında Projenin Değerlendirilmesi	97
5	SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	100
6	KAYNAKLAR.....	104
7	EKLER	110
8	ÖZGEÇMİŞ.....	128

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
LEED	: Leadership in Energy and Environmental Design (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik)
MİA	: Merkezi İş Alanı
SGK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
SSY	: Sabit Sermaye Yatırımları
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TUS	: Teknik Uygulama Sorumlusu

TABLO LİSTESİ

Tablo 3. 1: İmar Affı Kanunları (Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)	24
Tablo 3. 2: Türkiye ve İstanbul Bina Sayımı Verileri.....	34
Tablo 3. 3: Gayrimenkul Geliştirme Sürecindeki Başlıca Kanunlar	84
Tablo 3. 4: Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Uyulması Gereken Başlıca Yönetmelikler	85
Tablo 4. 1: ABC Projesi Kullanım Alanları.....	91
Tablo 4. 2: ABC Projesi Zamanlama Tablosu.....	98

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 2. 1: Türkiye'nin Temel Ekonomik Göstergeleri 2011-2012	20
Grafik 2. 2: Türkiye İnşaat Sektörü Göstergeleri, Değer ve Gelişme Hızı.....	21
Grafik 3. 1: Ruhsat Alan Bina Sayıları.....	36

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2. 1: Başarılı Bir Geliştirme İçin Gerekli Bileşenler	7
Şekil 2. 2: Gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri	10
Şekil 2. 3: Gayrimenkul geliştirme modeli	11
Şekil 2. 4: Gayrimenkul geliştirme süreci	12
Şekil 2. 5: Gayrimenkul geliştirme sürecindeki üç ana grubun etkileşimi	13
Şekil 3. 1: Yasal Süreç Yönetimi Evreleri ve Alt Süreçleri.....	39
Şekil 3. 2: Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli	52
Şekil 3. 3: Arazi Gelişim Süreci (Ülger ve Eray, 2003)	54
Şekil 3. 4: Türkiye'deki Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemi İşleyiş Süreci.....	56
Şekil 3. 5: (devam) Türkiye'deki Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemi İşleyiş Süreci	57
Şekil 3. 6: Mimari Proje Kontrolü İş Akış Şeması.....	63
Şekil 3. 7: Yapı Ruhsatı Alınması İş Akış Şeması	65
Şekil 3. 8: Tadilat Ruhsatı Verilmesi İş Akış Şeması	66
Şekil 3. 9: Kat İrtifakı Kurulması İş Akış Şeması.....	70
Şekil 3. 10: Yapı Sorumluları	73
Şekil 3. 11: Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması İş Akış Şeması	78
Şekil 3. 12: (devam) Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması İş Akış Şeması	79
Şekil 3. 13: Kat Mülkiyeti Kurulması İş Akış Şeması	81
Şekil 4. 1: A Şirketi Temel Süreç Yapısı.....	87
Şekil 4. 2: A Şirketi Mevzuat Takımı Görevleri.....	88

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİNDE YASAL SÜREÇ YÖNETİMİ (İSTANBUL'DA BİR ÖRNEK İNCELEMESİ)

ÖZET

Gayrimenkul geliştirmenin hukuki altlığını oluşturan yasal ve idari sũreçler inşaat alanı, proje ve satış sũreci, proje karlılığı gibi konulara etkilerinden dolayı stratejik bir öneme sahiptir.

Gayrimenkul geliştirme projelerinde yasal sũreç yönetiminin parsel ve bölge ölçeğinde hukuki ve ekonomik etkilerinin yanı sıra, sosyal ve toplumsal etkileri de bulunmaktadır. Yasal sũreç yönetiminin amacı, yapıların fen, sanat, sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, nitelikli, sağlam, sağlıklı olarak tamamlanarak tam ve güvenli biçimde sahiplerine ve kullanıcılarına teslim edilmesidir.

Tüm paydaşlar dikkate alındığında, yasal sũreç yönetiminin uygulanması ile elde edilen faydaların ortak noktası kamu yararıdır. Gayrimenkul geliştirme sũre lerinin iyileştirilmesi için tüm paydaşların beklentilerini karşılamaya yönelik uygulamalar yapılmalı, idare, geliştirici ve müşteri arasındaki denge kamu yararı gözetilerek sağlanmalıdır.

Çalışmanın amacı, uluslararası çapta kabul görmüş gayrimenkul geliştirme modelleri ve ilkeleri ile Türkiye'de yürürlükte olan mevzuat doğrultusunda, geliştirme faaliyetlerinde yasal sũre lerin öneminin vurgulanması ve İstanbul'da yakın zamanda gerçekleştirilmiş bir projeden örneklerle gayrimenkulün geliştirilmesi faaliyetinde yasal sũre  yönetimi aşamalarının detaylı olarak incelenmesidir.

Birinci bölüm, tezin girişi olup, tezin amacı, kapsamı ve çalışmada kullanılan yöntemler ele alınmıştır.

 kinci bölümde, gayrimenkul geliştirme kavramı, tanımı, sũreci, aktörleri, yasal sũre  yönetiminin gayrimenkul geliştirme sũreci içindeki yeri ve son yıllarda dünyada ve Türkiye'deki gayrimenkul geliştirme sektörü incelenmiştir.

   nc  bölümde, yasal sũre  yönetiminin kavramsal  er evesi ve  nemi, ABD'de yapılan uygulamalar, yasal sũre  yönetiminin evreleri ve alt sũre leri incelenmiştir.

Dördüncü bölümde, İstanbul'da geliştirilmiş bir proje örneğinde inşaat öncesi, inşaat aşaması ve inşaat sonrası yasal sũre  y netimi analizi yapılmıştır.

Son b l mde,  alışma sonucunda ortaya  ıkan bulgular değerlendirilmiştir.

LEGAL PROCESS MANAGEMENT IN REAL ESTATE DEVELOPMENT

(CASE STUDY IN ISTANBUL)

SUMMARY

Legal and administrative processes which constitute juridical pad of real estate development have strategic importance due to effects on area of construction, project and sales process, project profitability subjects.

Legal process management has not only juridical and economic, but also social influences on parcel and region scale real estate development projects. Objectives of legal process management are to build construction proper to engineering, skill, health and regulation conditions, to complete and deliver reliable structures to owners and users.

Considering the shareholders in real estate development, mutual benefit in implementation of legal process management is public interest. Improvement of real estate development processes could be achieved by practices which meet shareholders' common expectations and establish balance between regulator, developer and customer regarding public interest.

Purpose of the study is, to emphasize legal process management in accordance with current legislation in Turkey and internationally recognized real estate development models and principles. Legal process management stages are analysed with examples of implemented project in İstanbul

In the first chapter, the purpose of the study and methods used for the study are mentioned.

In the second chapter, real estate development notion, definition, process, players, status of legal process management in development process, real estate development industry worldwide and all across Turkey in recent years are studied.

In the third chapter, conceptual framework for legal process management and significance, current practices in the USA, phases of legal process management and sub-processes are examined.

In the fourth chapter, legal process management is analyzed in pre-construction, construction and after construction stages through developed project in Istanbul.

Conclusion and evaluations are in the last chapter.

1 GİRİŞ

Gayrimenkul geliştirme, arazi, sermaye ve proje düşüncesini birleştirerek, arazi geliştirme ve bina yapımı yoluyla ülke ekonomisine yeni katma değerler yaratmayı amaçlayan, farklı disiplinlere sahip uzmanların işbirliği yapması ile gerçekleştirilebilecek çok yönlü bir iş alanıdır. Gayrimenkul geliştirme, çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı dinamik ve disiplinler arası bir süreçtir. Bu yüzden gayrimenkul geliştiricinin başarılı olması için yalnızca kendi performansını değil, birçok disiplini temsil eden profesyonelleri de yönetmesi gerekmektedir. Bir projeyi etkili bir şekilde geliştirmek, gözetip denetleyerek yönetmek veya finanse etmek için bu sürecin tüm yönleri ve detaylarıyla kavranması önemlidir. Mevzuat konusu, gayrimenkul ve gayrimenkul geliştirme sektöründe üretici ve tüketiciyi yakından ilgilendiren, sektörde yer alan katılımcıları alınacak kararlarda olumlu veya olumsuz şekilde yönlendiren önemli bir konudur. Gayrimenkul geliştirmenin hukuki altlığını oluşturan yasal ve idari süreçler inşaat alanı, proje ve satış süreci, proje karlılığı gibi konulara etkilerinden dolayı stratejik bir öneme sahiptir. Türkiye'de son on yılda büyük gelişim gösteren inşaat sektörü ile ivme kazanan gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde yasal süreç yönetiminin önemi oldukça yüksektir.

1.1 Tezin Amacı

Türkiye'de uygulanan gayrimenkul geliştirme projelerinde arsa ve yapı bazındaki idari izinler, mevzuat gereklilikleri ile resmi süreçler düzensiz bir şekilde takip edilmekte, süreç takibi deneme yanılma yöntemi ile yapılmaktadır. Yasal süreç yönetiminin önemi az gayrimenkul geliştirme firması tarafından anlaşılmış olup,

sürecin takibini sistematik ve mevzuata uygun olarak gerçekleştiren firmalar organizasyonlarını verimli bir şekilde sonlandırmakta, hukuki giderlerini en aza indirerek projeleri kapsamında finansal açıdan maksimum kazanç sağlamaktadır. Aynı şekilde, yasal süreç yönetimini düzenli olarak gerçekleştiremeyen geliştirme şirketleri arsa ve proje geliştirme aşamalarında zaman problemi ve finansal problemler yaşamakta, bazı şirketler imar ve mevzuat problemlerinden dolayı gayrimenkul geliştirme sürecini tamamlayamamaktadır.

Gayrimenkul sektörü, hukuki, finansal, teknik konularda kısa ve uzun vadeli projeksiyonlara bağlıdır. Gayrimenkul projelerinde kurulan hassas denge içerisinde idari izinlerden ve ilgili mevzuattan kaynaklanan hukuki sorunlar proje sürecini olumsuz etkilemekte, finansal ve teknik projeksiyonların zorunlu olarak değiştirilmesine sebep olarak projenin başarısızlığıyla sonuçlanmaktadır.

Çalışmanın amacı, uluslararası çapta kabul görmüş gayrimenkul geliştirme modelleri ve ilkeleri ile Türkiye’de yürürlükte olan mevzuat doğrultusunda, geliştirme faaliyetlerinde yasal süreçlerin (mevzuat) öneminin vurgulanması ve İstanbul’da yakın zamanda gerçekleştirilmiş bir projeden örneklerle gayrimenkulün geliştirilmesi faaliyetinde yasal süreç yönetimi aşamalarının detaylı olarak incelenmesidir.

1.2 Tezin Kapsamı

Gayrimenkul geliştirme sürecinde birçok aktör bulunmaktadır. Bu süreçte hem kamu sektöründe hem de özel sektörde, sosyal ve ekonomik faydanın yanında çevrenin korunması, geliştirilmesi, kirliliğin önlenmesi ve çevre bilincinin yaygınlaştırılması için ortak hareket edilmelidir.

Gayrimenkul geliştirme sürecinde başarılı sonuçlara ulaşmak için doğru arazilerin tespiti ve alımı, en iyi kullanım analizleri ile tercih edilen yaşam veya çalışma alanlarının tasarlanması, planlama, imar, proje finansmanı, yapı ruhsatı ve iskân izinlerinin temini, yapım süreçlerinin denetimi, satış, pazarlama ve kiralama faaliyetlerinin yönetimi dahil olmak üzere sürecin tüm aşamalarında koordinasyon sağlanması gerekmektedir.

Tez kapsamında, gayrimenkul geliştirme kavramı, modelleri, ilke ve süreçleri incelenmiş, gayrimenkul geliştirme projelerinde Türkiye’de uygulanan yasal çerçeve, kanun ve yönetmeliklere bağlı olarak irdelenmiştir. Yasal süreç yönetimi inşaat öncesi, inşaat aşaması ve inşaat sonrası aşamalarında incelenerek bu aşamalarda tabi olacağı kanun ve yönetmelikler detaylı olarak analiz edilmiştir. Tezin son bölümünde A Gayrimenkul Geliştirme Şirketi’nin İstanbul’da geliştirdiği ABC Konut ve Ofis Projesi incelenmiş ve yasal süreç yönetimi hakkında genel değerlendirme yapılmıştır. A Şirketi ve ABC Projesi varsayımsal olarak tanımlanmıştır.

1.3 Tezin Yöntemi

Gayrimenkul Geliştirme sürecinde yasal süreç yönetimi kavramının incelendiği bu çalışmada öncelikle literatür araştırması yapılmış, bu konuda uzman olan yabancı ve yerli kurumların kaynaklarından yararlanılmıştır. Bu çalışmaların yanı sıra, Türkiye’de gayrimenkul geliştirme çalışmaları gerçekleştiren organizasyonların kaynakları ile gayrimenkul geliştirme ve ilgili mevzuat konusundaki araştırmalar dikkate alınmış, çeşitli belediyeler ve yerel idarelerden alınan bilgi ve belgeler doğrultusunda iş akış şemaları hazırlanarak yasal süreç analizi yapılmıştır. Yapılan araştırmada, gayrimenkul geliştirme kavramı, modelleri, ilke ve süreçleri, gayrimenkul ile ilgili kanun ve yönetmelikler incelenmiş, kamu kurumlarının ilgili

departmanları ve ABC projesinin geliştiricisi olan A şirketi ile görüşmeler yapılmıştır.

Çalışma kapsamında örnek olarak ele alınan ve varsayımsal olarak ABC rumuzuyla tanımlanan “ABC Konut ve Ofis Projesi” ile ilgili ayrıntılı inceleme yapılırken, çevresel özellikler, yasal durum, imar yapılanma şartları, plan notları, idare onayları, mimari proje ve teknik proje onayları, yapı ruhsatı alımı, yapı kullanma izin belgesi alımı ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması gibi geliştirilen projenin tüm yasal süreci incelenmiştir. ABC Konut ve Ofis Projesi'nin yasal süreci ve proje kapsamında yapılan işlemler zaman çizelgesine aktarılmıştır. Tezin son bölümünde, yapılan literatür araştırmaları ve incelenen mevzuat uygulamaları sonucunda yasal süreç yönetiminin sistematik olarak gerçekleştirilmesinin önemi vurgulanmış, yasal süreç yönetiminde Türkiye ve Dünya'daki mevcut uygulamalar değerlendirilerek öneriler sunulmuştur.

2 GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMI

2.1 Gayrimenkul Geliştirme Tanımı

Gayrimenkul geliştirme kavramı, Peiser ve Frej (2003) tarafından "Arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlanmasına, işletilmesine ve yönetimine ilişkin değişik eylemleri kapsayan çok yönlü bir iş alanıdır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme işlemi esas itibari ile başından sonuna kadar bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesi olduğundan, ilk olarak sürecin analizi açısından yatırım projesi kavramı özetlenmektedir.

Genel olarak proje, gelecekte daha fazla nakit girişı sağlama amacı ile planlı bir biçimde bir dizi yatırım harcaması (nakit çıkışı) yapmayı gerektiren bir yatırım önerisidir. Bu nedenle, temelde proje değerlendirmesinin esas amacı, yatırım önerisinin gelecekteki nakit girişleri ile nakit çıkışlarını karşılaştırarak, önerinin uygulanabilirliği konusunda önceden karar vermek olmalıdır (Bostancı ve Demir, 2008)

Yatırım Projesi; bir yatırım işleminin uygulamaya konulacağı andan itibaren ekonomik ömrünün sonuna kadar, içinde bulunacağı ve etkisinde kalacağı her türlü teknik, ekonomik ve sosyal koşulların ve ortamın ve bunlarla ilgili değişkenlerin nitel ve nicel yönlerden incelenmesi ve değerlendirilmesi davranışıdır (Şahin, 2000).

Bir yatırım projesinden beklenenler şunlardır:

- Yatırım projesi ile yeni bir üretim kapasitesinin kurulması veya mevcut bir kapasitenin yenilenmesi, büyütülmesi amaçlanır.
- Yatırım projesi ekonomiden üretim faktörleri talep edecektir; iş gücü, sermaye malları ve muhtemel doğal kaynak kullanılacaktır.
- Yatırım projesi belirli bir üretim teknolojisinin uygulanmasına neden olacaktır. (Şahin, 2000).

Sharkawy ve Graaskamp'a göre, yeni başlayan geliştiriciler dört kıymetli unsurdan en az birinin kontrolünü sağlamalıdır; arazi ve arsa, bilgi, kullanma hakkına sahip kimse ve sermaye. Eğer bir unsurdan fazlasının kontrolü sağlanırsa işlem daha da kolaylaşmaktadır (1994).

Başarılı iş adamlarının çoğu gibi, geliştirme uzmanları da en az para ve zaman yükümlülüğünün karşısında en fazla geri dönüş (kâr) sağlamayı amaçlamaktadır. Bu geri dönüş (kâr) birtakım öğelerden meydana gelmektedir. Örnek olarak;

- Uzun vadeli yatırımcılara yapılan satışlardan edilen kâr,
- Uzun vadede başabaş noktası (long term equity position),
- Kentsel çevreyi geliştirme ve yeni bir konsept oluşturma çerçevesinde sağlanan kişisel ve profesyonel memnuniyet,
- Gelecekte geliştirme için yatırım fırsatları oluşturan artırılmış saygınlık (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Taşınmaz projesi geliştirme; boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır. Geliştirici bu aktiviteleri koordine eden, kağıt üzerindeki fikirleri taşınmaz üzerinde uygulamaya geçiren kişidir. Geliştiriciler 5 farklı tip geliştirme üstlenirler; arsa, konut, işyeri (ofisler), endüstriyel ve küçük ticaret yerleridir (Dasso ve Ring, 1989; Wiedeme, 1994).

Gayrimenkul geliştirme bir değer yaratacak veya mevcut bir gayrimenkulün değerini artıracak inovatif bir fikrin aranması ile başlar. Arazi, emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için birer araçtır. Bu araçların etkin olarak kullanımı gayrimenkul geliştirme sürecinin de etkinliğini sağlamaktadır. Gayrimenkul geliştirme sürecinin başarılı bir şekilde yönetilmesi süreçte rol alan aktörlerin performanslarına, geliştirme yönteminin uygunluğuna ve gayrimenkul geliştiricinin problem çözme becerisine bağlıdır. Geliştirme süreci işletme, yönetim, finansman, politika, enflasyon, likidite, faiz oranları gibi konularda birçok risk içerir.

Bununla birlikte bu risklere karşın gayrimenkul geliştirme geliştiricilere büyük geri dönüşler elde etmek için olanaklar sunar (Yılmaz, 2006).

Bir taşınmaz geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok ögenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler, iyi hal ve şans faktörü olarak sıralanabilir (Zuckerman ve Blevins, 1991). Başarılı bir taşınmaz geliştirme için gerekli bileşenler Şekil 2.1'de şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 2. 1: Başarılı Bir Geliştirme İçin Gerekli Bileşenler (Zuckerman ve Blevins, 1991)

Bir taşınmaz geliştirme projesinin hedefi, yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objeleri oluşturan ve sürekli kârlı kullanılabilen koşulları sağlamaktır (Diederichs, 1996).

2.2 Gayrimenkul Geliştirme Süreci

Gayrimenkul geliştirme çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel bileşenlere bağlı olan organik ve evrimsel bir süreçtir. Hiçbir gayrimenkul geliştirme projesi bir ötekine benzemez ve süreç boyunca gerçekleşen aktiviteler sürekli değişim içerisinde dirler. Gayrimenkul geliştirme yaratıcı ve kompleks, kısmen içgüdüsel kısmen de mantıklı olabilen bir sanattır (Peiser ve Frej, 2003).

Gayrimenkul geliştirme kavramı, farklı kaynaklara göre bir süreç olarak nitelendirilmektedir. Süreç kavramının, günümüz iş dünyasında yer bulan tanımına göre bu nitelendirmenin oldukça haklı olduğu görülür. Süreç bilgi, talep, hammadde, iş gücü gibi girdileri kullanarak bu girdilere katma değer yükleyen bir dizi aktiviteden geçirerek ürün ve hizmet gibi daha değerli çıktılar üreten faaliyetler bütünü olarak tanımlanır. Süreç kavramının bu tanımına dayanarak gayrimenkul geliştirme süreci; bilgi, talep, sermaye, toprak ve emek gibi girdilerden bir veya daha çoğunu kullanarak ve bu girdi veya girdileri fikir üretme, fizibilite yapma, sözleşme yönetimi, inşa etme, denetleme, pazarlama ve varlık yönetimi gibi alt süreçlerden geçirerek değerli ürünler ve hizmetler elde etme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır (Sancar, 2010).

Gayrimenkul geliştirmede amaç; kentlerin düzenli yapılaşması ve kentsel alanların verimli kullanılması amacıyla çeşitli meslek gruplarını bir araya getirerek karar verici otoritelerle (merkezi ve yerel yönetimler) birlikte sürdürülebilir projeler üretmek olmalıdır.

Gayrimenkul geliştirme, çevreye zarar vermeden hayat standartlarının artırılarak toplumsal ihtiyaçların karşılanması ve ekonomik canlılığın artırılmasına yönelik bir hizmettir. Yaşadığımız mekânlarda yollar, altyapı sistemleri, konutlar, ofis binaları, ticari üniteler, hastaneler gibi yapıların tasarlanması, bakımı, çevrenin yeniden tasarlanması gayrimenkul geliştirme süreci kapsamındadır. Bu nedenle sürecin hem kamu hem de özel sektör tarafından iyi anlaşılması gerekmektedir.

Her sektörde olduğu gibi, gayrimenkul geliştirme sektöründe de şirketlerde doğru strateji üretme kabiliyetinin, kurallara uygun düzenli organizasyonun ve sektör içindeki varlığını sürdürmek ve güçlendirmek için gerekli yeteneğin bulunması gerekmektedir.

Miles, Berens ve Weiss'e göre, gayrimenkul geliştirme uzmanları sürekli olarak beyin fırtınası yapması gereken profesyonellerdir. Onlar geçmiş ve mevcut deneyimlerini potansiyeli olan bir fikir için irdelerler. Geliştirme fikirleri üç değişik biçimde ortaya çıkmaktadır;

- Bir kullanım beklentisi için arazi,
- Bir arazi beklentisi için kullanım,
- Geliştirme beklentisi için sermaye

Bu üç kullanımda, geliştirici yatırım için teşvik edici durumlara karşılık verebilmek için geçmişte konuyla ilgili geliştirme deneyimine sahip olmalı ve sektördeki son değişimleri yakından takip etmelidir (1996).

Sharkawy ve Graaskamp'a (1994) göre, gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri Şekil 2.2'de şematik olarak gösterilmiştir.

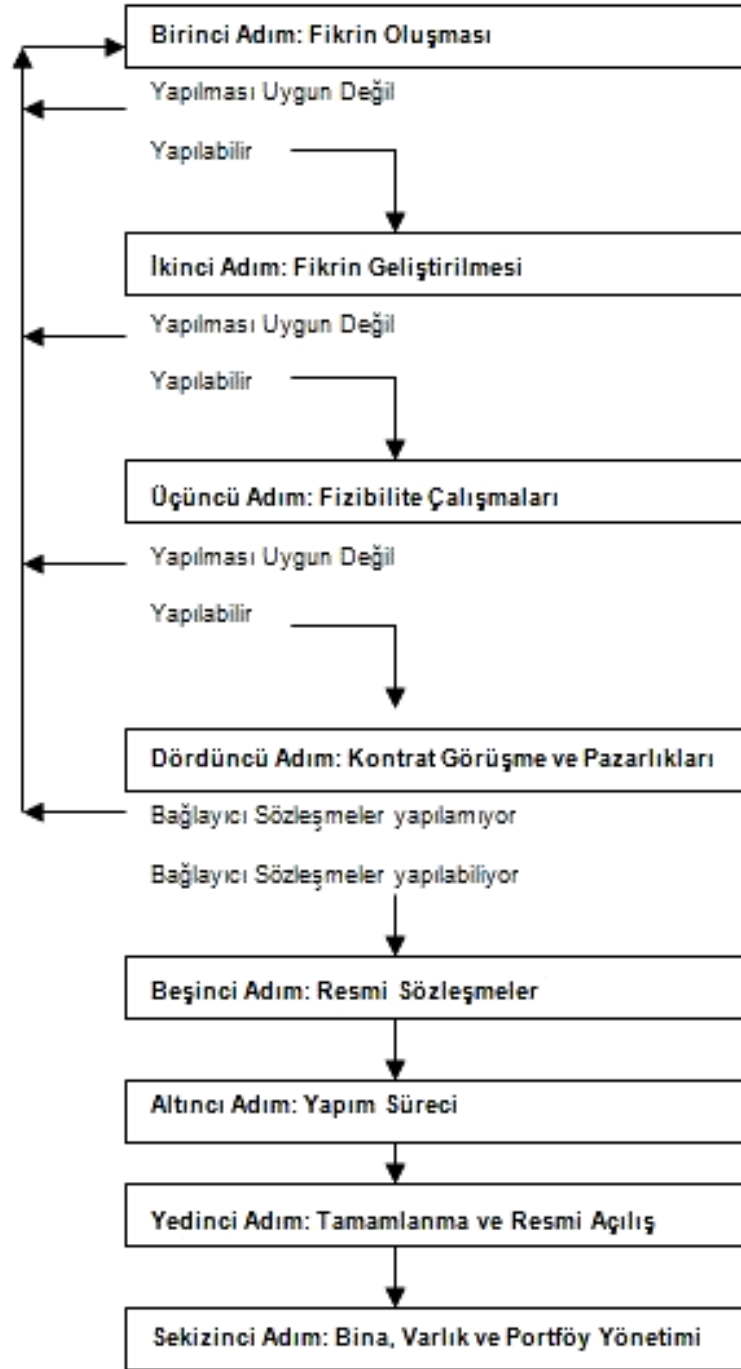
Evreler	Geliştirme Öncesi Evre		Doküman Geliştirme Evresi		Proje Geliştirme Evresi	
Faaliyetler	Proje Başlangıcı (Fikir)	Şematik Çalışmalar	Ön Çalışmalar	Son Dokümanlar	İnşaat Aktivitesi	Pazarlama ve Kiralama
Fiziksel	Alan Analizi					
		Çevresel Analiz				
		Fasilite (Tesis) Programı Geliştirme				
		Sentez Konsepti Geliştirme				
			Ön Tasarım / Plan			
Finansal	Market Analizi					
		Pazarlanabilirlik Analizi				
		Finansal Modelleme				

Şekil 2. 2: Gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri (Sharkawy ve Graaskamp, 1994)

Geltner, Miller, Clayton ve Eichholtz'a göre geliştirme süreci dört aşamadan oluşmaktadır;

- Birinci aşama; arazi seçme, birleştirme, resmi kurumlardan onay alma ve geliştirme tasarımının yapılması,
- İkinci aşama; inşaat (üretim),
- Üçüncü aşama; kiralama ve pazarlama,
- Dördüncü aşama; mülkün istikrarlı bir şekilde işletilmesi (2007).

Miles, Berens ve Weiss'e göre gayrimenkul geliştirme süreci sekiz aşamadan oluşmaktadır. Sekiz aşamalı gayrimenkul geliştirme süreci Şekil 2.3'te gösterilmiştir.

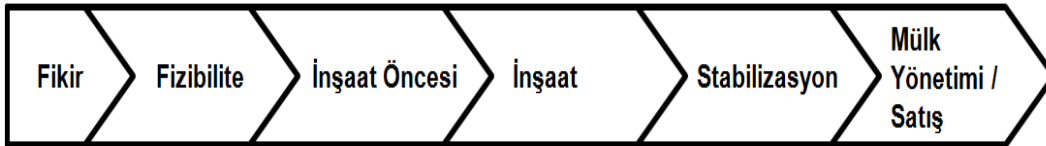


Şekil 2. 3: Gayrimenkul geliştirme modeli (Miles, Berens ve Weiss, 1996)

Miles, Berens ve Weiss (1996) tarafından öne sürülen gayrimenkul geliştirme modelinin ilk iki adımında fikir üretilmesi ve oluşan fikrin değerlendirilerek geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Üçüncü adım olan fizibilite çalışmasında fikrin fiziki

olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olup olmadığı incelenmekte, fizibilite aşamasından sonra sözleşme görüşmeleri ve pazarlıkları yapılmaktadır. Dördüncü adımda sözleşme görüşmeleri yapılmaktadır. Bağlayıcı sözleşmeler yapıldığı takdirde sürecin devamı sağlanmaktadır. Modelin ilk beş aşamasında devam etme / devam etmeme kararı (Go / No go decision) alınmakta, uygunluk sağlanamazsa süreç başa dönmektedir. İlk beş aşamadan sonra proje uygun bulunursa resmi izinler alınarak inşaat (yapım) süreci başlamaktadır. İnşaat aşamasının tamamlanmasından sonra ortaya çıkan ürünün (ticari ünite, konut gibi) açılışı ve işletmenin başlangıcı yapılmaktadır. Modelin son adımında ise bina, varlık ve portföy yönetimi (asset management) yer almaktadır.

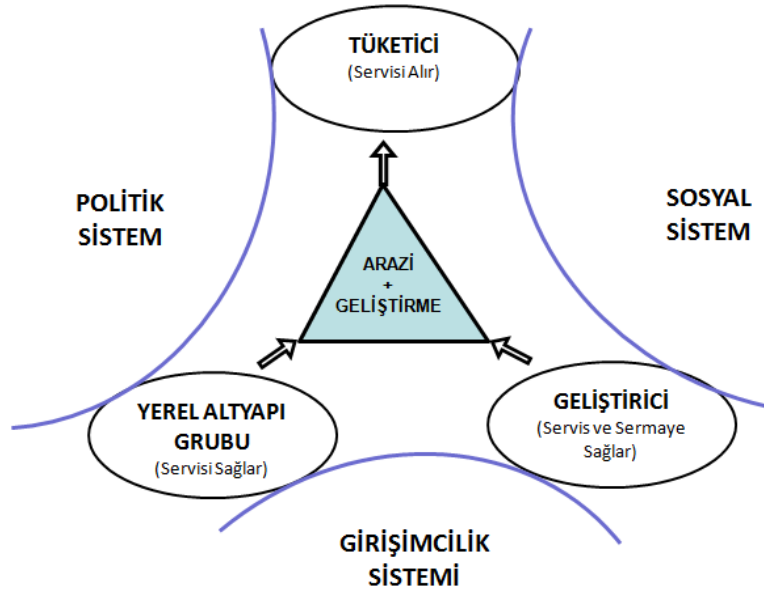
Bulloch ve Sullivan'a göre, gayrimenkul geliştirme süreci altı aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamalar fikir, fizibilite, inşaat öncesi, inşaat, stabilizasyon ve mülk yönetimi / satış aşamalarıdır. Bu aşamalar Şekil 2.4'te şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 2. 4: Gayrimenkul geliştirme süreci (Bulloch ve Sullivan, 2009)

Bu altı aşamada, fikir oluşması ile başlatılan süreç fizibilite çalışması ile devam etmektedir. Aşamalarda olumlu sonuç alındığında inşaat öncesi çalışmalar, ardından inşaat süreci başlatılmaktadır. İnşaat aşamasında ve sonrasında stabilizasyon (istikrar) sağlandıktan sonra mülk yönetimi veya satış gerçekleşmektedir (Bulloch ve Sullivan, 2009).

