

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA  
EDİNİM METODLARI: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şehir Plancısı Özhan GÜVEN**

**Anabilim Dalı: GAYRİMENKUL GELİŞTİRME**

**Programı: GAYRİMENKUL GELİŞTİRME**

**HAZİRAN 2007**

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA  
EDİNİM METODLARI: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şehir Plancısı Özhan GÜVEN**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 7 Mayıs 2007**

**Tezin Savunulduğu Tarih: 11 Haziran 2007**

**Tez Danışmanı : Y. Doç.Dr. Ş. Şence TÜRK**

**Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ**

**Y. Doç.Dr. Hakan YAMAN**

**HAZİRAN 2007**

## **ÖNSÖZ**

Tezimin yürütücülüğünü üstlenip her aşamada bana sonuna kadar destek veren  
Yrd. Doç. Dr. Ş. Şence Türk'e,

İş yaşamımda bana hep örnek teşkil eden ve yüksek lisans öğrenimim konusunda  
her türlü desteği sağlayan sevgili müdürüm Ali Fahri Gürsoy'a,

Örnek çalışmalarım ve kaynak edinimlerim sırasında bana destek veren  
Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü çalışanlarına

Ve her şeyden önemlisi;

Bu günlere gelmemi sağlayan aileme,

Sonsuz teşekkürler.....

Özhan Güven

Haziran 2007

## İÇİNDEKİLER:

<b>KISALTMALAR</b>	<b>v</b>
<b>TABLO LİSTESİ</b>	<b>vi</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	<b>vii</b>
<b>ÖZET</b>	<b>ix</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>x</b>
<b>1. GİRİŞ</b>	<b>1</b>
1.1 Çalışmanın Amacı	1
1.2 Çalışmanın Gerekçesi	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi	7
<b>2. ULUSLAR ARASI ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI</b>	<b>9</b>
<b>3. TÜRKİYEDE ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI</b>	<b>13</b>
3.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması)	14
3.2 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Hukuki Niteliği	15
3.2.1 Arazi ve arsa düzenlemesinin teknik boyutları	18
3.3 Mal Sahibinin İsteği İle Yapılan İmar Uygulamaları	23
3.3.1 Tevhit (Birleştirme)	25
3.3.2 İfraz (Ayrırma)	26
3.3.3 Yola terk ve yoldan ihdas işlemleri	27
3.3.4 İsteğe bağlı uygulamaların hukuki yönü	29
3.4 Kamulaştırma	30
3.4.1 Kamulaştırmada kamu yararı	31
3.4.2 Kamulaştırma bedelinin tespiti	32
3.4.3 Kamulaştırmanın tapuya tescili	35
3.5 Trampa	37
3.5.1 Trampanın hukuki boyutları	37
3.5.2 Trampanın teknik boyutları	39
3.6 Satın Alma	39
3.7 İnşaat Sözleşmeleri	41
3.7.1 Arsa payı (Kat karşılığı) inşaat sözleşmeleri	44

3.7.2	Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı inşaat sözleşmeleri	45
3.8	Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti	48
<b>4.</b>	<b>TÜRKİYE DE BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI</b>	<b>52</b>
4.1	Kamu Tarafından Geliştirilen Projelerin Arazi ve Arsa Edinim Metotları	56
4.1.1	Kamu malları	56
4.1.2	Kamu mallarının kullanılması	58
4.2	Özel ve Tüzel Kişiler Tarafından Geliştirilen Projelerin Arazi ve Arsa Edinim Metotları	69
<b>5.</b>	<b>İSTANBUL'DA BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI</b>	<b>73</b>
5.1	Örnek İncelemenin Metodolojisi	75
5.2	Örnek 1: İkitelli Başakşehir Konutları 1. Etap	76
5.3	Örnek 2: Halkalı Toplu Konut Alanı	84
5.4	Örnek 3: Avrupa Konutları	92
5.5	Örnek 4: Soyak Yenişehir	95
<b>6.</b>	<b>DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b>	<b>104</b>
6.1	Değerlendirme	104
6.2	Sonuç	114
	<b>KAYNAKLAR</b>	<b>119</b>
	<b>EKLER</b>	<b>124</b>
	<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	<b>159</b>

## **KISALTMALAR**

**DPT:** Devlet Planlama Teşkilatı

**EGEKOOP:** Egekent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği

**EGYO:** Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**GYO:** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**GYODER:** Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği

**İBB:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi

**İETT:** İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü

**KAKS:** Kat Alanı Kat Sayısı

**KİPTAŞ:** İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**ODTÜ:** Ortadoğu Teknik Üniversitesi

**SPK:** Sermaye Piyasası Kurulu

**TAKS:** Taban Alanı Kat Sayısı

**TMMOB:** Türkiye Mimarlar Mühendisler Odaları Birliği

**TOBB:** Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği

**TOKİ:** Toplu Konut İdaresi

## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 4-1</b> Arazi Değişim Endüstrisinin Yapısı Ve Geliştiricilerin Rolü (Ülger ve Başeray 2003). .....	55
Tablo 4-2 TOKİ tarafından satın alınan arsalar (Devlet Denetleme Kurulu, 2004) ...	63
Tablo 4-3 1987 – 2002 yılları arasında TOKİ tarafından geliştirilen projeler (Devlet Denetleme Kurulu 2004).....	67
Tablo 5-1 Sayım yıllarına göre İstanbul nüfusu ve nüfus artış hızı, (Sayılarla İstanbul,2000).....	74
Tablo 6-1 Örnek projelerin arazi gelişim aşamalarının karşılaştırılması.....	115

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1 İstanbul Gayrimenkul Haritası (Colliers Resco 2005).....	7
Şekil 3.1: Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme yöntemi işleyiş süreci (Türk 2003)20	20
Şekil 3.2 Tevhit işlemi .....	26
Şekil 3.3 İfraz işlemi.....	26
Şekil 3.4 İstek üzerine yapılan uygulamalar karması.....	27
Şekil 3.5 İsteğe bağlı uygulamaların akış şeması.....	29
Şekil 3.6 İnşaat Sözleşmesinin Tarafları ve İnşaat İşine Diğer Katılanlara Dair Şekiller ( Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1996, s.117).....	44
Şekil 3.7 Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli.....	47
Şekil 3.8 Kat mülkiyeti kuruluş süreci .....	51
Şekil 4.1: Başarılı bir geliştirme için gerekli bileşenler (Ülger ve Başeray 2003).....	52
Şekil 4.2: Arazi gelişim süreci .....	53
Şekil 4.3 Kamu malları ve özel mülkiyetin oluşumu (Özmen 2005) .....	57
Şekil 5.1 Örnek projelerin İstanbul içinde konumları.....	76
Şekil 5.2 Başakşehir 1. etap uydu görüntüsü .....	77
Şekil 5.3 18. Madde Uygulamasına İlişkin Encümen Kararı .....	78
Şekil 5.4 Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı.....	79
Şekil 5.5 Başakşehir'den bir görüntü.....	81
Şekil 5.6 18. Madde Uygulama Alanı .....	82
Şekil 5.7 İhdas Krokisi .....	83
Şekil 5.8 Halkalı toplu konut alanı .....	85
Şekil 5.9 Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı.....	86
Şekil 5.10 Ada Dağıtım Cetveli .....	87
Şekil 5.11 Halkalı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı.....	88
Şekil 5.12 Halkalı Toplu Konut alanından bir görüntü.....	89
Şekil 5.13 394 Ada 1 Parsel'e Ait Ölçü Krokisi .....	90
Şekil 5.14 393 Ada 1 Parsel'e Ait Ölçü Krokisi .....	91
Şekil 5.15 TOKİ Avrupa Konutları .....	93
Şekil 5.16 Halkalı Toplu Konut Alanı Plan Etapları.....	93
Şekil 5.17 19.10.2004 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı ....	94
Şekil 5.18 Avrupa Konutlarından bir görüntü.....	95

Şekil 5.19 Soyak Yenişehir .....	96
Şekil 5.20 Soyak Yenişehir imar durumu .....	97
Şekil 5.21 İmar uygulamasına ilişkin Belediye Encümenine teklif belgesi.....	98
Şekil 5.22 İmar uygulamasına ilişkin encümen kararı.....	102
Şekil 5.23 İmar uygulaması tapu tescili istem belgesi .....	103

## ÖZET

### **BÜYÜK KONUT PROJELER İÇİN ARAZİ VE ARSA EDİNİM METOTLARI: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Çoğaltılamayan ve taşınamayan niteliklerinden dolayı toprak insanlık tarihinin her döneminde önemli bir rol oynamıştır. Tarım ekonomisine dayalı olan kullanımlarda tarımsal amaçlı toprak parçalarına ihtiyaç duyulmuştur. Buna karşılık kentleşme, sanayileşme gibi tarım dışı kullanımlara geçildiğinde kentlerde nüfus yığılmaları başlamış, bu yığılmalar tarımsal alanları, hızla kent dışına iterken kentsel toprağa önem kazandırmıştır.

Ülkemizde 1950'li yıllarla birlikte başlayan sanayileşme hamleleri, kente göçü çekici getirmiştir. 1990'lı yılların sonlarına kadar devam eden bu kente göç sürecinde şüphesiz en önemli çekim merkezi İstanbul olmuştur. Kente göç ile birlikte başlayan gecekondu tarzı kaçak yapılaşma İstanbul'daki kentsel arsa stokunu kısa zamanda tüketmiştir. 1980'li yıllarla birlikte ülkemizin girdiği değişim sürecinde artık gecekondulaşmanın önüne geçilmeye çalışılmış ve kent çeperlerinde büyük ve prestijli konut projeleri yükselmeye başlamıştır.

Her biri birer kent parçası büyüklüğünde olan toplu konut projeleri için en büyük sorun olan arazi ve arsa temini konusunun incelenmesi bu çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır. Bu çalışmada özellikle son dönemlerde gayrimenkul sektöründe global yatırımcıların dikkatini çekmeye başlayan İstanbul'da arazi ve arsa temini yönünde sorunlar incelenerek çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

Altı bölümden oluşan bu çalışmada konuya genel bir giriş yapılmasının ardından ikinci bölümde uluslar arası arazi ve arsa edinim yöntemleri incelenmiş, üçüncü bölümde ülkemizde uygulanan arazi ve arsa edinim yöntemleri anlatılmıştır. Dördüncü bölümde büyük gayrimenkul projeleri için kullanılan edinim yöntemlerine değinildikten sonra beşinci bölümde örnek olarak seçilen projelerin arazi ve arsa edinim yöntemleri anlatılmıştır. Son bölüm olan altıncı bölümde ise konunun genel bir değerlendirmesi yapılmış ve sonuçlar ortaya konulmuştur.

## **SUMMARY**

### **LAND ACQUISITION METHODS FOR THE MASS HOUSING PROJECTS: CASE STUDY İSTANBUL**

Due to unexpandable and immovable nature of land, it has always been an active part of the civilization history. During the economical periods based on agriculture, land masses has been demanded for agricultural purposes. However, by the effect of industrilization; population increased in the cities this situation pushed the agricultural lands to the suburban areas and increased the importance of the urban lands.

Migration to the urban areas in Turkey started by the effect of industrilization in the early 1950s. Istanbul naturally has been an important attraction area during this migration period until the end of 1990s. This migration triggered the slum settlements which ended up consuming the urban land stocks of Istanbul. During the late 1980s, this slum settlement motion has been cured and satellite cities, gated communities and mass housing projects started instead in the suburbs.

The purpose of this thesis is to analyse the land acquisition methods for the mass housing projects which are located at the relatively big portions of the city. Recently global real estate investors focused their attention in Istanbul. This study underlines and analysis the problems during the land acquisition process and proposes solutions regarding this problems.

This study composes of 6 chapters. After a general intruduction to the topic in the first chapter, , international land acquisition methods has been analysed in the second chapter. At the third chapter, land acquisition methods which are applicable in Turkey has been analysed. Fourth chapter of the thesis is about the land acquisition methods of the big real estate development projects. Fifth chapter composes of selected samples of mass housing projects land acquisition methods. At the sixth and the last chapter of this thesis, conclusion is evaluated and the results are displayed.

## 1. GİRİŞ

### 1.1 Çalışmanın Amacı

Ülkemiz özellikle 1950'li yıllardan sonra süratli bir kentleşme sürecine girmiş, bu süreç, bina yapımındaki artışı da beraberinde getirmiştir. Özellikle kent merkezlerinde bina yapımına elverişli arsaların sınırlı oluşu, arsa fiyatlarının hızlı bir şekilde artmasına neden olmuştur. Bir taraftan kent nüfusunun hızlı artışıyla gerek barınma ve gerekse ekonomik faaliyetlerin yürütülmesi, bina yapımını zorunlu hale getirirken bir taraftan da arsa fiyatları hızla yükselmektedir.

Anayasamızın 23. maddesi ile ülkemizin herhangi bir yerine gidilmesi ve orada yerleşilebilmesi teminat altına alınmıştır.

**“Madde 23:** Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir.

Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak;

Seyahat hürriyeti, suç soruşturma ve kovuşturması sebebiyle ve suç işlenmesini önlemek;

amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir.

Vatandaşın yurt dışına çıkma hürriyeti, vatandaşlık ödevi ya da ceza soruşturması veya kovuşturması sebebiyle sınırlanabilir.

Vatandaş sınır dışı edilemez ve yurda girme hakkından yoksun bırakılamaz.”

Ülkemizde herkesin kanunlar çerçevesinde, mülkiyet hakkına ve toprak mülkiyeti hakkına sahip olduğu Anayasamızın 35. ve 44. maddeleri ile belirlenmiştir. İnsanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacı da Anayasamızın 57. maddesinde belirtilmiştir. Barınma ihtiyaçları kentsel alanlarda giderilebileceği gibi kırsal alanlarda da giderilebilmektedir (Türk ve Türk 2006, S.3).

**“Madde 57:** Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

Arazi düzenlemesi kentsel alanların yeniden organize edilmesi için kullanılan önemli bir araçtır. Şehir planlama gereklerine göre, kadastral parselleri kamu ve özel kullanım amaçları için uygun imar parsellerine dönüştürmeyi amaçlamaktadır. Böylelikle arazi düzenlemesi metodu kentlerde özellikle kent çeperlerindeki arazi kullanım problemlerinin çözümüne büyük olanak sağlamaktadır.

Ülkemizde özellikle 1999 depreminden sonra ciddi bir duraklamaya giren gayrimenkul sektörü son dönemlerde ekonomik etkilerle hareketlenmeye başlamıştır. Finansal açıdan yaklaşıldığında faizlerdeki düşüğe paralel olarak konut kredileri olanaklarının fazlalaştırılması, vadelerinin uzaması ve aynı zamanda alternatif yatırım araçlarının getirilerinin düşmesi de gayrimenkule dönüşü tetiklemiştir. Diğer bir deyişle günümüzde gayrimenkul bir yatırım aracı olarak düşünülmektedir. Özellikle 2004 yılının ortalarında başlayan gayrimenkul talebindeki artış 2005 yılına da hızlı bir giriş yapmıştır. Ayrıca, son yıllarda uzun vadeli konut kredilerinin yanı sıra ipotekli konut finansman sistemi (mortgage) de sıkça dile getirilmeye başlanmıştır. Mortgage sisteminin Türkiye’de uygulamaya sokulması çalışmaları özellikle Hükümet ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülen çalışmalarla hız kazanmıştır (GYODER 2006). Bütün bu çalışmalar neticesinde kamuoyunda Mortgage yasası olarak bilinen, 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 21.02.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Türkiye de gayrimenkul sektörünün gelişimi ile birlikte nitelikli arsa ihtiyacı da artış göstermektedir. Özellikle son dönemlerde sorunsuz arsa temini yönünden zorlanmaya başlayan geliştirici firmalar, ihale yolu ile kamu arazilerine de yönelmişlerdir.

Büyük kent merkezlerinde artık büyük ölçüde konut projesi geliştirilebilecek arsa az bulunmaktadır, Büyükşehirlerde bulunan arsalar ise genellikle problemlidir. Bu nedenle, ülkemizde konut üretiminin önündeki en büyük engellerden birisi arsa maliyetlerinin yüksekliğidir. Türkiye’de ruhsatlı konut üretimi içinde arsanın payı % 50’lilere ulaşmaktadır (Alkan, 1999). Oysa bugün dünyadaki örneklerinde (bu oran) % 10’u geçmemektedir (EGEKOOP, 1995).

Büyük boyutlara ulaşan kentleşme hızı, kentsel arsa ihtiyacının artmasına neden olmuştur. Kentsel teknik altyapı ve kentsel donatı alanlarına olan ihtiyaç, kentlerin büyümesine koşut olarak geniş bir toprak istemi ortaya çıkarmakta ve sınırlı bulunan kent toprağının değeri sürekli olarak yükselmektedir. Bu durum arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. (Karasu 2005).

Bu bağlamda, gelişen piyasa koşulları gereğince artış gösteren konut talebinin karşılanabilmesi için, bir taraftan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bir taraftan Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ve Belediye Başkanlıklarının bir taraftan da özel sektörün arsa temini önem arz etmektedir. Yükselişe geçen bu eğilim ile birlikte kentlerin daha sağlıklı yaşam alanlarına kavuşturulacağı açıktır. İşte bütün bu gelişmeler doğrultusunda yeni konut alanları oluşturulabilecek arazilerin, özellikle büyük toplu konut projelerinin geliştirilebileceği ölçekteki arazilerin ne şekilde edinildiği ve düzenlendiğinin araştırılması bu çalışmanın temel çıkış noktasıdır. Bu çalışmanın amacı, bu sorunların en yoğun yaşandığı kent olan İstanbul'da geliştirilen 1000 ve üzeri bağımsız bölüme sahip toplu konut uygulamalarının arazi edinim yöntemlerinin incelenmesidir.

## **1.2 Çalışmanın Gerekçesi**

Konut üretiminde çok katlı konutlar, Türkiye kentlerinde konut gereksiniminin karşılandığı en önemli yapılaşma biçimidir. Kökenleri 1930'lu yıllara kadar giden çok katlı konut tipi, ilk uygulandığı dönemde de ticari bir yatırım ürünü olan ancak bugünden farklı olarak genellikle tek kişiye ait, kiralanmak amacıyla yapılan yapılar olmuştur. Bağımsız ve tekil mülkiyet altındaki bu yapılar aynı zamanda toplum gözünde sahibi ile özdeşleşmiş, prestij unsurları da olmuştur. Çok katlı konutlar tasarım, teknik ve üretim açılarından da önem verilen uygulamalar olmuştur (Balamir,1994). Ancak daha sonraki yıllarda kent nüfusundaki artış buna karşın imarlı arsa sunumunun sınırlı kalması gibi nedenlerle, tüm kentlerde arsa fiyatları çok yükselmiş, tek parsel üzerinde konut yapma olanağı da azalmıştır. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile bir parsel üzerinde birden fazla kişinin bir araya gelerek gerçekleştirdikleri "çok katlı yapılar"da bir bağımsız bölüm sahibi olunması bu soruna bir çözüm olarak gelişmiştir(Tekeli, 1998). Türkiye'nin sosyal bünyesi tarafından üretilmiş, küçük üretime dayalı bir organizasyon olan "yap-satçı sunum mekanizması" olarak adlandırılan bu model ile çok katlı yapılarının çoklu mülkiyete dayalı üretimi ve anonimleşmesi sonucu bir önceki dönem özelliği kaybedilerek niteliksiz bir yapı stoku üretimine yol açılmıştır. Nitekim 1950'lerden 1980'lerin ortasına kadar üretilen konutların yarısı bu mekanizma ile üretilmiştir (Sayar ve Süer, 2006).

1980 sonrasına konut üretimi açısından bakıldığında ise, kentleşmenin ilk yıllarında ortaya çıkan konut sunum biçimlerinin yerini yeni konut sunum biçimlerine bıraktığı görülmektedir. Bu dönemde Türkiye konut sektöründe yap-sat tarzı küçük üreticiliğe dayanan konut sunum biçimi hakim sunum tarzı olma özelliğini yitirmiş, bunun yerini

daha büyük ve düzenli kent parçalarının geliştirilmesini gerekli kılan toplu konut kooperatifleşme biçimi yerini almıştır(Güvenç&Işık, 1999). Kentlerin birer birer yapıların eklenmesiyle büyüme biçiminden, kente büyük parçalar eklenmesiyle büyüme biçimine geçilmiştir. Kente büyük parçalar eklenmesi şeklinde olan büyüme modeli daha çok büyük kentlerde görülmektedir, bunun yanında küçük ölçekli kentler de yap-sat tarzı tekil yapılanma devam etmektedir. 1990'larda kentlerin imarlı kesimlerinde inşa edilen her üç konuttan biri kooperatifler eliyle gerçekleştirilmiştir. Bu durumda temel rolü oynayanda 1984 yılında kurulan Toplu Konut idaresinin sağladığı kredi olanaklarıdır 1984 yılından önce ise sosyal sigortalar kredili kooperatifleşmeler bulunmaktadır. Kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları payın artması, kentlerin büyüme süreçleri üzerinde de önemli ölçüde etkili olmuştur. Ölçeklerinden ötürü daha büyük alan gerektiren kooperatif girişimleri, çoğunlukla kent çevresindeki ucuz arsaları tercih etmiş ve böylelikle kentlerin desantralizasyon sürecini de hızlandırmıştır. Bu dönemde gözlenen diğer bir eğilim, üst ve üst-orta sınıfların kendi özel alanlarını kurmaya başlamalarıdır. Bunun üç temel biçimde kent dışında bahçeli villalar, kent içinde ya da kentin çeperlerinde yüksek katlı gösterişli siteler geliştiği görülmektedir. Kısaca özetlenecek olursa, günümüzde kentlerin genel görüntüsünü, kent merkezlerinde parselasyon sistemi içinde gelişen yap-satçı apartman bloklarının, çeperinde de gecekondular ile kooperatifler ve/veya kamu ya da özel girişimciler tarafından üretilen, farklı nitelikteki toplu konut öbeklerinin belirlediği gözlenebilir (Sayar ve Süer, 2006).

Ülkemizde bu dönemde en hızlı gelişen ve en fazla göç alan kent olarak hemen İstanbul göze çarpmaktadır.

Şehir coğrafyasında özellikle 80'lerden sonra yaşanan bir dönüşüm söz konusudur. Sermayenin, çeşitli tüketim mallarının, imajlarının yoğunlaşmış bir küresel dolaşım faaliyeti bulunmaktadır. Türkiye'de de İstanbul, 80'lerden sonra bunun odak noktası haline gelmiştir. Aslında her dönemde belli sosyal sınıflar kendilerini diğerlerinden ayırtırmak için belli tüketim faaliyetlerinde bulunmuşlardır. 80'lerden itibaren tüketimde bir çeşitlenme vardır. Bu dönemde de konut meselesi, üst ve üst orta sınıflarda da konut biriminin nasıl dekore edildiği, konutla ilgili detaylar da statü sembolü haline gelmeye başlamıştır (Uncu 2006). İstanbul'un dönüşümünde de bütün küresel kentlerde olduğu gibi, hem kent halkının küreselleşmiş faaliyetlere katılımı açısından, hem de dönüşüm geçiren fiziksel mekânlar bakımından gelişme aşırı ölçüde eşitsiz olmuştur (Keyder 2000). Bu noktada konut sunum biçiminin son örneği olan korunaklı siteler devreye girmişlerdir. Korunaklı siteler Türkiye'nin 1980 sonrasında geçirdiği dönüşümün bir ürünü olarak 1990'lı yıllarda ortaya çıkmıştır.

Piyasa toplumunda pastadan kalın dilimler kapan küresel şirketlerin üst düzey yöneticileri, tekstil ihracatçıları benzeri orta boy iş sahipleri gibi üst-orta sınıfta bulunan insanları artık şehir içindeki apartman yaşamı tatmin etmemeye başladığı noktada güvenli siteler orta üst kesimin işte bu arayışına cevap vermektedir.

Ülkemizde son dönemlerde ertelenmiş ciddi bir konut talebi bulunmaktadır. Bu ertelemenin en büyük nedeni yaşanan krizlerdir, 2006 yılında ekonominin geldiği durum itibariyle yatırım alternatifi anlamında yine gayrimenkul ön plana çıkmıştır. Diğer taraftan vadelerin uzaması, faiz oranlarının düşmeye başlaması da insanları gayrimenkule yatırım için motive etmektedir. Bu talep cephesi karşısında arzın yetersiz olduğu açıktır. Banka kredisini de devreye sokulduğunda yaratılan her arz kredi olmamaktadır. Banka açısından bu da arzın miktarını düşürmektedir. Özellikle deprem sonrası daha da seçici bir durum oluşmuştur. Ayrıca arz ve talebin coğrafi olarak örtüşmemesi nedeniyle de konut azlığından bu kez fiyatlar yükselmektedir. Arzın üç ana şekilde belli kriterler de artırılması gerekmektedir. En önemli katkıyı bu konuda kurumsal firmalar sağlayacaktır. Bu kere Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları bu konuda her bakımından tartışılmayacak kurumlardır. Bu ve buna benzer kurumsal gayrimenkul üreticilerinin ve piyasadaki aktörlerin artması yararlıdır. Bu durum yabancı yatırımcıların da Türkiye'ye gelmeleri yönünde engeller ortaya çıkarmaktadır. Yabancı yatırımcılar yeni ülkelerde yatırımlara girerken piyasa koşulları konusunda daha seçici davranmaktadır (Yetkin 2005).

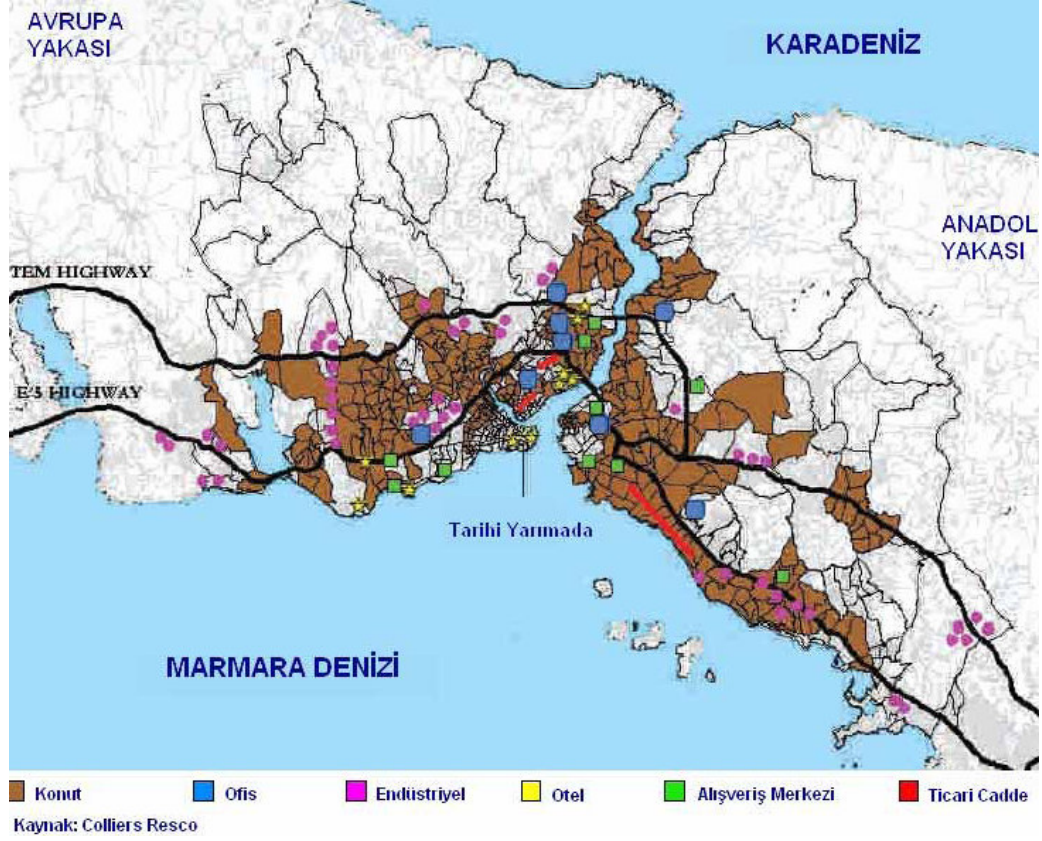
Toplu konut üretim anlamında ülkemizdeki üç büyük şehirde en büyük engel arazi ve arsa maliyetlerinin çok yüksek olmasıdır. 2006 yılı itibariyle piyasada metrekaresi 1300 dolar (\$) ile 1700 dolar (\$) olan konut üretilebilmektedir. Arsa maliyeti ve üst yapı maliyeti dışında bir miktarda yüklenici ve arsa sahibinin kârı olması gerekmektedir. İstanbul üzerine düşünülecek olduğunda yeni alanların yaratılması kaçınılmazdır. Bu da şehrin dış çeperlerine doğru yayılmayı artırmaktadır (Yetkin 2005).