Zuckerman ve Blevins'e göre, gayrimenkul geliştirme sürecinde üç ana grup söz konusudur. Bu gruplar Şekil 2.5'deki gibi karşılıklı etkileşim içerisindeyler. Tüketici, ürünü kullanacak kişiler yani alıcı ve kiracılarır. Geliştirici grubu ürünü yaratan gruptur. Girişimci grup, tüketicinin ihtiyaçlarını karşılayacak ürün yaratma çabasıındadır. Yerel altyapı grubu ise yollar, kamu hizmetleri, okul, itfaiye gibi, proje için gerekli altyapıyı sağlar (1991).



Şekil 2. 5: Gayrimenkul geliştirme sürecindeki üç ana grubun etkileşimi

(Zuckerman ve Blevins, 1991)

Gayrimenkulün doğası gereği, gayrimenkul geliştirme projeleri birbirlerini tamamlama yeteneğine sahip farklı meslek gruplarını ve alanında uzman şirketleri bir araya getirmektedir. Bu durum çoğu zaman projenin birden fazla paydaşa (ortağa) sahip olmasına sebep olmaktadır. Bir gayrimenkul geliştirme projesine yatırım kararı almak için, gayrimenkul geliştirici şirketlerin en az dört kaynaktan birine sahip olmaları gerekir: "Arsa, Bilgi, Müşteri veya Kapital". Birden fazlasına sahip olmaları durumunda görevleri daha kolay olmaktadır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket

"arsa"ya sahipse, o zaman iş arz yolu ile yürür ve bir arsa için kullanım fonksiyonu araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket "bilgi" veya "müşteri"ye sahipse, o zaman iş talep doğrultusunda yürür ve belli bir kullanım fonksiyonuna uygun arsa araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket "sermaye"ye sahip ise sınırsız bir seçim şansı olmaktadır (Peiser ve Frej, 2003).

2.3 Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Aktörleri

Özellikle Türkiye’de gayrimenkul geliştirme sürecinde önceleri kooperatifler ve müteahhitler yer alırken günümüzde ana oyuncular olarak gayrimenkul geliştirme şirketleri, kamu kurumları ve hizmet kuruluşları yer almaktadır (Sancar, 2010).

Gayrimenkul geliştirme işi yapan şirketler; inşaat şirketleri, holdingler, tek projeyi gerçekleştirmek amacı ile kurulan ortaklıklar (Joint Venture) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarıdır (GYO). Kamu kurumları ise; Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Özelleştirme İdaresi, Emlak (Konut) Müsteşarlığı, büyükşehir belediyeleri ve yerel belediyelerdir (Yılmaz, 2006).

Geliştirme süreci birçok profesyonelin yeteneğine ihtiyaç duymaktadır. Bu profesyoneller, proje tasarımına yol göstermek için mimarlar, peyzaj mimarları, şehir plancıları; proje verimliliği ve piyasa talebini belirlemek için pazar danışmanları; sözleşmeler ve yönetim onaylarının yürütülmesi için avukatlar; arazinin fiziksel sınırlandırmalarını, projenin çevresel etkilerini analiz etmek için jeoteknik mühendisler ve çevre danışmanları; mülkün yasal durumunu analiz etmek için harita mühendisleri ve konut sigortası şirketleri; para sağlamak için finansman kuruluşlarıdır (Shaw, 1997).

Miles, Berens ve Weiss'e göre, gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan başlıca aktörler; özel sektör ve kamu sektörü geliştiricisi, mimar, mühendis, şehir plancısı, peyzaj mimarı, yüklenici (müteahhit), çevre danışmanı, ulaşım danışmanı, değerlendirme uzmanı, avukat, muhasebeci, gayrimenkul aracısı (emlakçı ve kiralama acentesi), finansal aktörler, mülk yöneticisi, pazar araştırma görevlisi, pazarlama ve halkla ilişkiler danışmanı, yerel yönetimler (regulators) ve son kullanıcılarıdır (1996).

Peiser ve Schwanke, gayrimenkul geliştirme sürecindeki evrelerde hangi aktörlerin ne zaman yer aldığını şu şekilde irdemiştir. Arsa seçimi evresinde, emlakçılar, aracı şirketler, pazar danışmanları görev almaktadır. Fizibilite çalışması evresinde, pazar araştırmacıları, ekonomi danışmanları, konut ipoteği (mortgage) aracıları ve bankacılar, mühendisler görev almaktadır. Tasarım evresinde, mimarlar, yüklenici (müteahhit) şirketler, harita mühendisleri (surveyor), jeoteknik mühendisler (soils engineer), inşaat mühendisleri, çevre danışmanları, şehir plancıları, peyzaj mimarları, otopark danışmanları görev almaktadır. Finans ve para sağlama evresinde, konut ipoteği (mortgage) aracıları ve bankacılar, kredi veren kurumlar (inşaat aşamasında ve sürekli), güvence şirketleri, değerlendirme uzmanları görev almaktadır. İnşaat (üretim) evresinde, mimarlar, yüklenici (müteahhit) şirketler, mühendisler ve peyzaj mimarlar görev almaktadır. Pazarlama evresinde, emlakçılar, halkla ilişkiler firmaları, reklam ajansları, grafik sanatçıları görev almaktadır. İşletme evresinde portföy yöneticileri, satış evresinde emlakçılar ve değerlendirme uzmanları, tüm süreç boyunca ise avukatlar görev almaktadır (1992).

2.4 Yasal Süreç Yönetiminin Gayrimenkul Geliştirme Süreci İçindeki Yeri

Yasal süreç yönetimi, hukuk, mevzuat ve yönetsel olgular ile ilişkili olması nedeniyle gayrimenkul geliştirme sürecinin her aşamasında karşımıza çıkmaktadır. Gayrimenkul geliştirme süreci içerisinde, fikir başlangıcı, fikrin geliştirilmesi, fizibilite etüdü, kontrat görüşmeleri, resmi sözleşmenin imzalanması, inşaat (üretim), tamamlanma ve resmi açılış, bina ve varlık yönetimi evrelerinde yasal süreç yönetiminin etkin bir şekilde uygulanması gereklidir.

Miles, Berens ve Weiss (1996) tarafından öne sürülen gayrimenkul geliştirme modeli ele alındığında, süreçte yer alan fikrin oluşması, fikrin geliştirilmesi, fizibilite çalışmaları, kontrat görüşme ve pazarlıkları, resmi sözleşmelerin yapılması, yapım (inşaat) süreci, tamamlanma ve resmi açılış, bina, varlık ve portföy yönetimi adımlarının hepsinde yasal süreç yönetiminden bahsedilebilmektedir.

Gayrimenkul geliştirme, çevre değerlerinin ve doğal kaynakların savurganlığa yol açmayacak şekilde akılcı yöntemlerle, bugünkü ve gelecek kuşakların hak ve yararları da göz önünde bulundurularak kullanılması ilkesinden feragat etmeden, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanmasını amaçlayan çevreci dünya görüşü ile gerçekleştirilmelidir. Bu amaca yönelik olarak, gayrimenkul geliştirme sürecini destekleyici ve süreçte yol gösterici bir yasal süreç yönetiminin oluşturulması gerekmektedir.

Geliştiriciler yerel yönetimlerin düzenlemeleri ile genellikle geliştirmenin ikinci aşamasında, geliştirilecek araziye henüz satın almadan temasa geçmektedir. Bu temasların yoğunluğu ve sıklığı geliştirme ruhsatlarının alınması sürecinden inşaat için son onayların ve oturma ve faaliyet izinlerinin alınmasına kadar artmaktadır.

Tüm yol boyunca, geliştiriciler geçerli planlar ve imar kanunları ile çerçevelenmiş kamusal standartları karşılamamanın yanında parselasyon düzenlemeleri ve bina yönetmeliklerinde ifade edilen şartlar gibi kamusal beklentiler için gereken özeni göstermelidir (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Tamamen özel olan bir sistemle karşılaştırıldığında, geliştirme sürecinde kamu düzenlemesi teorik olarak paylaştırılmış arazi kullanımları için ve daha kaliteli geliştirme işlemlerini teşvik etmek için daha adil, daha etkili, daha esnek ve tahmin edilebilir bir sistem üretmelidir. Yerel olarak, geliştiriciler imar bölgelemesi (zoning) gereksinimlerine ve parselasyon düzenlemelerine uymalı, geliştirme faaliyeti başlamadan önce imar planlarına uygun kullanımlar ve özel kullanımlar için onay almalıdırlar. İlk olarak, proje yapım aşamasında iken, düzenleyiciler (regulators) ve yönetimler kamu yararı adına güvenli inşaat yapılmasını sağlamak ve hüküm altına almak için devreye girer. Bu faaliyetler çevresel koruma ve tüketici korumasından finansal araçlar, konut kredisi araçları ve kredi verme uygulamalarının denetimine kadar çeşitlilik göstermektedir (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Yasal süreç yönetimi, karmaşık olan sürecin aktörlerini, kural koyucularını, yerel yönetimleri ve mevzuat gerekliliklerini tanımlayarak yasalara uygun olarak inşa edilmiş, düzenli ve sürdürülebilir çevrelerin oluşmasına katkıda bulunmayı hedeflemektedir. Yasal süreç yönetiminde esas amaç kamu yararı olmalı, kural koyucular, gayrimenkul yatırımcıları ve son kullanıcılar arasındaki hassas denge korunmalıdır.

Eğer toplumun ihtiyaçları özel sektörün geliştirme süreci aracılığıyla karşılanacaksa, kural koyucuların (rule makers) ve yerel yönetimlerin, gayrimenkul pazar ihtiyaçlarını karşılamak için üretilen iyi tasarlanmış, yaratıcı projelere engel olmadan

toplum menfaatini korumayı öğrenmeleri gerekmektedir. Gayrimenkul geliştirme sürecinin karmaşık ve yüksek maliyetli yapıya sahip olmasından dolayı tamamlanmış ürünün kalitesini artırmanın tek yolu geliştiricinin kamu sektörünü gayrimenkul geliştirme takımının aktif katılımcısı olarak görmesidir (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Nüfus arttıkça ve uygun arazi stoğu azaldıkça gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin daha rekabetçi hâle geldiği bilinmektedir. Yönetimsel düzenlemelerin daha da sıkı olması ve inşaat harçlarının artmasının yanında yerel kısıtlamalar gayrimenkul geliştirme sürecini daha da zorlaştırmaktadır.

Sektör koşullarında inşaat öncesi analiz ve hazırlıkların doğru olarak yapılması, inşaat sürecindeki imalatların mevzuata uygun olarak yapılması ve inşaat sonrası işlemlerin icra edilmesi tüm bu eylemlerde yasal süreç yönetimini zaruri kılmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme süreci her ürün için aynı gibi görünmesine karşın detaylarda ve vurgulamalarda çok önemli farklılıklar olmaktadır ki bu da projenin karakterini belirlemektedir. Bu durumu basit bir örnekle açıklamak gerekirse; konut geliştirmede ön kiralama faaliyetine gerek duyulmazken, ofis ve alışveriş merkezi gibi projelerde ön kiralama hayati önem taşımaktadır (Emanet, 2009).

2.5 Son Yıllarda Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Geliştirme Sektörü

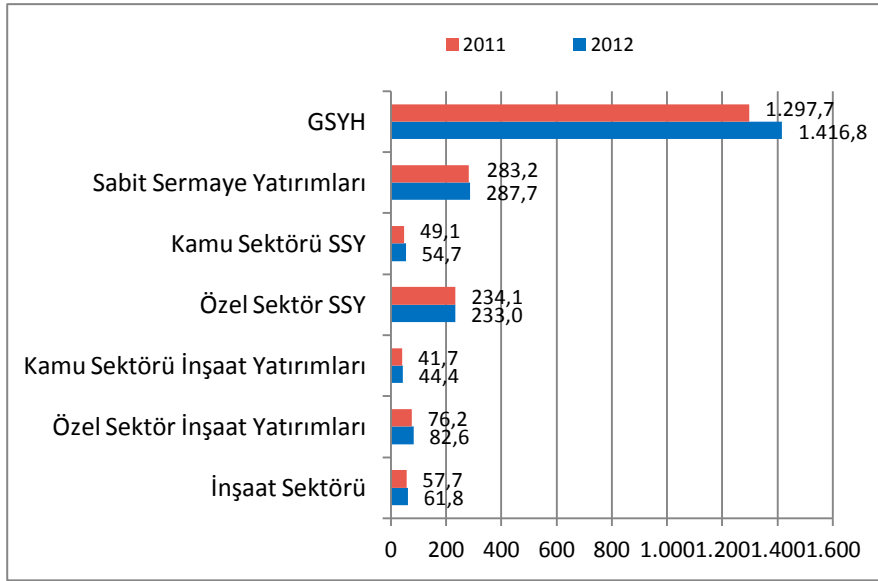
Asya-Pasifik ekonomik krizi (1997) sonrası dünyada faizlerin hızla gerilemesi sonucunda gayrimenkul talebi hızla genişlemiş ve fiyatlar yükselmiştir. 2005 yılı itibari ile Avrupa gayrimenkul sektöründe önemli bir doygunluk yaşanırken, ABD piyasalarında doygunluğa yaklaşılmıştır. Asya piyasaları ise en çok gelişen ve gelişme potansiyeli taşıyan piyasalardır. Türkiye de bu çerçevede hızla gelişen

piyasaları ile gelişmekte olan piyasalar içinde giderek cazip hale gelmektedir (Gürlel, 2006).

Küresel inşaat sektörü 2009 ve 2010 yıllarındaki daralmanın ardından 2011 yılında da durağan bir yıl geçirmiştir. Ancak kriz sonrası ilk kez 2011 yılında küresel inşaat sektöründe %0,5 büyüme gerçekleşmiştir. Bu büyüme ile birlikte 2011 yılında küresel inşaat harcamaları 4,6 trilyon Amerikan Doları'na ulaşmıştır (Dünya İnşaat Raporu, Url-1, 2012).

2011 yılında en yüksek inşaat harcaması 940 milyar Amerikan Doları ile Çin'de meydana gelmiştir. Amerika Birleşik Devletleri'nde inşaat harcamaları 760 milyar Amerikan Doları olmuştur. İnşaat harcamalarında üçüncü sırada 555 milyar Amerikan Doları ile Japonya yer almaktadır. Almanya'da inşaat harcamaları 303 milyar Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. Brezilya 170 milyar Amerikan Doları ile beşinci pazar konumundadır. Hindistan ise 165 milyar Amerikan Doları inşaat harcaması ile altıncı sırada yer almaktadır. 2011 yılında Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birliği ülkelerinde konut ve konut dışı gayrimenkul sektöründe durağanlık yaşanırken, Çin, Hindistan ve diğer gelişmekte olan ülkelerin konut ve konut dışı gayrimenkul sektöründe büyümenin devam edeceği tahmin edilmektedir (Yapı Sektörü Raporu, 2012).

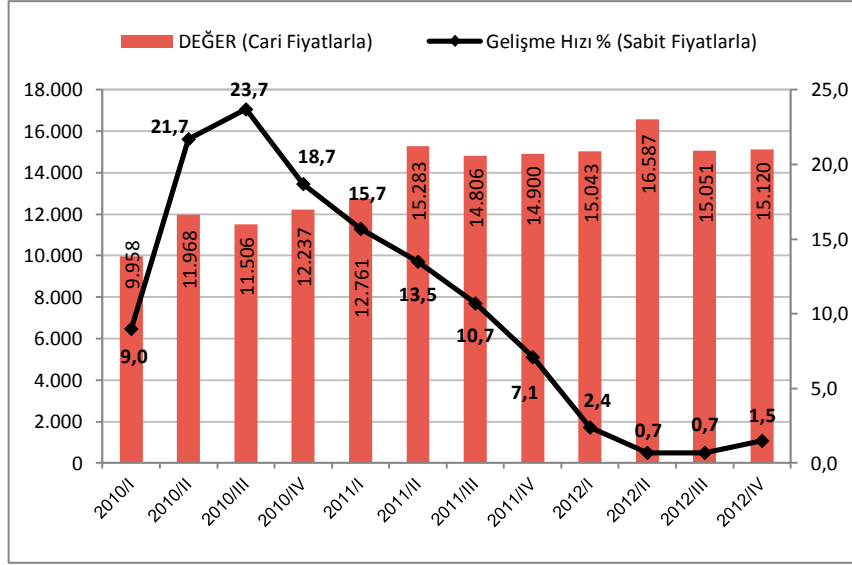
TUİK verilerine göre, Türkiye Temel Ekonomik göstergeleri incelendiğinde, İnşaat sektörünün Gayri Safi Yurtiçi Hasıla içindeki payı 2011 yılında 57,7 Milyar TL ile %4,4 iken, 2012 yılında 61,8 Milyar TL ile % 4,36'ya gerilemiştir. Türkiye İnşaat Sektörü'nün 2011-2012 yıllarında Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) içindeki payı Grafik 2.1'de gösterilmiştir.



Grafik 2. 1: Türkiye'nin Temel Ekonomik Göstergeleri 2011-2012 (Milyar TL),
(Türkiye İstatistik Kurumu)

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Bu girilen yeni dönemin farklı özellikleri bulunmaktadır; sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken konut ile birlikte diğer alt gruplarda da gelişme yaşanmakta, düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmakta, etkin bir finansman sistemi kurulmakta, kurumsallaşma artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı genişlemekte ve giderek uluslararası alanda cazibe kazanılmaktadır (Gürlel, 2006).

TÜİK verilerine göre, Türkiye inşaat sektörünün 2010 ile 2013 arasındaki rakamsal verileri incelendiğinde, 2010 yılı ilk yarısında gelişme hızı önemli oranda artış gösterirken, 2010 yılı ilk yarısından itibaren sektörün gelişme hızında düşüş meydana gelmiştir. Türkiye İnşaat Sektörü 2010-2013 arasında değer ve gelişme hızı göstergeleri Grafik 2.2'de gösterilmiştir.



Grafik 2. 2: Türkiye İnşaat Sektörü Göstergeleri, Değer (Milyon TL) ve Gelişme Hızı (%), (Türkiye İstatistik Kurumu)

Yakın tarihte Türkiye’de gayrimenkul geliştirme sektöründe yaşanan yasal düzenlemeler incelendiğinde 2012 yılının dönüm noktası olduğu görülmektedir. İnşaat, konut ve ticari gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen dört önemli düzenleme 2012 yılı gündemine ağırlığını koymuştur. Uzun yıllardır tartışılan Kentsel Dönüşüm Yasası çıkarılmış ve fiili uygulamalara başlanılmıştır. Orman vasfını kaybetmiş 2-B arazilerinin satışları ile ilgili süreç de 2012 yılı gündem maddeleri arasında yerini almıştır. Yabancılar gayrimenkul satışında mütekabiliyet (karşılıklılık) koşulunu kaldıran yasa da hayata geçirilmiş ve yabancılar satış konusunda önemli bir sınırlandırma kaldırılmıştır. Son olarak konut satışlarında KDV uygulamasının değiştirilmesi ile ilgili uzun süreli bir belirsizlik yaşanmış ve konut sektörü olumsuz etkilenmiştir.

Son yıllarda Dünya ve Türkiye inşaat sektörünün rakamsal verileri incelendiğinde, sektördeki büyüme, yatırım ve iş hacmindeki artış, sürecin aktörlerinin yasal,

fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan daha etkin bir şekilde kontrolünün sağlanmasını ve sektördeki kurumsallaşmanın daha da arttırılmasını gerektirmektedir.

3 YASAL SÜREÇ YÖNETİMİNİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

3.1 Yasal Süreç Yönetimi Kavramı

Gayrimenkul geliştirmede yasal süreç yönetimi, arsa alımı aşamasından projenin satış aşamasına kadar devam eden bir proje geliştirme döngüsünün gerektirdiği hukuki, ekonomik, resmi ve idari faaliyetlerin takip edilmesi, düzenli olarak gözden geçirilmesi, projenin ve proje kapsamındaki tüm imalat veya revizelerin kanun ve yönetmelikler çerçevesinde gerçekleştirilmesinin sağlanması olarak tanımlanabilir.

Toplumların yaşadığı yönetsel, ekonomik ve sosyal değişimler çoğu zaman yaşanan mekânların da değişmelerini gerekli kılmaktadır. Bu durumun tarihimizdeki bir örneği Cumhuriyetin ilanı ile birlikte izlenen politika, plan ve uygulamalar ile tüm ülke çapında, özellikle büyük şehirlerde mekânsal bir farklılaşmanın oluşumudur. Bu farklılaşmaya ek olarak hızlı nüfus artışı ve ekonomik sebeplerle köyden kente göçler sonucu plansız kentleşmenin oluşumu gayrimenkulün önemli bir alt sektörü olan konut sektörünün kurumsallaşmadan uzak bir seyir izlemesine sebep olmuştur (Foan, 2003).

Türkiye'de merkezi yönetimler tarafından popülist politikalarla çıkarılan imar afları, planlamanın “zorunluluk ilkesini” zedelemekte ve kentliyi imar planlarına uymama konusunda cesaretlendirmektedir. Özellikle büyük kentlerde uygulanmak üzere belirli dönemlerde çıkarılan imar affı kanunları ile yasa dışı yapılaşma sürekli olarak teşvik edilmektedir. Bu kanunlar sayesinde, Türkiye'de büyük kentlerdeki yapı stoğunun önemli bir bölümü yasa dışı olarak üretilmiştir ve üretilmeye devam

etmektedir.

Türkiye'de yapılmış olan yasal düzenlemeler incelendiğinde, kaçak yapılar “gecekondu” ve “imar mevzuatına aykırı yapı” olmak üzere iki gruba ayrılabilir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 2. maddesinde: “Bu kanunda sözü geçen Gecekondu deyiimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağılı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.” denilmektedir.

Türkiye'de ilk olarak 1930'lu yıllarda Ankara'nın başkent olmasından sonra başlayan gecekondulaşma sorunu için 1948 yılında yalnızca Ankara'ya yönelik olarak 5128 sayılı yasa ile bir takım tedbirler getirilmeye çalışılmıştır. Daha sonra alınan bu kararlar ülke genelinde 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile yaygınlaştırılmıştır. Bu kanunların ardından imar affı ve gecekondular ile ilgili sırasıyla 5431, 6188, 7367, 775, 1990, 2805, 2981, 3290, 3366 ve 3414 sayılı kanunlar çıkarılmış, sürekli olarak gündeme getirilen ve uygulamaya konulan imar afları büyük kentlerde bulunan yapıların imar yasası dışında tamamen kaçak olarak ortaya çıkmasına sebep olmuştur. İmar affı kanunları Tablo 3.1'de gösterilmiştir.

Kanun Numarası	Kanun Adı	Resmi Gazete'de Yayınlanma/ Yürürlüğe Girme Tarihi	Resmi Gazete Sayı
5218	ANKARA BELEDİYESİNE, ARSA VE ARAZİSİNDEN BELLİ BİR KISMINI MESKEN YAPACAKLARA 2490 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE BAĞLI OLMAKSIZIN VE MUAYYEN ŞARTLARLA TAHSİS VE TEMLİK YETKİSİ VERİLMESİ HAKKINDA KANUN	29.07.1948	6938
5228	BİNA YAPIMINI TEŞVİK KANUNU	06.07.1948	6950
5431	RUHSATSIZ YAPILARIN YIKTIRILMASINA VE 2290 SAYILI BELEDİYE YAPI VE YOLLAR KANUNUNUN 13 ÜNCÜ MADDESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR KANUN	11.06.1949	7230
6188	BİNA YAPIMINI TEŞVİK VE İZİNSİZ YAPILAN BİNALAR HAKKINDA KANUN	29.07.1953	8470
7367	HAZİNE DEN BELEDİYELERE DEVREDİLECEK ARAZİ VE ARSALAR HAKKINDA KANUN	29.07.1959	10265
775	GECEKONDU KANUNU	30.07.1966	12362
1990	GECEKONDU KANUNUNDA BAZI DEĞİŞİKLİKLER YAPILMASI HAKKINDA KANUN	15.05.1976	15588
2805	İMAR VE GECEKONDU MEVZUATINA AYKIRI OLARAK YAPILAN YAPILARA UYGULANACAK İŞLEMLER VE 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİR MADDESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	21.03.1983	17994
2981	İMAR VE GECEKONDU MEVZUATINA AYKIRI YAPILARA UYGULANACAK BAZI İŞLEMLER VE 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİR MADDESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	08.03.1984	18335
3290	24/2/1984 TARİH VE 2981 SAYILI KANUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE BU KANUNA BAZI MADDELER EKLENMESİ HAKKINDA KANUN	07.06.1986	19130
3366	22/5/1986 TARİH VE 3290 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 24/2/1984 TARİH VE 2981 SAYILI KANUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	26.05.1987	19471
3414	775 SAYILI GECEKONDU KANUNUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA 3.5.1985 TARİH VE 247 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME İLE BU KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN İKİ MADDESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 16.8.1985 TARİH VE 250 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN DEĞİŞTİRİLEREK KABULÜ HAKKINDA KANUN	11.03.1988	19751

Tablo 3. 1: İmar Affı Kanunları (Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesi 20. bendinde yer alan tanıma göre “İmar mevzuatına aykırı yapı”, muhtarlıktan izin alınmadan yapılan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı bina derinliği ve benzeri konulardaki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsel, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

Gürlel'e göre, önümüzdeki 10 yıla ilişkin konut politikaları; ruhsatlı konut üretiminin geliştirilmesi, dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik projelerin geliştirilmesi, nitelik araştırmalarının yapılması ve depreme ve diğer afetlere yönelik politikalar geliştirilmesi şeklinde oluşturulmalıdır (2006).

Kısa ve uzun vadede, planlı ve sağlıklı bir yapılaşmanın oluşturulmasında bölgedeki otoritelerin ve yasal düzenlemelerin büyük payı bulunmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler tarafından verilen kararlar ile uygulamaya konulan yasalar farklı etkilere sahip olmakla birlikte, ruhsatlı yapıları özendirilebileceği gibi kaçak yapıların da artmasına neden olabilmektedir.

Neredeyse her yerel idare yetkisi dahilinde, yatırımcılar geliştirme planlarını etkileyen ve değiştiren kabul edilmiş imar planları, gelişme öngörüler, bölgeleme, parselasyon gereklilikleri, kanunlar ve diğer politikalar ile karşılaşmaktadırlar (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Miles, Berens ve Weiss'e göre, yönetimler arazi ve arsa sahipliği için yasal çerçeve ve sözleşmeye bağlanmış mutabakatları sağlar, planlama ile geliştirme faaliyetlerini destekler, yapılaşmanın temelini teşkil eden altyapının finansmanını güvenceye alır,

geliştirme faaliyetinin standartlarını belirleyerek karakterini düzenler. Özel geliştirme faaliyetlerinin düzenleyicisi olarak ve ihtiyaç duyulan servislerin ve özel bir hizmet için yapılmış tesislerin (facilities) sağlayıcısı olarak kamu sektörünün görev ve sorumlulukları sürekli olarak artmaktadır. Son yıllarda vergilendirme sınırlandırması yapan ve geliştirme faaliyetleri karşısında yaklaşım değiştiren birçok yerel idare altyapı yatırımlarının finansal yükünü de özel sektörün sırtına yüklemektedir (1996).

Türkiye'deki planlama sistemindeki mevcut durum incelendiğinde aşağıdaki sorunlar göze çarpmaktadır;

- Planlama yetkisine sahip kurumlar arasında ve bu kurumlar tarafından izlenen süreçte işlevsel bir bütünlük ve tutarlılık bulunmamaktadır,
- Tüm planlama düzeylerinde, süreç üzerinde etkin bir denetim mekanizması bulunmamakla birlikte, mevcut denetimler büyük ölçüde yargı süreçleriyle yavaşlamaktadır,
- Plan yaklaşımları yalnızca fiziki boyutla sınırlı kalmakta, 2 boyutlu olarak ele alınmakta, rant yaratma dışında ekolojik, toplumsal, mekansal ve çevresel açılardan yaşanabilir ve sürdürülebilir mekan üretmek için yetersiz kalmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme sektörü, kamu sektörü ve özel sektörün karşılıklı fayda sağlamak amacıyla sürekli etkileşim içinde olduğu paylaşımlı bir süreçtir. Kamu sektörünün gayrimenkul geliştirme sürecinde yaşanan yasal ve operasyonel sorunları görerek bunlara uygun düzenlemeler yapması gerekmekte, özel sektörün de yapılan bu düzenlemelere koşulsuz olarak uyması gerekmektedir.

Kohlhepp'e göre, onay ve izinler gayrimenkulün işletmesi, iyileştirilmesi veya

üzerinde değişiklik yapılması gibi tüm aşamalarında gereklidir. Geliştirici yalnızca hangi onay ve izinlerin gerekli olduğuna karar vermemeli, bu onay ve izinleri belirtilen zaman içerisinde tamamlayacak şekilde ve uygun maliyetli bir tutumla iktisap etmelidir. Onaylar ülke ölçeğinde (federal), bölge ölçeğinde (eyalet) veya belediye (il/ilçe) düzeyinde olabilir ve ayrıca bölgesel otoritelerden veya özel kişi/kurumlardan alınabilir (2012).