Türkiye'de son kırk beş yıldır yaşanan nüfus artışı, hızlı iç göç, plansız kentleşme ile diğer ekonomik ve sosyal sorunların birleşimi ve hukuki alt yapı ve denetim eksiklikleri ile yasal olmayan konut üretimlerinin sık sık yasallaştırma çabaları konut alanında önemli bir sorunun oluşmasına ve birikmesine neden olmuştur. Türkiye'de hane halkı sayısı ile konut stoku karşılaştırıldığında konut açığı görülmemektedir. Ancak ruhsatlı olmayan ve asgari kalite ve standartların altındaki konut stoku çıkarıldığında Türkiye'de önemli bir konut stoku açığı olduğu söylenebilmektedir.

2000 yılı bina sayımına göre Türkiye'deki toplam 13.597.676 adet kentsel konutun yüzde 38'i inşaat ruhsatı olmaksızın yapılmıştır, bu durum İstanbul'da ise şu şekildedir, 3.136.931 adet kentsel konutun yüzde 52'si inşaat ruhsatı olmaksızın üretilmiştir (GYODER 2006).

Devlet Planlama Teşkilatı Türkiye'de kalkınma planlarında ve yıllık programlarında her yıl için hane halkı sayısı artışı ile afet ve yenileme ihtiyacından kaynaklanan konut stoku ihtiyacını hesaplamaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsü de inşaat ruhsat izni alan konut sayısı ile yapı kullanma izni alan konut sayılarını hesaplamaktadır. Buna göre, 1990 – 2005 yılları arasında DPT tarafından hesaplanan kentsel alanlarda konut ihtiyacı sayısı 7.868.400'dür. Buna karşın aynı dönemde inşaat ruhsat izni alan konut sayısı 6.221.915 ve yapı kullanma izni alan konut sayısı 3.632.123'dür. Bu veriler ışığında son 16 yıldır üretilen konut stokunun ihtiyacın altında kaldığı görülmektedir. Yine bu dönemde üretilen ve ruhsatlı olmayan konut stokunun olduğu öngörülmektedir ve ihtiyacın önemli bir bölümünü bu nitelikte üretilen konutlar karşılamıştır. Bununla birlikte ruhsatlı ve asgari standart ve kalitede konut stoku ile ilgili birikimli bir açık artarak devam etmektedir. İstanbul kentsel alanında bulunan 3.136.931 konutun sadece yüzde 48'i inşaat ruhsatı iznine sahip bulunmaktadır ve inşaat ruhsatı iznine sahip konut sayısı 1.518.441'dir. Yapı kullanım iznine sahip konut sayısı ise 598.532 ve oranı yüzde 19'dur. İnşaat izni olan her 100 konuttan sadece 39'nun yapı kullanım izni bulunmaktadır. İnşaat izni olmaksızın yapılan ve kullanılan konut sayısı da 1.618.490'dır (GYODER 2006).

İstanbul'un konut alanları dağılımı Şekil 1.1'de gösterilmiştir.



Şekil 1.1 İstanbul Gayrimenkul Haritası (Colliers Resco 2005)

### 1.3 Çalışmanın Yöntemi

İstanbul metropoliten alanında geliştirilen 1000 ve üzeri bağımsız bölüme sahip büyük konut projelerinin arazi edinim yöntemlerinin incelendiği bu çalışmada, öncelikle arazi edinimi konusunda uluslararası kaynaklar ve yerel kaynaklar araştırılarak edinim yöntemleri incelenmiştir. Daha sonra konu ile ilgili İstanbul metropoliten alanında seçilmiş örnek alanlardaki edinim yöntemleri incelenmiş ve bu edinim yöntemlerinin birbirleri ile karşılaştırmaları yapılmıştır.

Çalışma altı ana bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde çalışmanın amacı, gerekçesi ve yöntemi açıklanmıştır. İkinci bölümde uluslar arası kaynaklar üzerinden yapılan araştırmalar ile uluslararası arazi edinim yöntemleri ortaya konulmuştur. Üçüncü bölümde arazi edinimine genel bir bakış yapılarak açıklamalar yapılmış ve daha sonrasında kamu hukuku ve özel hukuk çerçevesinde edinim metotları ayrıntılı olarak incelenmiştir. İncelenen metodular; 18. madde uygulaması, tevhit-ifraz, kamulaştırma, trampa, satın alma ve inşaat sözleşmeleri, kat mülkiyeti'dir. Dördüncü bölümde genel edinim yöntemlerinin

ardından büyük gayrimenkul projelerinin edinim yöntemleri incelenmiştir. Bu bölümde büyük gayrimenkul projeleri kamu tarafından geliştirilen projeler ve özel sektör tarafından geliştirilen projeler olmak üzere iki ana başlık altında toplanmıştır. Beşinci bölümde konuya uygun olarak İstanbul Metropolitlen alanından seçilen projeler incelenmiştir. Burada seçilen projelerin birbirinden farklı ve çalışma içinde açıklanan edinim yöntemlerini kapsamalarına özen gösterilmiştir. Çalışmalar arasında karşılaştırma yapılmıştır. Altıncı bölümde değerlendirme yapılarak sonuçlar belirtilmiştir.

## 2. ULUSLAR ARASI ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI

Uluslararası anlamda, arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin uygulamalar ilk olarak tarımsal kesimde yapılmıştır ve yapılan bu uygulamaların tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacını taşıdığı bilinmektedir. Kırsal alanda 16. yüzyıldan beri yapılmakta olan arazi düzenlemelerini şekillendiren yasal dayanaklar, 18. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel alanlarda uygulamanın ise, 19. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir (Dieterich, 1996). Kentsel alanlarda arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yasal düzenlemeler, çoğu ülkede 20. yüzyılın başından itibaren şekillenmiş ise de, arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmaları özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında bir yöntem olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeden doğan benzer problemlerin olması doğaldır. Bu benzer problemlerden biri yüksek miktarda konut ihtiyacının ortaya çıkması ile görülebilir. Mevcut altyapı ve konut stoku bu ülkelerde ihtiyacı karşılamaya yetmez. Bu durum sadece sayısal olarak değil niteliksel olarak konut açığını da beraberinde getirir. Uluslar arası birçok çalışmada yeterli altyapısı sağlanmış konut alanlarının eksikliğinden ve yüksek fiyatından bahsedilmektedir. Bu durum kaçak yapılaşmayı da beraberinde getirmekte hatta gelişmekte olan bazı ülkelerde kaçak yapılaşma nitelikli konutun önüne geçmektedir (Türk 2004).

Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili uluslararası literatür incelendiğinde, çalışmaların yoğun olarak 1980'li yılların başlarında hız kazandığı gözlenmektedir. Bu bağlamda, Archer (1982, 1986, 1989) Doebele (1982), Larsson (1997) yaptıkları çalışmalar ile arazi ve arsa düzenleme yönteminin yararlarını ortaya koymuşlardır. Bu yararlar şu şekilde özetlenebilmektedir: Arazi ve arsa düzenlemesinin kentsel arsaların oluşumu ve altyapı gereksinmelerinin sağlanması konusunda kendi kendini finanse eden bir teknik olması, düzenleme yapılacak alanda kamulaştırma yönteminin kullanılmasından daha ucuza mal olması, arazi ve arsa düzenlemesi ile mevcut kadastral yapının yeniden şekillendirilebilir ve gerekli olan yol, park, otopark, meydan, çocuk bahçesi, spor alanı gibi donatı alanlarının kolaylıkla elde edilebilir olması arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin, mal sahipleri açısından

kamulaştırmaya ya da büyük ölçekli emlak gelişim projelerine göre daha az yıkıcı yönleri bulunmasıdır. Seele'ye (1982) göre, arazi ve arsa düzenlemenin gerçekte daha çok belediyeler yönünden olumlu yönlerinin bulunduğu ve bu yöntem genelde belediyeleri kamulaştırmaya başvurmaktan kurtaran bir araç olduğunu vurgulanmıştır. Ancak taşınmaz sahipleri açısından bakıldığında ise harcamalar nedeniyle sürecin, çok riskli yanları bulunduğunu belirtilmiştir. Seele (1994) tarafından yapılan başka bir çalışmada ise, arazi ve arsa düzenlemesi kentsel toprak politikasının önemli bir aracı olduğu belirtilmiştir. Arazi ve arsa düzenlemesinin, şehirselleşmenin tarımsal yapıya olan zararlı etkilerinin ortadan kaldırılması için kentsel toprak politikası aracı olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

Ulusal anlamda, imar mevzuatımızdaki plan uygulamasına ilişkin sistem işleyişinin tarihsel gelişimine bakıldığında, şehir planlama kavramının kurumsallaşmaya başladığı 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren günümüze kadar yasal kaynaklarda ve uygulamada temel olarak üç yöntemin kullanıldığı görülmüştür. İfraz-tevhid yöntemi, arazi ve arsa düzenlemesi ve kamulaştırma yöntemi. Bu anlamda, arazi ve arsa düzenlemesinin ülkemizde uzun bir geçmişe sahip olduğu görülmektedir. Ancak arazi ve arsa düzenleme yöntemi bu kadar uzun geçmişe sahip olmakla birlikte, kentsel alanlarda bir imar planı uygulama yöntemi olarak yoğun bir biçimde kullanılmadığı bilinmektedir. Bununla birlikte, ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin kentsel alanlarda ne şekilde ve derecede kullanıldığına ilişkin somut bilgi ya da çalışma bulunmamaktadır (Türk ve Ünal 2003).

Kamulaştırma konusunda da özellikle gelişmiş batı toplumlarının konuyu ele alış tarzları incelenirse, görülecektir ki hemen her ülke kendine özgü birtakım kanun ve yönetmeliklerle konunun halli yoluna gitmişlerdir. Bu nedenle kamulaştırma işlemlerinde bütün ülkelerce benimsenmiş standart bir prosedür yoktur. Ancak, esas olan, mal sahiplerinin her ne suretle olursa olsun, yapılan kamulaştırma işlemi ile zarara uğratılmamasıdır (Akyol ve diğerleri, 1992).

Hollanda, 1981 yılında yeni kamulaştırma yasası (Onteigeningswet)'i uygulamaya koyarak daha pratik bir yol amaçlamıştır. Yapılan kamulaştırma çalışmaları ile ülke genelinde ihtiyaç duyulan konut alanlarının sağlanması ve mevcut planların güncelliğini yitirmeden uygulamaya konularak korunması hedef alınmıştır. Kamulaştırma kararının alınmasından hemen sonra, değer tespiti için, ilgili arsa veya arazi sahipleri ile yapılan karşılıklı görüşmeler ile mülkiyete ait kamulaştırma bedeli, serbest pazarlık ortamında tespit edilir. Bedel tespit işleminde esas olan, sadece o günkü rayiç bedel olmayıp kamulaştırma sonrası bölgede meydana gelecek diğer gelişmelerden dolayı mülkiyeti etkileyecek değeri de kapsar

niteliktedir. Hollanda da yapılan uygulamalarda, kamulaştırma bedelleri daima mevcut piyasa değerinden pozitif yönde farklılık göstermiştir. Böyle bir yaklaşımda, arazi sahiplerinin genellikle kamulaştırma bedeline itiraz etmedikleri görülmüştür. Nitekim 1979 – 1982 tarihleri arasında kamulaştırma çalışmaları ile planlanan arazilerin % 99.94'ü belediyeler tarafından satın alınmıştır (Needham,1988).

Almanya'da yapılan uygulamalar, "Federal Building" yasası ile yürütülmektedir. Bu yasa kentsel planlama ve gelişme ile bu tür yerlerin nasıl değerlendirileceğine dair maddeleri içerir. Söz konusu yasanın paralelinde, 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasası ile de, özellik arz eden alanların zorunlu olarak yenilenmesi işlemleri yürütülür. Federal Almanya'da planlama amaçlı arazilerin elde edilmesi, yasalarla üç şekilde olur. Bunlar:

Kamulaştırma,

Zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ve

Sınır düzeltmesi

şeklindedir. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletdikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurulca tespit edilirler. Bu tespit, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir (Seele, 1982).

İngiltere'de yapılan uygulamalarda, kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınmaktadır. Ancak yapılacak değer tespit işleminde 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasası (Land Compensation Act) esas alınır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkeden oluşur. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada mal sahibi aleyhine doğan diğer zararların (iş kaybı, taşınma, enflasyon vb.) ödenmesi hususundadır (Britton, 1989). Kamulaştırma işleminde ilk iş, alınan kamulaştırma kararının ilgili mal sahibine bildirilmesidir. Daha sonra mülkiyete ait değer tespit çalışmaları oluşturulan kurullarca yürütülür. Kamulaştırma bedelinin tespitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tespitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tespiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilir. (Hallett,1988).

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan kamulaştırma çalışmalarına esas olan ilke, devletin istimlâk hakkına sahip olmasıdır. Bu ilkedен hareket ile her eyalet kendi hazırladıkları yasa ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma çalışmalarını yürütmektedir. Yapılan istimlâk çalışmalarında mutlak suretle kamu kullanımının söz konusu olup olmadığı irdelenmekte ve istimlâk bedeli günün rayiç fiyatları üzerinden ödenmektedir. Ödenecek kamulaştırma bedeli mahkemelerce belirlenir. ABD'de federal devlete ait olan istimlâk yetkisi, çoğu zaman kamu kurumlarına, yerel yönetimlere ve özel sektöre devredilmektedir. Özellikle resmi kurumların yaptıkları kamulaştırmalar, eyaletler içerisindeki ana yolların açılması amacını taşır. Bunun dışında kalan planlama ve konut amaçlı kamulaştırma işlemlerinin tamamına yakın bir bölümü, özel sektöre yürütülmektedir. Ulusal planlama çerçevesinde, yeni kentsel alanların oluşturulması için, geniş alanlar kamulaştırılarak, alt ve üst yapı çalışmaları tamamlandıktan sonra yeniden halka satışa çıkarılmaktadır (Dowall, 1988).

### 3. TÜRKİYEDE ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI

Kentlerde yaşayan insanların gereksinimleri olan konut, eğitim, sağlık, kültür hizmetleri ve ekonomik etkinlikler için toprağa yerleşme zorunluluğu bulunmaktadır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre belirli miktarda kentsel alana gereksinim duymaktadır. Gerek bu hizmetlerin yapılması gerekse kamunun veya özel kişilerin artan kentsel alan isteği, toprak değerini sürekli olarak artırmaktadır. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan gibi kamusal hizmetlere tesislere kavuşturulması arsa değerlerini yeniden artırmaktadır. Bu etkenlerle değeri yükselen kent toprakları kent planlarının uygulayan yönetimler tarafından kolay elde edilememektedir. Kent toprağının çoğaltılamayan ve taşınamayan nitelikte olması onu elinde bulunduranlara ayrıcalık ve üstünlük kazandırmaktadır (O.D.T.Ü. 1980).

Kamu yönetimlerinin sahip olduğu kent toprakları ile kent planlamasının başarısı arasında doğru orantı bulunmaktadır. Devlet elinde ki toprak arttıkça planlama daha başarılı olmaktadır. Kentleri iyi planlanmış, yolları düzgün, insanları açık ve yeşil alanlardan yararlanan, eğitim, sağlık, konut gereksinimleri için arsa arama zorunluluğu olmayan ülkeler devletlerin elinde yeterli arsası bulunan ya da arsa sahipliği üzerinde sıkı bir denetim uygulamakta olan ülkelerdir (Keleş,1993).

İmar planları ile getirilen haklar ve sınırlamalar kentsel topraklarda değer artışına neden olurken bir kısım toprakların da değer kaybetmesine sebep olurlar. Bu durumda arsa sahipleri için olumlu ya da olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Özellikle geri kalmış ülkelerde gelir düzeyinin düşüklüğü ve gelir dağılımındaki dengesizlik, kişileri gelecek güvencesi için arsa ve konut sahibi olmaya yönlendirmektedir. Ayrıca enflasyonunda etkisiyle satın alma gücünün sürekli azalması arsayı hem güvenli hem de verimli bir yatırım alanı yapmaktadır (Ertürk,1995)

Arsa üzerinde değer artışına yol açan asıl etken, kamunun yönetim ve uygulamaları sonucunda arsalar üzerinde "imar hakları" yaratmasıdır. Bu haklar, arsa sahibine imar ve inşaat eylemleri için sağladığı hakları ifade etmektedir. Arsa aslında artırılmayan nitelikte olmasına rağmen yönetimlerin ve belediyelerin arsalar

götürdüğü hizmetler ve sağladığı altyapı sonucunda bir anlamda arsa üretilmiş olmaktadır. Buradaki arsa üretmekten kastedilen anlam, farklı niteliklerdeki arazilerin kentsel toprağa (arsa) dönüştürülmesidir (O.D.T.Ü., 1980)

Türkiye’de arsa politikalarında temel oluşturan yasal düzenlemelerin başında Anayasa’nın 35. maddesi gelmektedir. Mülkiyet ile ilgili olan bu madde de, herkesin “mülkiyet ve miras haklarına” sahip olduğu belirtilmekte ve “mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz” denilmektedir. Ayrıca yerleşme ve seyahat özgürlüğünün sınırlarını belirten 23. maddenin 2. fıkrasında yerleşme özgürlüğünün “sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirme amacıyla” sınırlanabileceği ifade edilmektedir.

Ülkemizdeki genel planlama sistemi içerisinde plan uygulamalarına ilişkin sürecin ortaya konulmasında temel dayanak 3194 sayılı İmar Kanunudur. İmar planlarının uygulanması açısından 3194 sayılı İmar Kanununda imar programları yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca imar parselasyon planları yapılması zorunluluğu getirilmiştir. İmar uygulamasına yönelik ifraz ve tevhit işleri ana başlığı altında ki bölümde 15. ve 16. maddeler ile tevhit ve ifraz esasları, 18. maddesi ile de arazi ve arsa düzenlemesi esasları belirlenmiştir (Türk 2003).

### **3.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması)**

Yerleşik hayatın bulunduğu her yerde bir düzenleme gerekliliği ortaya çıkmıştır. Düzenleme gerekliliği açısından topluluk boyutlarının önemi yoktur bu topluluk köy, belediye, il veya ilçe olarak adlandırılabilir. Dönemimizin sorunları ile birlikte ortaya çıkan hızlı nüfus artışı, çarpık kentleşme gibi kentsel sorunlar düzenleme gerekliliğini daha çok artırmıştır.

Birçok ülkede, imar planlarının gerçekleştirilebilmesi ve arazilerin imar planlarına uygun hale getirilebilmesi için, taşınmazları birleştirip, kamuya ayrılacak yerleri belirlemek suretiyle, parsellere ayırmak, taşınmaz maliklerine yeni oluşan düzen çerçevesinde, tekrar dağıtım yapmak yetkisi yerel yönetimlere verilmiştir (Yıldız 2006).

Bu yetki ülkemizde, ilk kez dar kapsamda da olsa 1848 tarihli “Ebniye Nizamnamesi” ile tanınmış, 1864 tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ile de benzer hükümler getirilmiştir. Cumhuriyet döneminde ise imar düzenlemesi hakkında çıkarılan 24.05.1928 tarih, 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyet ve Zaifine Dair Kanun, imar planı hudutları içerisindeki arsaların, gerek münferiden, gerekse hisseli olarak ifraz ve tevhit edilebileceği ve %15 eksiği ile dağıtılabileceği hükmü getirilmiştir.

Daha sonra 1956 tarih 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinde ve 6785/1605 sayılı yasada da arazi düzenlemesine yer verilmektedir.

Bu çerçevede hukuk sistemimizin içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile düzenlenen arazi ve arsa düzenlemesi yapma yetkisi, mahalli idare birimlerinden olan Belediyelere ve Merkezi idarenin taşra teşkilatı olan İl Özel İdarelere tanınmış bulunmaktadır. Teknik boyutu daha çok imar planlama teknikleri, haritacılık konuları ile ilgili olmakla birlikte, hukuki boyutta ise yapılan işlemin nitelendirilmesi, uygulaması etkisi ve sonuçlarının belirlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Çünkü yapılan arazi ve arsa düzenlemesi bir takım idari yetkilerin kullanılması suretiyle kişilerin mülk edinme, yerleşme ile ekonomik ve sosyal hürriyetlerini yakından ilgilendirmektedir (Aksay 1999).

3194 sayılı İmar Kanunu ile daha öncesinde sınırlı çerçevelerde verilen hamur kuralı yetkisine ilişkin tüm sınırlamalar tamamen kaldırılarak bu uygulama ülke geneline yayılmıştır (Aksay 1999).

Bu yöntem; imar sınırları içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri, maliklerin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait yerlerle birleştirilmesi, bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılarak, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması işlemleri olarak tarif edilebilir (Yıldız 2006 s.156).

### **3.2 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Hukuki Niteliği**

Anayasamızın 35. maddesine göre, ülkemizde herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırabileceği ifade edilmiştir. Yine aynı madde de mülkiyet haklarının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı da ifade edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine dayalı arazi ve arsa düzenlemesi, “düzenleyici idari işlem” olan imar planlarının unsuru niteliğindedir. İmar işlemleri, planlama ve uygulama şeklinde kendisini göstermekte ve kamu hukukundan doğan, kamu kudretinin belirgin olarak kullanıldığı alanlardan birisidir. Bu açıdan, arazi ve arsa düzenlemesi, mülkiyet hakkının kullanımını kamu yararı amacıyla sınırlandıran nitelikler taşımaktadır. Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesinin hukuki gerekçesi zaman zaman ciddi tartışmalara konu olmuş ve bu tartışmalar sonucunda arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili Anayasa Mahkemesinde 1963 ve 1990 yıllarında iki ayrı dava açılmıştır. Açılan davaların sonucu arazi ve arsa düzenlemesinin hukuki niteliğinde belirleyici

olmuştur. Bu davaların ilkinde 6785 sayılı İmar Kanununun arazi ve arsa düzenlemesini açıklayan 42. maddesinde kamu hizmetleri için ayrılan yerler için düzenlemeye giren kadastral parsel başına %25 eksik dağıtma payının karşılık ödenmeksizin yapılan dolaylı bir kamulaştırma olduğu sonucuna varılarak Anayasaya aykırılık iddia edilmiştir. Bu neden Anayasa Mahkemesi tarafından da benimsenerek 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi anayasaya aykırı bulunarak yürürlükten kaldırılmıştır (Anayasa Mahkemesi'nin 1963/65 esas nolu, 1963/278 karar nolu ve 22.11.163 tarihli kararı). 1972 tarih 1605 sayılı kanunda getirilen değişiklik ile 42. maddeye yeni bir nitelik kazandırılmıştır. Yeni biçimiyle 42. madde de "Düzenleme Ortaklık Payı" kavramı getirilmiş ve bu pay %25 olarak korunmuştur. Kanunda düzenleme ortaklık paylarının düzenlenen yerlerde gereksinme duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal alanların oluşturulması için kullanımı hükmü getirilmiştir (Ersoy 2000).

Anayasa mahkemesinde görülen ikinci davada ise, 6785/1605 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılması ile yerine getirilen 3194 sayılı İmar Kanunundaki 18. madde uygulaması konu olmuştur. Bu maddeye göre, arazi ve arsa düzenlemelerinde düzenleme ortaklık payı %35'e kadardır. Bu maddeye dayalı olarak arazi ve arsa düzenlemesi yapan Karabük Belediyesi aleyhine açılan davada, Karabük Belediyesinin de içinde bulunduğu yargılama sahasında yetkili Zonguldak İdare Mahkemesi davacının Anayasaya aykırılık iddiasını yerinde bularak Anayasa Mahkemesine başvurmuştur. Anayasa Mahkemesi; arazi ve arsa düzenlemesi ile imar parselleri oluşturularak konut yapımına hazır arsalar üretilmesi ve imar olanaklarını sağlayan belediyenin yüklediği maliyetler ve yaptığı hizmetler karşılığı taşınmazlardan değer artışı karşılığında yasa koyucunun saptadığı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınabileceğini kentlerin dengeli ve çağdaş bir biçimde gelişmesini sağlamak için bu katılımı gerekli bulmuş ve kararında böyle bir uygulamanın, Anayasa'nın 57. maddesinde düzenlenen konut hakkının gerçekleştirilmesi için önemli olduğunu vurgulamış, itiraz konusunu diğer bir deyişle düzenleme ortaklık payı alınmasını Anayasa'nın 46. maddesine aykırı bulmayarak oy çokluğu ile iptal isteminin reddine karar verilmiştir (Türk ve Türk 2006).

Arazi ve arsa düzenlemesini düzenleyen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin birinci paragrafında "... maliklerin ve diğer hak sahiplerinin muvaffakati aranmaksızın..." İfadesi işlemin tek yanlılığını ve "resen tescil işlemi yaptırmaya..." ifadesi ile de idari işlemde aranılan diğer unsur olan kamu gücü ve kudretinin kullanılması unsurunun tekemmül ettiği görülmektedir (Aksay 1999).