Yasal süreçlerin iyileştirilmesi ve etkin bir şekilde yönetimi için projenin gerçekleştirildiği bölgede il ve ilçe bazında yerel yönetimlerle ilişkilerin iyileştirilmesi, kamusal idarelerin projenin bir paydaşı olarak görülmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul projelerinde yapılabilirlik çalışması (fizibilite etüdü) önemlidir. Yasal süreç yönetimi her aşamada olduğu gibi yapılabilirlik çalışmasında da kritik öneme sahiptir. Fizibilite etüdü, arsa alımına karar verme sürecinde, arsa alımından sonra proje planlaması, satış pazarlama ve yönetim gibi süreçlerde yapılabilmektedir. Yapılabilirlik çalışması, ekonomik analiz, teknik analiz ve finansal etüt olarak adlandırılan üç temel aşamadan oluşan bir ekonomik analizdir. Yapılabilirlik çalışmasında, teknik analiz aşamasında inşaat alanı, yapı düzeni, kat sayısı gibi yasal ve idari düzenlemelere uygun yapılaşma şartları ile hesaplama yapılmalıdır. Çalışma kapsamında imar planı, plan notları, ilgili kanun ve yönetmelikler tarafından izin verilmeyen yapı fonksiyonu ve kullanım alanlarına endeksli olarak yapılan hesaplamalar gerçekten uzak olup, şirketlerin yanlış kararlar almasına sebep olmaktadır.

Projelerdeki planlama uygulaması ve karar verme sürecinin uzunluğu, ilgili yasal düzenleme prosedürlerini yerine getirme aşamasında geliştiricileri genellikle

korkutmaktadır. İşleri sorun yaşamadan sonuçlandırmak için kamusal sosyal yardım girişimleri vasıtasıyla politik zemin hazırlamak önerilmektedir. Buna ek olarak, yerel yönetimin desteğinin alınması ve yönetim aktör ve temsilcileri ile belirgin iletişim bağlantılarının kurulması onay alma sürecini ciddi anlamda kısaltmaktadır (Cheah ve Tan, 2011).

Yasal süreç yönetimi kavramı, her ne kadar geliştirme sürecinin her aşamasında ilgili kamu kurumları izinlerinin takibi gibi görünse de, yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat yapılması, yapı üretiminin denetimi ve ilgili projelerin onayı, denetimi ve yapı kullanma izin belgesi alınması, satış veya kira sözleşmelerinin yapılması aşamalarını da içinde barındırmaktadır.

Son yıllarda önemi giderek artan gayrimenkul sektöründe Dünya ve Türkiye ölçeğinde uygulanan gayrimenkul geliştirme örnekleri incelendiğinde, yasal süreç yönetiminin planlanan hedeflere ulaşma yolunda kritik rol oynadığı görülmektedir.

3.2 ABD'de Yapılan Uygulamalar ve Yasal Çerçeve

Yasal süreç yönetimi kavramı kapsamında, yurtdışında yapılan uygulamalar ile ilgili örnek olarak ABD'de Güney Karolina eyaletinde bulunan Spartanburg şehrindeki imar, yapı izin ve kontrol süreçleri incelenmiştir. İnceleme kapsamındaki bilgiler Spartanburg Belediyesi'nin internet sitesinden alınmıştır.

Spartanburg şehrinde vatandaşların plan, imar ve yapı izinleri hakkındaki her bilgiye internet üzerinden (online) ulaşması sağlanmış, başvuru dilekçeleriyle yol gösterici talimatlara yer verilmiştir. Şehirde uygulanan Şehir Merkezi (Downtown) İmar Planı

ve İmar talimatnamesi (Zoning Ordinance) kapsamında uygulama yapılmakta olup, belediyenin imar bölümüne bağlı olarak İmar ve Başvuru Kurulu (Board of Zoning and Appeals), Tarihsel Mimari Denetim Kurulu (Historic Architect Review Board), Planlama Komisyonu (Planning Commission) ve Tasarım Denetim Kurulu (Design Review Board) görev yapmaktadır.

Planlama ve imar işlemleri ABD'de uygulanan Uluslararası İmar Kanunu (International Zoning Code) kapsamında yapılmaktadır. İnceleme kapsamında plana bağlı imar talimatnamesinde yargıların çok detaylı olduğu gözlemlenmiş, tabela, materyal, peyzaj gereksinimleri, kot alınacak nokta, bina standartları, taban oturma alanları, kat sayısı, mimari tarz ve katı atık gibi birçok konunun hükme bağlandığı görülmüştür. Bu konular kesit ve üç boyutlu çizimlerle detaylı bir şekilde gösterilerek, uygulama sonrası nasıl bir strüktür oluşacağını da tahmin etme imkanı sağlamaktadır.

Türkiye'de yoğun olarak uygulanan plan tadilatı işlemi (Zoning Variance) Spartanburg şehrinde halka açık bir duruşma şeklinde yapılmaktadır. Tadilat yapmak isteyen ilgilinin halka açık bir salonda, şahitler huzurunda gerekçelerini savunarak bir sunum yapması gerekmekte, yukarıda sayılan imar bölümüne bağlı kurullar tarafından alınacak karara göre uygulamaya onay verilebilmektedir.

Spartanburg şehrinde yapılan bina izin ve kontrol işlemleri Bina Denetim Departmanı (Building Inspections) tarafından yürütülmektedir. Bina Denetim Departmanı kapsamında; inşaat, elektrik, tesisat, mekanik, yıkım, yol yapımı, toprak tesviyesi, yangın önleme sistemleri, yangın söndürücü sistemler, yangın alarmı gibi izinler ve tadilat izinleri verilmekte, yapıların inşaat aşamasında kontrolü sağlanmaktadır. Bina izin ve kontrol süreçlerinde departmanın yasal dayanakları

tespit edilmiştir. ABD'deki yasal uygulamalarla Türkiye'deki uygulamalar arasında çok farklılık bulunmamakla birlikte, uygulamaların esas alındığı kanunların ve yönetmeliklerin daha az olduğu, kanunların spesifik olarak (yalnızca yapı veya yangın kanunu gibi) tek bir konuya odaklandığı görülmüştür.

Spartanburg Belediyesi Bina Denetim Departmanı'nın uymak zorunda olduğu başlıca ulusal kanun ve yönetmelikler; Bina Kanunu (Building Code), Konut Kanunu (Residential Code), Yangın Kanunu (Fire Code), Elektrik Kanunu (Electrical Code), Mekanik Kanunu (Mechanical Code), Tesisat Kanunu (Plumbing Code), Yakıt Kanunu (Fuel Gas Code), Enerji Koruma Kanunu (Energy Conservation Code), Mülk Koruma Kanunu (Property Maintenance Code) ve Amerikan Ulusal Standartları Enstitüsü Erişilebilirlik Yönetmeliği (American National Standards Institute Accessibility Guidelines) olarak listelenmiştir. ABD Uluslararası Kanun Konseyi (ICC) veritabanından alınan bilgilere göre, imar ve yapı ile ilgili, yukarıda belirtilen kanunlara ek olarak Bina ve Tesisler için Performans Kanunu (Performance Code for Buildings and Facilities), Kırsal Alan-Şehir İlişkisi Kanunu (Wildland-Urban Interface Code), Yeşil İnşaat Kanunu (Green Construction Code) ve Model Enerji Kanunu (Model Energy Code) yürürlükte.

Spartanburg şehri özelinde yapılan inceleme aracılığıyla ABD'deki imar ve yapı ile ilgili kanunlar incelendiğinde, Türkiye'deki kanun ve yönetmeliklerin sayıca fazla ve uygulama içeriği olarak daha karmaşık olduğu görülmüştür. Türkiye'de yapı ve imar ile ilgili birbirine bağlı birçok kanun ve yönetmelik bulunmakta, bu durum uygulamada karışıklıklara ve yönetimler arası uyumsuzluklara sebep olmaktadır.

Türkiye'de yapılan planlarla bir bütün olarak değerlendirilen plan notlarının sözlü olarak anlatılması plan yapıcılarının tahmin edemediği farklı uygulamalara olanak

verebilmektedir. Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı analiz, sentez ve plan yapımı aşamalarında mevcut yapı, doku, nüfus ve altyapı analizlerinin detaylı yapılması, gereksinimlere göre yapılaşma yoğunlukları belirlenirken üçüncü boyut faktörü de dikkate alınmalıdır.

3.3 Yasal Süreç Yönetiminin Önemi

Türkiye'de gayrimenkul hukuku Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile beraber Osmanlı İmparatorluğu'ndan gelen gayrimenkulün sağlamlığı ve tespiti konularını aynı şekilde korunarak Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesine göre; "Türkiye'de herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir, bu haklar ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilir ve mülkiyet hakları kamu yararına aykırı olamaz." Anayasa'nın "Sağlık, Çevre ve Konut" başlığını taşıyan 56. maddesinde "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir" denilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra taşınmaz mallar ile ilgili hukuksal şartlar tanımlanmış, kişilerin taşınmaz edinmedeki hak ve hukuklarının güvencesini daha belirginleştirmiştir. 17.02.1926 tarihinde kabul edilerek 22.11.2001 tarihine kadar geçerliliğini sürdürmüş olan 743 sayılı Medeni Kanun'un dördüncü kitabında 618. madde ile başlayıp 935. madde ile devam eden maddelerinde eşya hukukumuz artık kişi hak ve hürriyetleri açısından net hükümler içermiş, yine taşınmaz edinimindeki hak ve mükellefiyetler (yükümlülükler) açık bir şekilde belirlenmiştir. 22.11.2001 tarihinde kabul edilen 4721 sayılı yeni Medeni Kanun kapsamında 683. maddeden başlayarak 761. maddeye kadar taşınmaz mülkiyeti konusunda hak ve mükellefiyetler belirlenmiştir (Kiraz, 2012).

Gayrimenkul geliştirme sürecinin her aşamasında geliştirici yasal konularla karşı karşıya gelmektedir. Yatırıma karar verme aşamasında yapılan fizibilite çalışmalarına imar izinleri altlık teşkil etmektedir. Bu süreçte mevzuata uygun olarak inşa edilebilen kullanım dikkate alınmalıdır. Bu nedenle, literatürde kullanılan “en iyi ve en verimli kullanım” (highest and best use) teriminin açıklanması gerekmektedir.

En iyi ve en verimli kullanım, bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve en verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

İlk dört soruyu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen kullanım, arazinin gerçekten en etkin ve en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul geliştirme projelerinde yasal süreç yönetiminin parsel ve bölge ölçeğinde hukuki ve ekonomik etkilerinin yanı sıra, sosyal ve toplumsal etkileri de bulunmaktadır. Yapıların fen, sanat, sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi, nitelikli, sağlam, sağlıklı olarak tamamlanarak tam ve güvenli biçimde sahiplerine ve kullanıcılarına teslim edilmesi yasal süreç yönetiminin esas amacıdır. Yasal süreç yönetiminin eksiksiz olarak yerine getirilmesi

ile konut bölgelerinde ikamet eden, konut dışı bölgelerde çalışan nüfus için sağlıklı ve güvenli yapılaşma olanağı sağlanarak doğal, sosyal ve ekonomik çevreye yarar sağlanacağı açıktır.

Yasal düzenlemelerin inşaat ve gayrimenkul sektörüne sağladığı kısıtlamalar ve fırsatlar yaygın olarak bilinmektedir. Gayrimenkul geliştirme sürecinde idare tarafından yapılan bir imar düzenlemesi arsa sahibine ekonomik olarak fayda veya zarar şeklinde yansıyabilmektedir. Arazi ve arsa alımı ile başlayan ve bina yapımı ile tamamlanan inşaat sürecinde bilinçli olarak veya bilgi dışında imar mevzuatları ve diğer yasal düzenlemelere uygun olmayan uygulamalar yapılabilmektedir. Yasal süreç yönetiminin etkin bir şekilde uygulanması ile tüm süreçte rol alan aktörlerin mevzuata uygun hareket etmeleri sağlanacaktır.

Mevzuata aykırı üretim (inşaat) işlemlerin kamu yararı gözetilerek ilgili yasalar kapsamında durdurulması, yasaya aykırı işlemin cezalandırılması gerekmektedir. İdare (belediye, valilik) tarafından durdurulan inşaat işlemleri proje hedeflerinin zamanında gerçekleştirilememesine, satış ve kiralama işlemlerinin gecikmesine, şirketlerin zaman ve para kaybetmesine, hatta iflas etmesine neden olabilmektedir. Aynı şekilde, imalatın yasal düzenlemelere, idare tarafından onaylanmış projelere uygun olarak sürdürülmesi ile proje hedefleri başarıya ulaşmakta, satış ve kiralama işlemleri zamanında yapılarak üretim getirisi maksimize edilmektedir. Dolaylı veya doğrudan ekonomik etkilere sahip olan yasal süreç yönetimi, her süreçte sosyal faktör de barındırdığından toplumsal faydaya da sahiptir.

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe kullanıcı talebinin en yoğun olduğu, gayrimenkul geliştirme firmalarının en çok yöneldiği alan konut üretimi alanıdır. Türkiye çapında özellikle büyük şehirlerde yaşanan hızlı nüfus artışı ile gerekli konut

ihtiyacının önemli bir bölümü inşaat ruhsatlı olmayan konut yapımı ile karşılanmıştır.

Türkiye geneli ve İstanbul için en sağlıklı verilere 2000 yılında Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yapılan bina sayımı ile ulaşılmıştır. Gerçekleştirilen bina sayımında, 3212 belediyede, belediye sınırları ile mücavir alan sınırları içindeki binalar kapsanmıştır. 2000 yılındaki bina sayımında binaların bitiş yılı, binanın kullanım amacı, kimin tarafından yaptırıldığı, sahibi, taşıyıcı sistemi, alanı, kat sayısı, daire sayısı, pıssu tesisatının bağlı olduğu ünite, binanın özellikleri, ısıtma sistemi, fiziki durumu gibi değişkenlere ait bilgiler derlenmiştir. Bu sayım ile Türkiye ve İstanbul için ulaşılan bina ve konut sayıları Tablo 3.2’de gösterilmiştir.

GÖSTERGELER	İSTANBUL	TÜRKİYE
Bina Sayısı	869.444	7.838.675
Konut Sayısı	3.393.077	16.235.830
Konut Sayısı (İl ve İlçe)	3.136.931	13.597.676
İnşaat Ruhsat İzni (İl ve İlçe)	1.518.441	8.566.428
Yapı Kullanım İzni (İl ve İlçe)	598.532	4.524.170
İnşaat Ruhsat Sayısı / Toplam Konut	% 48	% 62
Yapı Kullanım İzni / Toplam Konut	% 19	% 33
Yapı Kullanım İzni / İnşaat Ruhsat İzni	% 39	% 54

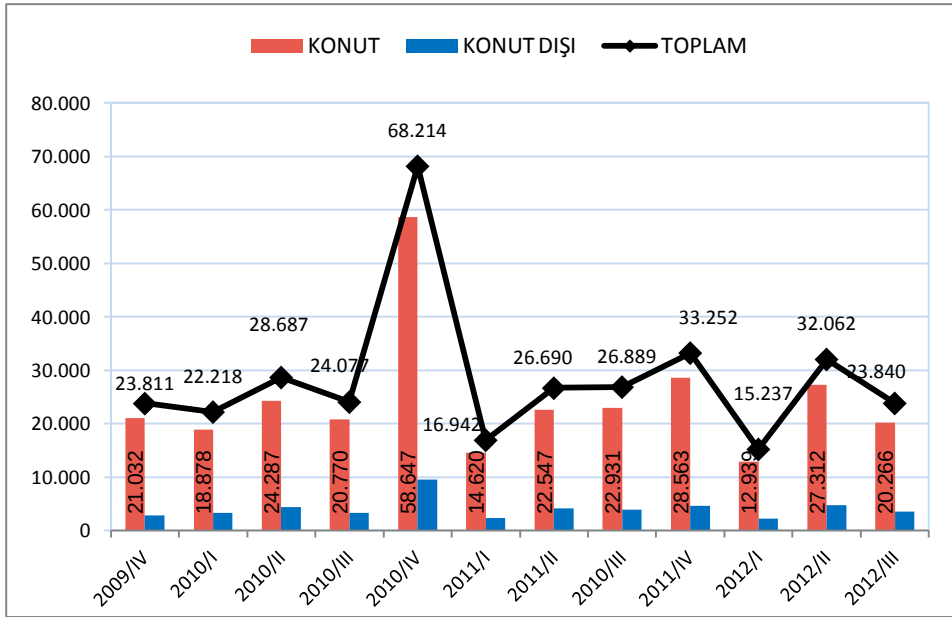
Tablo 3. 2: Türkiye ve İstanbul Bina Sayımı Verileri (DİE, 2000)

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2000 yılında yaptığı kapsamlı bina sayımına göre, Türkiye'deki yapıların %62'sinin ruhsatlı olduğu, bu rakamın İstanbul bazında %48 olduğu görülmüştür. Yapı inşaatı tamamlandıktan sonra alınan yapı kullanma izni

alma oranı ise Türkiye'de %33, İstanbul'da ise %19'dur. Bu göstergelere göre, Türkiye genelinde ve İstanbul ölçeğinde şehir planlama ilkelerine uygun, düzenli, sağlıklı, depreme dayanıklı yapılaşmanın ve mevzuata uygun olarak izin almış yapıların azlığı göze çarpmaktadır.

Türkiye'de yapılan bina sayımları ile hanehalkı sayıları karşılaştırıldığında konut açığı görülmemektedir. Bunun en önemli nedeni konut ihtiyacının önemli bir bölümünün ruhsatsız ve düşük kalite ve standartlarda konut üretimi ile karşılanmış olmasıdır. 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de 13,6 milyon konutun yüzde 38'i inşaat ruhsatı olmadan üretilmiştir. İstanbul için bu oran yüzde 52'dir. Bu nedenle Türkiye ve İstanbul'da ruhsatlı ve standartlar ile uyumlu yüksek sayıda konut açıkları bulunmaktadır (Gürlel, 2006).

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de son yıllarda yapı ruhsatı alan bina sayısında artış yaşanmış, 2010 yılı 4. çeyreğinde konut ve konut dışı kullanımı için toplam 68.214 adet, konut kullanımı için toplam 58.647 adet bina için yapı ruhsatı alınmıştır. 2009 - 2012 yılları arasında ruhsat alan bina sayıları Grafik 3.1'de gösterilmiştir.



Grafik 3. 1: Ruhsat Alan Bina Sayıları (TUİK)

Yukarıdaki rakamsal veriler incelendiğinde, son yıllarda mevzuata uygun nitelikli konutların üretildiğı ve gelişen sektörde yasal süreç yönetimine verilen önemin arttığı görölmektedir. Ruhsat alımlarında son yıllarda yaşanan bu artışların sebeplerinden bazıları, merkezi ve yerel yönetimlerde planlama ve imar istikrarının sağlanması, düzenli şehirleşmenin oluşturulması, gayrimenkul yatırımcısının bilinçlenmesi, daha sağlıklı yapıların üretilmesi, yasal olmayan yapılarda gayrimenkul kredilerinin alınamaması ve yasal eksikliklerden dolayı satışların yapılamamasıdır.

3.4 Yasal Süreç Yönetimi Evreleri

İdare hukuku kurallarınca yapı inşa edilmesi ile izin kavramı arasında sıkı bir ilişki kurulmuştur. Bu ilişki, henüz yapı inşaatına başlamadan önce izinle başlayıp, yapı inşaatı bittikten sonra yapı kullanma izin belgesinin alınmasına kadar devam eder. İzin işlemi, imar sınırları içindeki bir yapıyı inşa etmek için ya da yapılmış bir yapı

üzerindeki esaslı değişiklikler, ek ve onarımlar için imar hukuku kurallarına dayanarak gerekli işlemlerin yerine getirilmesi şartıyla ilgili idare tarafından gerçekleştirilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, kanun kapsamına giren bütün yapılar için gerekli işlemler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyeler, mücavir alan sınırları dışında ise valilikler (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri) tarafından yapılmaktadır.

Yapı sahibinin veya inşaat yüklenicisinin yapı inşasına başlamadan, yapı inşaatı devam ederken ve yapı bitirildikten sonra uymak zorunda oldukları kurallar bulunmaktadır. Bunlardan ilki, inşaat başlanmadan önce alınması gereken yapı ruhsatıdır. Yapı için gerekli izin verilmiş, yapı imar planında ve imar mevzuatında belirlenmiş kurallara uygun olarak inşa edilmiş ise bina sahibinin son olarak bu yapıyı kullanabilmesi için idareden (ilgili belediye) yapı kullanma izin belgesi alması gerekir.

Türkiye Mimarlar Odası Mimari Teknik Uygulama Sorumluluğu (Fenni Mesuliyet) Hizmetleri Şartnamesi'nde;"Bu şartname ile mimari teknik uygulama sorumluluğu hizmetlerinin nitelikli ve etkin bir şekilde yapılması, bu şekilde yapıların onaylı proje ve ekleri ile Yapı Ruhsatı koşullarına, yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi ve nitelikli, sağlam, sağlıklı olarak tamamlanarak tam, mükemmel ve güvenli şekilde sahiplerine ve kullanıcılarına teslim edilmesi, yapı üretiminin denetimi ve ilgili projelerin onayı, denetimi ve yapı kullanma izin belgesi verilmesiyle görevli kamu

kuruluşlarına yardımcı ve destek olunması amaçlanmaktadır." denilmektedir (Madde 1).

Gayrimenkul geliştirme süreci birçok risk unsurunu içerisinde barındırmaktadır. Tevfik'e göre, ekonomik ve finansal açıdan risk, belirsizlik ya da belirsizliğin sonuçları olarak tanımlanabilmektedir. Risk, karar ya da planlama ortamında sonuçların kestirilememesine ilişkin olup, olasılık kavramlarıyla açıklanmaktadır (1997).

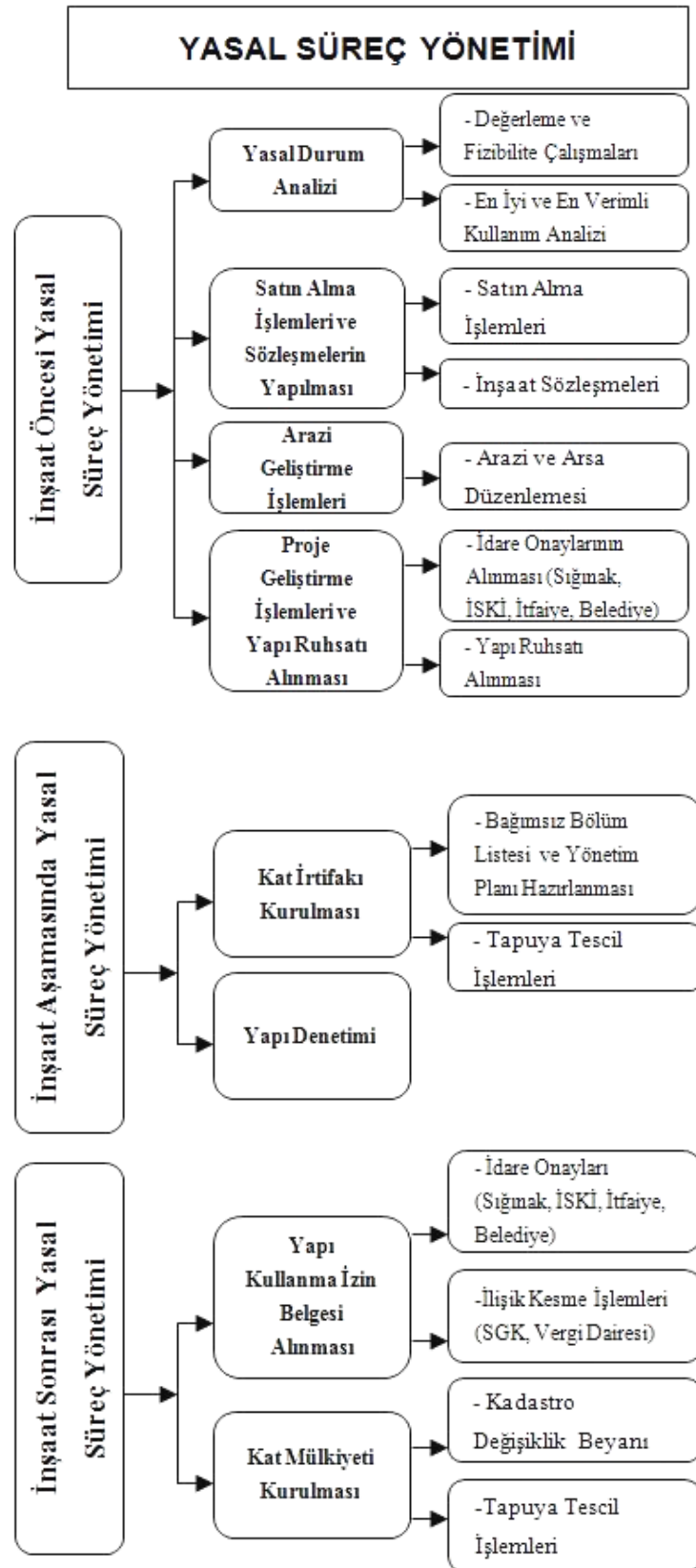
İnşaat işlerinde yasal süreç yönetimi, ilgili idareden inşa edilecek yapının izinlerinin alınmasından sonra yapının mevzuata uygun olarak inşa edilip yapı kullanma izin belgesi alınması ile tamamlanmaktadır. Yasal süreç yönetimi, ilgili mevzuat çerçevesinde etkin bir şekilde uygulandığında proje hedeflerini kapsam, kalite, zaman ve maliyet açısından olumsuz etkileyebilecek risk faktörlerinin en aza indirgenmesini sağlamaktadır.

Gayrimenkul geliştirme projelerinde yasal süreç yönetimini üç etapta incelemek mümkündür. Bunlar;

- İnşaat Öncesi Yasal Süreç Yönetimi
- İnşaat Aşamasında Yasal Süreç Yönetimi
- İnşaat Sonrası Yasal Süreç Yönetimi

olarak özetlenebilir.

Yasal Süreç Yönetimi evreleri ve alt süreçleri Şekil 3.1'de şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3. 1: Yasal Süreç Yönetimi Evreleri ve Alt Süreçleri

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Bu üç etap boyunca geliştiriciler birçok kanun ve yönetmeliğe tabi olmaktadır. Bundan dolayı, yasal süreç yönetiminde çok yönlü düşünmek, ilgili yasal hükümlerin analizini iyi yapmak, mevzuat değişikliklerini yakından takip etmek ve buna göre kısa veya uzun süreli aksiyonlar almak önemlidir.

3.4.1 İnşaat Öncesi Yasal Süreç Yönetimi

Gayrimenkul geliştirme sürecinin inşaat (üretim) aşamasından önceki sürecidir. Bu safhada, arazi satın alma veya mal sahibi ile anlaşma sözleşmeleri, arazi geliştirme işlemleri, arazi-arsa düzenlemesi veya plan tadilatı işlemleri vasıtasıyla söz konusu arazi üzerinde yapılması planlanan proje için yapılaşma izinleri alınmaktadır. Proje geliştirme aşamasında ise alınan yapılaşma iznine göre mevcut veriler ve kısıtlamalar doğrultusunda yönetmeliklere uygun mimari proje ve eki projeler üretilerek ilgili idareden inşaat izni (yapı ruhsatı) alınmaktadır.

Herhangi bir yatırım konusuna karar verilip, bu yatırım için en uygun olan yatırım yerinin seçilmesinden sonra yatırımcı tarafından yapılması gereken iş ve işlemler, arsa üzerinde yapılacak yapıların; bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun, afetlere karşı duyarlı ve yaşam kalitesini arttırıcı olmasını sağlamak amacıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında planlama, projelendirme işleri ve inşaat sonrası işlemlerin gerçekleştirilmesidir.

Gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde arsa veya arazinin konumu, ana ulaşım akslarına yakınlığı, metro güzergahlarında bulunması, sokak rayiç bedelleri, zemin niteliği, dere yataklarına yakınlığı, doğal, arkeolojik veya kentsel sit alanında bulunması, çevresel özellikleri, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiş alanlarda bulunması gibi faktörler idarelerden alınacak izinler konusunda arsa veya yapıyı

farklı idareler ve farklı kanunlar kapsamına tabi tutabilmektedir. Taşınmazın bağlı bulunduğu idareler, kanunlar ve yönetmelikler değiştikçe takip edilmesi gereken sürecin daha detaylı ve daha uzun bir hâl alması kaçınılmaz olmaktadır. Örnek olarak; parsel bazında inşaat işleri incelendiğinde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre dört katın altındaki yapılarda asansör yapma zorunluluğu bulunmazken, dört kat üstü yapılarda asansör ve yangın merdiveni yapma zorunluluğu vardır. Aynı şekilde metro güzergahlarında bulunan arsalarda zemin altına yapılacak bodrum kat sayısı sınırlandırılmakta, uygulama aşamasında yetkin bir üniversiteden zemin raporu doğrultusunda idare onayları alınabilmektedir. Analiz aşamasında gözden kaçan ve uygulama aşamasında karşılaşılan durumlar projenin onay alma sürecini olumsuz etkileyerek proje maliyetlerini artırmakta ve zaman kaybına neden olmaktadır. İmar kanunu ve ilgili mevzuat aracılığıyla gayrimenkul geliştirme sektöründe yapılan teşvikler (vergi indirimi, kredi olanakları vb.) ile verilen inşaat (emsal) hakları ve ilgili yönetmeliklerden gelen inşa edilebilir alanlar geliştiricinin yasal haklarını kullanarak kazancını maksimize etmesine olanak sağlamaktadır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en uygun (optimum) seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek

olmanın yanı sıra, yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirebilecek özellikleri taşımalıdır.

Arazi geliştirme süreci, geliştirilecek ham arazi bulma, araştırma yapma, fizibilite çalışmaları yapma, gerekli iletişim ağını ve bağlantıları kamu organizasyonları ile toplama, alternatif projelerin tasarımı, pazar araştırmaları, gerekli finansal kaynakları tedarik etme, yükleniciler ile çalışma ve geliştirilmiş araziye veya arazi üzerinde geliştirilmiş projeyi satma ve yönetimini gerçekleştirme aşamalarından oluşmaktadır (Dasso ve Ring, 1989; Wiedeme, 1994).

İnşaat öncesinde yasal çerçeve dâhilinde üretilen fikirler ve yapılan tasarımlarla projenin en iyi ve en verimli kullanımının sağlanması amaçlanmaktadır. Literatürde yer alan “en iyi ve en verimli kullanım” kavramı, bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve mülkü en yüksek değerine ulaştıran en uygun kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanımın yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemeyeceği açıktır.