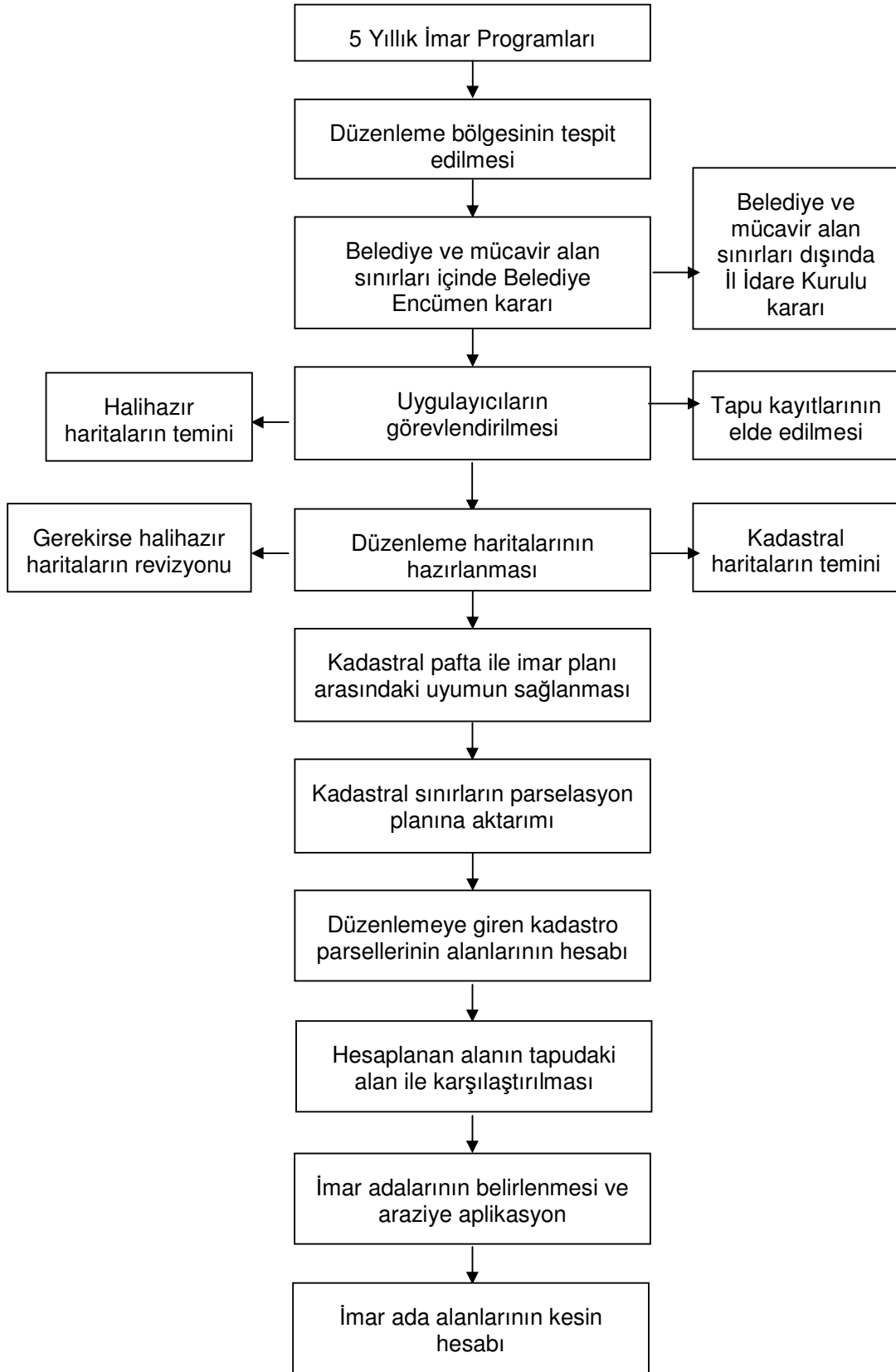
Ülkemizde kent sınırları içerisindeki arazi parçalarının kadastral mülkiyet durumlarına bakıldığında, sahiplenilmesi ve kullanımlarından kaynaklanan nedenlere bağlı olarak çok çeşitli geometrik şekillerin bir arada olduğu, büyüklük-küçüklü ve çoğu kez yapı yapmaya ya da müstakil kullanılmaya uygun olmayan, altyapısı bulunmayan ya da yeterli olmayan, ulaşım sorunları olan, modern kent yaşamına uygun üzerine yapı yapabilme olanaklarına kavuşturulması gereken arazi parçaları topluluğu ile karşılaşmaktadır. Bu kadastral parsellerin kent yaşamına sokulması, ya iyelerin istemleri yada kamu gücünün kullanılması ile olabilmektedir. Sistemimizde, iyelerin bir araya gelerek el birliği ile doğrudan imar planı kararları doğrultusunda imar parselleri üretmelerini sağlayacak hatta özendirecek bir araç bulunmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun “İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” in 13. maddesi ile bu durumun kısmen sağlanıldığı düşünülürse de, bu şekilde yapılan uygulamada tüm iyelerin uygulamaya katılıp, katılmaması sonucu etkileyecektir. İyelerin tümünün uygulamaya katılması halinde uygulama alanının 5 yıllık imar programına dahil edilmesinin aranması yanında uygulama masraflarının da iyeler tarafından karşılanması öngörülmektedir. Tüm iyelerin katılmaması veya katılamaması durumunda ise de, arazi ve arsa düzenlemesi ancak kamu gücü kullanılmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Bu takdirde de, uygulama alanının 5 yıllık imar programında olması ve uygulama isteminde bulunan iyelerin pay oranı itibarı ile çoğunlukta olması gerekmektedir (Türk 2003).

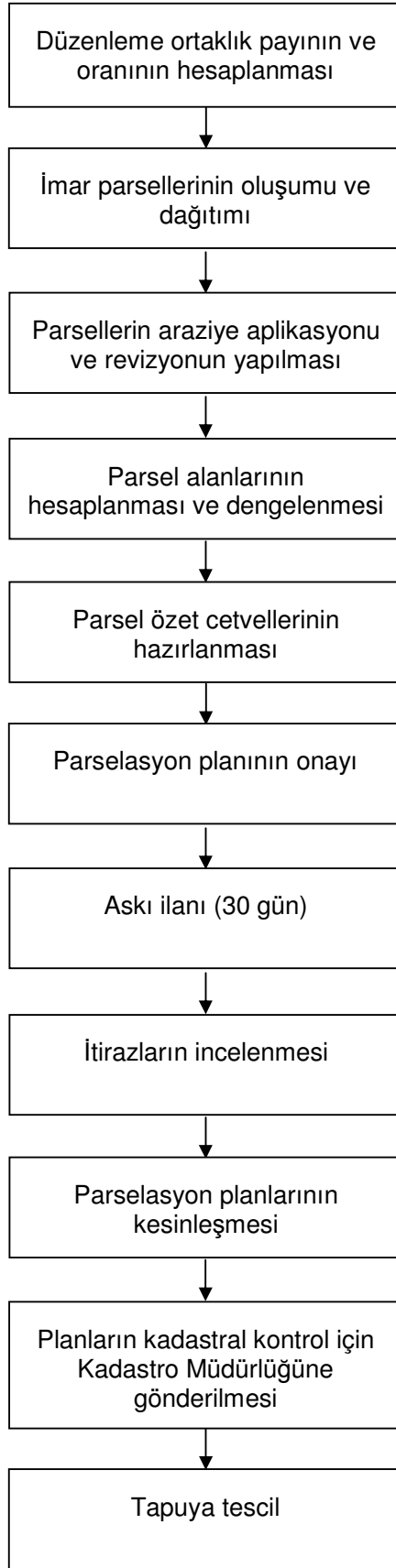
Mevzuatımız içerisinde ilgili işlemlerin şekil ve çerçevesini; 03.05.1985’de yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak 02.11.1985 tarihinde yürürlüğe girmiş olan “İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik”, 02.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren “3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği” ve sonuçları bir imar uygulaması gibi oluşan ıslah imar planına dayalı işlemlerde ise, 22.05.1986 tarih 3290 sayılı ve 18.05.1987 tarih 3366 sayılı kanun ile değişik 08.03.1984 tarihli 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ve bu kanuna dayalı olarak 23.07.1986 tarihinde yürürlüğe giren “3290 sayılı kanun ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 sayılı kanunun uygulanmasına dair yönetmelik” belirlemektedir (Türk ve Türk 2006).

### 3.2.1 Arazi ve arsa düzenlemesinin teknik boyutları

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi için 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliklerde sistem döngüsüne ilişkin bir takım açıklamalar yapılmıştır (Şekil 3.1). İmar Kanununun 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 Kanununun 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 yoğunluğunun 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).

Arazi ve arsa düzenlemelerinde süreç öncesi fizibilite yapılması yönünde yasa ve yönetmeliklerimizde her hangi bir hüküm bulunmamaktadır. Aynı zamanda düzenleme yapılacak alanın sınırları ile ilgili bir hüküm bulunmamakta sadece düzenleme sahasının bir imar adasından küçük olmayacağı ve konut yapımına hazır hale getirilecek arsa sayısının bir önceki yıl ruhsat verilen arsa sayısından az olmayacağı belirtilmiştir.





**Şekil 3.1:** Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme yöntemi işleyiş süreci (Türk 2003)

Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak düzenleme sahası belediye tarafından tespit edilirken veya tespit edildikten sonra mal sahiplerinin bilgilendirilmesi konusunda kanun ve yönetmeliklerde her hangi bir kural getirilmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Uygulama Yönetmeliğinin 29. maddesinde, düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada parsel numaraları ve Belediye Encümen veya İl İdare Kurulu kararının örneği bir yazı ile birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilerek, uygulama sahasına giren taşınmazların kayıtlarına “İmar Düzenlemesine” alındığının belirtilmesi sağlanır. Tapu Sicil müdürlüğü tarafından, taşınmazların kayıtlarına gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idare tarafından (belediye veya valilik) her türlü taşınmazın ayrılması ve birleştirilmesi taleplerine izin verilmeyecek, umumi hizmetlere yönelik düzenlemelerde öncelikle sonuçlandırılacaktır.

Bütün bu işlemlerin ardından imar planlarına göre düzenleme işlemleri başlar ve imar adaları imar planı ve yönetmeliği hükümleri dikkate alınarak geçici olarak hazırlanır. Geçici olarak düzenlenen imar adalarının, parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro veya daha önce uygulama yapılmış olması halinde imar parsellerinin yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Bu karşılaştırma sonucunda, kadastro ve daha önce düzenleme yapılmış olması halinde imar parselleri karşılığı olarak, imar adası içinde yeni oluşan hangi imar parselinin ya da parsellerinin hangisinin tahsis edileceği tespit edilerek bir tahsis cetveli hazırlanır. Bu cetvele bakıldığında düzenleme sahası içinde bulunan kadastro parsellerinin, düzenleme sonucu hangi parsel ya da parsellere gittiği, dönüştürüldüğü kolayca görülebilecektir. İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa daha önce yapılmış düzenleme sonucu oluşan imar parselleri karşılığı olarak verildiği, ada dağıtım cetvelleri üzerinde gösterilir. Çünkü düzenleme sonucu, düzenleme yapılmadan önceki parsel, değişik imar adalarında bulunan imar parseli verilebilecektir (Aksay 1999).

3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine ilişkin uygulama yönetmeliğinin 30. maddesine göre, düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümü toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak “umumi hizmetlere ayrılan miktar” bulunmaktadır. Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunmaktadır (Ersoy 2000).

Düzenleme ortaklık payları 03.05.1985 tarih 3194 sayılı imar kanununa göre düzenlemeye tabi tutulan arazi veya arsanın düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin

%35'ini geçememektedir. Ancak 03.12.2003 tarih 5006 sayılı İmar Kanunu ile imar ve gecekondü mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile düzenleme ortaklık payının oranı %40'a çıkarılmıştır. 3194 sayılı kanun düzenleme sonucu alınan bu ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka bir maksatla kullanılmayacağı belirtilmiştir. 5006 sayılı kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik sonucu Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurum alanları da düzenleme ortaklık payından ayrılabilir alanlar içine ilave edilmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutularak düzenleme ortaklık payı kesilmiş bir taşınmazdan ikinci kez düzenleme ortaklık payı alınamayacağı yönetmelik kararı olup, yargı kararları ile de pekiştirilmiştir (Danıştay 6. dairesi E.2003/891, K.2004/4840). Arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulmuş alanlarda ilave bir düzenleme ortaklık payı alınamaması, uygulama imar planının bu kesiminde imar planı değişikliği ya da revizyonu yapılamayacağı anlamı taşımamaktadır. Ancak, uygulama imar planında değişiklik gereği hissedildiğinde, ya donatı alanlarının azaltılıp çoğaltılmamasına özen gösterilmeli ya da imar kamulaştırılması yapılacağı göz önünde tutulmalıdır. Çünkü arazi ve arsa düzenlemesiyle ikinci kez düzenleme ortaklık payı alınamayacağından, uygulama imar planında yapılacak olan değişiklikler sonucu meydana gelen imar planı şeklinin, ya yeni bir arazi ve arsa düzenlemesi ya da ifraz ve tevhid işleminin yapılması ile imar parseline dönüşmesi sağlanabilecektir (Türk ve Türk 2006).

Burada dikkat edilmesi gerekli husus, birinci düzenleme ile alınmış olan Düzenleme Ortaklı Payı miktarının, ikinci düzenleme ile yasal üst sınır olan %40 oranını geçmemek kaydıyla da alınmayacağıdır. Yani daha önce yapılmış düzenlemede %30 Düzenleme Ortaklı Payı alınmış, ikinci düzenlemede de %10 Düzenleme Ortaklık Payı alınmak suretiyle, toplam oranın %40 olduğundan bahisle yasaya aykırılık olmadığı söylenemeyecektir. Buradan anlaşılması gereken husus, bir taşınmazdan düzenlemeye tabi tutulmak suretiyle Düzenleme Ortaklık Payı alınmış ise ikinci bir düzenleme halinde tekrar Düzenleme Ortaklı Payı alınmasının mümkün olmadığıdır. Danıştay uygulamaları da bu yöndedir (Aksay 1999).

Arazi ve arsa düzenlemesinde parsellerin oluşturulması ve dağıtımı 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve bu maddenin uygulanması ile ilgili yönetmelikte ki

kriterlerle belirlenmiştir. Bu kriterler şu şekilde oluşturulmuştur (3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasına ilişkin yönetmeliğin 10. maddesi):

- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.
- Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.
- Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmesi halinde, İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar iddiaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesi ile getirilen bu kriterler, imar parseli oluşturma ve dağıtımına ilişkin ana prensipleri ve dağıtım ilkelerini içermektedir.

### **3.3 Mal Sahibinin İsteği İle Yapılan İmar Uygulamaları**

“3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. madde uygulaması”, “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 sağlanmasının ifade etmektedir. Kadastral parselin imar planında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol yeri ve diğerleri gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlar, amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere kamuya terk edilip, umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında eğitim tesisi, hastane, kreş, belediye hizmet alanı ve diğer resmi tesis alanları gibi kamu tesislerine ayrılmış alanlara rastlayan kısımlar, ayrı ayrı parçalar halinde amaçlarına göre, geriye kalan kısımlar ise imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun imar parselleri oluşturulması şeklindedir. Ayrılan bazı parçalar, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre yapı yapmaya uygun değilse ya da, kadastral parselin tamamı umumi hizmetlere veya kamu tesis alanlarına ayrılmış ise, bu durumda kadastral parsel ya 18. madde uygulaması bekleyecek ya da kamulaştırılacaktır. Burada bir kadastral parselin ifraz, tevhid ve terk işlemleri uygulanmak suretiyle imar parseline dönüştürülmesi amaçlanmaktadır (Türk 2003).

Aslında, 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. maddelerinde düzenleme konusunda net tanımlamalar bulunmamaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunu:

“Madde 15 – İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.”

Bu madde de, ifraz ve tevhit yönteminin, imar parselasyonu tamamlanmış bir alanda uygulandığı gibi imar parselasyonu tamamlanmamış olan alanda da uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin net bir açıklama bulunmamaktadır. Üçüncü fıkrada belirtilen “imar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde” ifadesinde ki yerler için imar parselasyon planı yapılmamış alanların ifade edileceği yorumunu getirebilmesine rağmen bu konuda yine açıklık bulunmamaktadır (Türk 2003).

3194 sayılı İmar Kanununun 16. maddesi ise yapılan ifraz ve tevhit işleminin onaylanma şekline, sonuçlandırma sürelerine ve anlaşmazlıklara ilişkin kurallar getirmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu:

“Madde 16 – Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.”

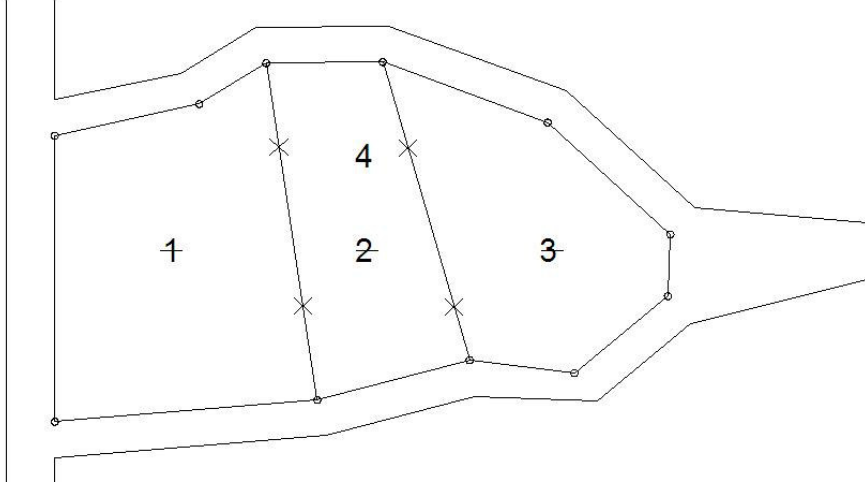
Türk'e (2003) göre uygulamada kullanıldığı şekliyle 15. ve 16. maddeye ilişkin yasal tanımlamalar bulunmamaktadır.

Selçuk (1993) tarafından isteğe bağlı uygulamalara, genelde imar planının uygulanmadığı veya uygulanamadığı alanlarda yapıldığı veya imar planlarının mevzi olarak uygulaması şeklinde olduğu yönünde tanımlama getirilmiştir. Tüdeş (1998), Yomralıoğlu ve Tüdeş (1996) tarafından ise, arazi ve arsa sahiplerinin istemi ve rızası üzerine yapılan uygulamalar şeklinde tanımlama getirilmiş ve bu tanımlama sınır düzeltmesi, ifraz-tevhid ve terk işlemlerini kapsadığı belirtilmiştir. Burada sınır düzeltmesi işlemi ile; bir yada birkaç taşınmazın düzgün bir şekle sahip olmamaları durumunda, taşınmaz sınırlarının taşınmaz sahiplerinin istemi ve rızası üzerine düzeltilmesi ifade edilmektedir. Bu işlemde taşınmaz sahiplerinin kendi aralarında anlaşmaları gerekmektedir (Tüdeş 1998). Sınır düzeltmesi, arsa arsa düzenlemesinin basit bir şekli oluşturmaktadır. Sınır düzeltmesi ile 2-3 taşınmaz arasında düzenleme yapılmakta ve parsellerin sınırlarında yapılacak değişiklikler ile, yapı hukukuna aykırı olan durumların ortadan kaldırılması yada düzenli imarı gerçekleştirecek parsel şekillerinin oluşturulması sağlanmaktadır (Yıldız 1977). İfraz ve tevhid işlemi; taşınmaz sahibinin isteği üzerine imar planı ve mevzuat hükümleri doğrultusunda taşınmazın bölünmesi (ifraz) yada taşınmazın imar planı ve mevzuat hükümlerine göre komşu parsellerle birleştirilmesi (tevhid) ifade edilmektedir. Uygulamada sıkça kullanılan bir terim bulunmaktadır: “Terk İşlemi”. Bu terim, ne 3194 sayılı yasada ne de ilgili yönetmeliklerde tanımlanmıştır. Uygulamada “Terk işlemi” terimi, arazi ve arsa düzenleme öncesinde kadastral parsellerin ifraz edilerek imar parseli haline geldiği durumlarda, bu parselin yol, meydan, yeşil saha, park ve gerekli umumi hizmetlere ayrılan yerlerinin kamuya bağışı anlamında kullanılmaktadır.

### **3.3.1 Tevhit (Birleştirme)**

Tevhid imar parsellerinin tek başına istenen yapılaşma şartlarını yerine getiremedikleri hallerde ya da imar dışındaki kadastro parsellerinin birbirleri ile birleştirilmesinin istendiği hallerde yapılan bir işlemdir. Birleştirme işlemi parseller

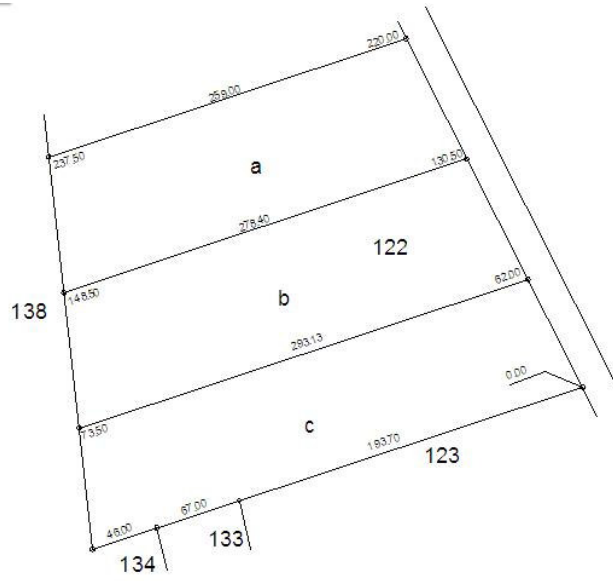
arasında ki sınırların kaldırılması (Şekil 3.2) ve yeni şeklin tapu kütüğüne tescili ile gerçekleşir. Tevhid parcel malikinin kendi rızası ile yapılan bir işlem olması münasebetiyle iki şekilde gerçekleştirilebilir. Bunlardan biri, parcel sahibi direkt olarak kadastro müdürlüğüne müracaat ederek döner sermaye kanalı ile diğerinde ise özel harita mühendislik bürolarından hizmet alınmak suretiyle yapılabilmektedir



Şekil 3.2 Tevhit işlemi

### 3.3.2 İfraz (Ayrırma)

İfraz işlemi imar parseli ya da kadastro parselinin parsel ilgilileri tarafından arzu edilen şekilde imar mevzuatına göre parçalara ayrılması işlemidir (Şekil 3.3).



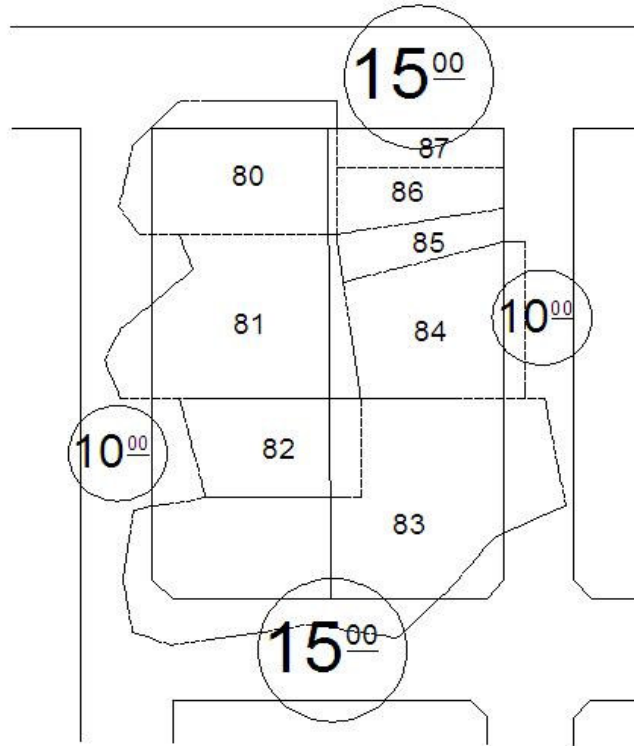
Şekil 3.3 İfraz işlemi

3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine göre yapılan ifraz işlemlerinde ölçüler yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır. İfraz; ya oluşmuş imar parsellerinin yani parcelasyon parsellerinin daha fazla parçalara ayrılması ya da kadastro parsellerinden imar parsellerini oluşturmak amacıyla yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin kamuya bırakılmasından sonraki kısımlarının yönetmelik şartlarına göre bölünmesi ya da imar planı dışında ki kadastro parsellerinin parçalara bölünmesi şeklinde gerçekleşen bir tapu işlemidir.

### 3.3.3 Yola terk ve yoldan ihdas işlemleri

Yola terk işlemi; imar planlarının uygulanması sırasında taşınmaz maliklerince taşınmazın bir kısmının imar planına uygun olarak kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir. Bu terk haritaları, imar planlarının uygulanışı sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritalardır. Yola terk işlemi, parcelasyon niteliği taşıyan ayırma işleminin özel bir şeklidir (Yıldız 2006).

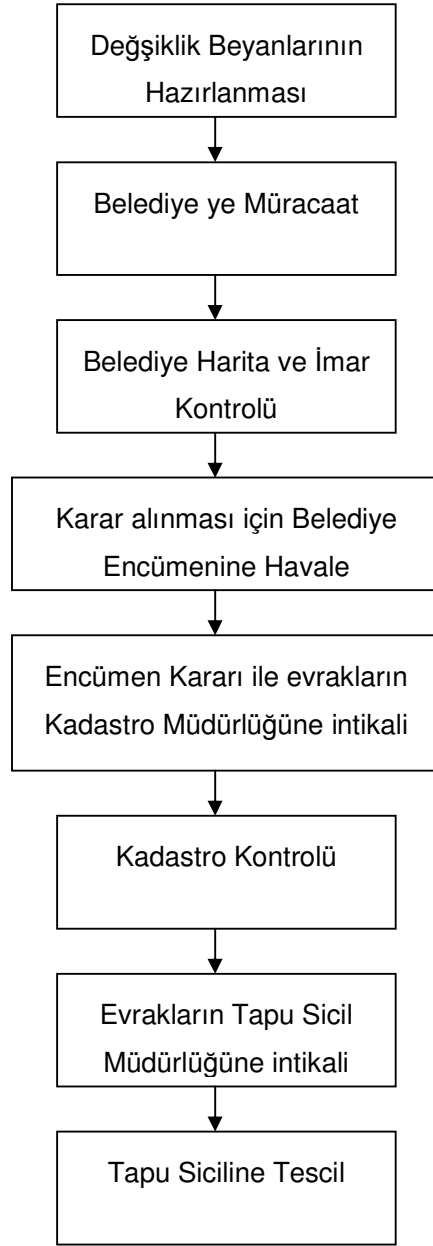
Yola terk işlemi için mevzuatımızda bir tanımlama olmayıp, pratikte çokça kullanılan bir kavramdır. Yola terk işlemi henüz 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmadığı imar planı alanlarında kamunun eline geçmesi lazım gelen kamu hizmet alanlarının kamuya kazandırılması ve kadastro parselinin imar planına uygun hale getirilmesi işlemidir.



Şekil 3.4 İstek üzerine yapılan uygulamalar karması

Şekil 3.4'e göre 80 no'lu kadastral parsel yola terk niteliğinde, 82 yoldan ihdas niteliğinde, 81 hem yola terk hem yoldan ihdas niteliğindedir.

Bu işlem ancak taşınmaz maliklerinin istekleri ile yapılabilmektedir. Buna karşılık yoldan ihdas işlemleri de vardır. 2644 sayılı Tapu Kanununa göre kapanmış yolların mülkiyeti Belediye hudutları içinde Belediyenin, Belediye hudutları dışında ise köy tüzel kişiliği mülkiyetine geçer. Belediye hudutlarında bir kadastro yolunun kapanmış olup olmadığı Uygulama İmar Planından belirlenir. Uygulama İmar Planına göre bir kadastro yolunun tamamı yada bir kısmı kapanıyor yani yol genişliği veya güzergahı değişiyor ise kapatılan kısımlar Belediye adına tapuya tescil edilmek durumunda olan alandır, işte tescil edilen bu kısımlara yoldan ihdas denilir. Bu ihdas kısımları 3194 sayılı kanuna göre bitişik parsellerle birleştirilerek Belediye tarafından satılır.



Şekil 3.5 İsteğe bağlı uygulamaların akış şeması

### 3.3.4 İsteğe bağlı uygulamaların hukuki yönü

Parselasyonu yapılarak üretilmiş imar parsellerinin değişikliklerinde yine 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi ile belediye ve mücavir sınırları içindeki taşınmazların tevhit, ifraz ve bunlar üzerine irtifak hakkı kurulması ya da bu hakların kaldırılması işlemlerini Belediye Encümeninin onayına tabi tutmuştur (Şekil 3.5). İmar Kanununun 19. maddesiyle de imar sınır içinde plan alanında, imar planında belirtilen ilkelere göre hazırlanan parselasyon planlarının Belediye Encümeninin onayından sonra 30 gün süre ile askı ilanı hükme bağlanmıştır. Askı işleminin mutad vasıtalarla duyurulacağı ve askı süresinin sonunda kesinleşeceği de bildirilmiştir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise tevhid, ifraz işlemlerinde karar alma yetkisi il özel idaresine verilmiştir. İmar Kanununun 15. ve 16. maddesine istinaden yapılan uygulamalarda belediye encümeninin onayından sonra kesinleşmiş olup bir üst yazı ile kontrol için Kadastro Müdürlüğüne, kontrolden sonra tescil için Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir (Yıldız 2006).

Kadastro müdürlüğüne gönderilen belgeler öncelikle bu müdürlükçe teknik olarak kontrol edilirler. Kadastro Müdürlüğü parselasyon için yapılmış ölçüleri arazide, hesap ve çizimleri de büroda inceler. Kontroller sırasında tespit edilen hata ve noksanlıklar var ise bu noksanlıklar ilgili kuruma ve yükleniciye verilerek düzeltilmesi istenir. Kontrolden geçen dosyalar daha sonra tapu kütüğüne tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne gönderilir Tapu Müdürlüğünde de gerekli kontroller yapılarak işlem tesis edilir.

### **3.4 Kamulaştırma**

Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satışır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan istimplâk hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985). Bu hak devlet tarafından kullanılırken, mülkiyet kaybindan doğan zararın yine devlet tarafından karşılanacağı, kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesidir. Bu ilkeye ne derece uyulduğu, sadece ülkemizde değil, bütün gelişmiş ülkelerde de tartışma konusudur. Bununla birlikte, günümüze kadar yapılan kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan en önemli problemlerden birincisi, kamulaştırma işlemlerinin fazla zaman alması, ikincisi yapılan değer tespitlerinin tam olarak gerçeği yansıtmadığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan özellikle ikincisi, kamulaştırmalarda en büyük dava konusunu teşkil etmektedir (Kitay, 1985). Nitekim Türkiye'deki uygulamalarda da yapılan kıymet takdirlerinin hemen hemen hepsine karşı itirazlar olmakta, mahkemelerde davalar açılmaktadır. Ayrıca kamulaştırma alanlarının seçiminde de gerekli hassasiyetin gösterildiği söylenemez (Akyol ve diğerleri 1992).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapan 4650 sayılı yasa birçok yönden reform niteliği taşıyan hükümler getirerek Kamulaştırma Kanununda köklü değişiklikler yapmıştır. Öncelikle 2001 yılında Anayasa'nın 46. maddesinde yapılan değişiklik ile idarenin ancak gerçek karşılıklarını ödemek şartıyla kamulaştırmaya yetkili olduğu hükmü getirilmiştir. 4650 sayılı yasada ki "İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz" hükmü ile, kamulaştırmanın temel unsurlarından olan nakden ve peşinen ödeme ilkesi daha etkin hale

getirilmiştir. Bu düzenlemeden önce idarelerin, kamulaştırma bedelinin nakden ve peşin olarak ödenmesi konusunda hüküm olsa bile, yeterli ödenek ayrılmadan kamulaştırma işlemine başlanılmayacağına dair bir kanuni düzenleme bulunmamaktaydı. Bu düzenlemeye rağmen yeterli ödenek ayrılmada idare tarafından kamulaştırma işlemine başlanılmasının yaptırımının ne olacağı kanun koyucu tarafından belirtilmemiştir (Çabri 2005).

4650 sayılı yasanın getirdiği diğer önemli bir yenilik ise “satın alma usulü” 8. madde ile getirilen değişikliktir. Artık yasa değişikliği sonrası karşımızda idare için bağlayıcı yetki bulunmakta ve idarenin sözleşme görüşmelerinde başarı sağlama zorunluluğu olmasa bile Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi uyarınca satın alma usulünün uygulama yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu noktada değişikliğin amacı, tarafların öncelikle kamulaştırma konusunun rayiç değeri konusunda karşılıklı anlaşmaya vararak aynı hakkın idare adına tesisini sağlaması, bu yolda başarılı olmaması halinde Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde öngörülen dava yoluna başvurulmasıdır. Diğer bir önemli değişiklik ise kamulaştırma konusu aynı hakkın idarenin malvarlığına geçişidir. 4650 sayılı yasa öncesi Kamulaştırma Kanununun 25. maddesinde kamulaştırma işleminin idari yönden kesinleşmesi ile mülkiyetin idareye geçmesiydi. Oysa yeni hükümlerle kamulaştırma konusu aynı hak adli yargı yoluna tabi özel hukuk uyuşmazlığı sonucu idareye Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca mahkemece verilen tescil kararı ile geçmektedir (Çabri 2005).

### **3.4.1 Kamulaştırmada kamu yararı**

1925 tarihli Umumi İstimlak Kararnamesi ile başlayan kamulaştırma çalışmaları 1983 tarihine kadar çıkarılan değişik mevzuatlarla sürdürülmüştür. Bu tarihten sonraki kamulaştırma çalışmaları, 1982 Anayasasının 46. maddesine göre, 1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu esaslarına göre yürütülmektedir. Anayasanın 46. maddesi ile; Kamu hizmetlerinin ve yararlarının gerektirdiği hallerde özel mülkiyete ait malların, onlara malik bulunanların rızalarına bakılmaksızın, cebren (zorla) alınması için ilgili idarelere yetki tanınmıştır. Yatırımcı kurumların arsa ihtiyacını karşılamak amacıyla uygulanan kamulaştırmada, özellikle iki önemli husus aksamaktadır. Bunlardan birincisi kamulaştırmada ilk adım olan kamu yararı kararının alınması, ikincisi de taşınmazın bedel tespitidir (Akyol ve diğerleri 1992).

2942 sayılı kamulaştırma kanunu kamu yararı kararını verecek mercileri sıralamıştır. Buna göre, kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri veya yönetim kurulları kamu yararı kararını almakta, bu kararları il merkezinde vali, ilçelerde kaymakam, Üniversitelerde Rektör, Yüksek Öğretim Kurulu kararlarını Kurul Başkanı onaylamaktadır. Diğer

kurumlarda da kamu yararı kararı benzer şekilde onaylanarak yürürlüğe girer. Kamu yararı kararı kesinleştikten sonra, taşınmaz sahipleri belirlenir ve her yıl ocak ayının ilk haftasında il veya ilçe idare kurullarınca seçilen beş asil beş yedek üyeden oluşan kıymet takdir komisyonlarının tespit ettikleri paranın ilgililer adına milli bankalardan birine bloke edilmesi ile kamulaştırma tamamlanmış olur. Kamulaştırılacak taşınmaz mal sahibi, bildirim yapıldığı tarihten itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda, takdir edilen bedel ve maddi hatalara karşı da, adli yargıda, dava açabilmektedir. Türkiye'deki uygulamalarda genellikle kamu yararına karşı açılan dava sayısı ve kazanma oranı azdır.

Kamulaştırma mülkiyet hakkını kısıtlayan ve bazen de ortadan kaldıran bir işlem olduğu için bu işlem gelişigüzel yapılamaz. Kamulaştırılacak taşınmaza bir kamu hizmetinin yürütülebilmesi için gerçekten gerek duyulmalıdır. Bu nedenle kamulaştırmayı yapacak kurum kamu yararı kararı almalıdır (Yıldız 2006). Kamulaştırma Kanununun 5. maddesine göre, Devlet (Hazine) lehine gerçekleştirilen kamulaştırmalarda kamu yararı kararı verecek kurum İl Özel İdaresidir. Ancak, Bakanlar Kurulu kararı ile kabul edilen büyük enerji projeleri, sulama projeleri, iskan projeleri, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacı ile yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı ilgili bakanlık tarafından alınır. Bakanlık tarafından alınan kamu yararı kararları ayrıca onaylanmaz. İl Özel İdareleri tarafından Devlet lehine alınan kamu yararı kararları valiler tarafından onaylanır. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur; ancak, kamulaştırmanın başladığına dair bir karar alınır ( Kardeş 2006).

### **3.4.2 Kamulaştırma bedelinin tespiti**

Kamulaştırma kamu yararı kararından sonra en önemli konu kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Kamulaştırmada ödenecek bedel, 1924 Anayasasında gerçek (rayiç) bedel esas alınmış, 1961 Anayasası da aynı ilkeyi korumuştur. 1971 yılında Anayasanın 38. maddesinde yapılan değişiklikle ödenecek bedelin vergi bildirim değerini aşamayacağı hükmü getirilmiştir. Bu uygulamada taşınmaz değerini vergi dairesine bildirmeyenlerin arazisi kamulaştırıldığında, vergi bildirim değeri olmadığı için gerçek değer üzerinden kamulaştırmalar yapılmıştır. Hâlbuki vergi bildiriminde bulunan arazi sahiplerinin mülkleri, bildirilen değer üzerinden kamulaştırılmıştır. Bilindiği gibi vergi bildirim değerleri genellikle çok düşük olmaktadır. Bu nedenle vergi bildiriminde bulunanlar bir nevi cezalandırılmıştır. Anayasa Mahkemesi 1977 tarihinde vergi değeri üzerinden kamulaştırma yapılması ile ilgili hükmü iptal etmiş

ve kamulaştırmada gerçek değer tekrar esas alınmaya başlanmıştır. Son olarak 1982 Anayasasının 46. maddesine uygun olarak çıkarılan 1983 tarih 2942 sayılı kanunla, rayiç bedel esas alınarak kamulaştırma çalışmalarına devam edilmiştir.

Kamulaştırmada kıymet takdiri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre seçilen takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Bu komisyonların oluşturulma esasları yasaya göre şu şekildedir:

İl ve ilçe dahilinde görev yapmak üzere beş asıl ve beş yedek üyeden oluşur. İl kıymet takdiri komisyonu; İl idare kurulunca; defterdarlık memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, o ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üyeden oluşturulur. İl belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek ye bu komisyona dahil edilir. İlçe kıymet takdiri komisyonu; İlçe idare kurulunca; mal müdürlüğü memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, ilçedeki fen adamları, temin edilememesi halinde o ilçenin bağlı bulunduğu ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üyeden oluşturulur ve yine ilçe belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek ye komisyona dahil edilir.

Seçilen komisyon üyelerine en yakın sulh mahkemesinde yemin ettirilir. Komisyon yelerinin hizmet süresi bir yıldır. Süresi biten ye tekrar seçilebilir. Kıymet takdiri komisyonları uzmanlıkları dışında kalan konularda, kamulaştırılan malın cinsine göre uzman kimselerden danışma niteliğinde görüş alır ve bu hususu gerekçesiyle raporlarında bildirirler. Komisyon başkanını kendi arasından seçer. Komisyonda kararlar çoğunlukla verilir. Azınlıkta kalan ye, karara katılmama nedenlerini yazıp imzalamak zorundadır.

Oluşturulan bu komisyonlar kamulaştırma yapacak ilgili idarelerden gelecek talepler üzerine çalışırlar. Kamulaştırma yapacak idare, kamulaştırma bedelinin tespit edileceği günü tayin ve ilgililere doğrudan veya ilan yoluyla tebliğden hangisinin kolaylık ve çabukluk sağlayacağını takdir ederek, bildirir. İlan yoluyla bildirim yapılmasına karar verildiği hallerde, taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yerde çıkan bir yerel gazetede bir defa ilan edilir. Gazete çıkmayan yerlerde bölgenin alışılagelmiş ilan kanalları ile on gün süreyle ilan edilip, bu husus tutanakla tespit edilir. Bölge zelliklerine göre yapılan bu ilan da bir resmi bildirim hükmündedir.

Kamulaştırma komisyonları kamulaştırılacak taşınmazların değer tespitlerini yaparken 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesine göre aşağıda belirtilen hususları göz önünde bulundurmak mecburiyetindedir.

- Cins ve nevi,
- Yüzölçümü,
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- Varsa vergi beyanı,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri,
- Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,
- Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler,

Kamulaştırma bedelinin takdirinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar, kıymet takdirinde dikkate alınmaz. Kıymet takdir komisyonu raporunu, tespit tarihinden itibaren on beş gün içerisinde idareye verir. İşin niteliğinin zorunlu kıldığı hallerde bu süre üç ayı geçemez. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Akyol ve diğerlerine (1992) göre Bedel takdirinde, kamulaştırma yasasında belirtilen esaslara bazı ilaveler yapmak suretiyle, değişik komisyonlarca yapılacak değerlendirmeler arasındaki farkların kabul edilebilir bir sınırdan tutulması sağlanmalıdır. Bunun için de Yasa'nın 3 maddesinde belirtilen "kıymetini etkileyecek unsurlar" başlığında arsa ve arazinin; Şehir veya köy merkezine yakınlığı, Ana yola yakınlığı, Kullanımdaki verimliliği, arsa ise yapı nizamı ve kat adedi, arazi ise verimi, şekli, jeolojik ve topoğrafik yapısı ve buna benzer unsurların kıymete ne oranda etki edeceğinin olabildiğince formüle edilmesi gerekir. Bunun için yeni yasal düzenlemeler yanında, Üniversitelerde konu ile ilgili araştırmalar yapılmalı ve

Türkiye şartlarına uygun değer tespitini yapabilecek uzmanlar yetiştirilerek bu konuda var olan teknik eleman eksikliği de giderilmelidir.

Kamulaştırma belgelerinin ilgililere tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, takdir olunan bedele, taşınmaz malın bulunduğu yerel mahkemede, mal sahibi bedel artırma (Tezyid-i bedel) davası açabilir. Aynı şekilde taşınmazı kamulaştıran kurum da altmış gün içinde değer çokluğunu ileri sürerek bedelin düşürülmesi için (Tenkis-i bedel) davası açabilir. Türkiye’de mahkemelerin zamanını alan en önemli konulardan biri de bedel artırma davalarıdır. Yapılan kamulaştırmalarda, tespit edilen kıymeti yeterli bulmayıp dava açanların oranı yüzde yüze yakındır. Yine bunların tamamına yakını açtıkları davaları kazanmaktadırlar (Akyol ve diğerleri 1992).

### **3.4.3 Kamulaştırmanın tapuya tescili**

Kamulaştırmanın tapuya tescili malikin rızasıyla (rıza en) veya mahkeme kararı ile (hükmen) yapılmaktadır. Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya razı olursa, Tapu Kanununun 26. Maddesine göre tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenir. Bu resmi senedi taşınmaz maliki ile kamulaştırmayı yapan idarenin temsilcisi imzalar. Esas itibariyle bu işlemin satıştan bir farkı yoktur. Malik bu resmi senede “tezyidi bedel (bedeli artırmak için dava açma) hakkının saklı olduğu” yolunda kayıt düşülmesini talep edemez. Çünkü kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı kanunla değişik 10. Maddesi uyarınca anlaşma suretiyle yapılan kamulaştırmalarda tezyidi bedel davası açma imkânı kalmamıştır. Taşınmaz malın tümü değil de bir kısmı da kamulaştırılabilir. Hisseli taşınmazlarda bir veya birkaç hissedarın yerinin kamulaştırılması mümkündür(Dörtgöz 2005b). Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmazın mülkiyetinin davalı olması da kamulaştırmayı engellemez. Trampa yolu ile kamulaştırma yapılması mümkündür. Kamulaştırmanın tescili için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

- Kamulaştırıcı idarenin temsilcisini de gösterir yazılı talebi.
- Kadastro müdürlüğünün üst yazısına ekli kamulaştırma haritası ve ekleri (3 takım dosya).
- Taşınmaz maliki ve kamulaştırıcı idare temsilcisinin nüfus cüzdanları ile malikin bir adet fotoğrafı.
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge. (İdare vergiden muafsa idarenin vergi numarası aranmaz)

Tebliğ edilen kamulaştırma işlemine karşı idare ve adli yargıya başvurulmadığı veya bu konuda açılan davaların kesin olarak sonuçlandığı, ancak taşınmaz mal sahibinin tapu sicil müdürlüğüne gelerek düzenlenecek resmi senedi imzaya yanaşmadığı (ferağ vermediği) hallerde, takdir edilen ve artırılan bedelin tamamı milli bankalardan birine yatırılarak makbuzu ilgili belge örnekleriyle birlikte, kamulaştırıcı idare tarafından mahkemeye verilir. Mahkeme, belgeleri inceleyerek; kamulaştırma usulüne uygun şekilde tamamlanmış ise, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre taşınmaz malın kamulaştırmayı yapan idare adına tesciline karar verir ve tapu dairesine bildirir. Acele işlerde de mahkemenin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre doğrudan tescil kararı vermesi mümkündür. Kamulaştırması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti bakımından sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe (yol, meydan gibi) dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicilin terkinine de karar verilir. Mahkemece böyle bir karar verilmemiş ise tescilin yapılmasından sonra ilgili idarenin istemi üzerine de terkin yapılabilir (Dörtgöz 2005a).

Mahkemece verilen hükmen kamulaştırma veya hükmen terkin kararlarının bedel yönünden temyizi mümkün ise de tescil hükmü yönünden temyizi mümkün değildir. Bu itibarla, kararı infazı için kesinleşme şerhi aramaya gerek yoktur. Kamulaştırılacak taşınmazın mülkiyetinin davalı olması taşınmazın idare adına tesciline engel olmadığı gibi, tapu sicilinde bulunabilecek olan bütün takyidatlarda idare adına tescil veya terkine engel değildir. Kamulaştırma ile bu haklar bedele dönüşür ve idarenin istemi üzerine sicilden terkin gerekir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 21. maddesine göre kamulaştırma yapan idare kamulaştırma işleminin her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak vazgeçebilir. İdarenin vazgeçme yazısı üzerine tapu sicil müdürlüğüne tapu kütüğü üzerindeki kamulaştırma şerhleri terkin edilerek malike bilgi verilir. Taşınmaz malın İdare adına tescilinden sonra kamulaştırma işlemi tamamlanmış olduğundan ancak tarafların anlaşması üzerine kamulaştırmadan vazgeçilebilir. Tarafların anlaşarak tapu sicil müdürlüğüne başvurmaları halinde müdürlükçe “kamulaştırılan taşınmazın iadesi” resmi senedi düzenlenerek, eski malik veya mirasçıları adına tescil yapılır (Dörtgöz 2005a).

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırmayı yapan idarece veya bu idarenin taşınmazı devrettiği başka bir idarece, kamulaştırma veya devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi

bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçılarını kamulaştırma bedelini kanuni faizi ile birlikte ödeyerek taşınmazlarını geri alabilirler. Doğmasından itibaren bir yıl içinde, yani, kamulaştırma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren altı yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer. Geri alma hakkı öncelikle taşınmaz mal halen mülkiyetinde bulunan idareye yöneltilir. İdare, taşınmaz malı devre yanaşırsa tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek, eski malik adına tescil yapılır. İdare, taşınmaz malı eski sahibine devre yanaşmazsa, eski malik veya mirasçılarının mahkemeye müracaat etmeleri gerekir. Geri alma hakkı mahkemece kabul edilirse, kesinleşmiş ilama istinaden taşınmazın eski malik veya mirasçılarını adına tescili yapılır.

### **3.5 Trampa**

Trampa belli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyeti ile değiştirilmesidir. Trampada malın karşılığı para değil başka bir maldır. Daha doğrusu trampa malın malla değiştirilmesidir. Esasen trampanın satıştan ayrılan yönü budur. Trampa; mülkiyeti geçirme borcu doğurduğu için, bu yönüyle satış sözleşmesine benzer. Trampa akdin her iki tarafına da borç yükleyen bir sözleşmedir. Tarafların yüklendiği borç, değiştirilen eşya menkul ise, zilyetliğin teslimi ve gayrimenkul ise, Tapu Siciline tescil suretiyle mülkiyetin devrini sağlamaktır (Bozan 2004).

#### **3.5.1 Trampanın hukuki boyutları**

22.04.1926 tarih ve 818 sayılı Borçlar Kanununun trampa ile ilgili hükümleri, 232 ve 233 maddelerinde yer almaktadır. Bu maddelere göre satış hükümleri trampada da uygulanmaktadır. Trampa da satış işlemi iki taraflı bir işlem olduğundan trampa edenlerden her biri vermeyi taahhüt ettiği gayrimenkul için satıcı, almayı taahhüt ettiği gayrimenkul için müşteri durumundadır. Kamulaştırma ile ilgili usul ve esasları düzenleyen 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesi, trampa yoluyla kamulaştırmaya ilişkin hükümler içermektedir. Kamulaştırma tek taraflı bir hukuki işlem olduğu halde, trampa iki taraflı bir işlemdir (Kardeş 2006).

Taşınmaz malı kamulaştırma işlemine tabi tutulanlara trampa usulü ile taşınmaz mal verilmesi tamamen idarenin takdirine bırakılmıştır. Bir tarafın önerisini diğer taraf kabul ederse kamulaştırma bu yolla yapılabilir. 10.12.2003 tarih ve 5018 sayılı Kanununun 45. maddesine göre; genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmaz mallar Hazine adına tescil edilir. Bu nedenle genel bütçe ile idare

edilen tüm kuruluşların kamulaştırmalarında Hazineye ait taşınmaz mallar trampa yolu ile verilmektedir (Kardeş 2006).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince yapılan uygulamalarda da trampa işlemi gündeme gelmektedir. Uygulama yönetmeliğinin 10. maddesinin (a) bendinde “Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır” ifadesi bulunmaktadır. Bu durum düzenlemeye giren parsellerin Düzenleme Ortaklık Payından arta kalan kısımlarının düzenleme alanı içindeki başka parselleri ile trampa edilebileceğinin işaretidir.

Trampa edilecek iki taşınmaz malın ikisinin değeri eşit olması halinde her hangi bir fark ödenmemektedir. Arada fark olması durumunda ise aradaki fark taraflarca nakit olarak ödenmektedir. Ancak kamulaştırmayı yapan idarenin vereceği taşınmazın değerinin, kamulaştırma işlemine tabi tutulan yerin bedelinin %120'sinden fazla olamayacağı şeklinde sınırlama getirilmiştir (Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2005)

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51. maddesinin “g” bendinde, kullanışlarının özelliği, idareye yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı ve açık teklif usulüyle ihalesi uygun görülmeyen devletin özel mülkiyetindeki gayrimenkullerin pazarlık yöntemiyle trampa edilmesine olanak tanınmaktadır. Kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan 16.12.1984 tarihli 18607 sayılı resmi gazetede yayınlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 58. maddesinde trampası yasak olan taşınmazlarda belirlenmiştir (Lüküslü 2006).

Bunlar;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler
  - Hazinesinin özel mülkiyetinde kabul edilmekle beraber henüz tapuya tescil edilmemiş,
  - Tahsisli,
  - Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait koruma sınırı dâhilindeki,
  - Orman sahaları içinde kalan,
- taşınmazlardır.

21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15. maddesine 3386 sayılı kanun ile eklenen “f” bendine göre; sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş bulunan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat

varlıklarının bulunduğu parseller, malikin başvurusu üzerine başka Hazine parselleri ile trampa edilebilir.

Hazineye ait taşınmazlarla trampa edilecek özel mülkiyetteki taşınmazların;

- 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanı ile 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiş olması,
- Kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde olması,

kadastro görmüş yerlerde bulunması ve üzerinde mülkiyet uyuşmazlığı bulunmaması gerekmektedir. Trampaya konu edilecek taşınmaz mallar, Maliye Bakanlığı'nca belirlenir. Bu taşınmaz malların bir kamu hizmetine ayrılmaması, turizm alan ve merkezlerinde bulunmaması, Milli Savunma Bakanlığı'nca sakıncalı olmaması, trampa edilecek kültür ve tabiat varlığının bulunduğu ilin sınırları içinde olması gerekir.

Aynı konu 14.07.2004 tarih 5226 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 8-b maddesinde; "Koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir." şeklinde geçmektedir.

### **3.5.2 Trampanın teknik boyutları**

Tapu Sicil Müdürlüğü trampa edilecek gayrimenkullerin denk olduğunu var sayarak işlem yapar. Trampa sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekir. Bu resmi şekilden maksat Tapu Kanununun 26. maddesine göre Tapu Müdürünün yaptığı resmi senettir. Trampa edilen mallardan biri gayrimenkul diğeri menkul ise, yine trampa edilen mallardan biri tapuda kayıtlı, diğeri kayıtlı değil ise bile, Tapu Sicil Müdürlüğüne resmi senet düzenlenmesi gerekir (Bozan 2004).

### **3.6 Satın Alma**

Medeni Kanunun 706. maddesi, taşınmaz mal kazanılması için yapılması gerekli olan hukuki işlemi düzenlemiştir. Buna göre; taşınmaz mal mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması için bunların resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Diğer bir ifade ile bu sözleşmelerin tapu sicil müdürlüğüne düzenlenmesi, taraflar ve tapu sicil müdürü tarafından imzalanması gerekmektedir. Aksi halde düzenlenen sözleşmeler geçerli sayılmaz (Kardeş 2006).

Satış bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesidir. Satış sözleşmesinin iki unsuru vardır. Bunlar satılan mal ve satış bedelidir. Satın alma işlemi temel olarak ikiye ayırmamız mümkündür. Ticari amaçlı satın almalar ve ihtiyaç amaçlı satın almalar. İhtiyaç amaçlı satın almalar da kar amacı güdülmez ve tamamen bir eksikliği giderme amacı ile yapılırlar. Burada asıl ele alacağımız konu kar amacı güden ticari satın almalarıdır.

Satın alma ağırlıklı olarak özel sektör tarafından tercih edilen bir edinim yöntemidir. Girişimciler kentin potansiyel alanlarından değerlendikleri ve ileride proje geliştirebilecekleri nitelikte arsaları portföylerine katarlar. Tabi kent çeperlerinde bulunan arsaların geliştirilmesi için bazen uzun yıllar beklemek gerektiği için satın alma yoluna giderler. Hem arsaları daha ucuza alırlar hem de burada tek söz sahibi kendileri oldukları için geliştirecekleri projelerde daha esnek davranırlar.

Girişimci firmaların bünyesinde proje geliştirme veya arsa geliştirme departmanları bulunmaktadır. Bu departmanların asli görevi potansiyel arsaların tespiti ve şirket yönetimine sunulmasıdır. Şirket yönetiminden çıkacak karar doğrultusunda daha sonra arsa malikleri ile temasa geçilir ve anlaşma yoluna gidilir. Arsa bedeli konusunda anlaşma sağlanması halinde iki yol izlenir.

Bunlardan birincisi tarafların anlaşması halinde hemen satın alma yoluna gidilmesidir. Bu işlem Tapu Sicil Müdürlüğünce akdedilecek bir resmi senet ile gerçekleşir. Taşınmaz malın bedeli resmi senet üzerine yazılır ve satış işlemi sırasında bu bedel tamamen ödenir. Bedelin tamamen ödenmediği durumlarda satıcının bedelin kalan kısmı için kanuni ipotek tesis etme hakkı vardır. Tapu sicil müdürlüğünde satış işlemi için resmi senet tanzim edilirken dikkat edilmesi gereken nokta resmi senette belirtilen satış bedelinin emlak vergisi değerine esas değerden düşük olmaması gerekmektedir.

Bir diğer yöntem ise satış vaadi sözleşmesi imzalanmasıdır. Satış vaadi ilerideki bir tarihte bir malın satışının taahhüt edildiği ön sözleşmedir. Tıpkı satış işleminde olduğu gibi tarafların satış işlemi için anlaşmasının ardından, taşınmaz malı bedeli taksitler halinde ödenecek ise taraflar satış vaadi sözleşmesi imzalayabilirler. Sözleşmede belirtilen tüm taksitlerin bitmesinin ardından taşınmazın satış işlemi gerçekleşir. Satış vaadi sözleşmesi noterlerce düzenlenen bir sözleşmedir ve istenmesi halinde tapu kütüğünün şerhler sütununa şerh edilmesi mümkündür.

### 3.7 İnşaat Sözleşmeleri

Sosyal hayatı düzenleyen kuralları din kuralları, ahlak kuralları, görgü kuralları ve hukuk kuralları olmak üzere dört grupta toplayabiliriz. Hukuk, sosyal hayatta şahıslar ile şahıslar veya şahıslar ile toplum, devlet arasındaki ilişkileri düzenleyen, maddi yaptırımlı, yani uyulması zorunlu kuralların bütününden ibarettir. Bir şahıs ile diğer bir şahıs arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk kurallarına Özel Hukuk, bir şahıs ile devlet, veya bir devlet ile diğer bir devlet arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk kurallarına da Kamu Hukuku denir. Özel Hukuk ise Medeni Hukuk, Ticaret Hukuku ve Devletler Özel Hukukudur. Medeni Hukukumuzun en başta gelen kaynağını, 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu ile onunla aynı anda yürürlüğe girmiş olan Borçlar Kanunu teşkil eder. Ticaret Hukuku, şahıslar arasındaki ticari ilişkileri düzenleyen hukuk kurallarının tümüdür. Ticaret Hukuku ile Medeni Hukuk arasında çok sıkı bir bağ vardır. Ticaret Hukuku, Medeni Hukuku tamamlayan bir hukuk dalıdır. Bu konuda en başta gelen kaynak 1956 tarihli Türk Ticaret Kanunudur (Akıntürk 1989).