İnşaat öncesi yasal süreç yönetiminde, öncelikli olarak söz konusu arsa üzerinde mevcut imar izinlerine göre mimari proje tasarımının yapılması amaçlanmaktadır. Mimari tasarım öncesi yapılan analizler ile, ilgili belediyeden imar durumu belgesi, imar planı notları, imar çapı ve imar istikameti gibi belgeler alınarak inşaatın yapılacağı alanda topografik çalışmalar yapılmaktadır. Arazinin eğimi, yönü, zemin sınıfı, su basman kotunun nereden alınabileceği netleşerek imar çapına göre bina kitlesi, inşa edilecek toplam alan ortaya çıkmakta, yapı oturum alanı, toplam kat sayısı ve toplam kat alanları, kapalı ve açık çıkmalar, çatı katı, bodrum katı gibi alanların ne kadar yapılabileceği netleşmektedir. Ayrıca, mevcut altyapı,

kanalizasyon, elektrik, su, haberleşme, drenaj, altyapı derinlik ve uzunlukları, istinat duvarı gibi inşaatı etkileyebilecek birçok kriter tespit edilebilmektedir.

Eğer arsanın imar izinleri inşa edilmesi düşünülen projeye olanak sağlamıyorsa, ilk aşamada gayrimenkul geliştirme projesine konu olan arsanın mevcut imar izinlerinde hukuki çerçeve dâhilinde yapılacak değişikliklerle en iyi ve en verimli kullanımına uygun imar iyileştirmelerin (plan tadilatı) yapılması gereklidir.

İnşaat öncesi süreçte amaç, yapılacak yatırımın ne amaçla kullanılacağına belirlenmesi, amaca uygun imar izni iyileştirmelerinin yapılması, yatırımın maliyet analizinin yapımı, planlama ve projelendirme çalışmaları, inşaatın yapım organizasyonu ile bu aşamaların maliyet, zaman ve kalite ölçütleri çerçevesinde amacına uygun olarak eşgüdüm içinde yürütülmesidir. Bu kapsamda yatırımı gerçekleştirilecek herhangi bir projenin en iyi ve en verimli kullanım analizleri, mimari kavram (konsept) çalışmaları, piyasa araştırması, arazi etütleri, teknik şartnameler ve müelliflik sözleşmelerinin yapılması, yapı ruhsatı alınması için uygulama projelerinin hazırlanması ve ilgili idare tarafından onaylatılması çalışmaları yapılmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul ve imar mevzuatı kapsamında inşaat faaliyeti öncesinde yapılması gereken işlemler ve yasal süreç yönetimi evreleri;

- Yasal Durum Analizi,
- Satın Alma İşlemleri ve Sözleşmelerin Yapılması,
- Arazi Geliştirme İşlemleri,
- Proje Geliştirme ve Yapı Ruhsatı Alınması,

şeklinde özetlenebilir.

3.4.1.1 Yasal Durum Analizi

Gayrimenkul geliştirme sürecinde yapılan ilk çalışma yatırım kararlarının öncesinde durum değerlendirmesi niteliğindeki yasal durum analizi olmalıdır. Yasal durum analizi, gayrimenkulün en verimli kullanımının ve varsa hukuki sorunlarının belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır.

Gayrimenkul projelerinde tapu kayıtları (ipotek, şerh, beyan vb.), kısıtlamalar, kadastro kayıtları, alansal sınırlar, çevresel özellikler, imar durumu ve diğer kanuni mükellefiyetlerin önceden incelenmesi, varsa problemleri unsurların giderilmesi için durum tespiti yapılması gereklidir.

Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, gerekli olan imar durumunun ve yasal prosedürlerin niteliğinin (sit alanı, dere koruma alanı vb.) projeye başlamadan önce tam ve doğru olarak tespit edilmesi şirketlere zaman açısından ve ekonomik açıdan faydalar sağlamaktadır.

Yasal durum analizi, gayrimenkul geliştirme faaliyetleri kapsamında değerlendirme çalışmalarında, fizibilite çalışmalarında ve en iyi ve en verimli kullanım analizlerinde dikkatli bir şekilde incelenmelidir. Yer seçimi sürecinde yapılan yasal durum analizinde gayrimenkullerin hukuki durumlarındaki kanuna ve ilgili mevzuata aykırılıkların tespiti ve giderilmesi amaçlanmalıdır.

Fizibilite çalışması (yapılabilirlik) bu sürecin farklı aşamalarında detay açısından farklı olarak ele alınabilir. Gayrimenkulün, yasal iznine uygun olarak üzerinde

geliştirilecek projenin fizibilite çalışması sonuçlarına göre en iyi ve en doğru kullanımı belirlenerek olumlu veya olumsuz karar verilir.

Yasal durum analizi, potansiyel yatırım alanlarının tespit edilmesinde yadsınamayacak öneme sahiptir. Yasal durum, yatırım potansiyeli olan gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen en önemli faktördür. Gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir gayrimenkulün kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, yasalarca izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanmaktadır. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimliliklerdir.

Fonların ve imkânların kullanımını gerektiren hemen her yerde, gelecekte kazanç getirecek bir işe kalkışıldığında, söz konusu olacak yatırımın değerli olup olmadığını, ne ölçüde kârlı olabileceğini ortaya koymak için yatırım projesi ile ilgili önemli bütün hususların değerlendirilmesine ihtiyaç duyulur. Bu amaçla yapılan çalışmalara fizibilite çalışması denir. Ön elemeyen geçen ve potansiyel başarı derecelerine göre öncelikleri belirlenen ürün yada proje fikirleri için fizibilite etüdüne başlamadan önce bir ön yapılabilirlik çalışması yapmak gerekir.

Fizibilite çalışması yeni bir yatırım kararı için yapılabileceği gibi, mevcut tesislerin genişletilmesi, yenilenmesi amacıyla da yapılabilir. Bu çalışmalar bazen bir istek sonucu da gündeme gelebilmektedir. Fizibilite raporu, yatırım için ihtiyaç duyulacak kredi ve teşvikleri sağlayacak kamu veya finansman kuruluşlarının bu işin yapılabilirliğini görmek için kullandığı bir araçtır.

İnşaat öncesi yasal süreç yönetiminde, öncelikli olarak arsa ile ilgili gerekli tüm bilgi ve belgelerin eksiksiz olarak belediyelerden ve ilgili idarelerden temin edilmesi,

tasarıma başlarken, yasal durum analizinin kapsamlı bir şekilde yapılması gereklidir. Günümüz koşullarında yasal durum analizi şirketlerin ilgili departmanları tarafından yapılabileceği gibi, bu konuda yetkin gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık şirketlerinden de hizmet alınabilmektedir.

Gayrimenkul geliştirme şirketleri, sürecin ilk aşaması ve yatırımın ön analizi olan yasal durum incelemesinde titiz bir şekilde hareket etmeli, kazançlı yatırımlar yapabilmek için, gayrimenkul değerlendirme çalışmaları, fizibilite çalışmaları, en iyi ve en verimli kullanım analizlerindeki önemli unsurları değerlendirebilecek kapasite ve nitelikte olmalıdır.

3.4.1.2 Satın Alma İşlemleri ve Sözleşmelerin Yapılması

Yatırım kararı alındıktan sonra geliştiricinin söz konusu alanda hak sahibi olabilmesi için arsa/arazinin satın alınması, tapu kayıtlarında tescilinin yapılması veya hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılarak tapu kayıtlarına tescil edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde geliştirici kullanım hakkına sahip olamayacağı gibi inşaat işlerini de başlatamayacaktır.

Geliştiricinin ilgili gayrimenkul üzerinde hak sahibi olmasını sağlayan unsurlar;

- Satın Alma İşlemleri,
- İnşaat Sözleşmeleri (Kat Karşılığı, Gelir Paylaşımı)

şeklinde özetlenebilir.

3.4.1.2.1 Satın Alma İşlemleri

Türkiye Cumhuriyeti'nde 22.11.2001 tarihinde kabul edilen 4721 sayılı Medeni Kanun'un 683-761. maddeleri taşınmaz hukukunu içermektedir. Buna göre Medeni Kanun'un 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır;

1. Arazi
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Taşınmaz mülkiyetine sahip olunabilmesi için ilgili taşınmazın tapu siciline özel veya tüzel kişiler adına kayıtlı olması gereklidir. 07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü'nün 4. maddesine göre; Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devlet'in sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.

Satın alma işlemleri kapsamında, alıcı ile satıcı arasında, satışa konu olan gayrimenkulü ve alım-satım koşullarını açık ve anlaşılır bir biçimde tanımlayan bir satış vaadi sözleşmesi ile satın alma prosedürü başlatılır.

Satış sözleşmesi, alıcının vermeyi yükümlendiği bir miktar para karşılığı, satıcı yönünden satım konusu malı alıcıya teslim ederek mülkiyeti ona geçirme borcu doğuran sözleşmedir. Belirli bir ücret karşılığı teslim edileceği kararlaştırılan şey sözleşme yapıldığı sırada mevcutsa genellikle bir satım sözleşmesinden; buna karşılık bu şey sözleşmenin yapıldığı sırada henüz yoksa ve şeyi müteahhit, ısmarlayanın vereceği malzemeyle yapacaksa, genellikle bir eser sözleşmesinin varlığından söz edilir (Zevkliler, 1995).

3.4.1.2.2 İnşaat Sözleşmeleri

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip, bunu sözleşmede belirtilen bütün şartlar çerçevesinde teslim etmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir. Her türlü yapı inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturur (Giray, 2010).

Sözleşme, bir hukuki sonuca ulaşmak amacıyla, birden çok kişinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile meydana gelen çok taraflı bir hukuki işlemdir (İnan, 2001). Türk Borçlar Kanunu'nun 1. maddesine göre, "Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü (gizli) olabilir" denilmektedir.

Eser sözleşmesinin en çok uygulandığı alan, inşaat sözleşmeleridir. Borçlar Kanununda “inşaat sözleşmesi” adı altında ayrı bir düzenleme yapılmamış, sadece eser sözleşmesiyle ilgili bazı maddelerde inşaat sözleşmelerinden dolayı olarak bahsedilmiştir. Niteliği gereği bir eser sözleşmesi olan inşaat sözleşmesi, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında yüklenicinin taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip teslim etmeyi borçlandığı sözleşme olarak tanımlanabilir (Eren, 1996).

Sözleşmelere dair düzenlemelerin yer aldığı birincil kaynak, kişiler arasındaki borç ilişkisini düzenleyen Borçlar Kanunu'dur. Borçlar Kanunu hükümleri emredici değil yorumlayıcı niteliktedir. Yorumlayıcı hüküm, aksi kararlaştırılabilen, uygulanması zorunlu olmayan hükümdür. Diğer bir ifadeyle, taraflar sözleşmelerinde kanunda yapılmış bir düzenlemenin aksini kararlaştırabilirler (İnan, 2001).

3.4.1.2.2.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

İş sahibinin bir taşınmazın belirli bir payının veya tümünün yükleniciye devri ya da devir taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir eser oluşturmayı taahhüt ettiği, geçerliliği şekle bağlı, kural olarak ani edimli (süreksiz olarak) tam olarak iki tarafa borç yükleyen çift tipli bir karma sözleşmedir (Uğur, 2002).

Yüklenicinin borçları; özen borcu, işin bizzat veya yönetimi altında yaptırılması, sadakat borcu ve genel ihbar yükümlülüğü, iyi cins malzeme kullanma ve artanı iade borcu, işe zamanında başlama ve devam etme borcu, ayıba karşı tekeffül (kefil olma) borcu ve teslim borcu şeklinde sıralanabilir. Teslim; sözleşme konusu eserin tamamlanmış olmasını ve ayrıca iş sahibinin eser üzerinde fiili hâkimiyetinin tesis edilmesini ifade etmektedir. Temerrüt; ifası mümkün olan ve ifası istenebilecek ve ifa edilecek anı gelmiş bulunan muaccel (hemen ödenmesi gereken) bir borcun kural olarak ihtara ve ek süre verilmiş olmasına rağmen yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkan hukuki durumdur. İş sahibinin borçları; proje ve ruhsat alma borcu, malzeme borcu, arsayı teslim borcu, vergileri ödeme borcu, ücret ödeme borcudur. Ücret çeşitleri; belli arsa payının tapu ile yükleniciye devri, inşaat süresi için arsa paylarının inşaatın yapıldığı ölçüye göre yükleniciye devri, arsanın tamamının yükleniciye devri, arsa paylarının satış vaadi yoluyla devri ve yüklenicinin de inşaatı yapmayı üstlenmesidir (Uğur, 2002).

T.C. Yargıtay Başkanlığı Hukuk Genel Kurulu'nun (YHGK) 06.10.2004 tarih, 2004/13-420 Esas ve 2004/443 sayılı kararına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılabilmesi ve sözleşmenin uygulanabilmesi için öncelikle inşaat yapılacak arsanın, üzerine inşaat yapılmaya müsait olması gerekmektedir. Bunun için de

arsanın imara uygun olması gerekir. Bu vasıfta değilse bununla ilgili olarak yapılan sözleşme de başından itibaren geçersiz sayılacaktır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin niteliği ile ilgili T.C. Yargıtay Başkanlığı 14. Hukuk Dairesi'nin 03. 07. 2003 tarih, 2003/4696 Esas ve 2003/5639 sayılı kararında; “Kural olarak kat karşılığı inşaat sözleşmeleri karşılıklı edimleri (borçlunun yapmak zorunda olduğu davranışları) içeren tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir. Sözleşmenin taraflarından arsa sahibi, sözleşmeye uygun koşullarda arsasını yükleniciye teslim etmek, yüklenici kendisine karşı edimini yerine getirdiğinde de edimi karşılığı yükleniciye bırakılan bağımsız bölümlerin tapusunu ona devretmek ile yükümlüdür. Sözleşmenin diğer tarafı olan yüklenicinin edim borcu ise sözleşmede kararlaştırılan koşullarda binayı yapıp arsa sahibine teslim etmektir.” denilmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, uygulamada çok yaygın olmasına rağmen yasal altyapısı olmayan bir sözleşmedir. Yasal süreç yönetimi kapsamında, kanunda açıkça düzenlenmeyen bu sözleşme ile ilgili ihtilafların çözümünde, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri, eser sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hükümlerinden yola çıkılarak oluşturulmuş emsal Yargıtay kararları incelenmeli, bu kararlar doğrultusunda geliştiricinin karşılaşılabileceği riskleri en aza indirecek sözleşme taslağının oluşturulması gereklidir.

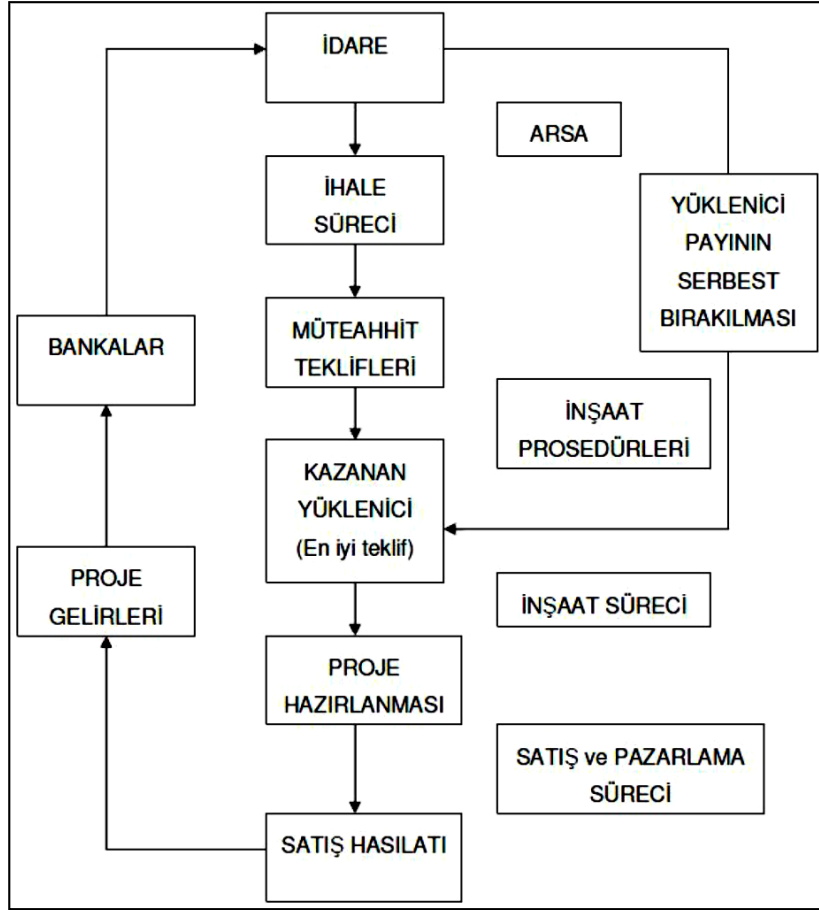
3.4.1.2.2.2 Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmeleri

Kişi ya da kurumların kendi arsalarını, yükleniciye belirli bir bedel karşılığı devretmesidir. Bu bedel yüklenicinin yapacağı projenin satış bedelinden sözleşmede taahhüt ettiği pay olarak iş sahibine ödenmesini öngörür. Arsa satışının bir türevi

olarak değerlendirilir. “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği” ile mevzuata bağlanmıştır. Bu yöntemle göre örneğin, 100 milyon TL’lik bir projede yüzde 35 oranında hasılat paylaşımında anlaşılırsa arsa karşılığı satılan konutların satış bedelinin 35 milyon TL’si arsa sahibine verilir. Geriye kalan yüzde 65 milyon TL’yi ise projeyi yapan ve satan şirket alır. Paylaşım aylık, yıllık veya konut bazlı yapılabilir (Giray, 2010).

Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından çok büyük bir önem taşımaktadır. Türkiye’deki konut sorununu aşmak üzere faaliyetlerine olağanüstü bir hızla devam eden TOKİ, bu modelini kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir. Kendi portföyünden arsa kullanan TOKİ, özel sektörle işbirliği yaparak projenin gelirinden proje yüklenicisi firmaya belli bir oran dahilinde aktarım yapmaktadır. Bu projelerde kullanılan arsaların TOKİ portföyünde bulunması, dolayısıyla TOKİ mülkiyetinde olması, projenin mülkiyet edinim sürecinden kaynaklanabilecek süre kayıpları olmaksızın, hızlı bir biçimde inşa edilebilmesine olanak tanımaktadır. Bu modelde TOKİ, arsanın geliştirilmesi sürecini yükleniciye bırakmaktadır. Yatırımın tüm finansmanını karşılamak da yükleniciye düştüğünden, TOKİ proje için finansman arayışlarının dışında kalmış olmaktadır. Sorumlu taraf olarak, arsanın inşaatı hazır hale getirilmesi ile ilgili tüm fiziksel ve yasal işlemleri tamamlamak ve en kısa sürede inşaatı başlayıp bitirmek yüklenici firma için de önemlidir (TOKİ, 2006; Giray, 2010).

Güven (2007), arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modelinin işleyiş döngüsünü şematik olarak Şekil 3.2'deki gibi özetlemiştir.



Şekil 3. 2: Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli (Güven, 2007)

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmeleri geliştirme sürecinde kritik öneme sahiptir. Satın alma işlemleri ve İnşaat sözleşmeleri yasal süreç yönetimi kapsamında değerlendirildiğinde, hukuki sorunlarla karşılaşmamak için yatırımın gerçekleştirileceği taşınmazın satın alınması işlemlerinin titizlikle icra edilmesi, sözleşmelerin kontrolünün sağlanması gerekmektedir. Yapılan tüm sözleşmelerin detaylı olarak incelenmesi, yatırım risklerinin en aza indirilmesini sağlayacaktır. Bu süreçte hukuk departmanı bulunmayan şirketlerin gayrimenkul hukuku konusunda faaliyet gösteren danışmanlık firmalarından hizmet alması faydalı olacaktır.

3.4.1.3 Arazi Geliştirme İşlemleri

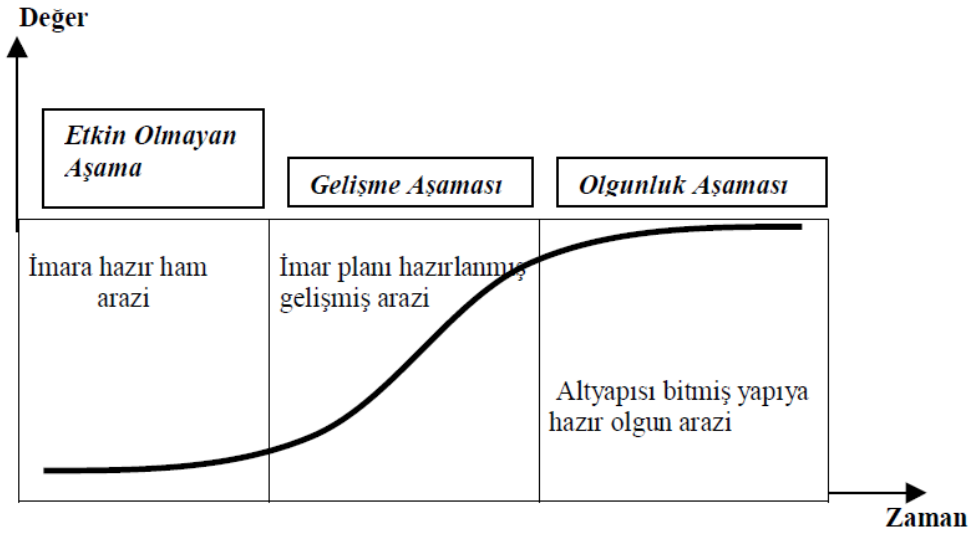
Arazi geliştirme süreci; başlama aşamasından bitme aşamasına kadar, geliştirmenin yapılacağı bir arazinin bulunması, fizibilite çalışmaları, gerekli kişi veya kuruluşlarla bağlantıların yapılması, alternatif projelerin tasarımı, pazar araştırmaları, projenin finansmanı, yüklenicilerle çalışılması, parselasyon sonucunda ortaya çıkan arsaların, taşınmaz yönetiminden ve ürünlerin satışından oluşur (Ülger ve Eray, 2003)

Türkiye’de imar ve yapılaşma konularına ilişkin ilke ve esasları tanımlayan mevzuatın temelini oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihinde 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 1. maddesine göre; “Bu kanun yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Kanunun ikinci maddesine göre: “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir”.

İmar Kanunu'nun 3. maddesinde: “Bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz” şeklindeki hükümle bir yerin ancak imar mevzuatının öngördüğü esaslar doğrultusunda kullanılabileceği, dolayısıyla imar mevzuatının ve imar planının getirdiği esaslara uyulmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Arazi geliştirme sürecinde ham araziden olgun arazi aşamasına kadar yürütülmesi gereken yasal süreçler mevcuttur. Ülger ve Eray, arazi gelişim sürecini üç aşamada incelemiştir. Bu aşamalardan birincisi; etkin olmayan aşamadır ve bu aşamada, arazi ham arazi olarak nitelendirilebilir. İkinci aşama, gelişme aşamasıdır. Üçüncü ve son

aşama ise arazinin gelişimini tamamlamış, üzerine imar planlarında belirlenen şekilde kullanılabilecek (imar planında konut alanı ise konut inşasına olanak tanınır) olgunluk aşamasıdır (2003). Bu aşamalarda zaman ve değer kavramlarının nasıl değiştiği Şekil 3.3'de gösterilmektedir.



Şekil 3. 3: Arazi Gelişim Süreci (Ülger ve Eray, 2003)

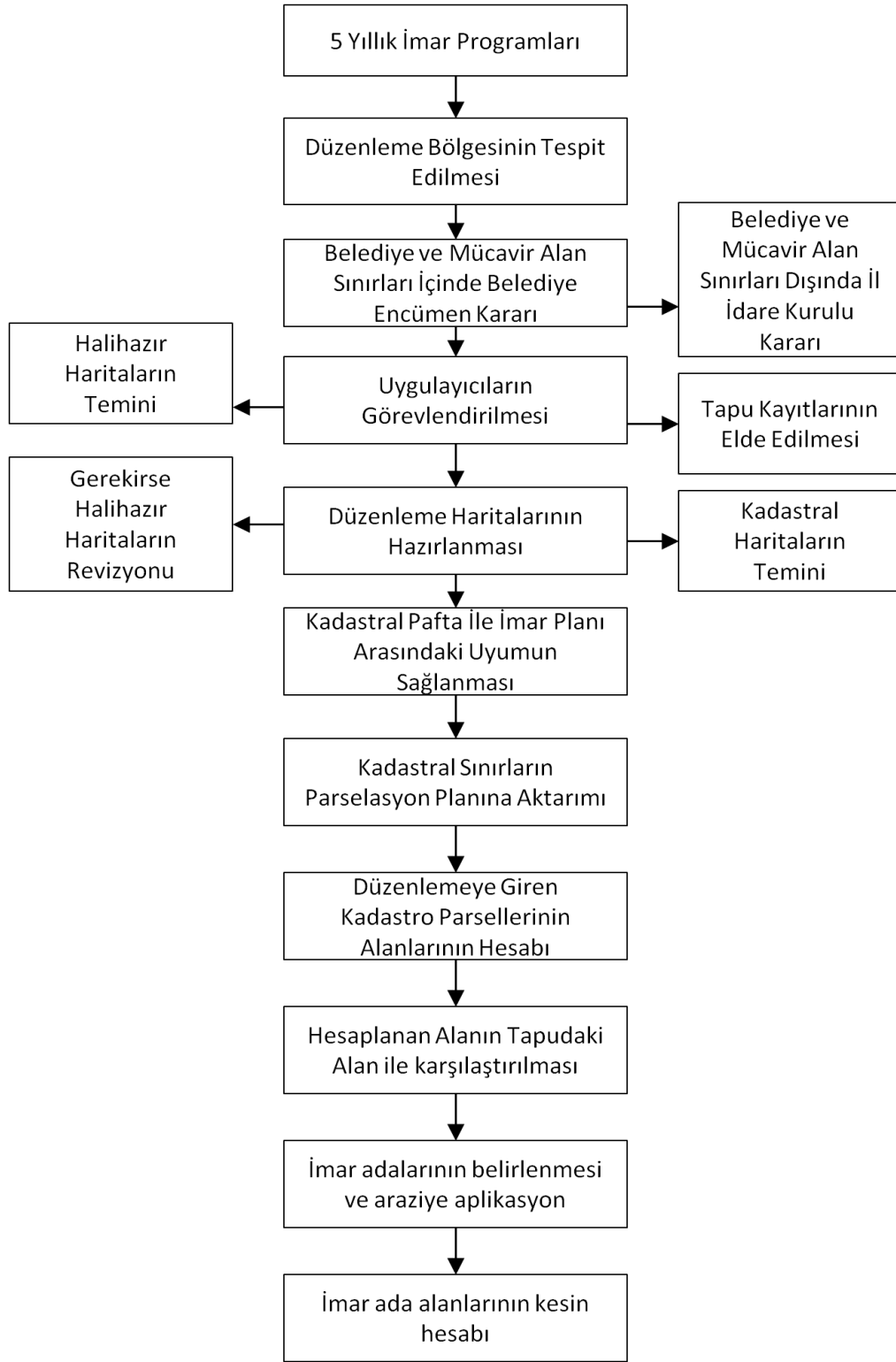
Mevzuatımızda imar hukuku ile ilgili yasa ve yönetmelik bazında birden çok düzenleme olduğu gibi, imar uygulamaları da değişik yasa ve yönetmeliklere göre yapılmakta, böylelikle ilk bakışta bir karışıklık var gibi görünmekte ve algılanmaktadır. İmar uygulamalarının yasal dayanakları;

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması,
- 2981 sayılı kanunun 10/c maddesi uyarınca yapılan ıslah imar uygulamaları,
- 2981 sayılı kanuna 3290 sayılı kanun ile getirilen ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine eklenen "Ek Madde 1" uygulaması
- 2981 sayılı kanunun 10/b maddesi uygulaması

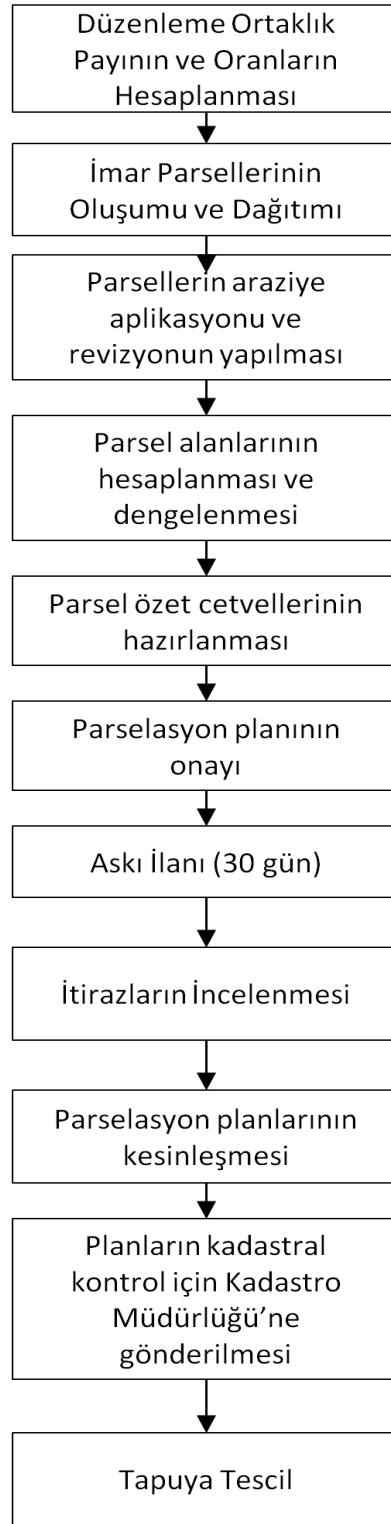
olarak gösterilebilir. Bu kanunlara dayalı olarak arsa ve arazilerde düzenleme yapma, hak sahiplerine dağıtma ve tescil gibi işlemlerdeki esaslar belirtilmiştir.

Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde belirtildiği gibi arazi ve arsa düzenlemesi resen yapılmaktadır. Belediye ve mücavir alanlar içinde bu yetki belediyelere verilmekte olup, belediye ve mücavir alanlar dışında ise ilgili il özel idareleri yetkilendirilmiştir. Arazi ve arsa düzenlemesi işlemi resen yapılmakla birlikte, İmar Kanunu’nun 18. maddesinin uygulanması ile ilgili yönetmeliğin 13. maddesinde imar planına ve 5 yıllık imar programına dahil olmak kaydıyla düzenleme sahalarının maliklerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğunun talebi üzerine de yapılabileceği belirtilmiş ve bu durumda parselasyon masraflarının talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanabileceği ifade edilmiştir. Arazi ve arsa düzenlemesine başlanılabilmesi için herhangi bir üst otoritenin kararı gerekmemekte, sadece Belediye Encümeni kararı alınmaktadır (Türk 2003, Güven 2007).

Türk, Türkiye'deki arazi ve arsa düzenleme yöntemi işleyiş sürecini Şekil 3.4 ve 3.5'deki gibi şematik olarak göstermiştir (2003).



Şekil 3. 4: Türkiye'deki Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemi İşleyiş Süreci (Türk 2003, Güven 2007)



Şekil 3. 5: (devam) Türkiye'deki Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemi İşleyiş Süreci

(Türk 2003, Güven 2007)

İmar planı, onaylı hâlihazırdaki haritalar üzerinde ve kadastral (hâlihazır) durumu işlenmiş olan arazi parçalarının kullanım biçimlerini, bölgede gelecekte öngörülen nüfus yoğunluğunu, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü göstermek amacıyla 1/1000 veya 1/5000 ölçeğe düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır. İmar planı tadilatı, Nazım ve Uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermemesi durumlarında söz konusu olmaktadır.

Türk'e (2004) göre, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. madde uygulaması (ifraz-tevhid), “isteğe bağlı uygulamalar”, “gönüllü uygulamalar” ile “arazi ve arsa sahiplerinin istemi ve rızası üzerine yapılan uygulamalar” gibi kavramlar aynı anlamda kullanılmaktadır. Tatbikatta, 15. ve 16. madde uygulaması; parselasyon planı oluşturulmadan, kadastral parsellerin imar planına uygunluğunun sağlanmasını ifade etmektedir. Kadastral parselin imar planında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlar, amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere kamuya terk edilip, umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında okul, hastane, kreş, belediye hizmet alanı ve diğer resmi tesis alanlar gibi kamu tesislerine ayrılmış alanlara rastlayan kısımlar, ayrı ayrı parçalar halinde amaçlarına göre, geriye kalan kısmında ise imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun imar parselleri oluşturulması şeklindedir.

Uygulamada sıkça kullanılan bir terim bulunmaktadır: ”Terk İşlemi”. Bu terim, ne 3194 sayılı yasada ne de ilgili yönetmeliklerde tanımlanmamıştır. Uygulamada “Terk işlemi” terimi, arazi ve arsa düzenleme öncesinde kadastral parsellerin ifraz edilerek imar parseli haline geldiği durumlarda, bu parselinin yol, meydan, yeşil saha, park ve umumi hizmetlere ayrılan yerlerinin kamuya bağışı anlamında kullanılmaktadır (Türk, 2004).

Burada bir kadastral parselin ifraz, tevhit ve terk işlemleri kullanılmak suretiyle imar parseline dönüşmesi amaçlanmaktadır. Bu türde uygulamanın genelde imar planının uygulanamadığı veya uygulanmadığı alanlarda yapıldığı veya imar planlarının mevzi olarak uygulaması şeklinde olduğu söylenebilir. Literatürde, bu yöntem için arazi ve arsa sahiplerinin istemi ve rızası üzerine yapılan uygulamalar şeklinde tanımlama getirilmiş ve bu tanımlama sınır düzeltmesi, ifraz- tevhit ve terk işlemlerini kapsadığı belirtilmiştir. İfraz ve tevhit işlemi ile, taşınmazın sahibinin isteği üzerine imar planı ve mevzuat hükümleri doğrultusunda taşınmazın bölünmesi (ifraz) ve taşınmazın imar planı ve mevzuat hükümlerine göre yeterli büyüklükte olmadığı durumlarda komşu parsellerle birleştirilerek (tevhit) inşaat elverişli konuma getirilmesi ifade edilmektedir (Türk, 2004)

3.4.1.4 Proje Geliştirme İşlemleri ve Yapı Ruhsatı Alınması

İnşaat öncesi yasal süreç yönetiminin son aşamasında proje geliştirme çalışmaları ve üretilen projeler ile söz konusu yapı veya yapılar için ilgili idari izinlerinin ve yapı ruhsatının alınması yer almaktadır.

Süreç kısaca şu şekilde özetlenebilir;

- Alınan imar izinlerine uygun olarak konsept belirleme ve değerlendirme çalışmalarına başlanır,
- Konsept değerlendirmesi yapıldıktan sonra mimari, statik, mekanik, tesisat müellifleri, jeolojik ve çevresel etüt (ÇED) raporlaması hizmeti ve yapı denetimi hizmeti için müellifler ile sözleşmeler yapılarak verilecek hizmetler taraflar arasında hüküm altına alınır,

- Tüm projelerin kanun ve yönetmeliklere uygunluğu konusunda ilgili idarelerden (su ve kanalizasyon idaresi, elektrik idaresi, ulaşım koordinasyon müdürlüğü, itfaiye müdürlüğü gibi) onay alınır,
- Sözleşmeler ve teknik projelerin onayları tamamlandıktan sonra ilgili idareye başvurularak yapı veya yapılar için ruhsat düzenlenir.

Tüm müellifler ile ilgili, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 38. maddesi; Yapıların mimari statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanması ve bunların uygulanması ile ilgili fenni mesuliyetlerin, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ve görev yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamlarınca deruhte edileceğini (üstlenileceğini) hüküm altına almıştır. Buna göre mimari projelerin mimarlar, peyzaj projelerinin peyzaj mimarları, statik projelerin inşaat mühendisleri, tesisat projelerinin makine mühendisleri, elektrik projelerinin ve asansör vb. projelerin elektrik mühendisleri ile yapının özelliğine göre elektrik ve makine mühendislerince birlikte hazırlanması, projenin zemine aplikasyon aşamasında harita mühendisinin de bu konu ile ilgili sorumluluğu üstlenmesi gerekmektedir.

Fen adamlarının fenni mesuliyet üstlenmelerine dair kurallar "İmar Kanununun 38. Maddesi'nde sayılan "Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik" hükümleri ile belirlenmiştir. Bu yönetmeliğe göre, mimar ve mühendis bulunmayan hallerde fen adamları yönetmelikte belirlenen yetki sınırları çerçevesinde fenni mesuliyet üstlenebilmektedir.

Onay alınacak idarelerin sayısı ve alınan onayların kapsamı gayrimenkulün konumu, projenin büyüklüğü, çevresel özellikleri ve ulaşım bağlantıları gibi özelliklerine göre

değişiklik göstermektedir. Örnek olarak, kıyıya yakın kesimlerde 3621 sayılı Kıyı Kanunu'na uygun hareket etmek gerekli iken, içerisinde tescilli yapı (eski eser, anıt ağaç, tarihi çeşme vb.) bulunduran parsel ya da tescilli eski eser parsellerine komşu parsellerde uygulama yapılabilmesi için ilgili koruma kurulu kararı gereklidir.

Yapı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesi'nde; karada, suda, daimi ve muvakkat (geçici), resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik (hareketli) tesisler şeklinde tanımlanmıştır.

İnşaat ruhsatı, ilgili idareler tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20, 21 ve 22. maddeleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. maddeleri esas alınarak verilmektedir.

Yapı ruhsatı verilmesi ile ilgili, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 22. maddesi'nde; "Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir."

Yapıya ilişkin kamu hukuku alanında kurallar konulurken aynı zamanda özel hukuk açısından da (mülkiyet hakkı) sınırlandırmalar mevcuttur. Yapı sahibi ve kanuni vekillerince; yürürlükteki kanun, plân, yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları,

fen, sanat, sağlık kuralları ve bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak suretiyle mimari, statik, tesisat ve peyzaj projeleri hazırlattırılması gereklidir.

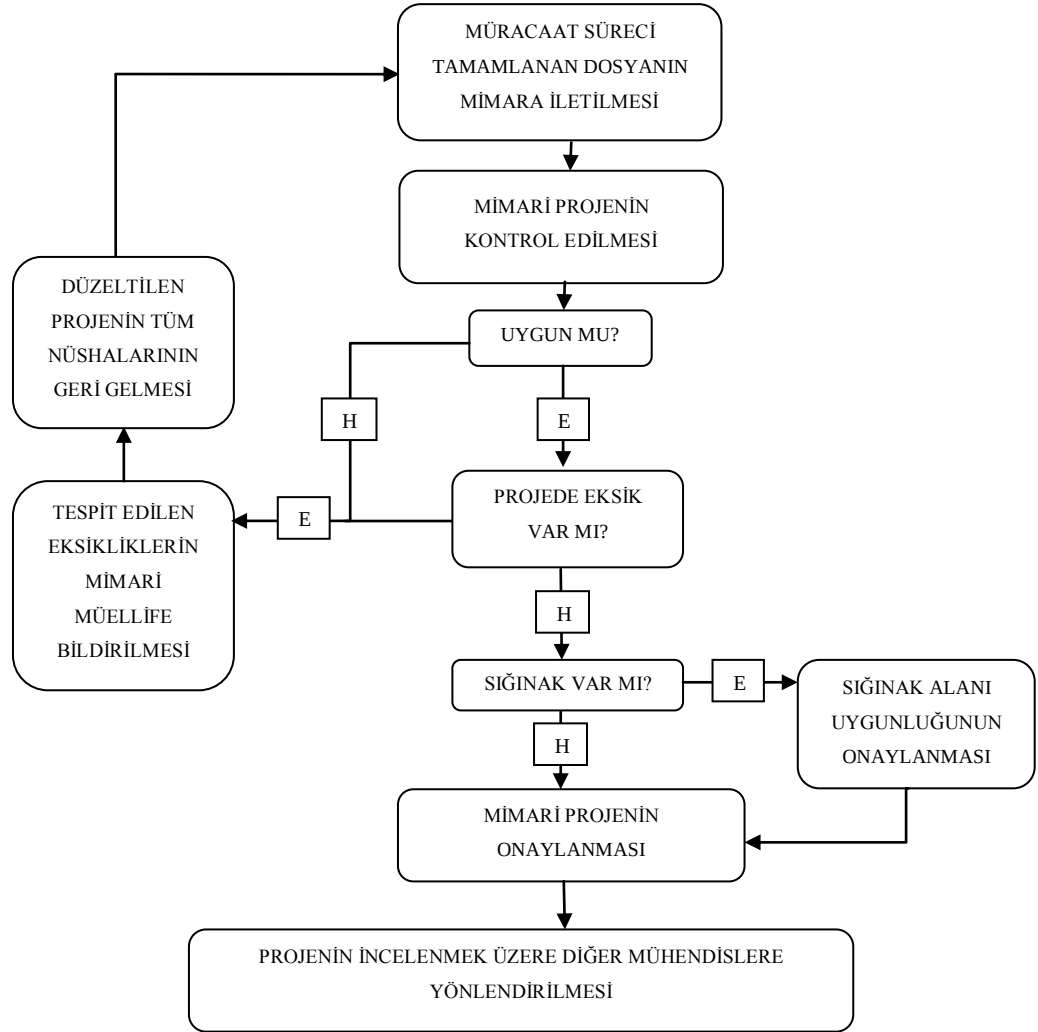
Yapı ruhsatı, mücavir alanlar içerisinde ruhsata tâbi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyeler tarafından, mücavir alan sınırları dışında valilikler tarafından (Çevre ve Şehircilik Müdürlükleri) verilen izindir. Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için (27. maddede belirtilen istisna hariç) yapı ruhsatı alınması zorunludur. İnşaatın ilk aşaması olan yıkım ve arazinin hazırlanması için yapılan faaliyetler ve kazı işlemine de ruhsat alınmaksızın başlanamamaktadır.

Yapı ruhsatı müracaatları ve yapı ruhsatlarının düzenlenmesine ilişkin işlemlerde uygulama birlikteliğinin sağlanması gereklidir. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 10.03.2011 tarih ve 111/3793 sayılı genelgede, “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 22. maddesinde ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin dördüncü bölümünde yer alan maddelerinde; yapı ruhsatı düzenlenirken hangi belgelerin hazırlanacağı ve hangi işlemlerin isteneceği açıkça belirtilmiş olup, idarelerce sayılanlar dışında teknik zorunluluk kapsamında kalmayan belgelerin istenmemesi ve ruhsat süreçlerinin idarelerce zorlaştırılmaması gerekmektedir” denilmektedir.

Yapı ruhsatı için gerekli belgeler ile idareye başvuru yapıldıktan sonra ilgili idare tarafından yapılan inceleme sonunda ruhsat alınması için herhangi bir eksiklik görülmez ise Yapı Ruhsatı Belgesi doldurularak talep sahibine verilmektedir.

İnşaata başlamadan önce yapılması gereken işlemlerden en önemlileri olan mimari proje kontrolü ve yapı ruhsatı alma işlemleri belediyelerin ilgili müdürlüklerinde

incelenmiştir. Bu incelemelere göre inşaat öncesi yasal süreç yönetimi kapsamında ilgili belediyeler nezdinde takip edilmesi gereken, mimari proje kontrolü, yapı ruhsatı verilmesi, yapı ruhsatı tadilatı işlemleri için iş akış şemaları oluşturulmuştur. Mimari Proje Kontrolü İş Akış Şeması Şekil 3.6'da gösterilmiştir.



Şekil 3. 6: Mimari Proje Kontrolü İş Akış Şeması

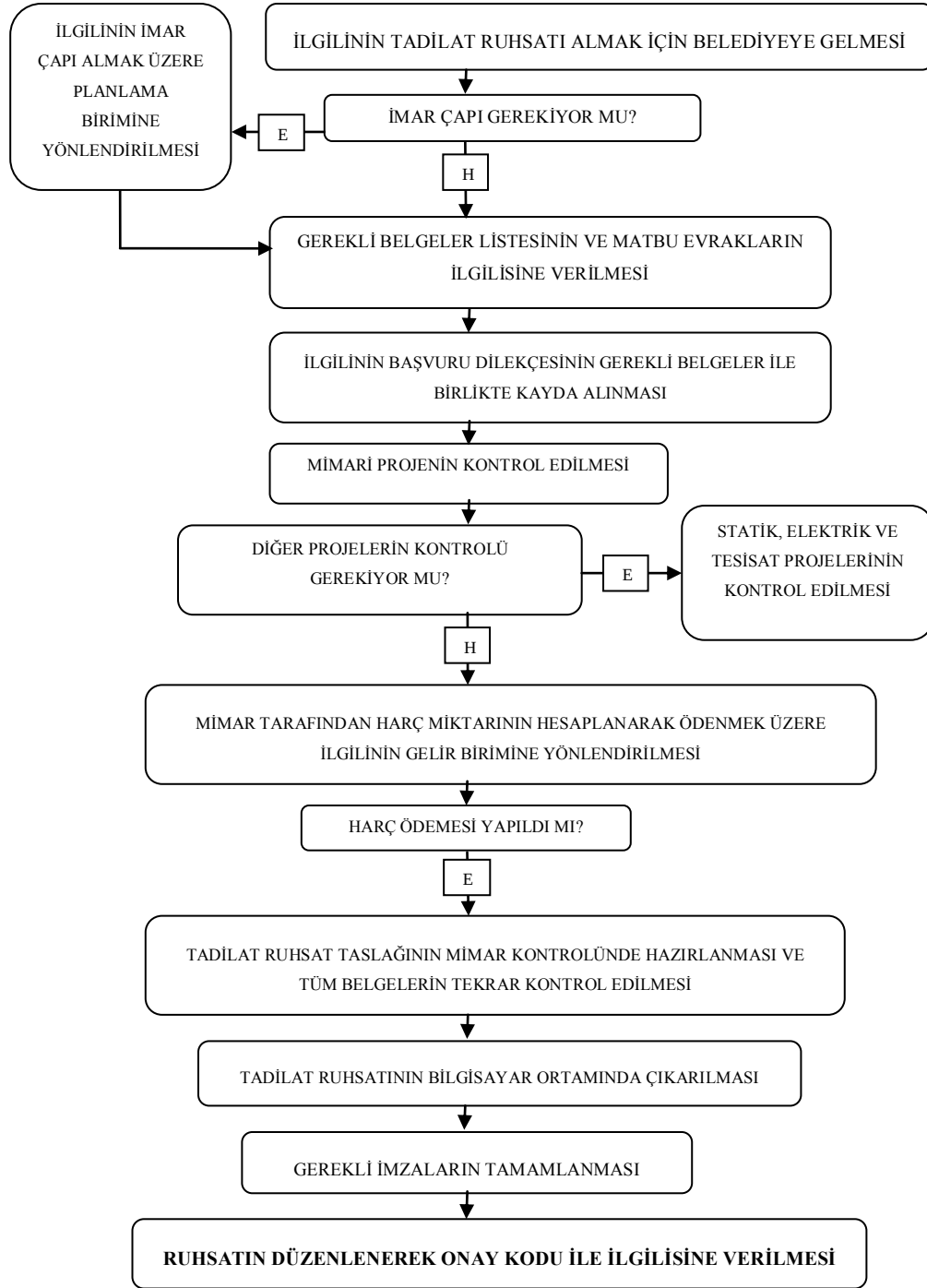
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Belediyeler tarafından yapılan uygulamalarda öncelikle mimari projenin onaylanması gereklidir. Mimari olarak onaylanmayan projeler diğer teknik büro ekibi tarafından

incelenmemekte olup, mimari olarak onay almış projelerin statik, tesisat, elektrik projelerinin sıraya bağlı olmaksızın kontrol edilmesi gereklidir. Yapı ruhsatı teknik projelerin tamamının kontrolünün ardından hazırlanabilmektedir. Yeni yapı ruhsatı alınması iş akış şeması Şekil 3.7'de gösterilmiştir.

İmar Kanunu'nun 29. Maddesi'nde, "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." denilmektedir. Bu durum alınan yapı ruhsatının yenilenmesini gerektirmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde, "Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 8/9/2002 tarihli ve 24870 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, 26/6/2009 tarihli ve 27270 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur." denilmektedir.



Şekil 3. 8: Tadilat Ruhsatı Verilmesi İş Akış Şeması

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Geliştirici tarafından, inşaat başlamadan önce veya inşaat aşamasında, alınan yapı ruhsatında değişiklik (inşaat alanı, mimari özellik vb.) yapılması istenilebilir. Bu değişiklikler yapı ruhsatının ilgili idare tarafından tadilatını (değiştirme) gerektirmektedir.

İnşaat öncesi yasal süreç yönetiminde üretilmek istenen ürünün işlevselliği, görselliği, ilerici ve yenilikçi olma ideallerinin yanı sıra, projenin kente, kurallara, çevreye, iklim, zemin ve afet koşullarına uygun olması gibi pek çok kriter yer almaktadır. Proje geliştirme ve idare onaylarının alınması sürecinde müellif kontratlarının yapılması, sözleşmelerin kontrolü, teknik projelerin mevzuata uygunluğunun kontrolünün sağlanması ve onayların belirlenen süreler dâhilinde alınması gerekmektedir.

3.4.2 İnşaat Aşamasında Yasal Süreç Yönetimi

İnşaat işleri, arsa veya arazi altyapısı üzerine hammadde ve işçilik kullanılarak bir bina yerleştirilmesi eylemi ile gerçekleşen bir üretim sürecidir. İnşaat faaliyetleri, bir başkasının arsası üzerine yapılırsa inşaat taahhüt işleri olarak, inşaat firmasının kendi arsası veya kat karşılığı olarak aldığı bir arsa üzerine yapılırsa özel inşaat (yap-sat veya arsa geliştirme) işleri olarak adlandırılmaktadır.

İnşaat işletmelerinin, inşaat işlerini yürüterek tamamlaması ile ortaya bir mamul veya hizmet çıkmaktadır. İnşaat işleri, yapımı üstlenilen her bir projenin birbirinden farklı olması, konumunun farklı olması, üretimde kullanılan makine ve araçların farklı özellikler taşıyabilmesi ve her bir projenin ayrı bir örgütlenme ve yönetim süreci gerektirmesi gibi nedenlerden dolayı diğer üretim süreçlerinden farklılaşmaktadır.

İdare hukuku kurallarınca, yapı kavramı ile izin kavramı arasında sıkı bir ilişki kurulmuştur. Bu ilişki, henüz yapı yapılmadan önce izinle başlayıp, yapı bittikten sonra yapı kullanma izninin alınmasına kadar devam etmektedir. Yapıların izne bağlanması konusuna ilişkin, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi'ne göre, belediye sınırları içinde yapılacak bütün yapılar için belediyelerden "Yapı Ruhsatı" ve aynı kanunun 30. Maddesi'ne göre de yapı bitince kullanılabilmesi için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alınması zorunludur.

Yapı ruhsatına tabi yapılarda, inşaatın idare tarafından onaylanan teknik uygulama projelerine uygun olarak tamamlanması gerekmektedir. Eğer aksi durum söz konusu olursa, imar mevzuatına ve sözleşmeye aykırı olarak inşa edilen bölümün projesine ve sözleşmeye uygun duruma getirilmesi veya yıkılması için de emek ve para harcanacağı açıktır.

İnşaat aşamasında yasal süreç yönetiminde, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin üzerinde önemle durması gereken başlıca konular kat irtifakı kurulması ve yapı denetimidir. İnşaat işlerine başladıktan sonra, yapı denetimi ile yapı özellikleri ve inşaatın projeye uygunluğu kontrol edilirken, satışa ve kiralamaya konu olacak bağımsız bölümlerin mülkiyet haklarının tapuya tescili için kat irtifakı kurulması gereklidir.

3.4.2.1 Kat İrtifakı Kurulması

Türkiye'de inşaat sektöründe yaygın olarak uygulanan yöntemde, inşaat maliyetinin önemli bir kısmının sağlanması için inşaat başlangıcında satış işlemine başlanması amaçlanmaktadır. Bu sebeple inşaat firmaları için yapı ruhsatının alınması satış ve pazarlama sürecinin başlaması anlamını taşımaktadır.

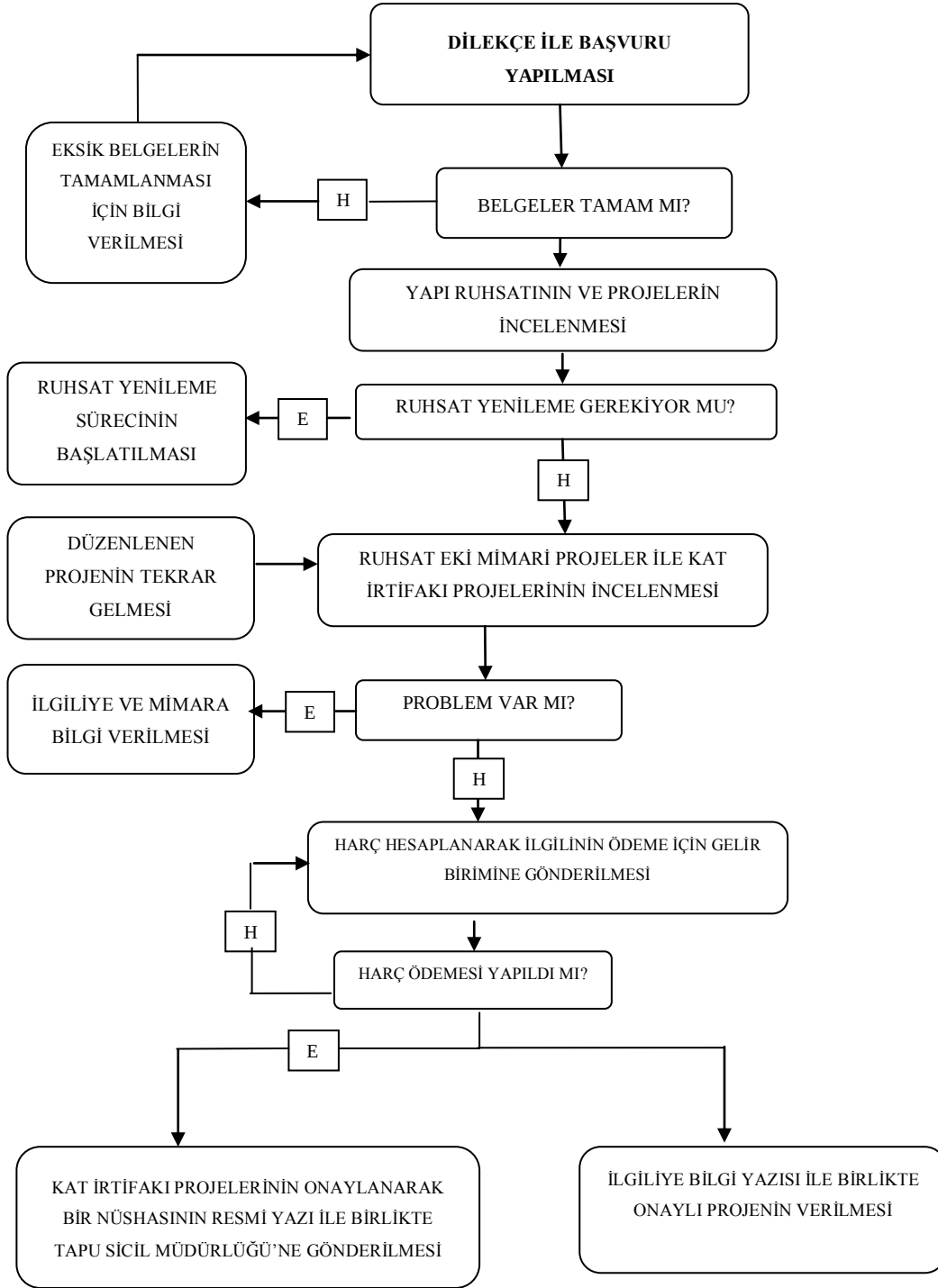
Birçok inşaat firması tarafından konut ünitelerinin ve ticari ünitelerin satışına yapı ruhsatı alınmaksızın başlanmakta, bu durum inşaat sürecinde karşılaşılan olası yönetsel sorunlarda firmaları ve müşterileri hukuki olarak zora sokmaktadır.

Yapı ruhsatı, yukarıda yasal dayanaklarla açıklandığı üzere, idareler nezdinde projenin resmi olarak incelendiği ve onaylandığı anlamı taşıdığından son derece önemli bir belgedir. 6502/4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut ve ticari ünite satışı yapılamayacağını ve yapı ruhsatı alımından sonra satışa konu ünitelerin teslim edilme süresini düzenlemektedir.

Yapı ruhsatı alınmasından sonra projedeki bağımsız bölümlerin satışa konu edilebilmesi için kat irtifakının kurulması gerekmektedir.

İnşaat aşamasında yasal süreç yönetimi kapsamında, şirketlerin satış öncesinde yapması gereken işlem, yapı ruhsatı alınmasını takiben kat irtifakının kurulmasıdır. Kat irtifakı tesis edilmiş bir projeden konut veya ticari ünite satın alınması halinde, konutun ve ticari ünitenin konumu, bağımsız bölüm numarası, arsa payı, bulunduğu blok, kat vb. özellikleri resmi olarak belirlenmiş ve tapuya kaydedilmiş olacaktır. Bu durumda kat irtifakı tapusu tüketici adına tescil edilebileceği gibi, sözleşme de tapu kütüğüne şerh edilebilecektir.

Kat irtifakının kurulması, inşaat sonrasında kurulacak kat mülkiyetine esas teşkil eder. Kat irtifakı işlemleri belediyede başlayarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tapu kütüğüne tescil işlemiyle tamamlanır. Kat irtifakı kurulması iş akış şeması Şekil 3.9'da gösterilmiştir.



Şekil 3. 9: Kat İrtifakı Kurulması İş Akış Şeması

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim planı hazırlanır. Yönetim Plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini (sahiplerini) bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır (Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 70).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur (Madde 3).

Türkiye'deki inşaat uygulamalarında, kurumsal inşaat firmalarının inşaat yapacakları arsa üzerinde vakit kaybetmeden kat irtifakı kurdukları gözlemlenmektedir. Bunun nedeni, arsa üzerinde bağımsız tapu düzenlenmesini sağlayarak üniteleri satın alan müşterilere tapu vermek ve finansman sağlamaktır. Bu çerçevede, kat irtifakı tapusuna sahip müşterilerin inşaatın tamamlanmaması veya gecikmesi halindeki mağduriyeti en aza inmekte, müşteri kaygıları azalmaktadır.

3.4.2.2 Yapı Denetimi

İnşaat sürecinde yapılan imalatlar bağımsız denetim kuruluşları, müellifler ve ilgili idareler tarafından kontrol edilerek yasal düzenlemelere aykırı imalatların önüne geçmek amaçlanmaktadır. İmar mevzuatı kapsamında inşaat aşamasında bilgi sahibi olunması gereken birçok yasa ve yönetmelik bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, Yapı Denetimi Uygulama Usul ve

Esasları Yönetmeliği ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'dir. Yapı denetimi uygulama yönetmelikleri, uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm üretmek için yürürlüğe konulmuştur.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 13.07.2001 tarihinde 24461 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun;

- a) 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27. maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan yapılar,
- b) Bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar,
- c) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler,
- d) Köy yerleşik alanlarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmayan iskân dışı alanlarda ve nüfusu 5000'in altında olan belediyelerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müstemilatı,

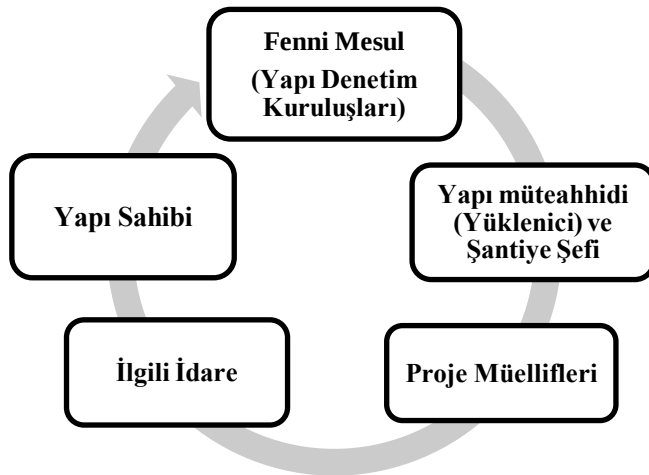
hariç olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar (Madde 1).

Bu kanunun amacı; can ve mal güvenliğini temin etmek için, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un diğer amaçları;

- Yapıda can ve mal güvenliğini sağlayarak ekonomik ve sosyal kayıpları azaltmak,
- Yapı kalitesini artırmak, ekonomik ömrü uzatmak, bakım ve onarım maliyetlerini azaltmak,
- Afetlere dayanıklı ve çağdaş standartlarda yapı üretmek,
- Yapı denetim sistemi içinde görev alan yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müellifi, laboratuvar görevlileri, yapı denetim kuruluşları, denetçi mühendis ve mimarlar gibi yapı sorumlularına etkin görevler vermek,
- Uzmanlaşma kavramı üzerinde durularak, mühendislik ve mimarlık hizmetlerinin kalitesini yükseltmek,
- Yapılaşma sürecinde kanun denetiminin etkinliğini artırmak

olarak özetlenebilir. İnşaat aşamasında yasal süreç yönetimi kapsamında yapı sorumluları Şekil 15'te şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3. 10: Yapı Sorumluları

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Yapı denetim kuruluşları 4708 sayılı kanuna göre aşağıda belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür:

- a) Proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol ederek, ilgili idareler dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmek,
- b) Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirmek,
- c) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek,
- d) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak,
- e) Yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermek, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek,
- f) İş yerinde, iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili bölge çalışma müdürlüğüne bildirmek,
- g) Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek,

- h) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek,
- i) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak (Madde 2).