Borç ilişkisi, iki taraf arasında mevcut olan ve bunlardan birini (borçlu) diğerine (alacaklı) karşı belli bir davranış biçiminde (edim) bulunmakla yükümlü kılan hukuki bir bağıdır. Bir borç ilişkisinde daima üç unsura ihtiyaç vardır; alacaklı, borçlu ve edim. Edimin konusu da bir şey vermek, bir şey yapmak veya bir şey yapmamak olarak ortaya çıkar. Sözleşmeler, borcun kaynaklarındanır. Gerçekten iki taraf, yapacakları bir sözleşme ile aralarında bir borç ilişkisine vücut verirler. Sözleşme (akit, mukavele), iki tarafın bir hukuki sonucu elde etmek üzere iradelerini karşılıklı ve birbirlerine uygun surette açıklamaları demektir. Bazı sözleşmelerden her iki taraf için de borç doğduğu halde, bazı sözleşmelerden sadece taraflardan birisi için borç doğar. Satım, trampa, kira, istisna (eser) ve hizmet sözleşmeleri her iki tarafa borç yüklerken, bağışlama tek taraflı bir borç yüklenimidir (Akıntürk 1989).

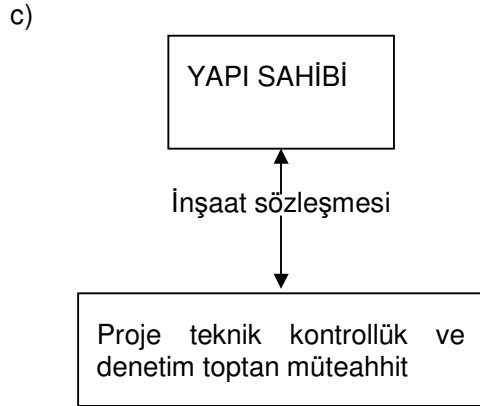
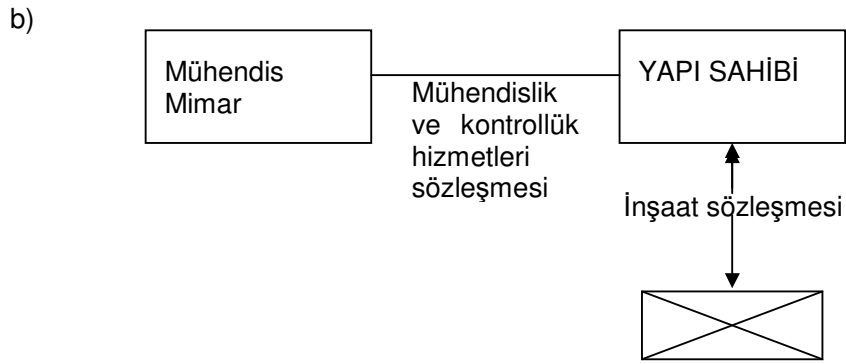
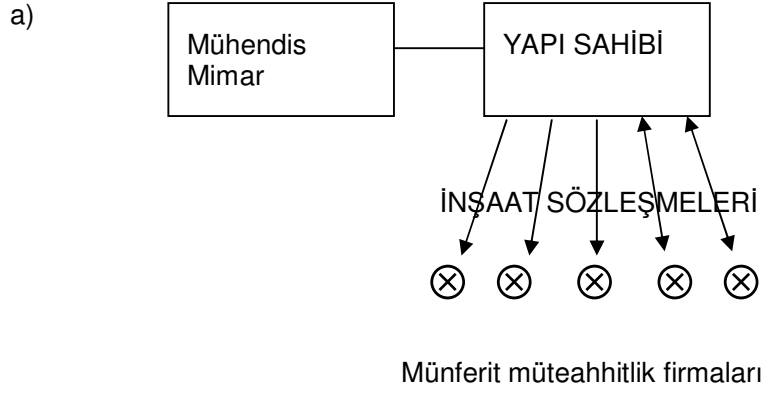
İnşaat sözleşmeleri; Borçlar Kanununun 355.-371. maddelerine, Türk Ticaret Kanununun işletme ve tacirle ilgili tüm maddelerine, Medeni Kanuna ve Devlet İhale Kanununun tüm maddelerine bağlı olarak değerlendirilir.

İnşaat sözleşmesi, müteahhidin, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip, bunu teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir. İnşaat sözleşmesi niteliği itibariyle bir istisna sözleşmedir. İnşaat sözleşmesi, istisna sözleşmenin en çok uygulama alanı bulan bir görünüş şeklidir. Küçük bir yapının inşasından en büyük baraj, otoyol, tünel, köprü ve gökdelenlerin inşasına kadar irili ufaklı tüm bu yapılar, inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturur.

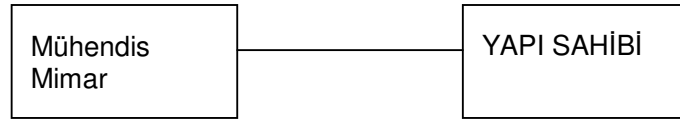
İnşaat sözleşmesinin tarafları yüklenici ve iş sahibidir (Şekil 3.6). İş sahibi inşaatı ısmarlayan kimsedir. Yüklenici ise ısmarlana inşaatı yapmakla yükümlü olan kimsedir. Yüklenici gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi ve özellikle anonim, limitet veya kolektif şirket şeklinde bir ticari ortaklıkta olabilir. Hatta yüklenicilerin adi ortaklık şeklinde bir araya gelip inşaatı birlikte yapmaları da mümkündür. Adi ortaklık olarak uygulanan bu birlikteliklerin uygulamada en çok karşılaşılan örnekleri ortak girişim veya konsorsiyumlardır. Yüklenici genel yüklenici olabileceği gibi alt yüklenici (taşeron) de olabilmektedir. Genel yüklenici sadece inşaatın yapımını üstlenir, yüklenicinin inşaatın yapımı yanında plan ve proje yapımını da üstlenmesi mümkündür (Eren 1996).

İnşaat sözleşmesinde yüklenici, iş sahibinin ödemeyi taahhüt ettiği bir bedel karşılığında bir inşaat yapmayı, başka bir deyişle, bir yapı eseri meydana getirmeyi borçlanır. Bu tanım dikkate alındığında inşaat sözleşmesi iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşme olduğu görülmektedir. İnşaat sözleşmelerinde tarafların borçlandıkları asli görevler, sözleşmenin esaslı unsurlarını meydana getirir, bu asli görevler müteahhidin yapmayı borçlandığı eser ve iş sahibinin ödemeyi yüklediği ücrettir. Yüklenicinin borcu eseri tamamlayıp teslim etmesi ile biter (Eren 1996).

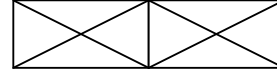
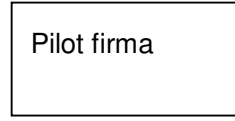
Devlet İhale Kanununun 53. maddesine göre; bütün ihaleler sözleşmeye bağlanmak zorundadır. Sözleşmeler idare adına ilgili ita amiri tarafından imzalanırlar. Yasanın 57. maddesi gereğince de sözleşme yapılması gerekli hallerde yüklenici veya müşteri ihale kararının bildirilmesini takiben 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirmek ve noter kanalı ile sözleşme imzalayarak idareye iletmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye gerek kalmaksızın ve geçici teminat iade edilmeksizin ihale bozulur (Kardeş 2006)



d)

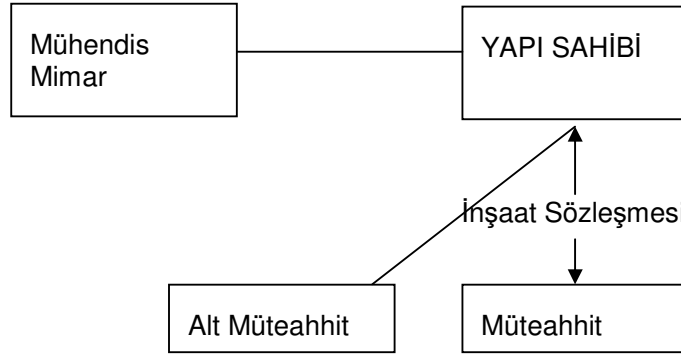


İnşaat sözleşmeleri



Joint venture iş ortaklığı

e)



**Şekil 3.6** İnşaat Sözleşmesinin Tarafları ve İnşaat İşine Diğer Katılanlara Dair Şekiller  
( Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1996, s.117)

### 3.7.1 Arsa payı (Kat karşılığı) inşaat sözleşmeleri

Eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı inşaat sözleşmesi (Ek.1), iş sahibinin bir arsanın (bir taşınmazın) muayyen bir payının veya tümünün bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi taahhüt ettiği, geçerliliği şekle bağlı, kural olarak ani edimli 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 tefekkül 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 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)

Ücretin teminatı; avans teminat mektubu, teminat senedi, işin bedeli olarak verilen karşılıksız kalan bonoların iptali, yapı alacaklısı (inşaatçı) ipoteği, ipotektir. Arsa sahibi ile yüklenici arasında kat karşılığı inşaat yapılması hususunda sözleşme düzenlendiğinde ve müteahhit edimini yerine getirdiğinde kişisel hak kazanır. Yüklenici bu kişisel hakka dayanarak arsa sahibinden inşaat sözleşmesi uyarınca kendisine bırakılan bağımsız bölümlerin mülkiyetlerinin adına nakledilmesini isteyebilir ya da Borçlar Kanununun Madde 162 ve izleyen maddeleri hükmünce yazılı olma koşuluyla arsa sahibinin rıza ve muvafakatını almaya gerek görmeden söz konusu kişisel hakkını üçüncü kişilere temlik edebilir. Üçüncü kişi kendisine satılan bağımsız bölüm veya bölümlerin mülkiyetlerinin adına nakledilmesini isteyebilir. Sözleşmenin geçersiz olması durumunda taraflar ancak verdiklerini geri alabilirler.

Sözleşme geçersiz olunca yüklenici, davalı hissedardan yaptığı giderlerin yapım tarihine göre zaruri ve faydalı olan bölümlerden ancak davalı hissedarın payına isabet eden miktarı isteyebilir.

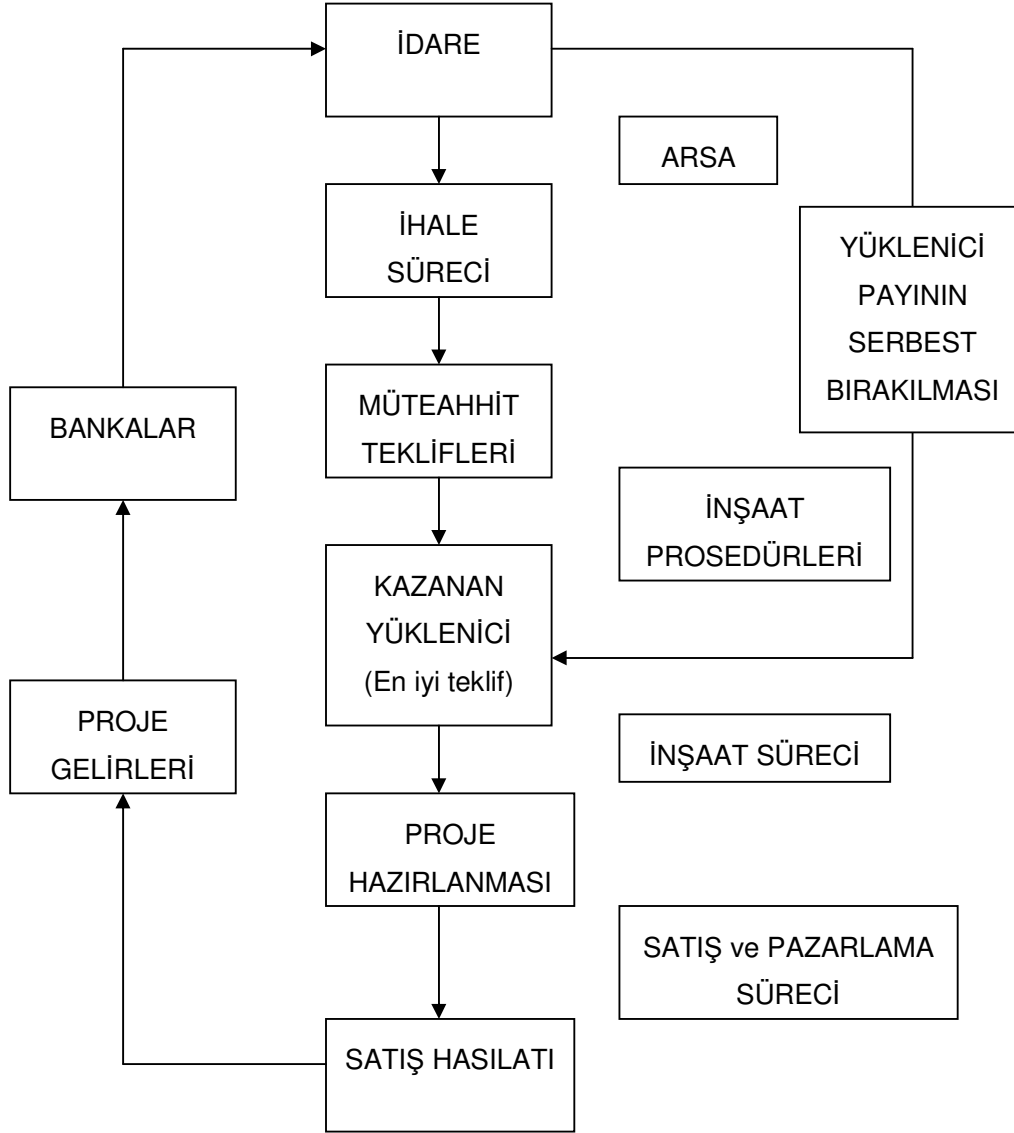
### **3.7.2 Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı inşaat sözleşmeleri**

Son yıllarda; konut talebinde meydana gelen artış neticesinde Toplu Konut İdaresi elinde kıymetli olan arazileri değerlendirmek adına yeni bir ihale modeli geliştirmiştir. Asli görevi yoksul, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacını sağlamak olan TOKİ bunun yanında üst gelir grubunun taleplerine yönelik olarak da projeler hazırlamaktadır. Özel sektörle işbirliği içinde gerçekleştirilen ve bir tür arsa satışı niteliğinde olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli” ile; kamunun elindeki araziler en iyi şekilde değerlendirilmekte, TOKİ'ye ve dolayısıyla devlete kaynak sağlanmakta ve nitelikli çevreler oluşturulmaktadır. Bu projelerde temel ilke, satışı amaçlanan arazilerin ekspertiz ve piyasa değerinin üzerinde bir fiyatla ihale edilerek gelir elde edilmesidir (TOKİ 2006).

Bir TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. genel müdürü Feyzullah Yetkin 2005 yılında yazdığı bir yazıda “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli” ile yapılan ihaleler konusunda şunları söylemektedir:

Bu ihalelerde amaç; İdarenin elindeki arsaları ekonomik açıdan en karlı şekilde değerlendirmek, kamuya maksimum gelir kazandırmak ve kaçak yapılaşmayı önleyerek, projesi ve planı kontrol edilen yeni yerleşim alanları oluşturmaktır. Ancak, bir tür arsa satışı niteliğinde olan gelir paylaşımı ve satışı işlerinde, temel ilke, satışı amaçlanan arazilerin ekspertiz ve piyasa değerinin üzerinde bir fiyatla ihale edilerek kar elde edilmesidir. Bu tür yapım ihalelerinde idarenin zarar riski bulunmamaktadır. İhaleler, İdarelerin değerli arsaları üzerinde istekliler ve basın huzurunda "açık ihale yöntemi"yle gerçekleştirilmekte, davetiye yöntemi ile yapılmamaktadır. Bu ihalelerde işin fiyatını piyasa koşulları ve istekli tarafından verilen teklifler belirlemektedir. Arsa satış karşılığı gelir paylaşımı esasına göre inşaat yapım işlerinde, birinci öncelikli olarak İdareye en fazla pay veren yüklenici tercih edilmekte, teklifi tamamlayıcı olarak ise ileriki aşamalarda satışlardan oluşabilecek artı gelir farkının paylaşım oranını ifade eden, paylaşım esas yüzde payı ikinci derecede dikkate alınmaktadır. Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin finansmanının istekli tarafından karşılanmasının yanı sıra; her türlü altyapı (enerji, Telekom, su, kanalizasyon, doğalgaz, yol vs.), çevre düzenleme, sosyal donatı imalatları; imar, ruhsat ve tapu aşamalarındaki her türlü işlem ve yapım masrafları ile ilgili riskler; tüm vergiler; satış ve pazarlama masrafları ile tüm inşaat imalatlarının yapım masrafları yüklenici tarafından karşılanmaktadır. İdare, uygulanacak proje, satılacak konutlarla ilgili satış bedeli, satış takvimi, satış yöntemi konularında tek yetkili olup, onay vermedikçe yüklenici tarafından herhangi bir işlem yapılamamaktadır (Şekil 3.7). 'Gelir Paylaşımı' modelinde, sözleşme gereği satış ve pazarlama sorumluluğu yükleniciye aittir. Söz konusu 'Gelir Paylaşımı' esasına dayalı projeler, kaynağı sınırlı olan kamu kesimi için, yeni finansal kaynak geliştirme modellerinin oluşturulması ve bu yönde özel sektörle etkin işbirliğinin de yakalanması anlamında örnek bir uygulama niteliğinde görülmektedir. Bu projelerin büyük kentlerde planlı bir şekilde yaygınlaştırılması, bu yolla yaratılmaya başlanan kamu kaynağının da büyümesini sağlayacak, bu kaynakların İdareler tarafından özellikle sosyal nitelikli alt gelir grubu projelerine yönlendirilmesi ile de yaratılan sosyal fayda büyüyecektir (Yetkin, 2005).

Bir kamu ve özel sektör ortaklığı olarak tanımlanabilecek arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde yapılan inşaat sözleşmelerinde ki amaç, kamu özel sektör ortaklıkları ile özel sektörün sahip olduğu birikim ve teknolojiden yararlanılarak projelerde hedeflenen verimliliği maksimize etmektir. Bu tür ortaklıklarda, tarafların hak ve yükümlülüklerinin tanımlanmasında kamu kesimi belirleyici rol oynamaktadır.



**Şekil 3.7** Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde yapılan inşaat sözleşmeleri ve ihaleleri için 03.05.2006 tarih 26157 sayılı resmî gazetede “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği” yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satış, devir, intikal, kiraya verme, trampa, sınırlı ayni hak tesisi ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işleri ile uluslararası sermaye piyasalarından yapılacak borçlanmalara ilişkin her türlü danışmanlık ve kredi derecelendirme hizmetlerinin temininde uygulanacak usul ve esasları düzenlemekte ve kapsamaktadır. 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 8.12.2004 tarihli ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması

Hakkında Kanun, 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretilmesi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine dayanılarak hazırlanana yönetmelikte “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli”ne ilişkin tanımlamalar ve kurallar getirilmiştir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ile TOKİ 14 bin 831, Emlak GYO ise 19 bin 579 konut yapmaktadır. TOKİ, tüm faaliyetlerini, bütçeden pay almadan gerçekleştirmektedir. Mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan vatandaşlara yönelik konut üretimi ve tüm yatırımları, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projelerinden elde edilen gelirle finanse edilmektedir (Ek.2) (TOKİ 2006).

### **3.8 Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti**

Mülkiyet hakkı sadece parsel sınırları ile belirtilen zemin üzerinde kısıtlı olmayıp, aynı zamanda parsel üzerine inşa edilmiş tüm birimler için de söz konusudur. Bu tür hakların oluşumu ve kullanımı, 02.07.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre yürütülür. Bu yasaya göre; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, yukarıda belirtilen nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanunun hükümlerine göre irtifak hakları da kurulabilir. Kurulacak bu irtifak hakkına kat irtifakı denir.

Kat mülkiyeti kanununa göre kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ana gayrimenkul; yalnız esas yapı kısmına ana yapı; ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki; Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yerler; kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına kullanım hakkı denir (Yomralıoğlu, 1997).

Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına kat

irtifakı; bu hakka sahip olanlara da kat irtifak sahibi; Arsanın, kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir (Yomralıoğlu, 1997).

Bir gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için plan ve projesinde mevcut olan ana yapının bütün bağımsız bölümlerinin tamamlanmış olması gerekir. Ana gayrimenkul üzerindeki yapının tamamının kâgir olması gerekir. Ahşap bir binada kat mülkiyeti kurulmaz. Bir arsa üzerinde birden çok yapının olması halinde, vaziyet planına göre tüm bağımsız bölümlerden % 40.ının tamamlanması durumunda, bitmiş kısımlar için kat mülkiyetine geçilebilir. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanıma elverişli olduğuna dair iskân belgesinin alınmış olması gerekmektedir (Yomralıoğlu, 1997).

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için tapu sicil müdürlüğüne bir takım evrakların iletilmesi gerekmektedir; bunlar (Şekil 3.8):

- Genel İnşaat Projesi: Ana gayrimenkulün dış cepheleri ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle, mimar tarafından yapılan ve bütün paydaşlar tarafından imzalanan ve belediyece tasdik olunan projedir.
- Vaziyet Planı: Aynı arsa üzerine birden fazla blok apartman veya evler yapılması durumunda, her yapının arsa üzerindeki konumunu gösterir ölçekli plandır. Bu plan belediye ve paydaşlarca imzalanır.
- Liste: Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire gibi cinsini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını, malikini gösterir bütün paydaşlarca imzalanmış noterden tasdikli listedir. Gerek bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının tespiti, gerekse maliklerin bağımsız bölümleri sahiplenmesi için bütün paydaşların anlaşması şarttır. Bu anlaşmanın yapılabilmesi için öncelikle tüm bağımsız birimlere bir değer biçilerek ana yapının toplam değeri hesaplanır. Her bağımsız bölüm varsa eklentileri ile birlikte günün rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilir. Bu değer arsa bedeli ve inşaat bedeli toplamıdır. Bulunan toplam değer, tespit edilen her bir bağımsız bölüm değerine ayrı ayrı oranlanarak, o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı bulunmuş olur. Paydaşlar, bu arsa payı üzerinden kendi hisseleri de dikkate alınarak bağımsız bölümleri kendi aralarında anlaşarak paylaşırlar. Özellikle kooperatif türünden çalışmalarda bu paylaşımlar kura yöntemiyle yapılmaktadır. Paylaşım neticesinde ortaya çıkan değer farklılıkları paraya dönüştürülerek ortaklar arasında borçlandırmaya da gidilebilmektedir. Bu durumda birimler arasındaki değer farklılıklarının giderilmesi için, değer farkları

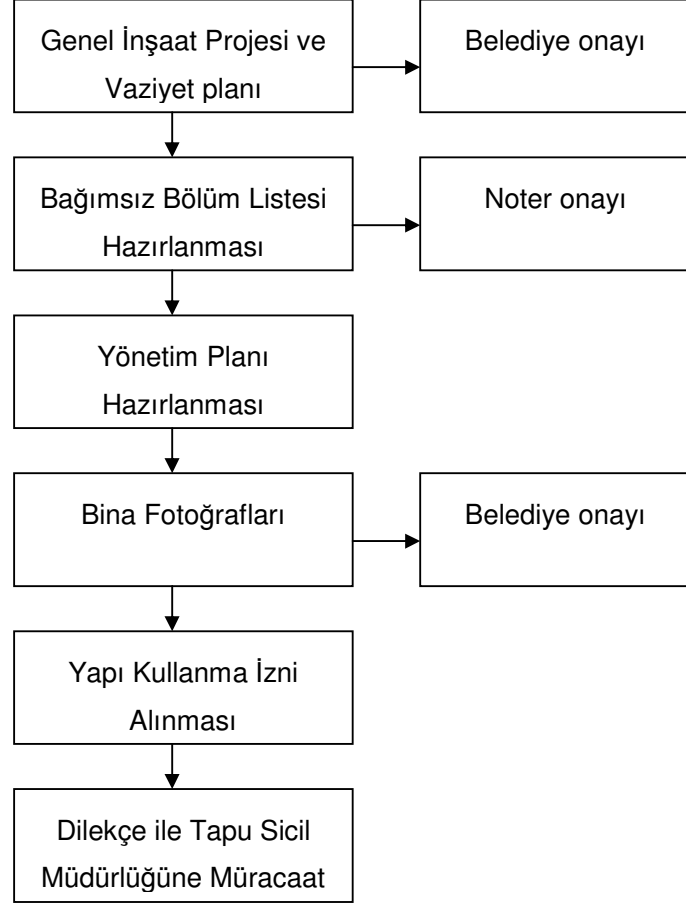
paraya dönüştürülerek şerefiye payı olarak değer kaybına uğrayan paydaşa ödeme yapılır.

- Fotoğraf: Yapının ön ve arka cephelerini, mümkünse yan cephelerini gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde ve belediyeden tasdikli bir adet fotoğraf.
- Yönetim Planı: Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikleri tarafından imzalanan bir plandır. Bu plan, ortak yerlerin kullanımı, blok bakım ve yönetimi, masraflara katılım gibi özel hususları içerir belgedir.
- İskan Belgesi (Yapı Kullanma İzni): Yapı bitince kullanılabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerinin sağlandığını gösterir belediye tarafından düzenlenen belgedir.
- Dilekçe: Bütün paydaşlarca imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi gerekir. Bu dilekçede, kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ve bu değerlerin oranlı olarak tahsisi ve arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Kat mülkiyetinde önemli olan konu, Medeni Kanundaki mütemmim cüzü prensibine göre, arsadan ayrı olarak katlar ve daha doğrusu bağımsız bölümler üzerinde müstakil mülkiyet kurulması kabul edilmediği halde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile, arsa payına bağlı bağımsız bölümlerin, müstakil mülkiyet konusu olmalarına imkan sağlanmıştır.

Kat mülkiyetinde, arsa payı ile bağımsız bölümler arasındaki bağlantı çok önem taşımaktadır. Yasaya göre kat mülkiyeti kurulurken, bağımsız bölümlerin her birine değeri ile orantılı olarak arsa payı ayrılması zorunlu kılınmıştır. Ayrı bir tapu sayfasına kaydı yapılan bağımsız bölüm malikinin aynı zamanda, gayrimenkulün üzerinde bulunduğu arsanın belli bir payına da malik olması gerekmektedir. Arsa payına bağlı olmayan hiçbir bağımsız bölüm kat mülkiyetine konu olamaz (Bozan 2004).

Kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlarda, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün başkasına devri halinde ona bağlı arsa payı da birlikte devredilir. Bağımsız bölümlere bağlanmamış açıkta arsa payı olamaz (Bozan 2004).



**Şekil 3.8** Kat mülkiyeti kuruluş süreci

Kat mülkiyetine konu olmuş alanlarda kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, ortak payları oranında, müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik sayılırlar. Bunun sonucunda ortak yerlerin ve ortak yerler ile katlar arasında ki bütünlüğün önemi artmaktadır. Ortak yerler tüm kat malikleri tarafından kullanılan yerlerdir. Kat maliklerinin kararı ile ortak yerlerin belli bir amaca tahsisi mümkündür.

#### 4. TÜRKİYE DE BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI

Gayrimenkul projesi geliştirme; taşınmaz yenileme, boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına, araziler üzerinde proje gerçekleştirilerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır. Geliştirici bu aktiviteleri koordine eden, kağıt üzerindeki fikirleri taşınmaz üzerinde uygulamaya geçiren kişidir. 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 Başeray 2003).