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'ne göre yapı sorumlularının yerine getirmekle yükümlü olduğu unsurlar belirtilmiştir. Bu yönetmelikte, ilgili idare, yapı denetim kuruluşu, denetçi, kontrol elemanı, yardımcı kontrol elemanı, proje müellifi, yapı müteahhidi (yüklenici) ve yapı sahibinin görev ve sorumlulukları Madde 4, 5, 6, 7, 8 ve 9'da tanımlanmıştır. İnşaat aşamasında yasal süreç yönetimi kapsamında görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi ve yapılan işlerdeki eksikliklerin giderilmesi için geliştiricinin 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'ne hakim olması gerekmektedir.

Yapı işleri faaliyet ve süreçlerinin takibinin sağlanmasına yönelik, 16.12.2010 tarih ve 27787 sayılı Resmi Gazete'de "Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik" yayınlanmıştır. Bu yönetmeliğin amacı; plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerine yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, mimar veya mühendis unvanlı şantiye şefi çalıştırılması mecburi yapılara, yapım işlerinde görev alan şantiye şeflerine ve yetki belgeli usta çalıştırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik kapsamında; yapı ruhsatına tâbi bütün yapıların bir yapı müteahhidinin sorumluluğu altında inşa edilmesi, her müteahhidin bir yapı müteahhidi yetki belgesi

numarası alması, bu numaranın yapı ruhsatında, yapı kullanma izin belgesinde ve yapım işleri sözleşmelerinde kullanılması esastır (Madde 5). Böylece yapı inşaatlarında yetkin personelin çalıştırılması, müteahhit kayıtlarının düzenli olarak tutulması, inşaat süresince gerekli tedbirlerin alınması amaçlanmış, müteahhit görev ve sorumlulukları tanımlanmıştır.

İnşaat aşamasında yasal süreç yönetiminin mevzuata uygun olarak profesyonel bir şekilde icra edilmesi, karşılaşılabilecek muhtemel sorunların en aza indirilmesinin, proje hedeflerini gelir, nitelik ve maliyet açısından gerçekleştirmenin ön koşuludur. Projenin esas amacı olan satış ve kiralama işlemlerinin yapılabilmesi için mevzuata uygun hareket etmek şarttır. İnşaat çalışmasının ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde, teknik projelere ve mevzuata uygunluk açısından etkin ve sürekli bir şekilde denetlenmesi, zamanlama ve maliyet hesaplamaları açısından proje hedeflerine ulaşmak için gereklidir.

3.4.3 İnşaat Sonrası Yasal Süreç Yönetimi

İnşaat sonrası yasal süreç yönetiminde, ilk olarak yapı inşaatı tamamlandıktan sonra yapının amacına uygun kullanılması için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alınması, ardından inşaat aşamasında kurulan kat irtifakına uygun olarak "Kat Mülkiyeti" kurulması gereklidir.

3.4.3.1 Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması

Yapı kullanma izin belgesi, bir yapının hizmete açılabilmesi için gerekli şartların yerine getirildiğini gösteren ve alınması zorunlu bir yapı belgesidir.

Yapı kullanma izni, İmar Kanunu'nun 30. maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 64. maddesi ile düzenlenmektedir. Yapı tamamen bittiği takdirde

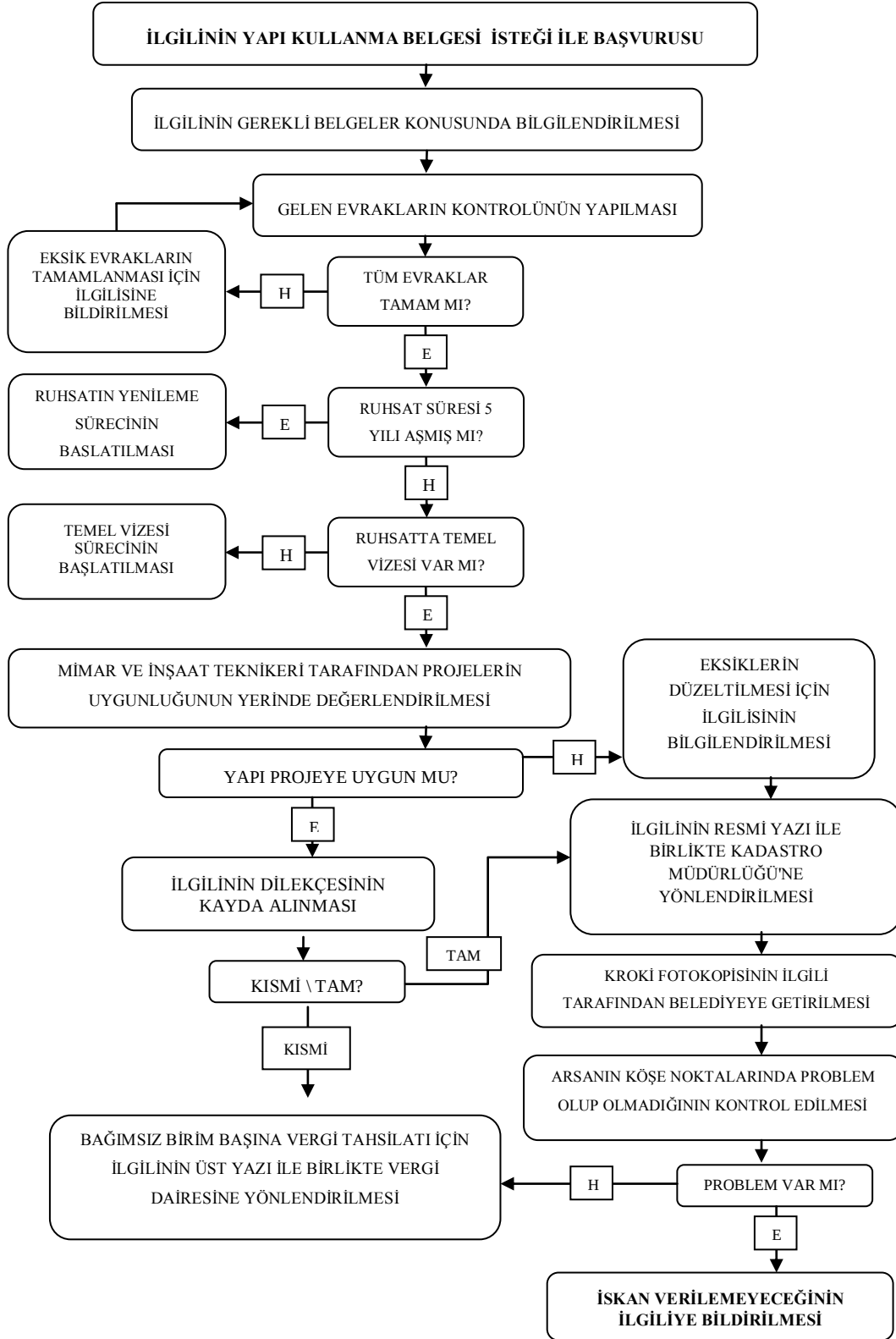
tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için ilgili idareden izin alınması zorunludur.

Müelliflerin onay işlemleri ile ilgili, 31.01.2000 tarih ve 86/2023 sayılı Genelge'nin Yapı Kullanma İzni başlıklı bölümü uyarınca; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 64. maddesi ile yapı kullanma izni düzenlenmeden önce proje müelliflerinden yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten rapor ile 5846/4110 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu kapsamında kalan projelerin, aslına uygun olarak inşa edildiğinin, proje müellifi tarafından da kontrolünün amaçlandığı açıklanmıştır.

Yapı sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığının tespit edilmesi gerekmektedir. Bu tespit yapılırken, ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde yer alan fenni mesullerin yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapıldığını belirten raporlar da incelenir.

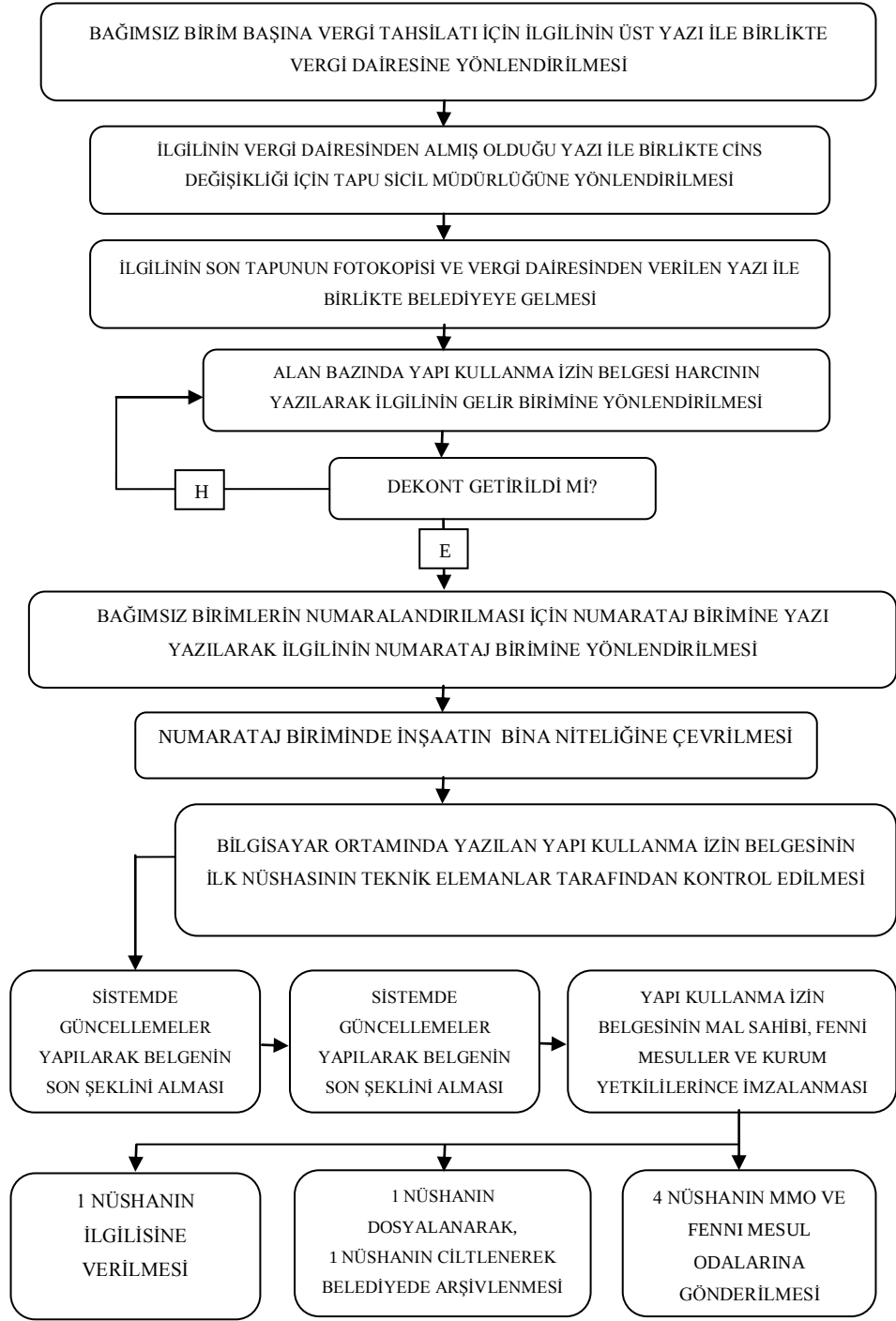
Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması iş akış şeması Şekil 3.11 ve 3.12'de gösterilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 64. maddesine göre; Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, idare tarafından 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksiklikler tamamlandıktan sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, yapı sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.



Şekil 3. 11: Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması İş Akış Şeması

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)



Şekil 3. 12: (devam) Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınması İş Akış Şeması

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Yapı kullanma izninin verildiği tarih yapı inşaatının tamamlandığı tarihtir. Yapı kullanma izin belgesinin zamanında alınabilmesi için inşaatın her aşamasında mimari

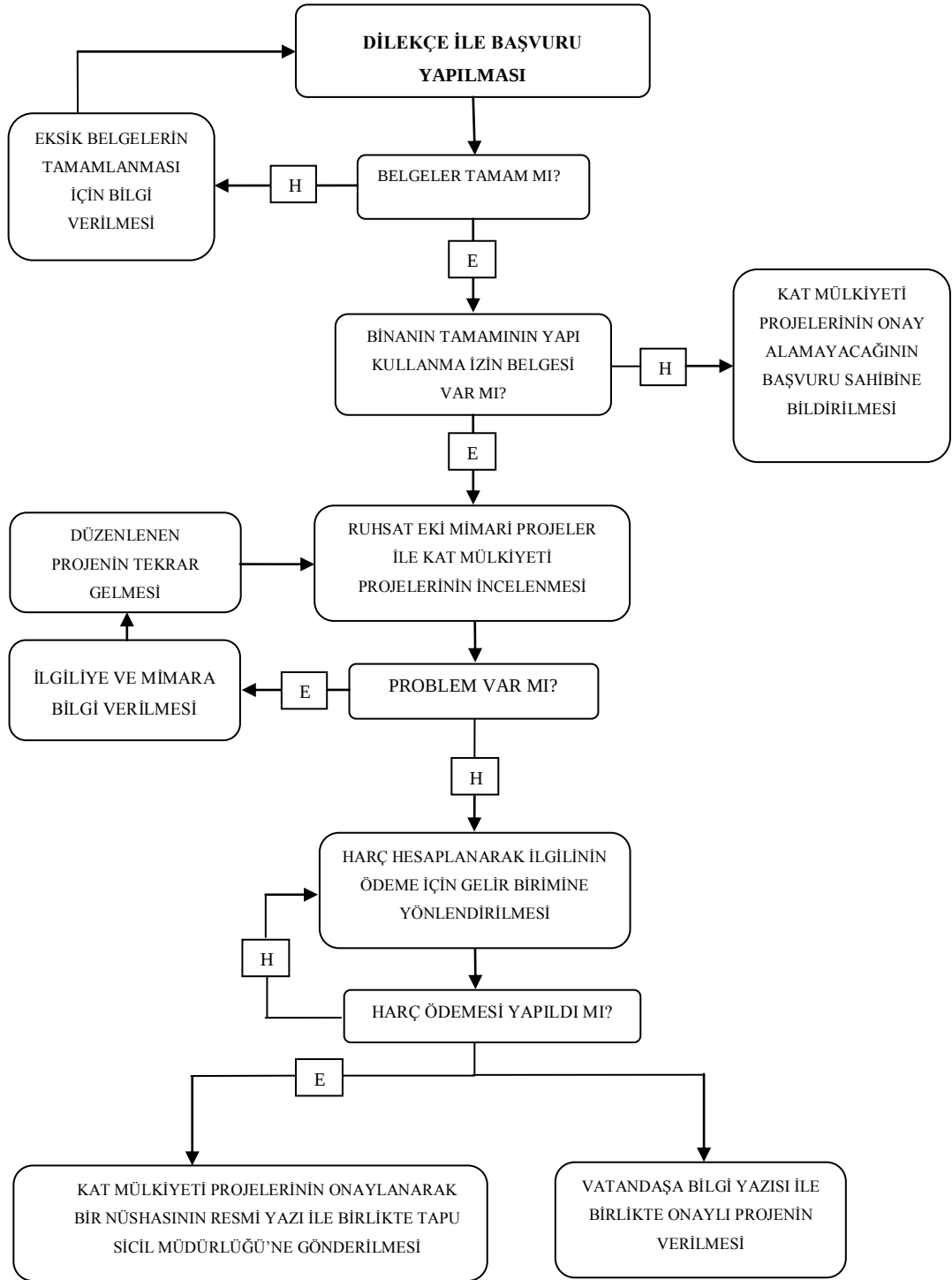
ve teknik projelere, ilgili yasa ve yönetmeliklere aynen uyulmuş olması gerekmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine göre; İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapının yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme vb. hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca izin alan bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılabilir.

3.4.3.2 Kat Mülkiyeti Kurulması

İnşaatin mimari proje ve eklerine, ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak tamamlandığını raporlayan yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra, inşaat aşamasında kurulan kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat mülkiyetine çevrilir. Kat mülkiyeti kurulması işleminin ilgili yerel idaredeki iş akış şeması Şekil 3.13'de gösterilmiştir.



Şekil 3. 13: Kat Mülkiyeti Kurulması İş Akış Şeması

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Kat mülkiyeti, tapu siciline tescil ile doğan, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve yetkili idarece verilen yapı kullanma izin belgesine göre, verildiği tarihten itibaren altmış günü geçmemek üzere ilgili tapu idaresine gönderilmesinden sonra ilgilisinin üzerine resen yapılır (Madde 14). Kat mülkiyetine çevrilmediği ya da çevrilemediği sürece de gayrimenkul bağımsız bölümünün tapuları "kat irtifaklı tapu" niteliğinde kalmaktadır.

İnşaat sonrası yasal süreç yönetiminde, yapı inşaatı tamamlandığında yapının imar haklarına, vaziyet planına, teknik projelerine ve diğer alınan teknik onaylara uygun olarak tamamlandığına dair konut veya işyeri kullanım izni alınması için, imar kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca yapı kullanma izin belgesi alınması, ardından kat mülkiyeti kanunu uyarınca tapu siciline tescilinin yapılması gereklidir.

3.5 Türkiye'deki Gayrimenkul Geliştirme Mevzuatı ve Yasal Çerçeve

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sürecindeki uygulamalar uzun yıllardır mevzuatla tanımlanmaya ve düzenlenmeye çalışılıyor olmasına rağmen, ülkemizde hemen hemen her yöre ve bölgede binalar sağlıklı, güvenli, planlı, çağdaş ve işlevsel yaşam alanlarının ana unsurları olabilme özelliğini henüz tam anlamıyla kazanamamıştır.

Türkiye'nin büyük bir bölümünün birinci derece deprem kuşağında bulunmasına karşın, büyük kentlerimizde denetimli, güvenli, sağlıklı çağdaş yapıların projelendirildiğini, inşa edildiğini, denetlendiğini söylemek tam anlamıyla mümkün olamamaktadır.

Sektördeki bu olumsuz durumlar dikkate alındığında, gayrimenkul geliştirme sürecinin her aşamasında sürdürülebilirlik kavramının ana hedef olması, tüm sürecin bu amaçla yönetilmesiyle ürün/hizmet kalitesini sağlamak, devam ettirmek ve iyileştirmek için gayret gösterilmesinin önemi daha çok anlaşılmaktadır. Planlanan hedefler çerçevesinde üretim yaparken kamu yararı dikkate alınmalı, ekonomik fayda kazanımı sağlanırken sosyal ve çevresel faktörler de unutulmamalıdır.

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren şirketler tüm geliştirme süreci boyunca birçok kanun, yönetmelik, tebliğ, tüzük ve standart ile karşı karşıyadır. Gayrimenkul ile ilgili mevzuatın tanınması ve projelerin yasal çerçeve dahilinde gerçekleştirilmesi birçok şirketin ana hedefi iken, sektörde halen gelir artışı sağlamak adına mevzuata aykırı imalatlar yapılmaktadır.

Türkiye'de uygulanan gayrimenkul geliştirme mevzuatı ve yasal çerçeve incelenirken imar planlarının etkinliği göz ardı edilemez. İmar planlarının toplum yaşamını yakından etkileyen fiziksel çevrenin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması ve koruma kullanma dengesinin en rasyonel biçimde belirlenmesi için şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olarak hazırlanması esastır. İmar planları ile düzenlenen alanlarda bir arazi parçasının kamu yararına en uygun kullanım şekli belirlenir. Bu nedenle, plan hiyerarşisine göre imar planları, imar kanunu ve yönetmeliklerden önce uygulanması gereken yasal çerçeveyi belirlemektedir.

Gayrimenkul geliştirme faaliyetinde bulunan şirketlerin, yerel ve merkezi idarelerin, tüketici ve son kullanıcının uyması gereken başlıca kanunlar ve kanunların konu olduğu evreler Tablo 3.3'de gösterilmiştir.

KANUNLAR	İNŞAAT ÖNCESİ	İNŞAAT AŞAMASI	İNŞAAT SONRASI
3194 sayılı İmar Kanunu (*)	X	X	X
3402 sayılı Kadastro Kanunu (*)	X	X	X
4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun (*)		X	X
1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	X		
5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu (*)	X	X	X
4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	X		
5272 sayılı Belediye Kanunu	X	X	X
5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (*)	X	X	X
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesine İlişkin Kanun	X	X	X
5213 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	X	X	X
5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu		X	X
4560 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	X	X	X
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu	X	X	X
2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (*)	X	X	X
3621 sayılı Kıyı Kanunu	X	X	X
213 sayılı Vergi Usul Kanunu (*)	X	X	X
2644 sayılı Tapu Kanunu (*)	X	X	X
634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (*)		X	X
2872 sayılı Çevre Kanunu (*)	X	X	X
4857 sayılı İş Kanunu (*)	X	X	X
6502/4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (*)		X	X
2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	X	X	X

(*) Gayrimenkul geliştirme sürecindeki genel nitelikli kanunlar

Tablo 3. 3: Gayrimenkul Geliştirme Sürecindeki Başlıca Kanunlar
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Gayrimenkul geliştirme sürecindeki tüm paydaşların uyması gereken başlıca yönetmelikler ve yönetmeliklerin konu olduğu evreler Tablo 3.4'te gösterilmiştir.

YÖNETMELİKLER	İNŞAAT ÖNCESİ	İNŞAAT AŞAMASI	İNŞAAT SONRASI
Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik	X	X	X
Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik (*)	X		
Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik	X	X	X
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (*)	X	X	X
Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	X	X	X
Kentsel Sit Alanı Yönetmeliği	X	X	X
Asansör Yönetmeliği (*)		X	X
Sığınak Yönetmeliği (*)	X	X	X
Koruma Amaçlı İmar Planları Hakkında Yönetmelik	X		
Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği	X	X	X
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (*)	X	X	X
Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik (*)	X	X	X
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (*)			X
Elektrik İç Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği	X		
Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği	X	X	X
Elektrik Enerji Tesisleri Proje Yönetmeliği	X		
Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği		X	X
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği (*)	X	X	X
Gürültü Kontrol Yönetmeliği (*)		X	X
3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik (*)	X	X	X
Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği (*)	X	X	X
Otopark Yönetmeliği (*)	X	X	X
Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği	X	X	X
Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (*)		X	
İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (*)	X		
Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik		X	
Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği (*)	X	X	X
Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği	X	X	X
Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik		X	X

(*) Gayrimenkul geliştirme sürecindeki genel nitelikli yönetmelikler

Tablo 3. 4: Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Uyulması Gereken Başlıca Yönetmelikler (Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

Yönetmelikler, hukuk sistemimizde kanunların uygulanmasını sağlamak üzere, kanun ve tüzüklere aykırı olmamak şartıyla çıkarılan hukuki metinlerdir. Anayasada yönetmeliklerin, Başbakanlık, bakanlıklar ve kamu tüzel kişileri tarafından çıkarılabileceği ifade edilmiştir. Yönetmelikler idarenin tek taraflı düzenleyici işlemleri arasındadır ve kurallar hiyerarşisinde tüzüklerden sonra gelmektedir.

4 ABC PROJESİNDE YASAL SÜREÇ YÖNETİMİ UYGULAMASI

Çalışmanın uygulama bölümü olan bu bölümünde, 'Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde İdeal Yasal Süreç Yönetimi Nasıl Olmalıdır?' sorusuna cevap teşkil edecek bir yasal süreç incelemesi yapılmıştır.

Bu çalışmada A gayrimenkul geliştirme şirketinin 2011 yılında proje çalışmalarına başlayıp 2014 yılında inşaatını tamamladığı ABC Projesi'nin yasal süreç yönetimi incelenmiştir. Gayrimenkul geliştirme süreci içerisinde yasal süreç yönetiminin ne kadar kritik olduğu, sürecin profesyonel bir şekilde yürütülmesinin pazarlama politikalarına ve tüm sürece nasıl katkıda bulunduğu tespit edilmiştir.

4.1 A Şirketi Hakkında Genel Bilgi

A şirketi, liderlik, kurumsallık, uzmanlık, insana ve çevreye saygı değerleriyle Türkiye'de kaliteli ve çağdaş yaşam projeleri yaratan lider markası olma stratejisine sahiptir.

A şirketinin yönetim sistemleri politikası; Verimli iş sonuçları elde etmek amacıyla sistemler kurmak ve sürekli iyileştirmek, hedeflenen sonuçlar ile sorumluluk bilinci dahilinde paydaşlarının mevcut ve gelecekteki beklentilerini aşarak karşılamak; çevre, sağlık ve güvenlik ile ilgili yasalara uymak, kirliliği önlemek, yaralanmalara

ve sağlık bozulmalarına karşı gerekli tedbirleri almak ve her tŸrlŸ tehlikeyi belirleyerek ōnleyici sistemleri geliştirmektedir. A şirketi temel sŸreç yapısı şekil 4.1'de gŸsterilmiřtir.

Temel SŸreçler						
Politika ve Stratejileri Geliştirmek ve YŸnetmek	ŸrŸn Geliştirmek	ŸrŸn Gerçekleştirmek	ŸrŸn Pazarlamak ve Satmak	Muşteri İlişkilerini YŸnetmek	Teslim Sonrası Hizmetleri YŸnetmek	İhaleleri YŸnetmek
	Destek SŸreçler	Bilgi Kaynaklarını YŸnetmek				
		Tedarikçi İlişkilerini YŸnetmek				
		Sistemleri YŸnetmek				
		Yasal İlişkileri YŸnetmek				
		İnsan Kaynaklarını YŸnetmek				
		Mali Kaynakları YŸnetmek				
		Marka YŸnetmek				

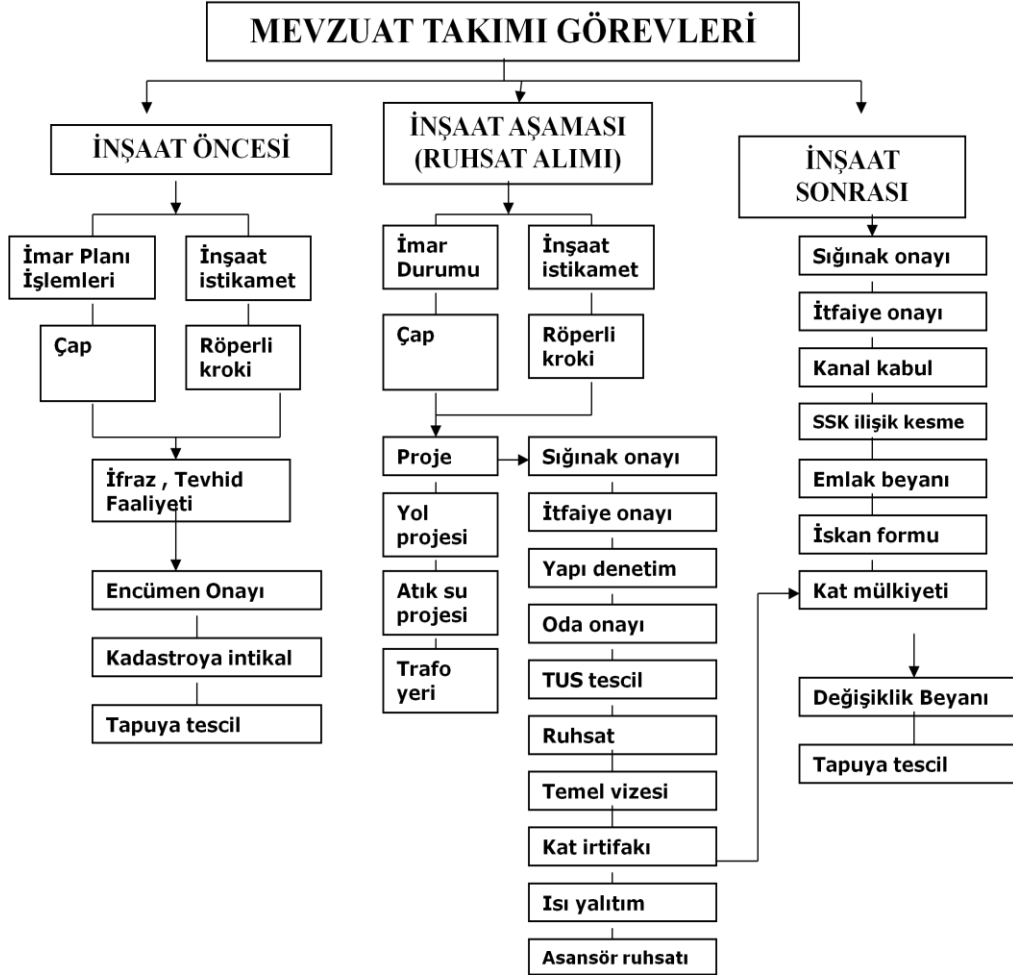
şekil 4. 1: A şirketi Temel SŸreç Yapısı

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

A şirketi temel ve destek sŸreçleri içerisinde yasal sŸreç yŸnetimi ōnemli rol oynamaktadır. A şirketinde yasal sŸreç yŸnetimi "Mevzuat Takımı" tarafından gerçekleştirilmektedir. Mevzuat takımı, inşaat ōncesinde, inşaat aşamasında ve inşaat sonrasında ilgili idareler ile ilişkileri yŸrŸterek sŸrecin mevzuata uygun olarak tamamlanmasını sağlamaktadır.

Mevzuat takımının gŸrevleri; imar planı onayı, uygulaması, yapı izin belgesi (ruhsat) alınması ve vize onayları, yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınması, kat irtifakı ve kat mŸlkiyeti kurulması, kat irtifakı ve kat mŸlkiyeti tapularının çıkarılması

faaliyetlerini kapsamaktadır. A Şirketi Mevzuat takımının görevleri şematik olarak Şekil 4.2'de gösterilmiştir.



Şekil 4. 2: A Şirketi Mevzuat Takımı Görevleri

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

A Şirketi Mevzuat takımı, şirketin tüm gayrimenkul geliştirme süreçlerinde, inşaat öncesi, inşaat aşaması ve inşaat sonrası tüm yasal süreç yönetiminde aktif olarak rol almaktadır. İnşaatın bulunduğu arsanın imar işlemleri, ruhsat öncesi çalışmaları, proje ile ilgili koordinasyonun sağlanması ile inşaat başlangıcından tamamlanıp

teslim edilmesine kadar tüm gelişmeler Mevzuat Takımı tarafından takip edilmekte ve yönlendirilmektedir.

Mevzuat takımı hukuk alanında profesyonellik gerektiren konularda Hukuk takımından destek almaktadır. İnşaat öncesinde arsa alımı ve inşaat sözleşmelerinin yapılması ile projenin satış sözleşmeleri ve tapu devirleri Mevzuat Takımı desteğiyle Hukuk Takımı tarafından yürütülmektedir. Tezin 3. bölümünde incelenen Arsa Satın Alma Sözleşmeleri ve diğer sözleşmeler A Şirketi gizlilik politikaları çerçevesinde paylaşılmamıştır.

4.2 Proje Detayları

Tez kapsamında değerlendirilen ABC projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde bulunan 3.500 m² arsa üzerinde geliştirilmiştir.

ABC Projesi, İstanbul ilinin “Merkezi İş Alanı (MİA)” olarak nitelendirilen Esentepe bölgesinde yer almakta olup gayrimenkulün yakın çevresi çoğunlukla ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yürürlüktedir.

Projenin geliştirildiği arsa, 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret ve Konut Alanı" içerisinde bulunmaktadır. Bölge jeolojik açıdan yerleşime uygun alan (UA) içerisinde yer almaktadır. Parselin terkleri yapılmış olup, uygulama imar planına göre (Ek-1) geçerli yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

- Blok Nizam, H1: 5,50 metre, H2: 24,50 metre (Ek-1'de gösterilmiştir)

- Bina kitleleri, yapı çekme mesafeleri ve oturma alanı plan dahilinde belirlenmiştir.

İlgili plan notlarına göre;

- Ticaret+Konut Alanları içinde zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.
- Planda işlenmiş olan blok ve bitişik nizam bina kitlelerine, kat yüksekliklerine ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.
- UA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olan alanlardır. Parsel bazında, parselin bulunduğu alanı kapsayan zemin etütleri ilgili mühendislerce yapılacaktır.
- Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik Hükümleri ve 29.12.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı plan notları geçerlidir.

Mevcut imar durumu ve yapılanma şartları dahilinde, plan notları ve ilgili yönetmeliklerin detaylı analizi ile proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Hazırlanan teknik projeler ile yapı inşaatına başlanması için yapı ruhsatı alınmıştır.

ABC Projesi tek yapıdan oluşmaktadır. Yapı ruhsatına göre, 7 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. Binada yapı ruhsatına göre 6893 m² alana sahip 77 adet daire, 3403 m² alana sahip 1 adet büro (ofis) ve 15.589 m² ortak ve teknik alan olmak üzere 25.585 m² toplam inşaat alanına sahiptir. Projede toplam 78 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projeye göre yapının tüm katlarındaki kullanım alanları Tablo 4.1'de gösterilmiştir.

7. Bodrum Kat	Binaya ait depolar ve Otopark Alanı
6. Bodrum Kat	Binaya ait depolar, Otopark Alanı, Sığınak Alanı
5. Bodrum Kat	Binaya ait depolar, Otopark Alanı, Sığınak Alanı
4. Bodrum Kat	Binaya ait depolar, Otopark Alanı, Sığınak Alanı
3. Bodrum Kat	Binaya ait depolar, Otopark Alanı, Sığınak Alanı
2. Bodrum Kat	Ofis
1. Bodrum Kat	Ofis
Zemin Kat	Ofis
1. Normal Kat	11 Adet Konut
2. Normal Kat	11 Adet Konut
3. Normal Kat	11 Adet Konut
4. Normal Kat	11 Adet Konut
5. Normal Kat	11 Adet Konut
6. Normal Kat	11 Adet Konut
7. Normal Kat	11 Adet Çatı Arasında Piyesi Olan Konut

Tablo 4. 1: ABC Projesi Kullanım Alanları

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

A Şirketi'nin çevreye ve doğaya saygı vizyonundan hareketle, ABC Projesi yeşil bina statüsüne sahip bir proje olarak tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Projenin yeşil bina sertifikalandırma (LEED sertifikası) işlemleri mimari ve teknik projelendirme aşamasında başlatılmıştır. Bu işlemler kapsamında, arazi seçiminden başlayarak, ulaşım arterlerine yakınlık ve ulaşım imkanları, su verimliliği, enerji ve atmosfer, malzeme ve kaynaklar, iç mekan yaşam kalitesi gibi alt başlıklar detaylı olarak değerlendirilmiştir. Yapı, iklim verilerine ve inşa edildiği bölgenin yerel koşullarına uygun, enerjiyi verimli kullanan, doğal ve yerel malzemenin kullanıldığı, atık azaltımını hedefleyen, ekosistemlere duyarlı bir yapı olarak inşa edilmiştir.

4.3 ABC Projesi Yasal Süreçlerinin Analizi

A Şirketi proje arsasını satın almadan önce, arsada yalnızca ofis kullanımını içeren bir proje hazırlanmış, bu proje ile Nisan 2009 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Bu yapı ruhsatı ile inşaat faaliyetine başlanmamıştır. A Şirketi arsayı satın almadan önce ve satın aldıktan sonra yaptığı piyasa ve fizibilite analizleri ile bölgede konut ihtiyacının da olacağı düşüncesiyle konut ve ofis kullanımına yönelik bir proje hazırlanması kararını vermiştir. A Şirketi Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 2011 yılında proje hazırlıklarına başlamış ve 2014 yılında daire teslimlerine başlamıştır.

4.3.1 ABC Projesi İnşaat Öncesi Yasal Süreç Yönetimi

A Şirketi, ABC Projesi'nin inşa edileceği arsayı Eylül 2010 tarihinde satın almıştır. Arsa tapusu Ek-2'de yer almaktadır. Satın alma işlemleri ve sözleşmeler gizli evrak statüsünde olduğundan şirket prensibi gereği paylaşılmamıştır. A Şirketi arsayı satın aldığından proje için herhangi bir inşaat sözleşmesi (kat karşılığı veya gelir paylaşımı) imzalanmamıştır.

Satın alma işleminden önce ve sonra, arsanın yasal durum ve fizibilite etütleri gerçekleştirilmiştir. Arsanın tapu kayıtları (ipotek, şerh, beyan vb.), kısıtlamalar, kadastro kayıtları, alansal sınırlar, çevresel özellikler, imar durumu ve diğer kanuni mükellefiyetlerin önceden tespit edilmesi için analizler yapılmıştır.

Mevzuat takımı, A Şirketi yönetimi tarafından öngörülen ifraz (bölme), tevhid (birleştirme), imar planı değişikliklerinin yapılması işlerini de yürütmektedir. ABC projesinin bulunduğu arsanın mevcut imar durumu istenen inşaat elverişli

olduğundan proje kapsamında ifraz, tevhid ve yürürlükteki imar planında değişiklik işlemi yapılmamıştır.

Projenin inşaat öncesi yasal sürecinde, ilk olarak Şişli Kadastro Müdürlüğü'nden Mart 2011 tarihinde arsanın imar çapı alınmıştır (Ek-3). İmar çapı, arsanın bulunduğu ilçenin Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bir belge olup, arsaya ait ada, parsel ve yüzölçümü bilgilerini göstermektedir. İmar çapı alındıktan sonra, Mart 2011 tarihinde aplikasyon krokisi hazırlanmıştır (Ek-4). Aplikasyon krokisi, arsanın bulunduğu ilçe Kadastro Müdürlüğü'nden alınan, arsanın arazi üzerindeki konumunu koordinatları ile gösteren belgedir. Bu belgeler alındıktan sonra, Şişli Belediyesi'nden Nisan 2011 tarihinde imar durumu belgesi alınmıştır (Ek-1). İmar durum belgesi arsanın bağlı olduğu belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bir belgedir. Belgenin amacı, arsanın yapılaşma şartlarını imar ile ilgili kısıtlamalarını göstermektir. Mimari projeye temel teşkil edecek inşaat alanı, TAKS, KAKS, asgari yükseklik, çekme mesafeleri v.s. gibi bir çok veri imar durum belgesi ile elde edilmektedir.

İmar durum belgesi alındıktan sonra, Nisan 2011 tarihinde İnşaat İstikamet Rölevesi (Ek-5) ve Kot Kesit Belgesi (Ek-6) eşzamanlı olarak alınmıştır. İnşaat İstikamet Rölevesi, ilgili belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bir belge olup, imar durumu alınmış ve üzerinde proje geliştirilecek parselin konumunu, çekme mesafelerini ve cephelerini koordinatları ile gösteren belgedir. Kot kesit belgesi, imar parselinde yapılacak binanın, proje müellifince hazırlanacak vaziyet planına göre yükseklik konumunu belirleyen belgeyi ifade etmektedir.

İmar Çapı, Aplikasyon Krokisi, İmar Durumu Belgesi, İnşaat İstikamet Rölevesi ve Kot Kesit Belgesi alındıktan sonra, bu belgelerle yapı ruhsatı alınması için gerekli

işlemler başlatılmıştır. Mimari proje taslak hazırlıkları Mevzuat Takımı tarafından erken başlatıldığından, mimari projelerin hazırlanıp ilgili idarelerce onaylatılması eşzamanlı olarak yürütülmüştür. Bu süre içinde zemin etüdü raporları ve yapı denetim sözleşmeleri tamamlanmıştır. Tüm çalışmaların eşzamanlı olarak koordinasyon ile yürütülmesi ile günümüz şartlarında yaklaşık 6 ay süren mimari ve teknik projelerin çizim çalışmaları imar durumu alınmasından sonra 2 ayda gerçekleştirilmiş, böylece yapı ruhsatı alımı ve inşaat işleri 4 ay daha erken başlatılmıştır.

Hazırlanan mimari proje ve teknik projeler ilgili odalara onaylatıldıktan sonra, yapı denetim onayı alınarak Nisan 2011 tarihinde İtfaiye Genel Müdürlüğü ve İSKİ onayı alınmıştır. Mimari ve statik projeler ile Elektrik ve Mekanik Tesisat projeleri Haziran 2011 tarihinde belediye tarafından onaylanmıştır. Mimari proje vaziyet planı ve kesitleri Ek-7'de gösterilmiştir. Mimari proje onayından sonra satış ve pazarlama için ön çalışmalar başlatılmıştır. Onaylanan teknik projelere istinaden yapı ruhsatı Haziran 2011 tarihinde alınmıştır (Ek-8). Temel vizesi alındıktan sonra inşaatla başlanmıştır.

Yapı ruhsatı alma işlemleri, tezin 3.4.1. başlığı altındaki kanun ve yönetmeliklerin ilgili maddeleri çerçevesinde inşaat öncesi yasal süreç yönetimi kapsamında gerçekleştirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre, yapı ruhsatı almak için işlemler tamamlanmış olup, yapı sahibinin, inşaat yüklenicisinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak yapı ruhsatı verilmiştir. Yapı ruhsatında bulunan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır.

ABC Projesi inşaat öncesi yasal süreç yönetiminde, arsanın satın alınmasından önce ve sonra yasal durum analizinin yapılması ve imar durumunda değişiklik olmaması sayesinde ön çalışmalar daha erken başlatılmış, imar durumu, plan notları ve ilgili yönetmelikler mevzuat takımı tarafından doğru yorumlanarak proje müelliflerine aktarılmıştır. Karşılıklı bilgi paylaşımı ile mimari taslak projeler hazırlanmış, bu koordinasyon ile en verimli projenin en kısa zamanda, tüm yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanması ve yapı ruhsatının alınması sağlanmıştır.

4.3.2 ABC Projesi İnşaat Aşaması Yasal Süreç Yönetimi

ABC Projesi inşaat işleri Haziran 2011 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile başlatılmıştır. İnşaatın başlamasının ardından kat irtifakı kurulması süreci başlatılarak 21 Haziran 2011 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Kat irtifakına esas yönetim planı tarihi 21 Haziran 2011 olup, bağımsız bölüm listesine göre yapıda toplam 78 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır (Ek-9).

Kat irtifakı kurulması işlemleri, tezin 3.4.2.1. başlığı altındaki kanun ve yönetmeliklerin ilgili maddeleri çerçevesinde inşaat aşamasında yasal süreç yönetimi kapsamında gerçekleştirilmiştir. ABC Projesi kat irtifakı kurulması işlemi iki hafta içinde tamamlanmıştır.

Kat irtifakının kurulmasının ardından tapu niteliği arsa tapusundan "Kat İrtifaklı Tapu" haline gelmiş olup, bağımsız bölümlerin niteliği ofis ve konut olarak değiştirilerek proje satışa çıkarılmıştır. ABC Projesi örnek kat irtifakı tapusu Ek-10'da gösterilmiştir.

Yapı ruhsatı alımından yapı kullanma izin belgesi alımına kadar süren inşaat sürecinde, tezin 3.4.2.2. bölümünde incelenen 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında

Kanun çerçevesinde, bağımsız yapı denetim kuruluşundan yapı denetimi hizmeti alınmıştır. Alınan yapı denetimi hizmeti sonucunda yapıda can ve mal güvenliği sağlanarak ekonomik ve sosyal kayıplar azaltılmış, yapı kalitesi artırılarak afetlere dayanıklı, mevzuata ve standartlara uygun, çağdaş bir yapı üretilmiştir.

4.3.3 ABC Projesi İnşaat Sonrası Yasal Süreç Yönetimi

A Şirketi Mevzuat Takımı, ABC Projesi'nin yapı kullanma izin belgesi için Kasım 2013 tarihinde Şişli Belediyesi'ne başvuru yapmıştır. Yapılan başvuru üzerine yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a, imar planına, imar yönetmeliklerine, yapı ruhsatı ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara ve Türk Standartları'na uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilerek Şubat 2014 tarihinde "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alınmıştır (Ek-11).

Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması aşamasında, yapı ruhsatı alınırken onaylanan mimari proje ve teknik projeler mahallindeki uygulamalara göre kontrol edilmektedir. İlgili idarelere yapılan başvurular neticesinde, Aralık 2013 tarihinde İSKİ onayı (Ek-12), Şubat 2014 tarihinde İtfaiye Genel Müdürlüğü onayı (Ek-13) alınmıştır. Şişli Kaymakamlığı Sığınak Onayı Yazısı Aralık 2013 tarihinde, Sosyal Güvenlik Kurumu ilişik kesme yazısı Şubat 2014 tarihinde Şişli Belediyesi'ne ulaşmıştır. Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından yapı yerinde incelenmiş, hesaplanan harç bedellerinin tahsil edilmesiyle Yapı Kullanma İzin Belgesi hazırlanmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmasından sonra, Kat Mülkiyeti kurulması işlemlerine başlanmıştır. Şişli Kadastro Müdürlüğü'ne tescil beyannamesi

düzenlenmesi için başvuru yapılmıştır. Mart 2014 tarihinde değişiklik beyannameleri Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Kat mülkiyeti Mart 2014 tarihinde tesis edilmiş olup, "Arsa" olan ana taşınmaz niteliği "15 Katlı B.A.K. Bina ve Arsası" şeklinde değiştirilmiştir. ABC Projesi örnek kat mülkiyeti tapusu Ek-14'de gösterilmiştir.

ABC Projesi inşaat sonrası yasal süreç yönetiminde, inşaat işlerinin planlanan sürelerle uyması, yapının etkin ve sürekli bir şekilde denetlenmesi ile yapı ruhsatına ek projelere, kanal projesine ve vaziyet planına uygun olarak tamamlanması sayesinde yapı kullanma izin belgesinin alınması işlemi tüm onay süreci 3 ay içinde, kat mülkiyeti kurulması işlemi 1 ay içerisinde tamamlanmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması süreci tüm idare onay ve yazışmaları normal şartlarda yaklaşık 6 ay sürmektedir. Kat mülkiyeti Kanunu'nda kat mülkiyeti kurulması işlemi süresinin üst sınırı 60 gün olarak belirlenmiştir.

Kat mülkiyeti kurulması işleminden sonra daire teslimleri başlatılmış, daire teslimleri 3 ayda tamamlanmıştır.

4.4 Yasal Süreç Yönetimi Kapsamında Projenin Değerlendirilmesi

ABC Projesi inşaat öncesi yasal süreç yönetiminde, arsanın imar planlarının yürürlükte olması, bu planların doğru yorumlanarak uygulama projelerinin en verimli şekilde hazırlanması ve sürecin düzenli olarak takip edilmesi projenin hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesini ve satış ve pazarlama işlemlerine erken başlanmasını sağlamıştır. ABC Projesi zamanlama tablosu Tablo 4.2'de gösterilmiştir.

ABC PROJESİ		İNŞAAT ÖNCESİ										İNŞAAT AŞAMASI			İNŞAAT SONRASI		
		Arsa Satın Alınması	Çap ve Röperli Kroki Haz.	İmar Durumu Alınması	İnş. İstikamet ve Kot Kesit	Mimari Proje Hazırlanması	Zemin Etüdü Raporu	Yapı Denetim Sözleşmesi	Mimari Proje Onayları	Yapı Ruhsatı Alınması	İnşaat İşleri	Kat İrtifakı Kurulması	Satış Süreci	Yapı Denetimi Faaliyeti	Yapı Kull. İzin Belgesi Alma	Kat Mülkiyeti Kurulması	Daire Teslimleri
2010	Eylül	●															
	Ekim																
	Kasım																
	Aralık																
2011	Ocak																
	Şubat		●			●		●									
	Mart		●	●	●	●	●	●									
	Nisan		●	●	●	●	●	●									
	Mayıs								●	●							
	Haziran								●	●	●	●	●	●			
	Temmuz										●	●	●	●			
	Ağustos										●	●	●	●			
	Eylül										●	●	●	●			
	Ekim										●	●	●	●			
	Kasım										●	●	●	●			
	Aralık										●	●	●	●			
2012	Ocak										●	●	●	●			
	Şubat										●	●	●	●			
	Mart										●	●	●	●			
	Nisan										●	●	●	●			
	Mayıs										●	●	●	●			
	Haziran										●	●	●	●			
	Temmuz										●	●	●	●			
	Ağustos										●	●	●	●			
	Eylül										●	●	●	●			
	Ekim										●	●	●	●			
	Kasım										●	●	●	●			
	Aralık										●	●	●	●			
2013	Ocak										●	●	●	●			
	Şubat										●	●	●	●			
	Mart										●	●	●	●			
	Nisan										●	●	●	●			
	Mayıs										●	●	●	●			
	Haziran										●	●	●	●			
	Temmuz										●	●	●	●			
	Ağustos										●	●	●	●			
	Eylül										●	●	●	●			
	Ekim										●	●	●	●			
	Kasım										●	●	●	●			
	Aralık										●	●	●	●			
2014	Ocak										●	●	●	●			
	Şubat										●	●	●	●			
	Mart										●	●	●	●			
	Nisan										●	●	●	●			
	Mayıs										●	●	●	●			
	Haziran										●	●	●	●			

Tablo 4. 2: ABC Projesi Zamanlama Tablosu

(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir)

ABC Projesi inşaat aşaması ve inşaat sonrası yasal süreç yönetiminde tez kapsamında incelenen yasal çerçevede uygulamalar yapılmış, tüm süreçte tezin 3.5. bölümünde belirtilen kanun ve yönetmelikler dikkate alınarak inşaat yüklenicileri, müellifler ve fenni mesullerin takibi için mevzuata uyum kontrol prosedürü uygulanmıştır. Bu sayede hem izin ve onay süreleri azaltılmış, hem de kontrol mekanizması güçlendirilmiştir.

ABC Projesi'nin ulaşım olanakları, proje kalitesi ve sağlayacağı lüks konut ve ofis özellikleri ile bölgede yer alan diğer projelere göre çok daha değerli ve prestijli bir konsepte sahiptir. Proje kapsamında otopark alanları, ortak kullanım alanları, konut ve ofis alanlarında bu konsepte uygun tasarımlar yapılmış, inşaat aşamasında tasarımlara uygun malzemeler kullanılmıştır.

ABC Projesi kapsamında, müşterilerin sağlığını ve konforunu artırma, çevreyi ve doğal yaşamı koruma, güvenli ve sağlam yapılaşma sağlama, enerji ve su tasarrufu sağlama yönünde uygulamalar yapılmıştır.

5 SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye'deki gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde, imar ve planlama uygulamaları, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gibi yapıya ilişkin süreç ve mülkiyetin korunmasına dayalı işlemlerde uygulama birlikteliğinin sağlanması gereklidir. İmar planlarının yapılmış olması ve yapılaşmanın mevzuata bağlanması, aykırılıkları önlemeye tek başına yetmemektedir. Ülke genelinde, kamu yararı gözetilerek sektördeki tüm paydaşların uzlaşması ile yapılacak uygulamalarla sağlıklı ve yaşanılabilir yapılaşma ortamının yaratılabilmesi mümkündür. Ancak, kamu yararı duyarlılığının her zaman gösterilmediği hallerde de, mevzuata aykırılığın teşvik edildiği, aykırılık halinde yaptırım uygulanmadığı, yasanın uygulanması ve denetiminde toplumsal katılım sağlanmadığı sürece yaşanılabilir sağlıklı bir çevreyi yaratmak da mümkün olmayacaktır.

Yerel ve merkezi yönetimler, sosyal, çevresel ve ekonomik projeksiyonlara, gelişim stratejilerine uygun olarak imar planları ve ilgili mevzuatı geliştirirken, gayrimenkul yatırımcısı da, ticari kazancını artırırken yasal mevzuata, sosyal ve çevresel konulara özen göstermelidir. Ayrıca müşterilerin, yerel ve merkezi idarenin hukuki uygulamalarından, gayrimenkul yatırımcısının ise fiyat, vergi vb. hususları içeren faaliyetlerinden olumsuz yönde etkilendiği durumların da gerekli yasal düzenlemelerle giderilmesi gereklidir.

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe güncel imar uygulamaları değerlendirildiğinde; geliştirme şirketleri tarafında müktesep (kazanılmış) hak, yönetimler arası yetki karmaşası, imar planlarına açılan davalarla bölgedeki yapı ruhsatlarının iptal edilmesi, yapı ruhsatı verilen bir inşaatın yapı kullanma izin belgesi alsa da gayriyasal duruma düşebilmesi gibi problemlerle karşılaşılmaktadır.

Tez kapsamında incelenen ABD'nin Güney Karolina eyaletinde bulunan Spartanburg şehrindeki imara ilişkin uygulamalar ve bu uygulamaların dayandığı yasal çerçeve incelendiğinde, Türkiye'de işleyen mevzuatın ve sürecin karmaşık olduğu görülmektedir. Türkiye'de mevcut planlama sisteminde, uygulamada yaşanan birçok örnekte olduğu gibi, yalnızca parsellerin yapılaşma şartları ve inşaat hakları belirlenmekte, planların uygulanmasında üçüncü boyutta oluşacak bina kitlelerinin çevresel ve sosyal etkileri düşünülmemektedir.

Düzenli, nitelikli ve sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi için;

- Doğru kentsel planlama yaklaşımına,
- Tüm disiplinler arasında uyum ve koordinasyona,
- Vizyoner yaklaşımla stratejik ve bütünsel planlamaya,
- Enerji verimli, çevreye duyarlı sürdürülebilir planlama yaklaşımlarına,
- Sorun çözen ve yapılaşmış çevreyi geliştiren altyapı yatırımlarına

ihtiyaç bulunmaktadır.

Tez kapsamında yapılan çalışma ve literatür araştırmasından hareketle, gayrimenkul geliştirme sektöründeki paydaşlar (Merkezi ve yerel yönetimler, gayrimenkul geliştirme şirketleri, müşteri ve son kullanıcılar) dikkate alındığında, yasal süreç yönetiminin kanun ve yönetmeliklere uygun olarak düzenli bir şekilde gerçekleştirilmesi ile,

- Merkezi ve yerel yönetim açısından; yapılarda plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğun sağlanması, imar planları ile kamusal alanların planlanması ve düzenlenmesi, standartlara uyumun denetlenmesi, yapıların sağlıklı olmasıyla meskun alanlarda ve çalışma alanlarında halk güvenliğinin

sağlanması, yapılaşma sürecinde kanun denetiminin etkinliğinin artırılması, yapılan inşaatlar ile harç, vergi vb. gelir elde edilmesi

- Gayrimenkul geliştirme şirketleri açısından; marka imaj ve itibarının artırılması, mevzuata uygun yapıların inşa edilmesiyle güvenilirlik, sağlamlık ve prestij algısının artırılması, bilinirlik sağlanması, teslim edilen ürünün planlanan ürün ile aynı olması ile geleceğe yönelik güven temin edilmesi, zamanında teslim ile yasal müeyyidelerden kaçınılması, müşterilerin sağlığının ve konforunun artırılması, çevreyi ve doğal yaşamı koruyarak inşa edilen yapılarda enerji ve su tasarrufu sağlanması ile sosyal sorumluluk ve çevresel koruma kavramının geliştirilmesi,
- Müşteri ve son kullanıcı açısından; yaşam ve çalışma alanlarının konforunun artması, yapı kalitesinin artması, daha sağlıklı çevrelerin planlanması ile yaşanılabilir alanların oluşturulması, sosyal donatıların nüfus için yeterli hale gelmesi, satın alınan konut ve ticari ünitelerin zamanında ve planlandığı şekilde teslim alınması, teslim alınan gayrimenkulün mülkiyet ve kullanım haklarının sağlanması,

kazanımları sağlanacaktır.

Yasal süreç yönetimi, gerekli şartlar yerine getirilerek ve ilgili mevzuat çerçevesinde kamu yararı gözetilerek uygulandığında gayrimenkul geliştirme faaliyeti içerisinde yer alan bütün organizasyonlar için önemli kazanımlar sağlayacaktır.

Tüm paydaşlar dikkate alındığında, yasal süreç yönetiminin uygulanması ile elde edilen faydaların ortak noktası kamu yararıdır. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinin iyileştirilmesi için tüm paydaşların ortak beklentilerini karşılamaya yönelik

uygulamalar yapılmalı, merkezi ve yerel idareler, geliştirici ve müşteri arasındaki denge kamu yararı gözetilerek sağlanmalıdır.

6 KAYNAKLAR

Bostancı B. ve Demir H., 2008, Taşınmaz Geliştirmede Risk Analizi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2008/2, Sayı 99

Bulloch, B. and Sullivan, J., 2009, Massachusetts Institute of Technology Master Thesis, Application of the Design Structure Matrix (DSM) to the Real Estate Development Process, Massachusetts

Cheah, Charles Y. J. ve Tan, Kok Sang, 2011, Mixed-Use Project Development Process: Features, Pitfalls And Comparisons With Single Use Projects, Nanyang Technical University, Singapur

Dasso, Jerome J. ve Ring, Alfred A., 1989, Prentice Hall (Englewood Cliffs, N.J.), 524 s.

Emanet, M., 2009, Endüstriyel Alan Dönüşümlerinde Sürdürülebilir Gayrimenkul Geliştirme Kavramı ve Yatırım Araçlarından "Ofis" Kullanımı : Kartal İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Eren, F., 1996, İnşaat Sözleşmeleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara

Foan, C., 2003, Gayrimenkul Geliştirmede Finansman, Para Yönetimi, Karlılık Analizi ve Türkiye Değerlendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Geltner, David. M., Miller, Norman G., Clayton J., Eichholtz P., 2007, Commercial Real Estate Analysis and Investments, 759 s., Second Edition, Cengage Learning, Connecticut

Guy, C., 1994, The Retail Development Process: Location, Property, and Planning, Routledge, New York

Giray, C., 2010, Arazi Geliştirme Sürecinde Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları: Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Gürlesel, C. F., 2006, Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, ISBN: 9944515205, İstanbul

Güven, Ö., 2007, Büyük Konut Projeleri İçin Arazi ve Arsa Edinim Metotları: İstanbul Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

İlter, E., 2001, Yatırım Projelerinin Hazırlanması, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, Bolu, 313 s.

İnan, A. N., 2001. Bankacılar için Borçlar Hukuku Bilgisi, Sözkese Matbaacılık, 5. Baskı, Ankara

Kiraz, A. Güvenç, 2012, İşimiz Gayrimenkul: Pratikte Gayrimenkul Hukuku ve Gayrimenkul Alım-Satımında Faydalı Bilgiler, İstanbul

Kohlhepp, Daniel B., 2012, The Real Estate Development Matrix, Florida

Miles, Mike, E., Berens, G. and Weiss, M. A., 1996, Real Estate Development: Principles and Process, Urban Land Institute, Washington DC

Peiser R. B. ve Frej A. B., 2003, Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington DC

Peiser R. B. ve Schwanke, D., 1992, Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington DC, USA

Sakızlı, E., 1985, Temel Ekonomik Kavramalar ve Milli Ekonominin İşleyişi, Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi I. Cilt, Devlet Yatırım Bankası Araştırma ve Dış İlişkiler Daire Başkanlığı, Ankara, 488 s.

Sancar, T., 2010, Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin İyileştirilmesi: Bir Uygulama Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Sharkawy, A. M., Graaskamp, J. A., 1994, Physi-Fi: A Physical-Financial Model for Design Economy Trade-Offs, J. R. DeLisle & J. Sa-Aadu (Vol. Eds.), Appraisal, Market Analysis, and Public Policy in Real Estate, Vol.1, Norwell, Massachusetts, Kluwer Academic Publishers, 203-235.

Shaw, G., 1987, Institutional Forces and Retail Change: A Case Study of Metropolitan Toronto, Geoforum 18.

Şahin, H., 2000, Yatırım Projeleri Analizi, Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa, 226 s.

Tevfik, A., T., 1997, Risk Analizine Giriş, Alfa Basım Yayın Dağıtım, İstanbul

T.C. Devlet İstatistik Enstitüsü, 2001, Bina Sayımı 2000 (Building Census 2000), Ankara, Türkiye

TOKİ, 2006, Konut Edindirme Rehberi, Sorular ve Cevaplar, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara

Türk, Ş., Ş., 2003, Türkiye'de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul

Türk, Ş., Ş., 2004, The Applicability of Urban Land Acquisition Methods for the Provision of Serviced Residential Land in the Turkish Case, İstanbul

Uğur, L., O., 2002, İnşaat Sözleşmeleri, Gazi Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yapı Eğitimi Bölümü, Ankara

Ülger, N. E. ve Eray, G. B., 2003, Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yer Bilimleri Dergisi, C. 16, S. 1, SS. 55-65.