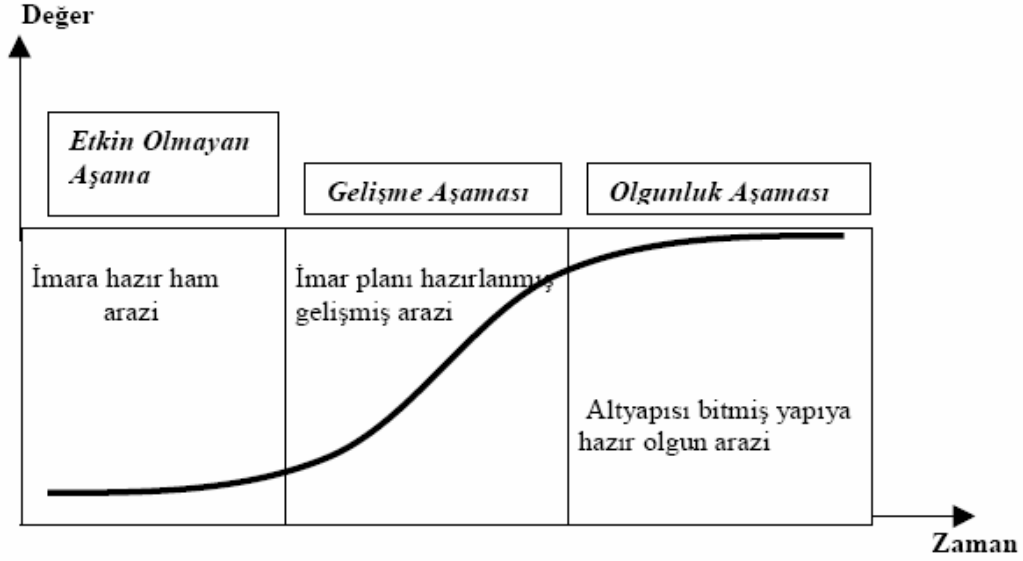
Bir arazi geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok ögenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Şekil 4.1'de görüldüğü üzere bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir ekonomi, ulaşma sanatı, kaliteli hizmetler, iyi hal ve şans faktörü olarak sıralanabilir (Zuckerman and Bleviss, 1991).



Şekil 4.1: Başarılı bir geliştirme için gerekli bileşenler (Ülger ve Başeray 2003).

Arazi gelişim süreci temel olarak üç aşamada incelenebilir. Bu aşamalardan birincisi; etkin olmayan aşamadır ve bu aşamada, arazi ham arazi olarak nitelendirilebilir. İkinci aşama, gelişme aşamasıdır bu aşamada imar planları hazırlanır. Üçüncü ve

son aşama ise arazinin gelişimini tamamlamış, üzerine imar planlarında belirlenen şekilde kullanılabilir (imar planında konut fonksiyonu ise konut alanı olarak belirlenir) olgunluk aşamasıdır. Şekil 4.2 bu aşamaların zamana ve değere göre nasıl değiştiğini göstermektedir.



Şekil 4.2: Arazi gelişim süreci

Ham arazi tarımsal araziden imara olgun araziye geçişin ilk aşamasıdır. Bu topraklar henüz parsellenmemiştir veya kadastral parsel durumundadır ve çoğunlukla yerleşik alanların çevresinde, kentin gelişme alanlarında bulunurlar. Genellikle ana yollarla bağlantıları yoktur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı üretim yapılsa da, bu özelliklerini yitirmişlerdir. Böylesi alanlarda parsel satışı hızlanmıştır. Özellikle spekülörlerin devreye girmesi nedeniyle en çok alınıp satılan topraklar bu topraklardır. Çünkü toprak bu aşamada yüksek rant getirisine sahiptir (Ülger ve Başeray 2003). Bu dönemde arazinin değeri düşüktür. Arazi edinimi spekülatif faaliyetlerin yoğunluğundan dolayı çok risklidir aynı zamanda edilebilecek muhtemel rant yüksektir. Bu dönemde eğer arazi edinilirse gelişmeler için çok beklemek gerekmektedir (Zuckerman and Blevins, 1991).

Başka bir tanımlamayla ham arazi;

- Altyapısı yeter derecede bulunmayan,
- Bir uygulama imar planında imar bölgesi olarak saptanmış yada,
- Yerleşme bölgesi içinde bulunan yada,

d. Belediyenin hazırlamak istediği bir uygulama imar planının kapsayacağı arazidir (Yıldız, 2000).

Gelişme aşaması; ham arazinin gelişmiş araziye dönüşüm sürecidir. Arazinin ham araziden yarı gelişmiş arazilere dönüşmesi süreci bölgeden bölgeye, arazi sahiplerine, yerel geliştiricilerin kapasitelerine, finansman endüstrisine ve yolların gelişkinliğine ve kamu kurumlarının ve hizmetlerinin varlığına göre değişiklik gösterir. Eğer bölgeye ulaşım araçları giremiyorsa geliştirici ya kamu kurumlarının burada gerekli altyapı çalışmalarını yapmasını beklemelidir ya da kamusal hizmetlerin ve yolların yapılmasını kendisi üstlenmelidir (Peiser and Schwanke, 1992). Bu dönemde taşınmaz spekülörleri devrededir ve arazi fiyatları taleplerin artmasıyla birlikte yükselme gösterirler (Zuckerman and Blevins, 1991).

Arazinin tarımsal üretim yapılan bir toprak parçasından kentsel rantın yaratıldığı bir arsaya dönüşmesi, toprak üzerinde gerçekleştirilen kamusal hizmet ve yatırımın bir sonucudur. Arsa herhangi bir toprak parçası değildir. Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir, altyapı ile donatılmıştır ve imar planı ile hakkında bir karar getirilerek üstünde ne tür kullanışların yer alacağı belirlenmiştir. Herhangi bir toprak parçasının kentsel arsa niteliğini kazanabilmesi için bu niteliklerle donatılması gerekir (Tekeli, 1991: 174).

Olgunluk aşaması; bu aşamada taşınmazın değeri ulaşabileceği en yüksek değerdedir. Genellikle bu dönemde taşınmazları kendileri kullanacak kişiler taşınmaz edinmek için devreye girer. Arazi spekülörleri bu aşamada taşınmaz almazlar.

İmara olgun arazi; özlü biçimde yerel şartlara uygun olarak altyapısı uygun derecede (en azından yol, elektrik, su, kanalizasyon) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır' biçiminde tanımlanabilir. Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan gibi donatılarla kamusal yapılara kavuşturulması onun değerini artırır. Bir arazi parçası, ancak altyapıya ve kamu tesislerine kavuşunca kentsel arsa niteliği kazanmış olur. Bir alanın ham araziden gelişmiş araziye dönüşmesi parsellenme süreci ile olur.

**Tablo 4-1** Arazi Değişim Endüstrisinin Yapısı Ve Geliştiricilerin Rolü (Ülger ve Başeray 2003).

Arazi Yatırımcılarının Tipleri					
	Ham Arazi Alanlar	Arazi Spekülatörleri	Ön Geliştiriciler	Arazi Geliştiriciler	İnşa Edenler / Kullananlar
<b>Temel İşlev</b>	Değişimin başlaması	Taşınmazı ellerinde tutarlar, büyümeyi beklerler	Pazarı analiz ederler ve geliştirmeyi planlarlar tün engelleri temizlerler	Kamu hizmetlerini tanzim eder parselasyon programını tamamlar	Satış kiralama ya da kendi kullanımı için inşaat yapar, yüklenicileri çalıştırır
<b>Tipik Finansman</b>	Kurumsal olmayan		Kurumları çeker, Seçici kaynaklara yatırım yapar	İnşaat kredisi sağlanabilir ve uzun vade de yatırım yapılabilir.	
<b>Genelde Kime Satıldığı</b>	Arazi spekülatörlerine	Diğer spekülatörlere, sonunda bazı geliştiricilere satarlar	Proje geliştirici veya kullanıcı	Diğer küçük inşaat yapanlara veya son kullanıcılara	
<b>Tipik Kiralama Süreleri</b>	En az 10 yıl ve fazlası	8-10 yıl	2-5 yıl	En az 1 yıl ve daha fazlası	belirlenemez

Tablo 4-1'de görüldüğü gibi,

Taşınmaz pazarını oluşturan yatırımcılar beş çeşittir. Bunlar; Kullanıcılar; bu gruptaki kişiler arazileri kendileri kullanırlar. Çiftçiler bu gruba dahildir. Buna ek olarak üreticiler dağıtıcılar ve doğrudan arazileri kendileri kullanalar bu gruba dahil edilebilir. Spekülatörler; araziye edinirler ve arazinin değerinin artmasını beklerler. Ön Geliştiriciler; arazi için bir imar uygulaması veya başka bir geliştirme işi yaparak taşınmazın değerinin artmasını sağlarlar. Geliştiriciler; araziye satın alırlar ve yollar, kanalizasyon gibi altyapısını yaparlar, üzerine inşaat yapılabilir şekilde veya parselasyonu tamamlayarak parseller halinde diğer geliştiricilere (örneğin bina geliştiricilerine) satarlar. Bina Geliştiricileri; Üzerine inşaat yapılabilecek geliştirilmiş bir araziye veya parseli satın alırlar. Bunların üzerine başka bir geliştirme çeşidi olan bina geliştirmeyi (imar durumuna uygun olarak) uygularlar. Amaç geliştirme sonunda elde edilecek taşınmazları ya kiraya verip kira geliri elde etmek veya satıp satış geliri elde etmektir (Ülger ve Başeray 2003).

Ülkemizde kentler, özellikle büyük kentler, aşırı nüfus yığılmasının görüldüğü yerleşme noktalarıdır. Bu aşırı yığılma, zorunlu olarak, yeni konutların yapılabileceği arsalarla gereksinmeyi arttırmaktadır. Buna karşılık kamu kurumları, bu aşırı arsa talebini karşılamaya yetecek kadar arsayı yeter miktarda hazırlayıp kullanıma açmamaktadır. Parselleme yapmak ve arsayı kullanıma açmak spekülasyon bir

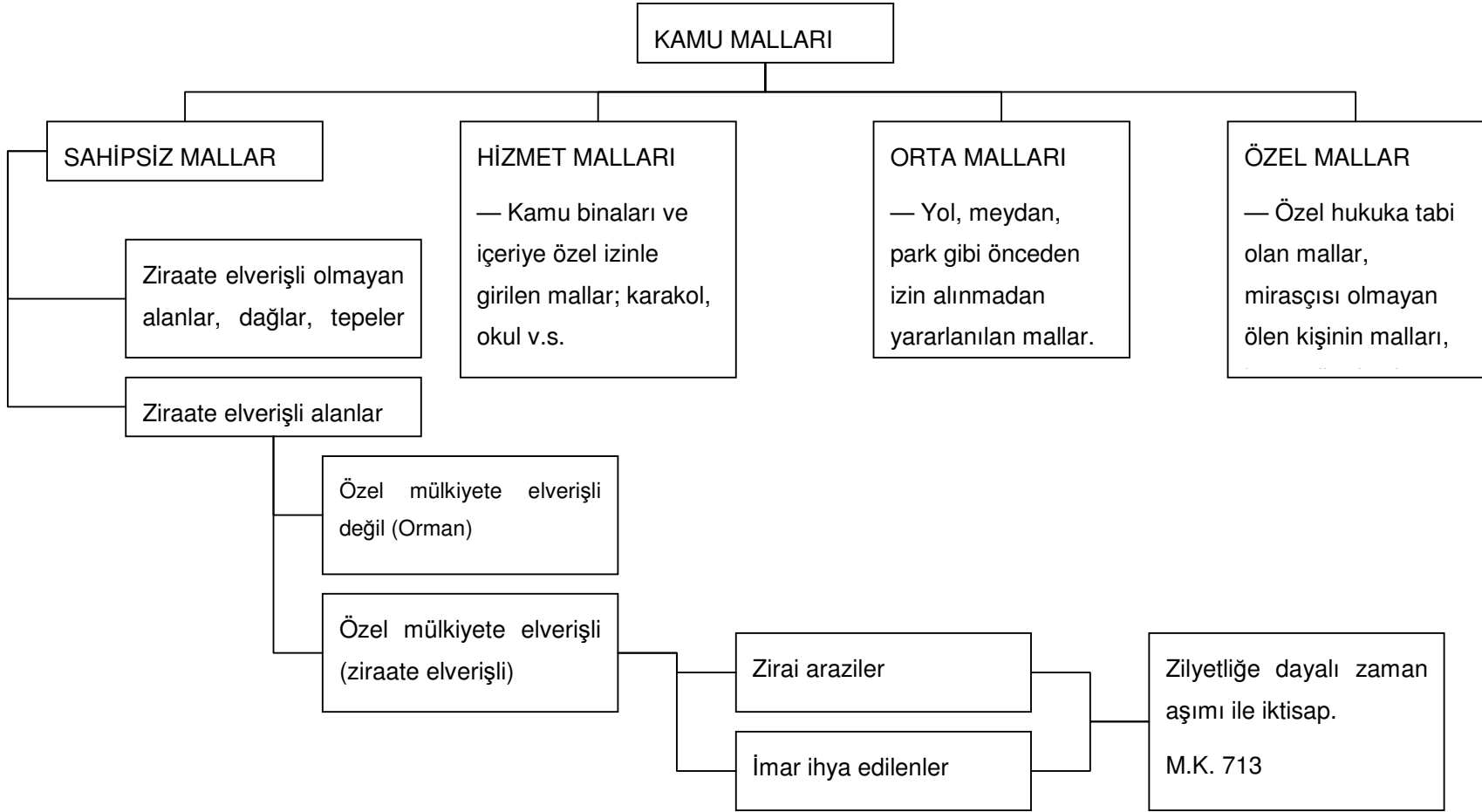
kazanç yolu olarak özel kişilerin sürekli benimsediği bir yoldur. Arsa talebi ve arzı arasındaki dengesizlik ve arsa arzının özel mülkiyet sahipleri tarafından düzenlenebilmesi yüzünden kentsel arazi ve arsaların fiyatları çok yükselebilmektedir. Buna karşılık kamu elindeki arazi ve arsalar, bu arz-talep dengesizliğini düzenlemek için bir araç olarak kullanılamamakta, tersine, kamu emlak politikasının yetersizliği yüzünden ucuz fiyatla elden çıkarılmakta, özel kişilere satılmakta, spekülasyonu kamçılama aracı biçimine dönüşmektedir.

#### **4.1 Kamu Tarafından Geliştirilen Projelerin Arazi ve Arsa Edinim Metotları**

##### **4.1.1 Kamu malları**

Ülkemizde devlete ait mallar genelde hazine malı olarak nitelendirilmektedir. Hazine genel bütçeli kamu kuruluşlarının tüzel kişiliğinin adıdır. Genel bütçeli kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır. Hazineye ait taşınmaz mallar; üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü ve toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılmış mal ise, kamu malı; tapuda Hazine adına kayıtlı olup kamu hizmetlerinde kullanılmayan bina, tarla, arsa, bağ, bahçe niteliğinde ise özel mal durumundadır. Özel mallarda tapuda kayıt söz konusu iken kamu malında tapuda kayıt olmayabilir. Özel mallar, kamu hizmeti için gerekmeden Hazinesinin malı iken kamu malları, hizmetin görülmesi için yeterlidir (Kardeş 2006).

Kamu malları dörde ayrılır; bunlar, Şekil 4.3'de açıklandığı gibi hizmet malları, orta malları, sahihsiz mallar ve özel mallardır.



**Şekil 4.3** Kamu malları ve özel mülkiyetin oluşumu (Özmen 2005)

#### 4.1.2 Kamu mallarının kullanılması

Kamu mallarının kullanımı tahsis, kiralama, ecrimisil, irtifak hakkı tesisi ve satış yolları ile olmaktadır.

Tahsis; taşınmaz malın mülkiyeti kamu idaresinde kalmak şartıyla kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki bir malın, kamu hizmeti vermek amacıyla, hizmetin devamı süresince kullanılmak üzere başka bir kamu idaresine bırakılmasıdır. Tahsis genelde idari bir kararla yapılmakla birlikte bazen kanun yolu ile de yapılabilmektedir. Kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların tahsisinde, mülkiyet kamu idarelerinde kalır. Tahsisli taşınmaz malın kamunun ortak kullanımında bulunduğu sürece tahsis kaldırılmaz. Tahsis yapmaya, Maliye Bakanlığı, Bakanlar Kurulu, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, Çevre Orman Bakanlığı ve İl Özel İdareleri yetkilidir.

Taşınmaz üzerinde ki vakıf şerhi, kamulaştırma şerhi, ipotek şerhi gibi durumlar taşınmazın tahsisine engel bir durum oluşturmaz. Tahsis edilen taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu kuruluşu için artık gerekli olmaması veya başka bir kamu kuruluşu tarafından kullanılmasının daha önemli olması durumunda tahsis değiştirilebilir veya kaldırılabilir. Tahsis yapmaya yetkili kuruluşlar aynı zamanda tahsisi kaldırmaya da yetkilidir.

Tahsis;

- Kamu hizmetinin sona ermesi
- Taşınmaz malın tahsis hizmeti dışında kullanılması
- Taşınmaz malın en az 2 yıl boş bırakılması
- Taşınmaz malın tahsis amacının değişmesi
- İmar planı ile tahsisli malın başka amaca ayrılması
- Tahsis amacının ortadan kalkması

durumlarında tahsis kaldırılır (Kardeş 2006).

Kira; kiralayanın, bir şeyin kullanılmasını bir bedel karşılığında kiracıya devretmesidir. Kira sözleşmesinin olabilmesi için üç hususun varlığı gerekmektedir; ortada kiraya verilecek bir şey olmalıdır, kira bedeli belirlenmelidir, mal sahibinin izni olmalıdır. Borçlar Kanununa göre kira sözleşmesi sözlü de yapılabilmektedir, ancak Devlet İhale Kanununa göre Devlet malları kiraya verilirken resmi kira sözleşmesi yapılmak durumundadır. Kira sözleşmeleri süreye bağlıdır. Devlet İhale Kanununa

göre Devlete ait malların kiraya verilme süreleri belirlenmiştir ve bu süre genel olarak 10 yıldır. Kira sözleşmesi de tıpkı inşaat sözleşmeleri gibi her iki tarafa da borçlar yükleyen bir sözleşmedir. Taşınmazı kiraya veren; kira konusu şeyi kiracıya teslim, kiralanan şeyin ayıplarını giderme, kiralanan şeyin vergilerini ödeme ve esaslı tamirat masraflarını karşılamakla yükümlü iken, taşınmazı kiralayan; kiralanan şeyi iyi bir şekilde kullanmak, kiraladığı şeyi kiralama amacıyla kullanmak, kira bedelini ödemek, kira süresinin sonunda kiralanan şeyi iade etmek ile sorumludur. Kira sözleşmesinde süre belirtilmiş ise süre sonunda sözleşme sona erer.

Ecrimisil; bir malın sahibinin rızası dışında ve onun bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı söz konusu edilmeksizin bu maldan işgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanması sebebiyle talep edilen ve fuzuli şagil tarafından ödenen tazminata denir. Bu tanımlamaya göre ecrimisilde şu unsurlar bulunmaktadır;

- İzinsiz olarak kullanılan bir mal vardır
- Malın sahibinin, bu malı kullanmamaktan dolayı bir zarara uğrayıp uğramamasına bakılmaz.
- Bu maldan işgal, tasarruf veya herhangi bir şekilde kullanılarak faydalanmak söz konusudur.
- Ecrimisil mal sahibi tarafından istenir, fuzuli şagil tarafından ödenir.
- Ecrimisil, malın izinsiz kullanımının karşılığı olan bir tazminattır.

Ecrimisil bedelleri rayice uygun bir biçimde tespit edilir. Tespit edilen bu bedeller, fuzuli şagillere ecrimisil ihbarnamesi ile tebliğ edilir. Ecrimisilin tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içinde ödenmesi gerekmektedir. Tebliğ edilen değere itiraz olması durumunda bu durum 1 ay içinde tekrar değerlendirilerek ilgisine bildirilir. Ecrimisilin tahakkuk ettirileceği süre 10 yıldır ve bu süreden önceki kullanımlar zaman aşımına uğrar. Tahakkuk ve tebliğ edilen ecrimisiller 5 yıl içinde tahsil edilmezler ise zaman aşımına uğrarlar.

İrtifak hakkı; bir taşınmaz mal üzerinde, diğer taşınmazlar lehine yüklenilen bir haktır. Bu durum üçüncü bir kişiye, taşınmaz malın üstünde veya altında belirtilen şartlar doğrultusunda kullanılacağını bildirir. İrtifak hakkı bir taşınmaz malın lehine diğerinin aleyhine tesis edilmektedir. Bunun yanında, bir taşınmaz mal ile bu taşınmaz maldan yararlanacak özel ya da tüzel kişiler ile yapılan sözleşmelerden doğan irtifak haklarından söz edilebilir. Hazineye ait taşınmaz mallarda daha çok ikinci duruma uygun irtifak hakları tesis edilmektedir (Kardeş 2006).

Satış; genel olarak borçlar kanununa göre düzenlenmiştir. Satış karşılıklı sözleşmelerden olup her iki tarafa da borç yükler. Devlet gereksinimi olmaksızın bağış, miras ya da çeşitli kanunlara göre intikal eden malları, tasfiye etme isteği ile satış yapmak istemekle beraber, Devletin taşınır veya taşınmaz malları elden çıkarmada önemli amacı gelir elde etme isteğidir (Süslü, 1996). Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili değişik kanunlarda hükümler bulunmakla beraber, 08.09.1983 tarihli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 18.07.2001 tarihli 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin genel hükümler bulunmaktadır (Lüküslü, 2006).

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu kanunun 74. maddesine istinaden çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde genel olarak Hazineye ait taşınmazların ihale yöntemiyle satışı düzenlenmiş olup, 4706 sayılı Kanun ve 4916 sayılı Kanuna göre mevcut mevzuat hükümleri yürürlükten kaldırılmamış, ilave bazı düzenlemeler getirilmiştir. 4706 sayılı kanunun amacı; Hazineye ait taşınmaz malların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması ve Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satış işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir. Devlete ait taşınmaz malların satışında, değeri yılları bütçe kanunlarında saptanan alt sınırdan düşük olanların satışında Maliye Bakanlığı, alt ve üst sınır arasında olanların satışında Bakanlar Kurulu yetkilidir. Üst sınırı aşan taşınmazların satışı ancak kanun yoluyla olur.

Devlet İhale Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümlerine göre Devlete ait taşınmaz malların satışı üç şekilde yapılmaktadır;

Pazarlık usulü; Devlet İhale Kanununun 51. maddesinin (a) bendine göre, her yıl merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenen parasal sınıra kadar tahmin edilen bedeli olan Hazine taşınmaz malları, pazarlık usulü ile satılabilmektedir. Ancak, aynı kanunun 74. maddesi gereğince çıkarılan yönetmeliğin 57. maddesi uyarınca, bu parasal sınırın altında kalan değerdeki taşınmaz malların satışı uygun görülmemiştir. Aynı maddeye, 22.08.1986 tarih ve 19199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelikle eklenen fıkraya göre diplomatik site alanında, yabancı misyonlara pazarlık usulü ile taşınmaz mal satılabilir.

Açık teklif usulü; Devlet İhale Kanununun 74. maddesi uyarınca çıkarılan yönetmeliğin 57. maddesi ile aynı kanunun 45. maddesine göre; her yıl merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenen parasal sınıra kadar değeri olan taşınmaz mallar, açık teklif usulü ile satılabilir. Yönetmeliğin 38. maddesine göre, açık teklif usulü ile satılmayan mallar, pazarlık ihalesine bırakılamaz, uygun bir zamanda tekrar açık teklif usulü ile satılır.

Kapalı teklif usulü; Devlet İhale Kanunu 74. maddesine göre çıkarılan yönetmeliğin 57. maddesi gereğince tahmin edilen bedeli, Devlet İhale Kanununun 45. maddesi için her yıl merkezi yönetim bütçe kanunu ile belirlenen parasal sınırı geçen taşınmaz mallar, kapalı teklif usulü ile satılır. Yönetmeliğin 34. maddesi uyarınca kapalı teklif usulü ile satılmayan taşınmaz mallar, pazarlık ihalesine bırakılamaz, uygun bir zamanda tekrar kapalı teklif usulü ile satılır (Kardeş, 2006).

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 57. maddesine göre, satış ihalelerinde bedel peşin olarak ödenirken, 4706 sayılı kanunun 4916 sayılı kanunla değiştirilen 5. maddesine göre, Hazineye ait taşınmaz malların satış bedellerinin taksitle de ödenebileceği hükmü getirilmiştir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin kalanı en fazla iki yılda ve taksitlere yasal faizi ile birlikte ödenebileceği belirtilmektedir.

Alıcı yönetmeliğin 23. ve 41. maddelerine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde taşınmaz satış bedeli ile KDV ve kendine düşen diğer vergi, resim ve giderleri ödemek zorunda iken 4706 sayılı kanunla ödeme taksitlendirilmekte ve kanunun 7. maddesine göre “Hazineye ait taşınmaz malların satış, devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulamaz.” hükmü getirilmiştir. Ayrıca yine 4706 sayılı kanunla 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununda yapı değişikliği ile Hazine taşınmazlarının satış işlemlerinde KDV alınmayacağı belirtilmektedir (Lüküslü 2006).

4706 sayılı kanunun 4. maddesinin 03.07.2003 tarih 4916 sayılı kanunun 3. maddesi ile yapılan değişiklik ile;

- Organize hayvancılık amaçlı kullanıma yönelik olarak, gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,
- Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere, bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,

- Borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,
- Teknoloji geliştirme bölgelerinde, yönetici şirkete,
- Toplu konut üretmek amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

492 sayılı Harçlar Kanununun 63 maddesinde yer alan harca esas değeri üzerinden satış yapılmaktadır. Harç; vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerden yüksek olanı üzerinden hesaplanmaktadır.

4706 sayılı kanun ile bu kanunda değişiklik yapılan 4916 sayılı kanuna istinaden çıkarılan 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde doğrudan satışı yapılabilecek Hazine taşınmazları şu şekilde belirtilmiştir;

- Yabancı devletlere satış,
- Sınırlı aynı hak sahiplerine satış,
- Hissedarlara satış,
- Köy yerleşme alanlarında satış,
- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış,
- Kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış,
- Tapu fazlalıklarının doğrudan satışı,
- Serbest bölge olarak belirlenen alanlarda kalan Hazine taşınmazlarının satışı,
- Toplu konut amaçlı kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere taşınmaz satışı doğrudan yapılabilmektedir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde görev yapmaktadır. Bu kapsamda 1984 yılından beri sürdürülen uygulamalara ek olarak 1998 yılında, konut üretimi yerine altyapısı tamamlanmış arsa üretimine ağırlık verilmesi ve bu arsalar üzerinde, kredilendirmek suretiyle dar ve orta gelirli ihtiyaç sahiplerinin konut edinmelerinin sağlanması amacıyla, kooperatif merkez birliklerine ve sosyal yardımlaşma kuruluşlarına arsa tahsisi gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, Türkiye genelinde, özellikle Güneydoğu Anadolu Bölgesinde arsa stokunun arttırılması amacıyla arsa alımları ve devirleri

gerçekleştirilmiştir. İdare bünyesinde Kasım 1999 yılında oluşturulan Emlak Birimi ile arsa üretim faaliyetlerinin daha sistemli bir şekilde yürütülmesi amaçlanmıştır (D.P.T. 2001)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik kapsamında ise arsa, teknik altyapı, sosyal donatı ve konut üretiminin bir bütünlük içinde ele alınarak, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının işbirliği ile kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesi amaçlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi; arsa üretimi için kamulaştırma yapabilmekte, toplu konut alanlarının imar planını hazırlatabilmekte, arsa ve arazileri satabilmektedir. Konuya ilişkin Alt Yapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Uygulamaların Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliğe göre İdare; Hazine ve kamu kuruluşlarından devir, satın alma, trampa yoluyla, özel kişilerden satın alma, anlaşma, trampa yoluyla arsa edinebilir. İdare, alt yapı arsaları ihale yoluyla satabileceği gibi; kooperatiflere, belediyelere, sosyal yardımlaşma kurumlarına, kendi konutunu yapan kişilere, yapımcılara tahsis yoluyla da satabilir. Hak sahipleri alt yapının tamamlanması tarihinden itibaren en geç 6 yıl içinde, brüt alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek konutlarını tamamlayarak yapı kullanma izinlerini almakla yükümlüdürler. Bu süre en fazla 2 yıl uzatılabilir (Devlet Denetleme Kurulu 2004).

Arsa belirleme ve üretim çalışmaları kapsamında 01.01.2002–09.09.2004 tarihleri arasında alınan taşınmazların dağılımı Tablo 4-2'de gösterilmiştir.

**Tablo 4-2** TOKİ tarafından satın alınan arsalar (Devlet Denetleme Kurulu, 2004)

<b>Alındığı Yer</b>	<b>Sayısı</b>	<b>Toplam Yüzölçümü (m2)</b>	<b>Devir Bedeli (YTL)</b>
Arsa Ofisi Gn. Md.	10	3.280.753,76	2.917.229,23
Belediyeler	27	1.602.182,77	19.646.209,94
Devlet Demir Yolları	1	11.113,00	262.266,80
Hazine	86	31.607.866,83	11.896.517,21
İl Özel İdareleri	5	534.697,23	866.007,11
Şeker Fabrikaları	1	62.963,55	629.635,50
Karayolları Gn.Md.	4	547.314,15	21.334.658,78
Şahıslar	4	123.867,03	497.002,00
<b>Genel Toplam</b>	<b>138</b>	<b>37.770.758,32</b>	<b>58.049.526,58</b>

Bunlar dışında, 03.04.2001 günlü, 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca imzalanan 14.12.2001 günlü protokol ile 4,1 milyon m2'lik arsa, Emlak Bankasından devralınmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Nitekim, 59. hükümetin Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşme birlikte ele alınmıştır.

Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iŐtirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bÖlgelerde gerek görÖldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte Toplu Konut İdareesi, uygulama yaptığı bÖlgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve BaŐbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak deđiŐtirilmiŐ ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdareesi Başkanlığına devredilmiştir.

Bu kanun kapsamında;

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri Őekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa Stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma,
- Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şuf'a hakkını kullanma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve hacedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma,

Konularında Toplu Konut İdaresi yetkilendirilmiştir.

Bu bağlamda; Kamu hizmetlerinin etkin ve verimli yürütülmesi için görev mükerrekliklerinin ve yetki karmaşasının önlenmesi yönünde önemli bir adım atılmış, ülke genelinde konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu sektörlerinde arsa üretim çalışmalarının bilhassa ucuz arsa ve konut üretiminin sağlanmasına yönelik çabaların tek bir elden yürütülmesi sağlanmış, ucuz arsa üretimi ile konut maliyetinin düşürülmesi, dar gelirli vatandaşların konut edinmesinin kolaylaştırılması ve atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılmasına yönelik çalışmalar hızlandırılmıştır.

Toplu Konut İdaresi sadece arsa geliştirmesi değil aynı zamanda konut ve işyeri de yapmaktadır. Toplu Konut İdaresinin kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde 1987-2002 yılları arasında ürettiği konut ve işyerlerinin dağılımı Tablo 4-3'de gösterildiği şekildedir;

**Tablo 4-3** 1987 – 2002 yılları arasında TOKİ tarafından geliştirilen projeler (Devlet Denetleme Kurulu 2004)

<b>Proje Adı</b>	<b>Konut Sayısı</b>	<b>İşyeri Sayısı</b>
Ankara / Eryaman 1.Etap	4.740	121
Ankara / Eryaman 2.Etap	3.180	17
Ankara / Eryaman 3.Etap	3.195	25
Ankara / Eryaman 4.Etap	4.038	0
Ankara / Eryaman 5.Etap	3.444	0
İstanbul / Halkalı 1.Etap	4.310	60
İstanbul / Halkalı 2. Etap	3.094	15
İstanbul / Halkalı 3.Etap	4.006	0
İstanbul / Ataköy 7.8. Kısım	2.950	98
İzmit / Yahyakaptan	4.902	30
Çanakkale / Gökçeada	732	45
Çanakkale / Bozcaada	182	11
Diyarbakır – Şilbe	2.050	1
Hakkari	280	0
Şırnak	340	0
Şanlıurfa 1.Etap	474	0
Şanlıurfa (örnek konut)	36	0
Adana (örnek konut)	24	0
Samsun / Kurupelit	968	32
Kars 1.Etap	200	0
<b>Genel Toplam</b>	<b>43.145</b>	<b>455</b>

03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesi ile Belediyelere sınırları dâhilinde arsa üretmek, satın almak, kamulaştırma yapmak bu arsalar üzerinde konut inşa etmek bu amaçla bankalar ile ortak projeler geliştirmek ve bu konutları satmak, kiralamak bütün bu amaçları gerçekleştirebilmek için şirket kurma yetkisi verilmiştir.

Belediyelerin, görevlerini şirket kurarak bunlar eliyle yürütmesi, bir tür dahili taşeronluk uygulamasıdır. Şirket karar organları belediye meclisi üyelerinden oluşmakta, karar süreci belediye yönetiminin tekelinde bulunmakta; ancak şirket

belediye karşısında bir özel hukuk tüzelkişisi olarak belediye ihalelerinde yarışan ve ihale alan unsur rolü oynamaktadır.

Belediye şirketleri, Türk Ticaret Kanunu'na göre çalışan özel hukuk tüzelkişileridir. Bu yapıları nedeniyle piyasa mekanizması kurallarına göre çalışmakta, kamu kesiminin yönetsel denetim alanı dışında kalmaktadırlar. Bu şirketler, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca denetlenebilirler.

Büyükşehir belediyelerinin tümünde şirket kuruluşu vardır. İl merkezi belediyelerin %70'i en az bir şirket sahibi ya da ortağıdır. İlçe merkezi belediyeler arasında şirketleşen belediye oranı %22'ye düşmekte, kasaba belediyeleri arasında ise %7 düzeyinde gerçekleşmektedir ([www.yerelnet.org.tr](http://www.yerelnet.org.tr)).

Belediyeler aynı zamanda konut sunumu amacı ile de şirket kurabilmektedir. Bunun en büyük örneği İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı bir şirket olan KİPTAŞ'tır.

29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Belediyelerin Arsa, Konut Ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması Ve Satışına Dair Genel Yönetmelik" ile arsa ve arazi üretimi ve konut üretimi konularında belediyelere geniş yetkiler verilmiştir. Yönetmelik hükümlerine göre Belediyeler; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla imarlı ve alt yapılı arsalar üretilebilir. Belediyeler tarafından öncelikle dar gelirli için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar üretilir. Sosyal konutlar dışında, belediyelerce konut üretilip satılabilir. Bu satışlardan elde edilecek gelirden sosyal konutların finansmanına katkı sağlanabilir. Belediyeler arsa temininde, konut ve işyeri yapımında kredi kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla ortak projeler yapabilir.

Belediyeler; arsa, konut ve işyerlerinin üretiminde ihtiyaç duydukları arsa ve arazileri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre temin ederler. Temin edilen arsa ve arazilerin satış ve tahsisinde önce imar planları tamamlanmalıdır. 29.09.2005 tarihli yönetmelik konut yapmak amacı ile arsa veya sosyal konut tahsis edilecek kişilerde bir takım şartlar aramaktadır, bunlar;

- Dar gelirli olmak,
- Kendisinin, eşinin veya on sekiz yaşından küçük çocuklarının o belediye sınırı içinde konutu veya konut yapmaya müsait arsası bulunmamak,
- En az bir yıldan beri o belediye sınırları içinde ikâmet ediyor olmak,
- Afete maruz kalmış olmak,

- Sanayi bölgelerinden nakledileceklerden olmak,
- 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uygulamaları kapsamında hak sahibi olup, gecekondu ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacak olmak.

Belediyeler bu şartları sağlayan ihtiyaç sahiplerine kiralama yapabilmekte ve konut yapmak amaçlı ve tüm üyeleri bu şartları sağlayan kooperatiflere arsa tahsisi yapabilmektedir.

Belediyeler, "Belediyelerin Arsa, Konut Ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması Ve Satışına Dair Genel Yönetmelik" hükümleri gereğince sosyal konutlar dışında da konut ve işyeri üretip satabilmektedirler. Bu gayrimenkullerin satışları 8.9.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Ülkemizde kentleşme ile ilgili 6785 Sayılı Yasa uyarınca arsa politikalarını yürüten bu kuruluşta, 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi hükümlerine göre 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarını hazırlamak ve re'sen onaylamak görevi ile bu politikasını yürütmeye devam etmektedir.

Ayrıca, İmar Kanununun 9. Maddesi hükümlerine göre re'sen imar planı ve değişikliklerini yapmak ve onamak, İmar Kanununun 4. Maddesi ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca Turizm Merkez ve Alanlarında Nazım İmar Planı ve değişikliklerini incelemek ve onamak, üyeleri dar gelirli konut yapı kooperatifleri ile dar gelirli vatandaşlara arsa temini ve konut edindirmek amacıyla 775 Sayılı Gecekondu Yasasının uygulanacağı alanların sınır onamalarını, imar planlarını ve değişikliklerini hazırlamak ve onaylamak, İmar Kanununun 48. Maddesi uyarınca İstanbul Boğaziçi Planları ile ilgili olarak İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun sekretarya görevini yürütmek, şehirleşme, fiziksel planlama, plan uygulama politikasını düzenleyici ve yönlendirici araştırmalar yapmak ve ilgili mevzuatı oluşturmak görevlerini de halen sürdürmektedir.

#### **4.2 Özel ve Tüzel Kişiler Tarafından Geliştirilen Projelerin Arazi ve Arsa Edinim Metotları**

Ruhsatlı konut sunumu, kar amacı gütmeyen ve spekülasyon konut üretimi olarak ikiye ayrılabilir. Bu sınıflama, konut sunumu gerçekleştirenlerin arsa rantının bir bölümü ile spekülasyon kar elde edebilmelerini veya mülk konut edinenlerin maliyet içinde büyük payı olan bu iki kalemden tasarruf etme olanağını yansıtmaktadır. Kar amacı gütmeyen konut sunumu kapsamında bireysel konut üretimi, kooperatifler ve belediye şirketleri eliyle konut yaptırılması, bazı kamu kuruluşlarının çalışanları için

lojman inşa ettirmeleri ve Toplu Konut İdaresi'nin orta ve alt gelir grupları için konut üretmesi katılabilir. Tek konutların tümü veya ana kalemler olarak çeşitli bölümleri küçük ölçekli yapımcılar veya taşeronlar tarafından inşa edilirken toplu konut inşaatları genellikle projenin büyüklüğü ile ilişkili olarak farklı sermaye birikimleri olan yükleniciler tarafından gerçekleştirilmektedir (Türel, 1993). GYO'ların en sıkı denetimden geçen gayrimenkul sektörü aktörleri olduğu söylenebilir. Mevzuata uygunluk, merkezi ve yerel yönetimlerinin taleplerine yanıtın yanı sıra GYO'lar, SPK ve borsadaki yatırımcılar tarafından da denetlenirler. Günümüzde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının denetimini sürdüren sermaye piyasası kurulu, şirketlerin yapacakları yatırımlara verdiği izinlerde yalnızca karlılık durumunu göz önüne almaktadır. Şirketlerin yaptıkları yatırımların, her zaman söz konusu özel koşullar altında en karlı yatırımlar olmasına dikkat etmektedir.

Ülkemizde konut açığının çok ciddi bir sorun olması konut niteliğinin göz ardı edilmesine neden olmuş, çok yakın yıllara değin konutta nitelik konusu araştırmacıların da pek fazla ilgisini çekememiştir. Ülkede konut sorununun başlıca nedenleri hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Devlet konut sorununun çözümünde bütüncül ve devletçi bir politika benimsemediğinden parçasal önlem ve desteklerden sonuç alınamamış, 1980'den sonra konut üretimi, devlet tarafından finanse edilen devlet personeli lojmanları dışında, hemen hemen tümüyle özel girişimcinin eline teslim edilmiştir.

Türkiye de gayrimenkul sektöründe özel girişimci olarak ilk akla gelen sadece yapı yapan yükleniciler ya da inşaat firmaları olmuştur. 1990'lı yıllar ile birlikte Developer (Geliştirici) kavramının gayrimenkul sektörüne girmesiyle birlikte sektörde hizmet veren özel şirketler daha farklı bir yapıya bürünerek projenin sadece inşaatını değil aynı zamanda proje geliştirme, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler gibi yükümlülükler de üstlenmişlerdir. Bu durum aynı zamanda projelerin gelişmesine ve büyümesine neden olmuş ve büyüyen projelerin kentsel alana etkileri de artmıştır. Süreç sürekli gelişerek kent içi siteler, kentin yakın çevresinde yer alan siteler ve son olarak uydu kentler boyutuna ulaşmıştır.

Özel sektör tarafından yapılan konut üretimi satış amacıyla konut yapımıdır. Konut yapım sanayinin diğer sanayilerden önemli bir farklılığı konut yapımcılarının inşa ettikleri konutları kendilerinin satmalarıdır. Konut inşa eden yapımcılar projelerini en uygun zamanda geliştirerek ve satarak normal karın üzerinde kar elde etmeye, böylece birikim yapmaya çalışacaklardır(Türel, 1993).

Girişimciler elde ettikleri bu birikimleri doğru zamanda doğru yatırımlara yönlendirmek zorundadırlar. Bu çerçevede bakıldığı zaman konut piyasasında ucuz arsa temini ve arsanın doğru zamanda ve doğru bölgeden alınması önem kazanmaktadır.

Ülkemizdeki kentsel toprak, genelde özel mülkiyetin elinde bulunmakta olup, kentsel arazi kullanımlarının niteliğini piyasada oluşan arsa fiyatları belirlemektedir. Bu nedenle, bu alanda önemli boyutta rantlar ve güçlü çıkar grupları söz konusudur. Diğer yandan planlama sistemimizin bireysel parsel gelişimine uygun yapılaşma koşullarını sağlayacak planlar sunamaması ve mülkiyetten kaynaklanan problemleri çözmeye ilişkin doğrudan öneriler getirememesi nedeniyle, yasal konut ve arsa piyasasında, tüm gelir grupları ve konut dışı kullanımlar için erişilebilir kentsel arsa ve konut sunumuna büyük ölçüde ihtiyaç duyulmaktadır (D.P.T. 2001)

Girişimciler gayrimenkul piyasalarını çok iyi takip etmek ve pazarda oluşan taleplere göre arz yapmak zorundadırlar ve bunu ölçmenin en iyi yolu pazar araştırmalarıdır. Pazar araştırmaları yolu ile geliştiriciler piyasanın talebini ölçerler ve yapılabilecek en doğru projeye karar verirler. Bu şekilde projenin hayata geçmesi ve ekonomik geri dönüşü kolaylaşır.

Konut üreticileri satın alma yolu ile arsa temininde temel olarak iki yol izlemektedirler. Bu yollardan birincisi imar sınırları içerisinde arsa satın alarak arsanın değer kazanmasını beklemek ve değeri artan arsa üzerinde konut inşasını gerçekleştirmektedir. Bu durumda geliştirici firma, arsayı satın aldığı tarihte öngörülemeyen, arsanın bulunduğu çevredeki konut fiyatlarının artışından kaynaklanan karı elde edebilecektir. İkinci yol ise imar sınırları dışından arsa satın alıp daha sonra bu arsalar için genellikle ilave imar planları ve mevzi planlar ile imar kararı aldirarak inşa ettikleri konutların satışından “arsayı imara açma karı” elde etmektedir. İkinci seçenekte birinciye göre birim fiyatı daha ucuz olan arsa alınırken imar kararı ile ilgili işlemlerin sonuçlanması için uzunca bir süre beklemek gerekebilir. Bu nedenle seçilen yol daha çok orta ve büyük sermayeli konut yapımcıları tarafından kullanılmaktadır.

Mevzi imar planlarıyla, şirketler eliyle imara açılmış arsalar üzerinde toplu konut üretiminin yaygınlaşmasına olanak sağlayan nedenlerden bir tanesi, 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Yasası'nın bir tür mevzi imar planlarının onanmasını mücavir alanlar içinde belediyelerin, dışında ise valiliklerin yetki ve sorumluluğuna bırakmış olmasıdır. Bu süreçte şehircilik ilkelerinden sık sık ödün verilmiş, yasal olmayan yollara sıkça başvurulmuş, kentlerin uçlarında spekülâtif

anlayışla, yüksek ve hızlı karlarla toplu konut üretilmiştir. Ancak Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte 2001 yılında yapılan değişiklik ile ilgili yönetmeliğin 7. maddesine “Çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzi imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilmez” hükmü getirilmiştir.

Spekülatif nitelikli toplu konut üreten şirketlerin üretim tekniklerini geliştirmeye eğilimli olmadıkları, büyük miktarda arsa stokuna yöneldikleri görülmüştür. Arsa stokuna yönelmelerinin nedeni, satışa sundukları konutların yanındaki arsanın değerinin yükselmesi ve dolayısıyla yeni eklenecek bloklarda girişimcinin kâr oranının artmasıdır.

Konut üretiminin piyasa şartlarına bırakıldığı, Anayasanın 57. maddesinde ifade edilen “konut hakkı”nın sözde kaldığı ülkemizde, kalkınma planlarında öngörülen; lüks konut yapımının önüne geçilememiş, sabit ve dar gelirlielerin kısıtlı imkânlarını dayanışmacı bir ruhla birleştirebilecek konut kooperatiflerine gereken destek istenen düzeyde verilmemiştir. Günümüze kadar uygulanmakta olan konut politikalarına istikrar yerine parçalı uygulamalar hakim olmuş, bir dönem uygun görülen politika diğer dönem önemsenmemiştir (TOBB, 1988). Konut sorununun çözümü amacıyla çeşitli hükümetlerce gündeme getirilen konut ve arsa sertifikası, Konut Edindirme Yardımı (KEY) vb. uygulamalar ise sonuçsuz kalmıştır. Ülkemizdeki konut sorunu alt ve orta sınıflara yönelik konut üretiminin artırılmasıyla aşılabılır. Oysa ki ülkemizde özel sektör konut üretiminde daima belirleyici olmuştur. Bu durum konut sorununun çözümü önündeki en önemli engeldir. Çünkü özel sektör için belirleyici olan alt ve orta gelir gruplarının değil üst gelir grubunun istemleridir.

Kooperatifler uzun bir dönem ülkemizde konut edinmenin önemli bir aracı olarak gündemde ki yerini korumuşlardır, eski önemi kalmamasına rağmen günümüzde kooperatifler halen mevcuttur. Ancak kooperatif yönetimlerinin kötü niyetli kişilerin eline geçmesi birçok kooperatifzede ortaya çıkarmıştır. Bu durum kooperatifi riskli bir konut edinme biçimi haline getirmiştir.

1979 yılında yapı kullanma izinleri esas alındığında % 87,3 olan özel sektörün payı, 1984 yılında Toplu Konut Fonu'nun konut kooperatiflerine verdiği destekle % 79,7'ye, 1990 yılında ise % 71,3'e düşmüş, ancak oran hiçbir zaman 2001 yılındaki % 56,5'in altına inmemiştir. 2003 yılında bu oran % 62,9 olarak gerçekleşmiştir (TÜRKKENT, 2004).

Kısacası, özel sektör konut üretiminde daima önemli bir ağırlığa sahip olmuştur.

## 5. İSTANBUL'DA BÜYÜK KONUT PROJELERİ İÇİN ARAZİ VE ARSA EDİNİM METODLARI

19.yy.dan Cumhuriyete kadar geçen süre İstanbul'un batı tarzı bir kente dönüşme yolunda önemli değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Osmanlının on yüzyılı yeniden yapılanma arayışları içinde geçmiştir.

Giderek artan ticaret, yeni finans kurumları, bankalar, sigorta şirketleri, iş hanları, 19. yüzyıl İstanbul'unun dokusuna giren yeni kurumlar olarak, yeni fiziksel görüntülere neden olmuştur. Yeni ekonomik ilişkiler, batılıların yaşam biçimlerinin aktarılması, onların konut düzeni, kent düzeni, eğitim düzeni, eğlence ve tüketim kalıplarının İstanbul'a taşınması, inşası demektir. Kapalı çarşı bedesten gibi geleneksel merkezi iş alanlarının yanı başında Sirkeci-Karaköy-Beyoğlu aksına sıralanan yeni bir merkezi iş alanı oluşmuştur. 19. yüzyıl öncesinde yayaların ve faytonların, kayıkların şehri olan İstanbul, bu yüzyıldan sonra denizde kent hatlarının, karada tünelin, tramvayların, demiryolu banliyö seferlerinin giderek motorlu kara taşıtlarının yer aldığı bir kent olmuştur (Sönmez 1996).

1980 sonrasında başlayan yeni dönemde siyasi toplumsal ve ekonomik alanda çok yönlü bir değişim yaşanmaktadır. 1980'den 1990'a nüfus oranında hızlı bir artış göstermiştir (Tablo 5-1). 1990 yılında Türkiye genelinde  $\text{km}^2$ 'ye düşen nüfus 73 kişi iken, 1997 yılında nüfusun artmasıyla birlikte 81 kişiye yükselmiştir. İstanbul'da ise 1990 yılında  $\text{km}^2$  başına düşen nüfus 1.280 kişi iken 1997 yılında 1.747 olmuştur. (Sayılarla İstanbul, 2000)

**Tablo 5-1** Sayım yıllarına göre İstanbul nüfusu ve nüfus artış hızı, (Sayılarla İstanbul,2000)

Yıllar	Sayım yılları nüfusu	Nüfus artış hızı (%)
1927	806.863	
1935	883.599	1,90
1940	991.237	2,43
1945	1.078.399	1,75
1950	1.166.477	1,63
1955	1.533.822	6,29
1960	1.882.092	4.09
1965	2.293.823	3.96
1970	3.019.032	5.49
1975	3.904.588	5.14
1980	3.904.588	2.89
1985	4.741.890	4.18
1990	7.309.190	4.48
1997	9.198.809	3.45
2000	10.072.447	3,16

Kentin son yirmi yılını etkileyen liberal ekonomi uygulamasının toplumsal kültürel ve entelektüel yaşamda yarattığı değişim sonrası ithal ve lüks ürünlerin gündelik yaşama girmesi, sağlık, eğitim, ticaret, hizmetlerinin belli bir kaliteye ulaşması, çeşitlenmesi bu yönde kentin tüm yüzlerine yansıyan farklılaşmaları ve mekansal değişimi beraberinde getirmiştir. Basın ve televizyon orta sınıf Türk insanına Batı ülkelerinde modern bir orta sınıfın nasıl yaşadığını göstermeye başlamış, genç kuşak mensupları, seyrettikleri bu yaşam tarzından etkilenip Batı'daki akranlarını kendilerine örnek almaya başlamışlardır.

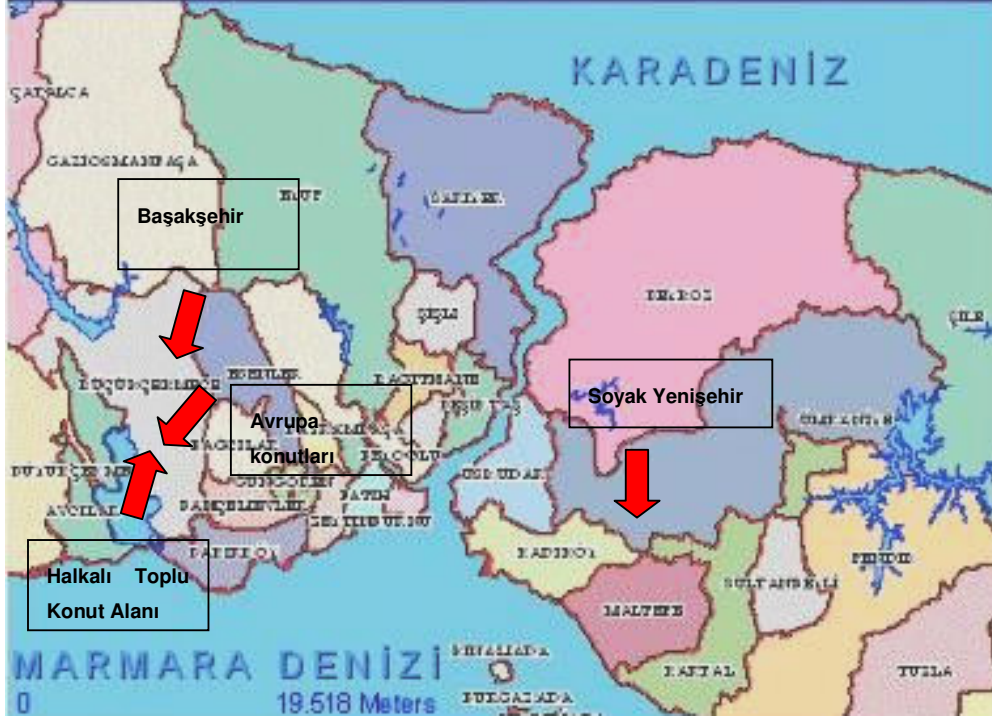
1980 öncesi dönemde yabancı ve yerli sermayenin temel iştiğal alanları üretim ve sanayi sektörleri üzerine yoğunlaşmıştır. Ekonomik politikaların değişmesi ile birlikte özellikle yabancı yatırımcılar daha çok servis ve hizmetler sektörlerinde faaliyet göstermeye başlamışlardır. 1996 yılına gelindiğinde yabancı yatırımların %81'i servis ve hizmetler sektörüne kaymıştır. Bu değişim arazi kullanımı üzerinde de etkisini göstermiş ve önceki yıllarda üretim faaliyetlerinin bulunduğu merkez alanlarında arazi değerlerinin artması üretim faaliyetlerini şehir dışına itmiştir. Bütün bu değişimler orta ve üst gelir gurubunun konut talepleri açısından dikkatini kent çeperlerine çekmiştir (Erkip 2000).

Konut ve konut üretimi, son yıllarda İstanbul'da kent gündeminin önemli konuları arasında yer alıyor. Metropolitan alanda, genel olarak orta ve alt gelir grupları için

kamu eliyle üretilen toplu konut projeleri ve “yıkıp-yapma” sistemine dayanan kentsel dönüşüm referanslı gelişmeler, üst gelir grupları için ise özel sektör merkezli olarak geliştirilen, büyük ölçekli, yüksek katlı konut projeleri dikkat çekiyor. Bir taraftan, özellikle kuzeydeki orman ve havza sınırları içinde, doğal yapı kalitesi yüksek alanlarda, kentin çeperlerine doğru gettolaşarak kendine yeni gelişme aksları belirleyen ve üst gelir gruplarını temsil eden yapı siteleri yükselirken; diğer taraftan kentin merkez bölgelerinde, daha alt gelir gruplarının içinde yaşadığı alanlar, yeni kentsel dönüşüm projelerine konu olarak değişimler geçiriyor. Merkezdeki yüksek arazi fiyatlarının ve yoğunluğun itici gücüyle birlikte, kamu eliyle üretilen konut alanları da kent çeperlerine doğru bir gelişme eğilimi gösteriyor.

### **5.1 Örnek İncelemenin Metodolojisi**

Örnek projeler tespit edilirken çalışma içinde anlatılan değişik edinim yöntemleri ile örtüşmesine dikkat edilmiş ve 4 adet örnek proje seçilmiştir (Şekil 5.1). Birinci örnek olarak seçilen Başakşehir örneği İstanbul Büyükşehir Belediyesinin kendi arsaları üzerinde kendi bünyesinde bulunan KİPTAŞ yolu ile gerçekleştirdiği bir projedir. İkinci örnek olarak seçilen Halkalı Toplu Konut Alanı toplu konut alanı ilan edilmesinin ardından gerekli kamulaştırmalar gerçekleştirilip ardından Kamu eli ile geliştirilen bir projedir. Üçüncü örnek olarak seçilen Avrupa Konutları yine Halkalı Toplu Konut Alanı içinde yer alan ve son dönemde Toplu Konut İdaresi tarafından kullanılan bir yöntem olan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile geliştirilen bir projedir. Dördüncü örnek olarak seçilen Soyak Yenişehir örneği ise özel sektörün kendi arsası üzerinde geliştirdiği bir projedir.