Yılmaz, D., 2006. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Zevkliler, A., 1995. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkisi, Fakülteler Kitabevi Barış Yay, 5. Baskı, İzmir

Zuckerman, H. A. ve Blevins, G. D., 1991, Real Estate Development Workbook and Manual, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, 1991.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 2709, 07.11.1982.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 10.03.2011 tarih ve 111/3793 sayılı Genelge.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Yeni: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) 31.01.2000 tarih ve 86/2023 sayılı Genelge.

T.C. Yargıtay Başkanlığı Hukuk Genel Kurulu 06.10.2004 tarih, 2004/13-420 Esas ve 2004/443 sayılı kararı.

T.C. Yargıtay Başkanlığı 14. Hukuk Dairesi 03.07.2003 tarih, 2003/4696 Esas ve 2003/5639 sayılı kararı.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 12038, 02.07.1965.

2981 sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984), T.C. Resmi Gazete, 18335, 08.03.1984.

3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, T.C. Resmi Gazete, 18749, 09.05.1985.

6502/4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, T.C. Resmi Gazete, 22221, 08.03.1995.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelikler, T.C. Resmi Gazete, 24461, 13.07.2001.

5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 7981, 13.12.1951.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 27836, 04.02.2011.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, T.C. Resmi Gazete, 18916 mükerrer, 02.11.1985.

Yapı Mütcahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik, T.C. Resmi Gazete, 27787, 16.12.2010.

Url-1 <<http://www.aecom.com>>, World Construction Report (Dünya İnşaat Raporu)-2012, Alındığı tarih 10.02.2014

Url-2 <<http://ftp.dpt.gov.tr>>, Alındığı tarih, 14.01.2014

Url-3<<http://www.mevzuat.gov.tr>>, Bakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü, Alındığı tarih, 07.02.2014

Url-4< <http://www.soyak.com.tr>>, Alındığı tarih, 12.02.2014

Url-5< <http://www.tskgd.com.tr>>, Alındığı tarih, 02.03.2014

Url-6<<http://www.tuik.gov.tr>> , Rakamlarla Türkiye İnşaat Sektörü Göstergeleri, Alındığı tarih 18.12.2013

Url-7<<http://www.yapi.com.tr> > , Yapı Sektörü Raporu- 2012, Alındığı tarih 20.11.2013

Url-8<<http://www.cityofspartanburg.org>> , Alındığı tarih, 02.04.2014

7 EKLER

TC İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ Sayı :	İsim : Adres : İlgili : 2011 Tarih ve 2011/27 ekçeye karşılıktır																																			
İmar durumu ve inşaat şartları Meri İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında Tesisat, Isı Yalıtım ve Trafo Belgesi İ.S.K.İ. tasdikli Fosseptik veya Kanul Projesi, tapudan alınacak röperli kroki, harita şeffiğinden alınacak İmar İstikamet Rölevesi, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en boy kesitleri alınacaktır. *Plan notları hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. *Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden İmar İstikamet Rölevesi alınacaktır. * İmar Kanununun 23.ncü maddesine tabidir. *İmar durumu Başkanlık Makamınca uygun görülen 19.04.2011 gün, 2011-2701-R-1354441 sayılı Blok Etüdüne göre düzenlenmiştir.																																				
PLAN NOTLARI VE HARİTASI EKLİDİR																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Meri İmar Planı</td> <td>Bina Yüksekliği H1=5.50-H2=24.50 m</td> <td>İnşaat Nizamı BLOK</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adı - Paftası ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI</td> <td>Bina Derinliği KROKİ</td> <td>Bina Sahası Emsali %</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tastik Tarihi, 24.06.2006</td> <td>Ön Bahçe Mesafesi KROKİ</td> <td>İnşaat Sahası Emsali</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ölçeği 1/1000</td> <td>Yan Bahçe Mesafesi KROKİ</td> <td rowspan="2">İfraz Şartları Cephe Saha</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gabari İstikamet No</td> <td>Arka Bahçe Mesafesi KROKİ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mahallesi ESENTEPE</td> <td>Kot Alınacak Nokta NOT+YÖN</td> <td>Çatı Kati Yapılamaz</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sokakı MÜSELLES</td> <td colspan="2">KONUT SAHASINDADIR. TİCARET+KONUT SAHASINDADIR.</td> </tr> <tr> <td>Kadastro</td> <td>Pafta</td> <td>Ada</td> <td>Parsel</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Yüz. Ölç. m2</td> </tr> </table>		Meri İmar Planı		Bina Yüksekliği H1=5.50-H2=24.50 m	İnşaat Nizamı BLOK	Adı - Paftası ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği KROKİ	Bina Sahası Emsali %	Tastik Tarihi, 24.06.2006		Ön Bahçe Mesafesi KROKİ	İnşaat Sahası Emsali	Ölçeği 1/1000		Yan Bahçe Mesafesi KROKİ	İfraz Şartları Cephe Saha	Gabari İstikamet No		Arka Bahçe Mesafesi KROKİ	Mahallesi ESENTEPE		Kot Alınacak Nokta NOT+YÖN	Çatı Kati Yapılamaz	Sokakı MÜSELLES		KONUT SAHASINDADIR. TİCARET+KONUT SAHASINDADIR.		Kadastro	Pafta	Ada	Parsel				Yüz. Ölç. m2
Meri İmar Planı		Bina Yüksekliği H1=5.50-H2=24.50 m	İnşaat Nizamı BLOK																																	
Adı - Paftası ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği KROKİ	Bina Sahası Emsali %																																	
Tastik Tarihi, 24.06.2006		Ön Bahçe Mesafesi KROKİ	İnşaat Sahası Emsali																																	
Ölçeği 1/1000		Yan Bahçe Mesafesi KROKİ	İfraz Şartları Cephe Saha																																	
Gabari İstikamet No		Arka Bahçe Mesafesi KROKİ																																		
Mahallesi ESENTEPE		Kot Alınacak Nokta NOT+YÖN	Çatı Kati Yapılamaz																																	
Sokakı MÜSELLES		KONUT SAHASINDADIR. TİCARET+KONUT SAHASINDADIR.																																		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel																																	
			Yüz. Ölç. m2																																	

Ek-1 İmar Durumu (1)

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ŞİŞLİ					
Mahallesi	ORTAKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00					ha	m²
		m2				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Satın	Planındadır				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 24672512				
	Sahibi	Tam				
Gözetil		Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Çift No.						
Sahife No.						
Sıra No.						
Tarih						


Yılmaz ÇAYIRK
Şişli Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyet payı istisnasız ve her türlü için, tapu fotoğrafları müteakibet edinilebilir.
 ** Tapu Senedi Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

Ek-2 Arsa Tapusu

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

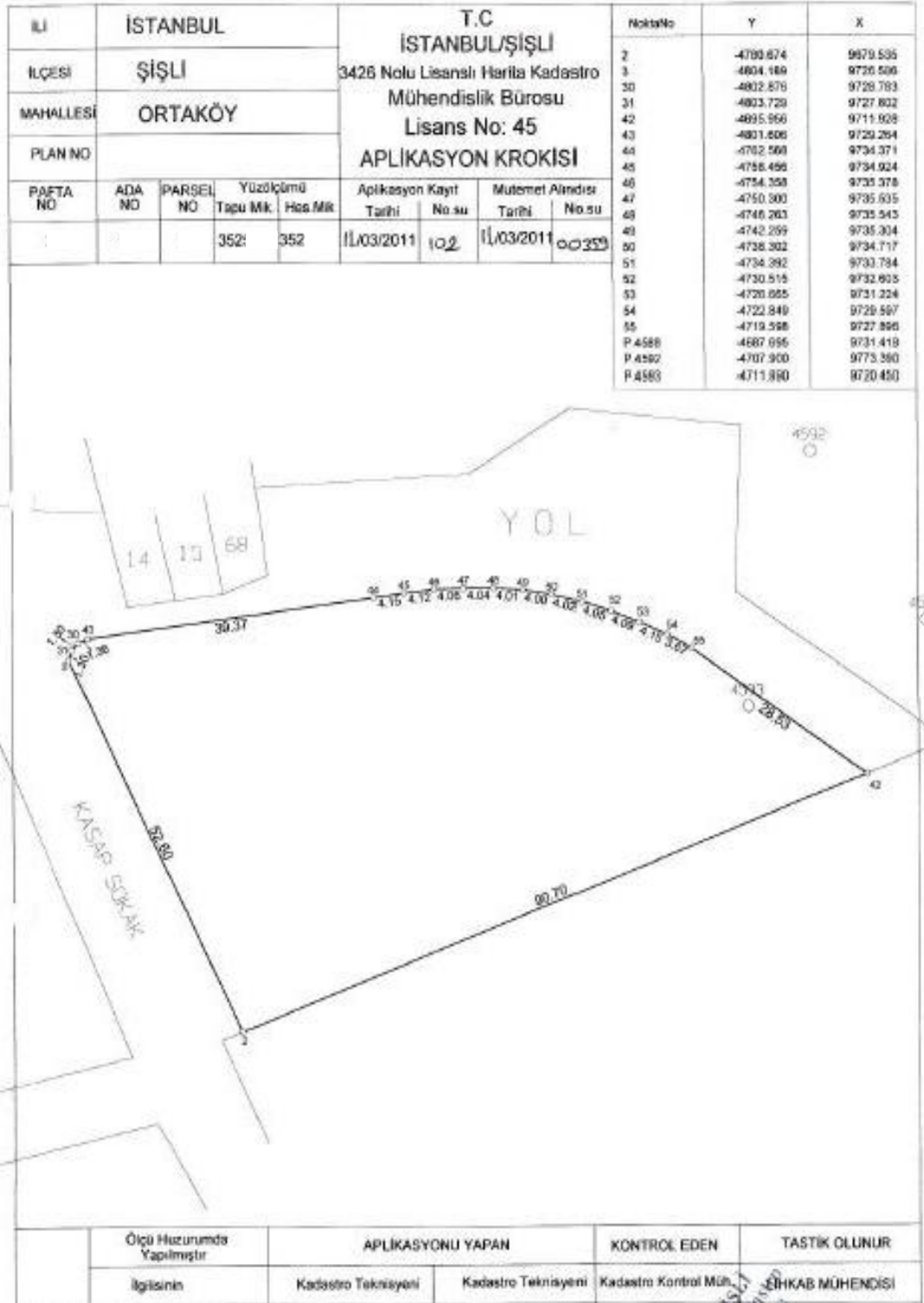
(EK 2)

İli : İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Ölçülen Yerlerde				Görünmeyen Yerlerde				
İlçesi : ŞİŞLİ	Küçük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parçel No	Mevkii	Görsel Sıra No	Ha	m²	dm²
Mah / Köy : OATAKÖY	23								21

Post. Kayıt No
Kesilen Harcan
Tarih : 09/03/2011
No : F004/8

Kadastro Paftasına Uygun Olur			
Dönüşülen	Konu / Eski	Tarih / Eski	Kadastro Mühürü
Teknisyen/Tekniker	Konu / Mühür	Tarih / Mühür	Kadastro Mühürü

Ek-3 İmar Çapı



Ek-4 Applikasyon Krokisi

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ (Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)		Adres :	
Sayı: 11/1			

İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ

İlçesi	ŞİŞLİ		Röperdi krokisinin	Tarihi	11.03.2011
Mahallesi	ESENTEPE MAH.			No.su	2011 /
Cadde veya Sokağı	MÜSEKES SOK.		İmar durumunun	Tarihi	19.04.2011 - 2011 /
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	İstikamet alındığı	Tasdik tarihi
				Meri İmar Planının	No.su
					24.06.2006 T.T.U ŞİŞLİ MBEKKE VE GEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI
				Pafta ölçeği	1/1000

Tanzim eden

Kontrol Eden

Emlak ve İstimlak Müdürü

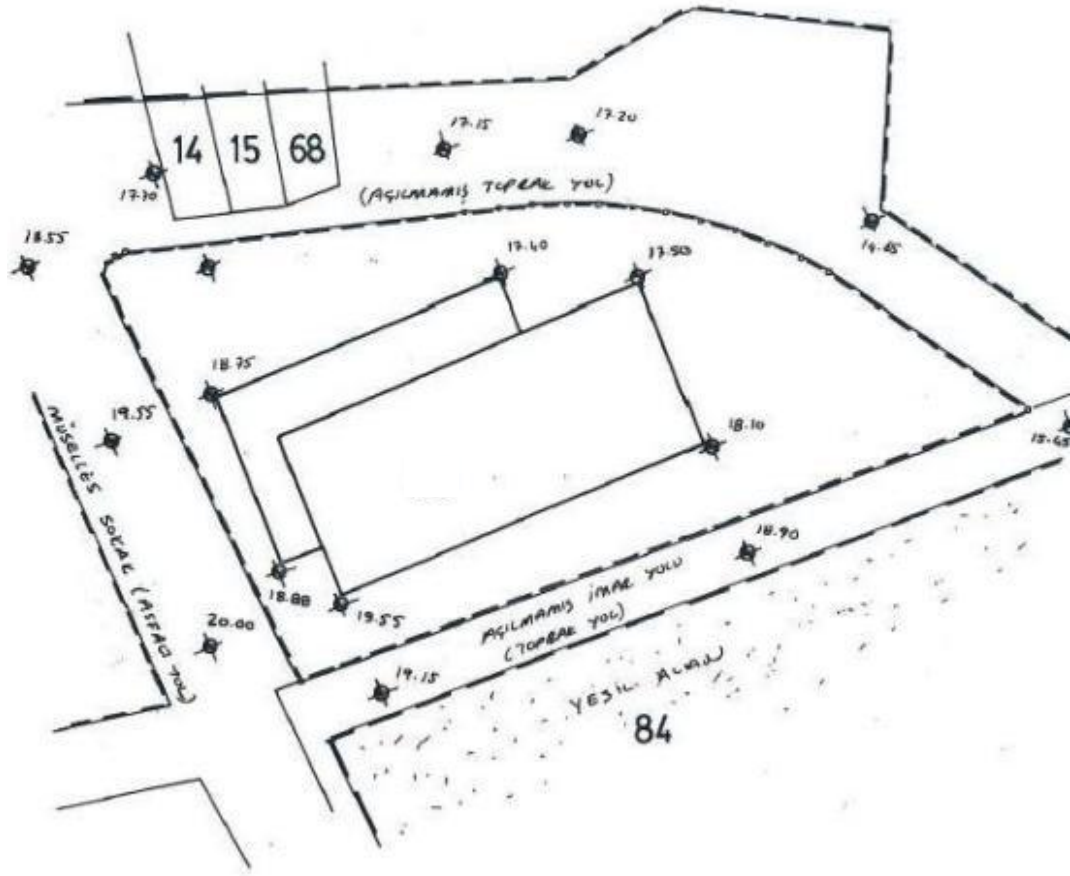
Ek-5 Aplikasyon Krokisi (1)

Nokta No	Y	X
2	-4780.674	9679.5
3	-4804.188	9728.5
30	-4802.876	9728.7
31	-4803.728	9727.8
42	-4695.806	9711.5
43	-4801.606	9729.2
44	-4782.568	9734.2
45	-4758.456	9734.9
46	-4754.358	9735.3
47	-4750.300	9735.5

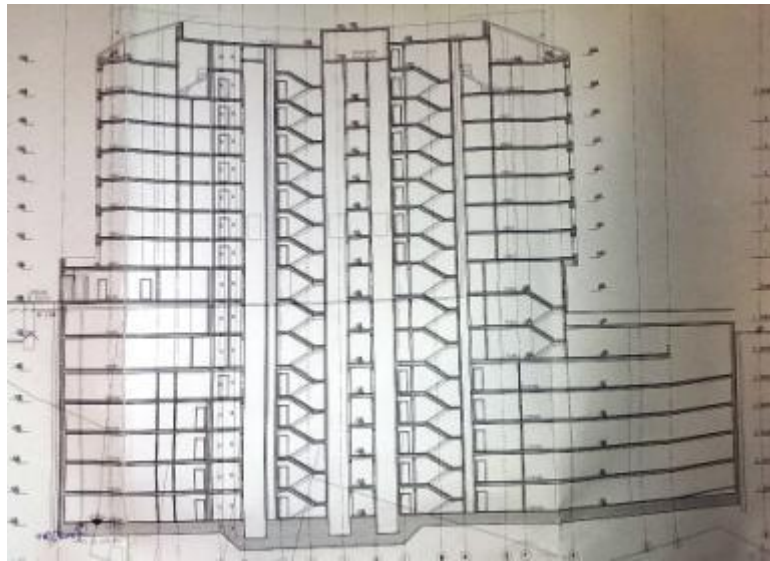
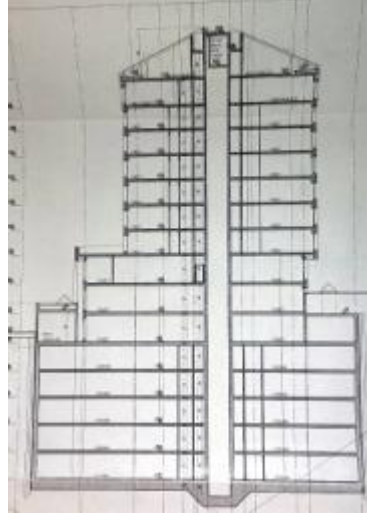
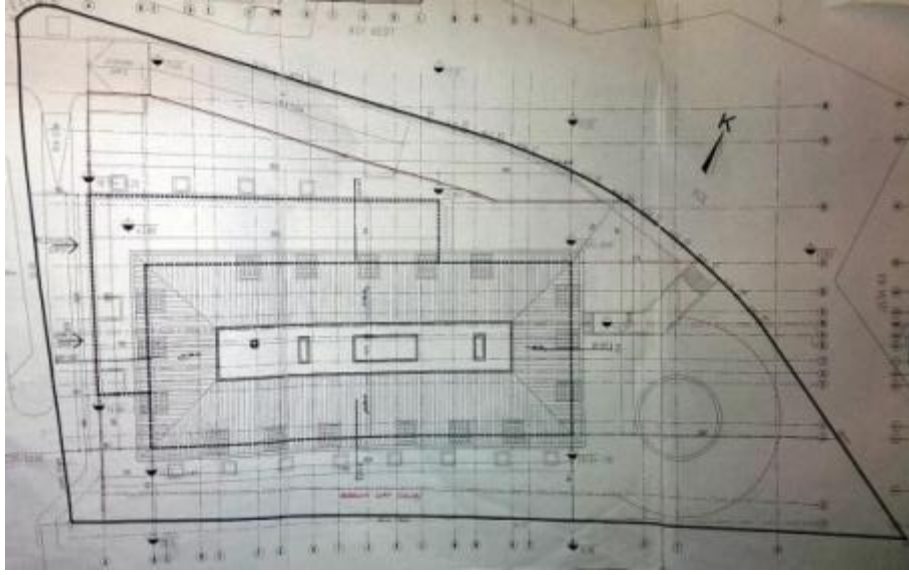
Ek-5 Aplikasiyon Krokisi (2)

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		Adres :	
Sayı: B/			
KOT KESİT			
İçesi	ŞİŞLİ	Nivelman noktası	no.su -
Mahalesi	ESENTEPE MAH.		kot değeri İTİGALİ
Cadde veya Sokak	MÜSLÜS SOK.	İmar durumunun tarih ve no.su	19.04.2011 -
Cadastro	Pafta	Ada	Parsel
		NOT	KOTLAK İTİGALİ OLARAK VERİLMİŞ OLMUŞ; OY, SAYILI KOT KESİT BELGESİNDEKİ KOTLAK İLE İTİGATLANAN DÜŞÜNÜLMÜŞTÜR.
Tanzim eden		Kontrol Eden	Emlak ve İstimlak Müdürü

Ek-6 Kot Kesit Belgesi (1)



Ek-6 Kot Kesit Belgesi (2)



Ek-7 ABC Projesi Vaziyet Planı ve Kesitler

Ek-8 ABC Projesi Yapı Ruhsatı (Ön sayfa)

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ								
... ADA ... PARSEL								
SIRA NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ARSA PAYI			EKLENTİ	MAL SAHİBİ
1	ZEMİN+1.BOD.+2.BOD	1	OFİS	3142	/	11697	YOK	-
2	1.NORMAL KAT	2	KONUT	65	/	11697	YOK	-
3	1. NORMAL KAT	3	KONUT	65	/	11697	YOK	-
4	1. NORMAL KAT	4	KONUT	65	/	11697	YOK	-
5	1. NORMAL KAT	5	KONUT	65	/	11697	YOK	-
6	1. NORMAL KAT	6	KONUT	65	/	11697	YOK	-
7	1. NORMAL KAT	7	KONUT	123	/	11697	YOK	-
8	1. NORMAL KAT	8	KONUT	138	/	11697	YOK	-
9	1. NORMAL KAT	9	KONUT	127	/	11697	YOK	-
10	1. NORMAL KAT	10	KONUT	127	/	11697	YOK	-
11	1. NORMAL KAT	11	KONUT	138	/	11697	YOK	-
12	1.NORMAL KAT	12	KONUT	123	/	11697	YOK	-
13	2.NORMAL KAT	13	KONUT	65	/	11697	YOK	-
14	2. NORMAL KAT	14	KONUT	65	/	11697	YOK	-
15	2. NORMAL KAT	15	KONUT	65	/	11697	YOK	-
16	2. NORMAL KAT	16	KONUT	65	/	11697	YOK	-
17	2. NORMAL KAT	17	KONUT	65	/	11697	YOK	-
18	2. NORMAL KAT	18	KONUT	123	/	11697	YOK	-
19	2. NORMAL KAT	19	KONUT	138	/	11697	YOK	-
20	2. NORMAL KAT	20	KONUT	127	/	11697	YOK	-
21	2. NORMAL KAT	21	KONUT	127	/	11697	YOK	-
22	2. NORMAL KAT	22	KONUT	138	/	11697	YOK	-
23	2.NORMAL KAT	23	KONUT	123	/	11697	YOK	-
24	3.NORMAL KAT	24	KONUT	65	/	11697	YOK	-
25	3. NORMAL KAT	25	KONUT	65	/	11697	YOK	-
26	3. NORMAL KAT	26	KONUT	65	/	11697	YOK	-
27	3. NORMAL KAT	27	KONUT	65	/	11697	YOK	-
28	3. NORMAL KAT	28	KONUT	65	/	11697	YOK	-
29	3. NORMAL KAT	29	KONUT	123	/	11697	YOK	-
30	3. NORMAL KAT	30	KONUT	138	/	11697	YOK	-
31	3. NORMAL KAT	31	KONUT	127	/	11697	YOK	-
32	3. NORMAL KAT	32	KONUT	127	/	11697	YOK	-
33	3. NORMAL KAT	33	KONUT	138	/	11697	YOK	-
34	3.NORMAL KAT	34	KONUT	123	/	11697	YOK	-
35	4.NORMAL KAT	35	KONUT	65	/	11697	YOK	-
36	4. NORMAL KAT	36	KONUT	65	/	11697	YOK	-
37	4. NORMAL KAT	37	KONUT	65	/	11697	YOK	-
38	4. NORMAL KAT	38	KONUT	65	/	11697	YOK	-
39	4. NORMAL KAT	39	KONUT	65	/	11697	YOK	-
40	4. NORMAL KAT	40	KONUT	123	/	11697	YOK	-

Ek-9 ABC Projesi Kat İrtifakı Bağımsız Bölüm Listesi (1)

41	4. NORMAL KAT	41	KONUT	138	/	11697	YOK	-
42	4. NORMAL KAT	42	KONUT	127	/	11697	YOK	-
43	4. NORMAL KAT	43	KONUT	127	/	11697	YOK	-
44	4. NORMAL KAT	44	KONUT	138	/	11697	YOK	-
45	4.NORMAL KAT	45	KONUT	123	/	11697	YOK	-
46	5.NORMAL KAT	46	KONUT	65	/	11697	YOK	-
47	5. NORMAL KAT	47	KONUT	65	/	11697	YOK	-
48	5. NORMAL KAT	48	KONUT	65	/	11697	YOK	-
49	5. NORMAL KAT	49	KONUT	65	/	11697	YOK	-
50	5. NORMAL KAT	50	KONUT	65	/	11697	YOK	-
51	5. NORMAL KAT	51	KONUT	123	/	11697	YOK	-
52	5. NORMAL KAT	52	KONUT	138	/	11697	YOK	-
53	5. NORMAL KAT	53	KONUT	127	/	11697	YOK	-
54	5. NORMAL KAT	54	KONUT	127	/	11697	YOK	-
55	5. NORMAL KAT	55	KONUT	138	/	11697	YOK	-
56	5. NORMAL KAT	56	KONUT	123	/	11697	YOK	-
57	6.NORMAL KAT	57	KONUT	65	/	11697	YOK	-
58	6. NORMAL KAT	58	KONUT	65	/	11697	YOK	-
59	6. NORMAL KAT	59	KONUT	65	/	11697	YOK	-
60	6. NORMAL KAT	60	KONUT	65	/	11697	YOK	-
61	6. NORMAL KAT	61	KONUT	65	/	11697	YOK	-
62	6. NORMAL KAT	62	KONUT	123	/	11697	YOK	-
63	6. NORMAL KAT	63	KONUT	138	/	11697	YOK	-
64	6. NORMAL KAT	64	KONUT	127	/	11697	YOK	-
65	6. NORMAL KAT	65	KONUT	127	/	11697	YOK	-
66	6. NORMAL KAT	66	KONUT	138	/	11697	YOK	-
67	6. NORMAL KAT	67	KONUT	123	/	11697	YOK	-
68	7. NORMAL KAT	68	Ç. PIYESLİ KONUT	113	/	11697	YOK	-
69	7. NORMAL KAT	69	Ç. PIYESLİ KONUT	113	/	11697	YOK	-
70	7. NORMAL KAT	70	Ç.PIYESLİ KONUT	113	/	11697	YOK	-
71	7. NORMAL KAT	71	Ç.PIYESLİ KONUT	113	/	11697	YOK	-
72	7. NORMAL KAT	72	Ç.PIYESLİ KONUT	113	/	11697	YOK	-
73	7. NORMAL KAT	73	Ç.PIYESLİ KONUT	214	/	11697	YOK	-
74	7. NORMAL KAT	74	Ç.PIYESLİ KONUT	251	/	11697	YOK	-
75	7. NORMAL KAT	75	Ç.PIYESLİ KONUT	227	/	11697	YOK	-
76	7. NORMAL KAT	76	Ç.PIYESLİ KONUT	227	/	11697	YOK	-
77	7. NORMAL KAT	77	Ç.PIYESLİ KONUT	251	/	11697	YOK	-
78	7. NORMAL KAT	78	Ç.PIYESLİ KONUT	214	/	11697	YOK	-
				11697	/	11697		
... ADA ... PARSELDE TOPLAM 78 BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMAKTADIR.								

Ek-9 ABC Projesi Kat İrtifakı Bağımsız Bölüm Listesi (2)

Ek-11 ABC Projesi Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü



İSTANBUL-GYEONGJU
DÜNYA KÜLTÜR EXPO 2013
이스탄불-경주세계문화엑스포 2013

12/12/2013

SAYI : 530

KONU :Atıksu bağlantısı

İSTANBUL İLİ
ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Fen İşleri/İmar Müdürlüğü'ne)

İLGİ : 11/12/2013 tarih ve dilekçe.

Şişli İlçesi, ESENTEPE Mahallesi, parselin ana kanala yaptığı bağlantının kabulü ilgi dilekçe ve eki projeler ile istenmektedir.

Yapılan incelemede parselde ait atıksu bağlantı projesi 21/04/2011 tarih ve Şişli- sayı ile kurumumuzca onaylandığı ilgili kanal bağlantısının da Müdürlüğümüzce yapıldığı tesbit edilmiştir.

Bu yapının iskan izni alabilmesi için kanalizasyon bakımından bir mahsuru bulunmamaktadır.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Şube Müdürü

Ek-12 İSKİ Yazısı (Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin)



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Daire Başkanlığı İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü



Sayı : 94750735-310.07.02.02 - 763

07.02.2014

Konu : İskan Görüşü

ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 'nin 28/01/2014 tarihli dilekçesi

ESENTEPE Mah., MÜSELLES Sk./Cad, Parsel sayılı yerde inşa
edilen ait KONUT-BÜRO, 15/04/2011 Tarih ve 3922
Sayı ile İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nden onaylı projeleri ile birlikte mahallinde tetkik
edilmiş olup, yangın mevzuatı ile ilgili tedbirler alınmış olduğundan iskan verilmesinde
Müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur.

Gereğini arz ederim.

Uygunluğunu Kontrol Edenler

Müh. :

Müh. :

Av. Yak. İtf. Tek. Büro Amiri

İtfaiye Müdür Yardımcısı

İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

Teknik Büro Amiri

Ek-13 İtfaiye Yazısı (Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin)

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
	İlçesi	SİĞIRI								
	Mahallesi	ORTAKÖY								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²	
			15 KATLI B.A.K. BİNA VE ARŞASI					m ²		
Sınırı	Planındadır									
Zemin Sistemi No : 5129197										
KAT MÜLKİYETİ		☒	KAT İRTİFAKI		☐	DEVRE MÜLK				☐
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0.00		OFİS		3142/11697	-		ZEM. 1 BOD 1 Z.BOD.			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sabebi	KI'dan KM'ye Geçiş Ve Cins Değişikliği işlemlerinden.								
	Sahibi	Tara								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi		
Cilt No.						20/03/2014		Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih							Tarih			
400 * Mülkiyetten önce her türlü borç ve yükümlülüklerin tapu kütüğüne bildirilmesi esastır. ** Tapu Gelir Vencisi 1/10/2009 tarihli yasa ile değiştirilmiştir Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.										

8 ÖZGEÇMİŞ

Ahmet KARSLI, 1984 yılında Mersin'de doğmuştur. Lise eğitimini Üsküdar Halide Edip Adıvar Anadolu Lisesi'nde tamamladıktan sonra, 2003 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde lisans eğitimine başlamıştır.

2008 yılında lisans eğitimini tamamladıktan sonra, 2011 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Programı'nda yüksek lisans eğitimine başlamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde şehir plancısı olarak 1 yıl çalıştıktan sonra 2009-2013 yılları arasında çeşitli gayrimenkul değerlendirme firmalarında değerlendirme uzmanı olarak çalışmış, 2014 yılında SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Halen Soyak Holding bünyesindeki Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de İş Geliştirme Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Görevi kapsamında, yeni arsa ve arazi incelemeleri, finansal fizibilite analizleri, yasal durum analizleri, gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul geliştirme konularında çalışmaktadır.