Şekil 5.1 Örnek projelerin İstanbul içinde konumları

## 5.2 Örnek 1: İkitelli Başakşehir Konutları 1. Etap

Küçükçekmece sınırları içerisinde yer alan Başakşehir I. Etap Konutları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan KİPTAŞ'ın gerçekleştirdiği ilk projedir. 17 Mayıs 1995 tarihinde projenin temelleri atılmıştır ve şu anda Başakşehir 5. etap inşaatları devam etmektedir.

Bölgenin batısında Olimpiyat Köyü ve Başakşehir 2. Etap konutları, doğusunda Başakşehir 4. Etap konutları, güneyinde ise İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve İstoç yer almaktadır.

Başakşehir İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan KİPTAŞ tarafından gerçekleştirilmiş bir projedir.

KİPTAŞ, 1987 yılında yabancı sermaye ortaklığı ile imar planı ve mimari projeler yapmak üzere İMAR WEIDLEPLAN ismiyle kurulmuştur. 1989 yerel seçimlerinden sonra atıl hale gelerek tasfiye edilme noktasına gelmiş, 1994 yerel seçimlerini takiben, İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanını alarak yeniden teşekkül ettirilmiş bir Büyükşehir Belediyesi Kuruluşudur.

KİPTAŞ, İstanbul ili sınırları dâhilinde Avrupa yakasında 20.322 ve Anadolu yakasında 5.555 adet olmak üzere toplam 25.877 konut inşa etmiş ve bunlardan

19.935 tanesini hak sahiplerine teslim etmiştir. Bu bölgelerin ihtiyacı olan sosyal donatı alanları ve teknik altyapı KİPTAŞ tarafından yapılmıştır.

Şirketin faaliyet alanı, aşağıda sıralanan amaçlar doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi tarafından ihdas edilen alternatif yerleşim alanlarında toplu konut projelerini gerçekleştirmeye yöneliktir. Bu nedenle şirket ana sözleşmesinde de belirtildiği üzere, faaliyet alanları şu ana başlıklardan oluşmaktadır.

- Müşavirlik hizmetleri,
- Mühendislik hizmetleri,
- Müteahhitlik hizmetleri,
- İşletmecilik hizmetleri,
- Ticari hizmetler

Başakşehir I. etap 47,3 hektar alana kurulmuştur ve 3004 adet konuttan oluşmaktadır. Başakşehir'e, Tem Otoyolu'nun Mahmutbey Kavşağı'ndan kuzeye doğru 4 km.lik bir mesafede ulaşılmaktadır. Atatürk havaalanına ise 12 km. mesafededir (Şekil 5.2).



**Şekil 5.2** Başakşehir 1. etap uydu görüntüsü

**KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**ENCÜMEN KARARI**  
\*\*\*\*\*  
Sayfa : 1

KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN	
25-07-1994	1994/1080	OZU	İkitelli 16 adet parselle 18. madde uygulanması hk.
Encümeni	İKREM TARAR	RAMAZAN ERTAN	GOVEN SÜSLÜ
Resmî eden	İREMZİ KAYA	MUHAMMED SARAK	NEZAKET ORAN
Yazdır	İCEVAT TÜRK	HOLYA CEBECİ VELAYI	KEMAL ALİS
	İAYTEKİN AYDOĞMUS	AV.MAHMUT OPUZ	REMZİYE KARASAY
	MUSA ASLAN		

**KONU** : İkitelli 16 adet parselle 18.madde uygulanması hk.

**TEKLİF** : Harita Müdürlüğü'nün 19.07.1994 tarih ve 72 sayılı işlem dosyasının incelenmesinde;

İkitelli, 2422-2423-2425-2657-2798-2800-2802-2804-2806-2808-2811-2812-2813-2838-2839 ve 3280 parselleri kapsayan 300346,28m<sup>2</sup> alanlı konut bahasında İmar kanununun 18.maddesinin uygulanması işi Belediye Encümeninin 05.06.1994 tarih,1994/832 sayılı kararı ile %9,5 (yüzde dokuz buçuk) indirimli olarak 23.847.922.198.-TL+KDV bedelle Star Harita İmar Planlama İnşaat ve Ticaret Limited Şirketine ihale edilmiştir. 1136 sayılı yasanın 31.maddesine göre Başkanlık Onayı ile alınan bu işe ait sözleşme 26.06.1994 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Yüklenici firma, teknik şartnamede belirtilen işleri tamamlanarak Başkanlığımıza Harita Müdürlüğüne teslim edildiği, yapılan arazi ölçümleri kontrolünde sözkonusu işin teknik şartname ile İmar kanununun 18.maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğe uygun olduğu görülmüştür.

Harita Müdürlüğünde uygun görülen sözkonusu parsellere ilişkin 3194 sayılı İmar kanununun 18.maddesinin uygulanması hususunda karar verilmesi Harita Müdürlüğü'nün 19.07.1994 tarih ve 72 sayılı yazısından sonuçlanmıştır.

**KARAR** : Teklifin kabulüne, gereği için eki dosyasıyla birlikte Harita Müdürlüğüne gönderilmesine mevcut uybirliğiyle Encümenin 25.07.1994 tarihli toplantısında karar verilmiştir.

B.Ş. İsk.Mem.

Nezaket ORAN  
Yazı İşleri Müdürü




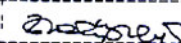
ASLININ AYNIĞI

Şekil 5.3 18. Madde Uygulamasına İlişkin Encümen Kararı

T.C .KÜÇÜKÇEKMECE.. BELEDİYESİ

.....NOLU DÜZENLEME SAHASI  
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

DÜZ.ORT.PAYI ALINMAYACAK PARSELLERİN ALANI [o] veya varsa [c]=	0.00
+DÜZENLEME SAHASINA GİREN KADASTRO PARSELLERİNİN ALANI = + [h]=	300346.38
DÜZ GİREN TOPLAM ALAN = [o] + [h] + = veya [c] + [h] =	300346.38
-İMAR PARSELLERİNE TAHSİS EDİLEN ALAN = [r]	287556.18
KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN = -	12790.20
-[h] X % 35 = - [h] : 4 = -	= -
FARK = -	= -
-VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN (d)	= -
KALAN FARK = -	= -
KAMULAŞTIRILMASI GEREKEN = ( KALAN FARK X 4 ) : 3 = [k] = +	= +
DÜZ. ORT PAYI = ([h] - [k]) : 4 veya ([i] - [k] : 4) = +	= +
VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN [d]	= -
KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN =	12 790.20
DÜZ.ORT PAYI ORANI = $\frac{\text{KAMU HİZ.AYR.ALAN}}{[h]}$ = $\frac{12 790.20}{301 469.06}$ = 0.042585 = %4.2585	

	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI VE SOYADI	Ahmet İPEKÇİ	
GÖREVİ	Harita ve Kad. Müh.	Harita ve Kad. Müh.
TARİH		
İMZA		

\* KAMULAŞTIRILACAK ALAN YERİNE BELEDİYE PARSELLERİ TAHSİS EDİLİRSE [h] yerine [j] ALINIR.

Not : YUKARIDAKI SATIRLAR İHTİYACA GÖRE DOLDURULUR.

MEHMET ZEKİ İPEKÇİ  
Harita ve Kad. Müh.

TAMER SARACI  
Kod. Kont. Mühendisi

Şekil 5.4 Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Başakşehir bölgesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesinin arazi ve arsa edinim çalışmaları proje başlamadan 5 yıl kadar öncesinde başlamıştır. Bölge de 1950'li yıllarda kadastro çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalar sonucu yargıya başvurular sonucu taşınmazların büyük bir kısmı hükmen maliye hazinesi adına tescil edilmiştir. Ancak özel mülkiyette bulunan küçük alanlarda mevcuttur.

Bölgeden örnek olarak seçilen 530 ada 1 parselin tapu kayıtları Küçükçekmece 2. bölge tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında incelenmiştir. Alan ilk olarak 01.09.1958 tarihinde maliye hazinesi adına tescil edilmiştir. 1990 yılına kadar Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan alan, KİPTAŞ'ın kurulması ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin konut yapımına başlama planlarının ardından 11.01.1990 tarihinde satış yolu ile alan İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

Arazilerin İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçmesinin ardından hemen bölgede imar planı çalışmalarına başlanmıştır. Planlama çalışmaları 1992 yılında tamamlanmış ve planlar onaylanmıştır. Planlarda konut alanları serbest yükseklikte (h=serbest) ve 1; 1,20; 1,50; 2 gibi değişik emsaller ile yapılanma şartları getirilmiştir. Planlama çalışmalarının tamamlanmasının ardından imar uygulama çalışmaları başlatılmıştır. İmara uygun alanların elde edilebilmesi için İmar Kanununun 18. maddesi uygulanmıştır (Şekil 5.4 – 5.6 – 5.7).

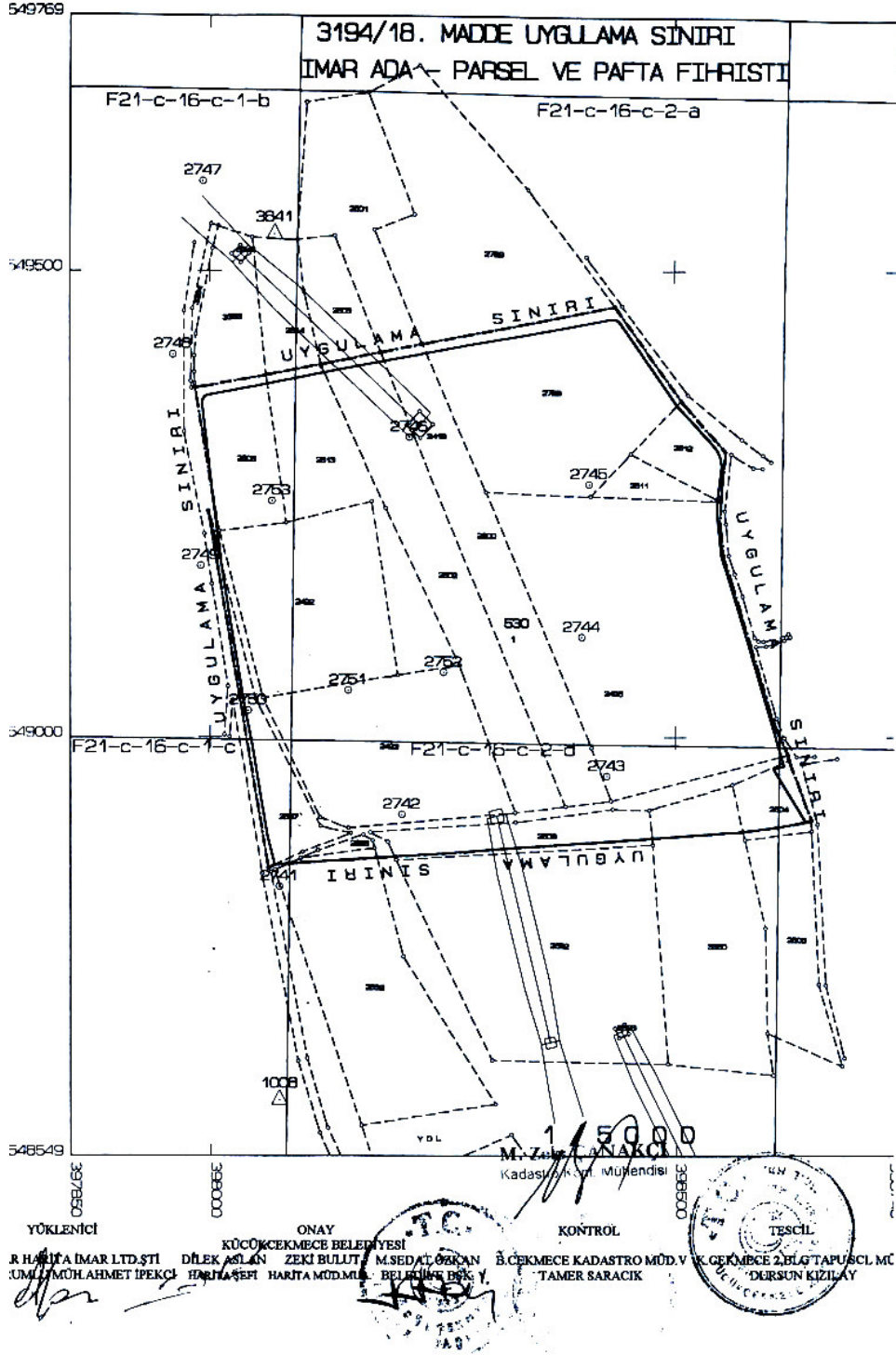
Örnek olarak seçilen alan şu anda 530 ada 1 parsel olarak görülmektedir. Ancak düzenleme öncesinde bu alan 2422 – 2423 – 2425 – 2657 – 2798 – 2800 – 2802 – 2804 – 2808 – 2811 – 2812 – 2813 – 2838 – 3380 numaralı kadastro parsellerinden oluşmaktadır. Bu alan için 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulamasına ilişkin, 25.07.1994 tarihinde Küçükçekmece Belediyesince alınan encümen kararı doğrultusunda (Şekil 5.3) 03.10.1994 tarihinde tapu sicil müdürlüğünde işlem tesis edilerek imar uygulaması yapılmıştır.

Başakşehir I. etaba edinim metotları açısından baktığımız zaman, öncelikle Maliye Hazinesinde satın alma yöntemi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine geçtiğini görmekteyiz. Hemen ardından üzerinde proje gerçekleştirilebilecek imar parsellerinin oluşturulabilmesi amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümleri uygulanmış ve gerekli donatı alanları ve altyapı alanları ayrılarak imar parselleri oluşturulmuştur. Son olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi ihale yöntemi ile alanı kendi kuruluşu olan KİPTAŞ'a konut yapımı için ihale etmiş ve proje tamamlanmıştır (Şekil 5.5). Bu proje sahasında başka mülkiyet bulunmamaktadır.

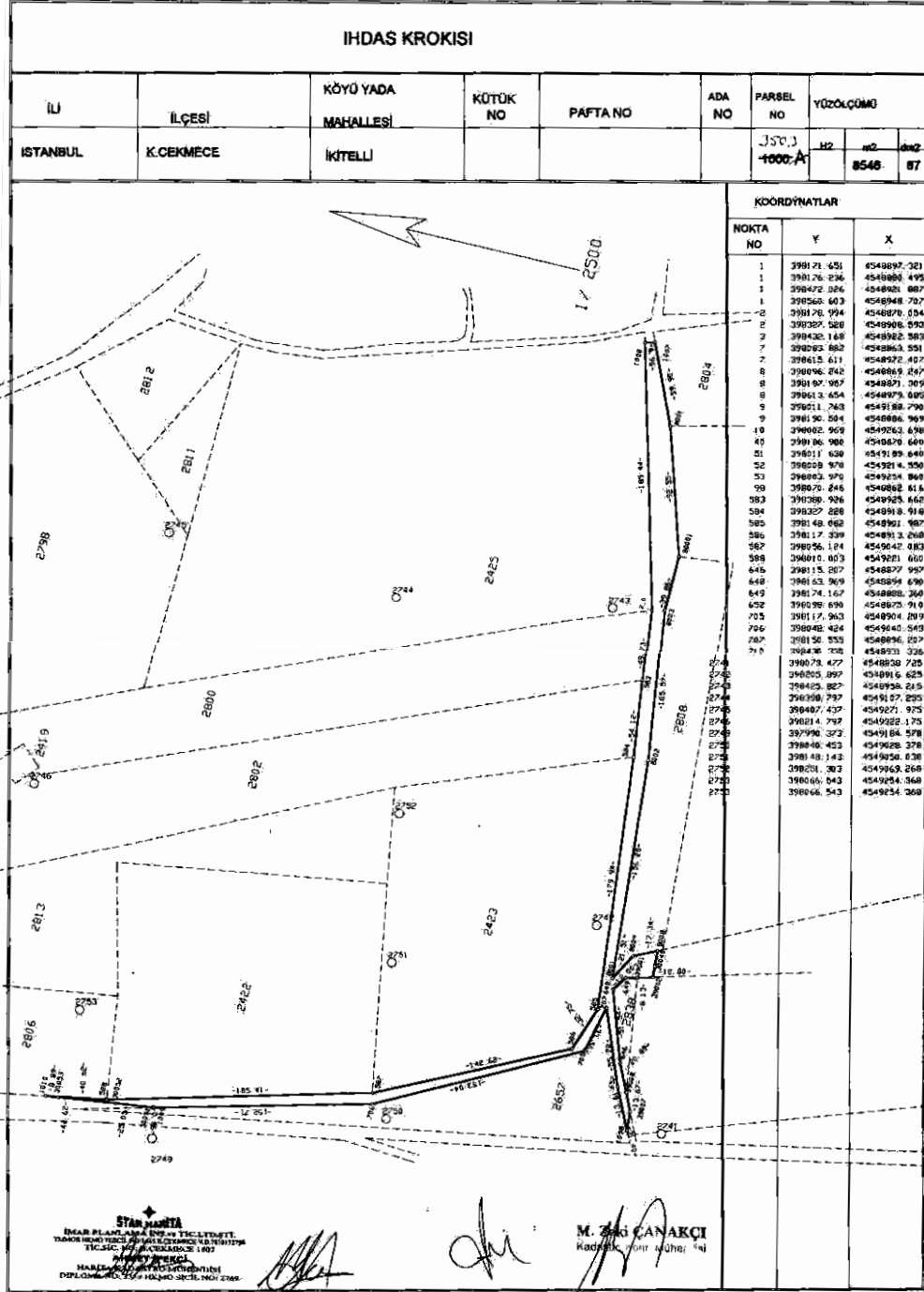


**Şekil 5.5** Başakşehir'den bir görüntü

Arazi gelişimi süreci açısından Başakşehir incelendiğinde “etkin olmayan aşama” olarak tanımlanan 1. aşama proje alanına dahil edilecek taşınmazların mülkiyetleri belirlenmiş ve bu belirlemede taşınmazların tamamının mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu tespit edilmiştir. 2. aşama dediğimiz “gelişme aşaması” arsanın tamamının satış yolu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçişi ile başlamış ve hemen peşinden İmar Planları yapılmıştır. “Olgunluk aşaması” olarak nitelendirilen 3. aşamada ise yine İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiş projelerin uygulanması aşamasına gelinmiştir.



Şekil 5.6 18. Madde Uygulama Alanı



Şekil 5.7 Ihdas Krokisi

### 5.3 Örnek 2: Halkalı Toplu Konut Alanı

Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde bulunan Halkalı Toplu Konut alanı (Şekil 5.8) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilmiş bir projedir. Proje alanı Kamu mülkiyetinde olan alanlar yanında bir bölümü kamulaştırma yolu ile elde edilen alanlardan oluşmaktadır.

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Hâlihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.



**Şekil 5.8** Halkalı toplu konut alanı

Halkalı Toplu Konut yerleşmesinin nazım plan ön çalışmaları, 1/1000 uygulama plan taslakları, vaziyet planları ve konut avan projeleri, İtalyan Reggio Emilia ve Degfer S.P.A. mimari büroları tarafından hazırlanmıştır. Nazım plan gerekli görüşler alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine 1987 yılında sunulmuş ve 1988 yılında onaylanmıştır (Şekil 5.11).

Hafif metro sisteminin Halkalı Toplu Konutlarına ulaşması kararının gündeme gelmesi ile plan tadilatı gündeme gelmiş, tadilatlı nazım imar planı 22.04.1992 tarihinde Büyükşehir Belediyesince, 1/1000 Uygulama İmar Planları 17.11.1992 tarihinde Küçükçekmece Belediyesince onaylanmıştır (Haksal 1995).

İstanbul Halkalı toplu konut alanında 895 hektarlık arazi üzerinde 40.000 konutluk bir yerleşim alanı planlanmış ve 3 etapta toplam 11.410 konutun yapımı tamamlanmıştır. Yeni yerleşim alanları projesi kapsamında 1979 yılında kamulaştırma çalışmalarına başlanan 824.1 hektarlık yüz ölçümde halen % 65 oranında, kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmiş bulunmaktadır.

1979 yılında Toplu Konut Alanı ilan edilen, Halkalı – İkitelli mevki yaklaşık olarak 895 hektar olarak belirlenmiştir. Bu alanın büyük çoğunluğu Arsa Ofisi mülkiyetindedir. Maliye Hazinesi ve mera parseli olarak az sayıda parseller ile beraber, çok az sayıda şahıs parseli bulunmaktadır (TOKİ 1990).

## T. C. KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ

1 NOLU DÜZENLEME SAHASI

## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

Düz. Ort. Payı alınmayacak parsellerin alanı = [a] = veya varsa [c] \_\_\_\_\_  
 - Düzenleme sahasına giren kadaströ parsellerinin alanı = [h] = <sup>(\*)</sup> 800.102

Düz. giren Toplam alan = [a] + [h] = veya [c] + [h] = 800.103  
 İmar parsellerine tahsis edilen alan = r = 392.117

Kamu hizmetlerine ayrılan alan = -- = -- = --  
 [h] x %25 = -- [h] : 4 = 282.864

Fark = 525.319  
 varsa eski imar adalarından kamulaştırılan [d] = --

Kalan Fark = 525.319

Kamulaştırma gereken = (kalan fark x 4) : 3 = [k] =  $\frac{525.319 \times 4}{3} = 700.425 \text{ m}^2$

Düz. Ort. payı = [h] - [k] : 4 = veya [j] - [k] : 4 =  $\frac{800.102 - 700.425}{4} = 24.819 \text{ m}^2$

varsa eski imar adalarından kamulaştırılan d = -- m<sup>2</sup>

Kamu hizmetlerine ayrılan = 416.066 m<sup>2</sup>

Düz. Ort. payı oranı =  $\frac{\text{Kamu hizmetlerine ayr. alan}}{[h]} = \frac{282.864}{800.102} = 0.35$

İller Bankası Gen. Müd. Harita Dairesi Başkanlığı

HESABI YAPAN		KONTROL EDEN
ADI VE SOYADI		Tamer SARACIK
G Ö R E V İ		Harita Mühendisi
T A R İ H		Tamer SARACIK
İ M Z A		Harita Mühendisi

(\*) Kamulaştırılacak alan yerine belediye parselleri tahsis edilirse : [h] yerine [j] alınır.

NOT : Yukarıdaki satırlar ihtiyaca göre doldurulur.

Model: 379 - 1978 ( 2000 Adet ) İller Bankası Gn. Müd. Matbaası

ORNEK : 5

Şekil 5.9 Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

T. C.

BELEDİYESİ

Nolu Düzenleme Sahası

YENİ İMAR ADALARI  
ALAN HESAP CETVELİ

ADA NO.	ADA ALANI	KAMUYA TAHSİS EDİLEN ALAN	İMAR PARSELİNE AYRILMIŞ ALAN
	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
	O	P	R
381	5738.00	—	5738.00
382	5417.00	—	5417.00
383	9650.00	1492.00	8158.00
384	9665.00	1507.00	8158.00
385	9881.00	—	9881.00
386	9897.00	9200	9805.00
387	5949.00	—	5949.00
388	5755.00	—	5755.00
389	9664.00	—	9664.00
390	9742.00	—	9742.00
391	10864.00	—	10864.00
392	16302.00	16302.00	—
393	9899.00	—	9899.00
394	5420.00	—	5420.00
395	9871.00	1389.00	8482.00
396	6785.00	6785.00	—
397	4801.00	—	4801.00
398	2516.00	—	2516.00
399	9729.00	—	9729.00
400	9659.00	1532.00	8127.00
401	16449.00	6696.00	9753.00
402	9648.00	1537.00	8111.00
	↳ =	←	

HESABI YAPAN

KONTROL EDEN

ADI VE SOYADI

GÖREVI

İMZA

HARİP

MÜHENDİSLİK MÜSAVİRLİK TAHHÜT İNŞAAT  
VE TİC. LTD. ŞTİ.

İller Bankası Gen. Md. Hazine Dn. Başkanlığı

Şekil 5.10 Ada Dağıtım Cetveli



Kadirbeyoğlu A.Ş. 624 konut

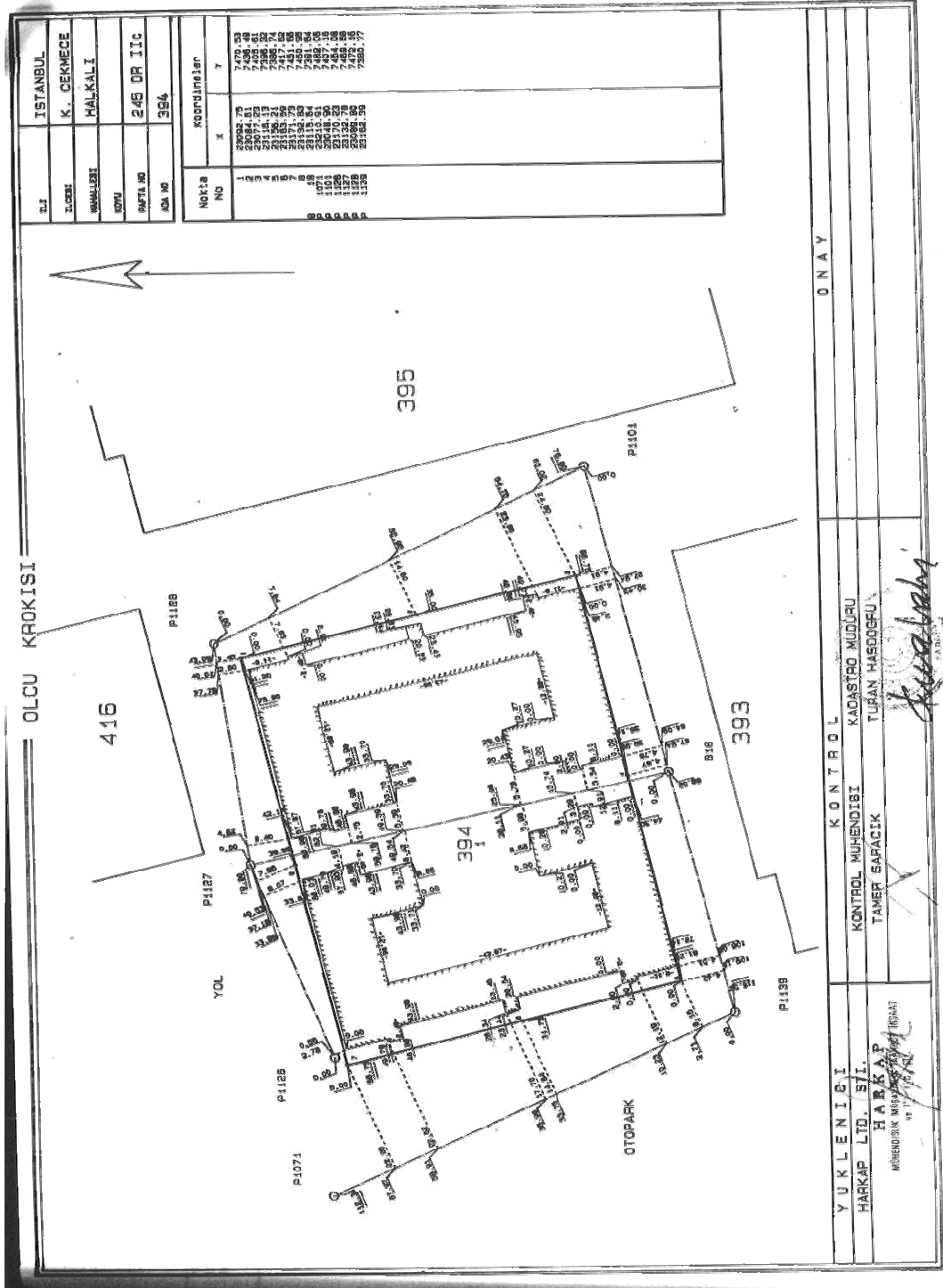
Molin A.Ş. 432 konut

olmak üzere götürü bedel sistemi ile inşa etmişlerdir (TOKİ 1990).

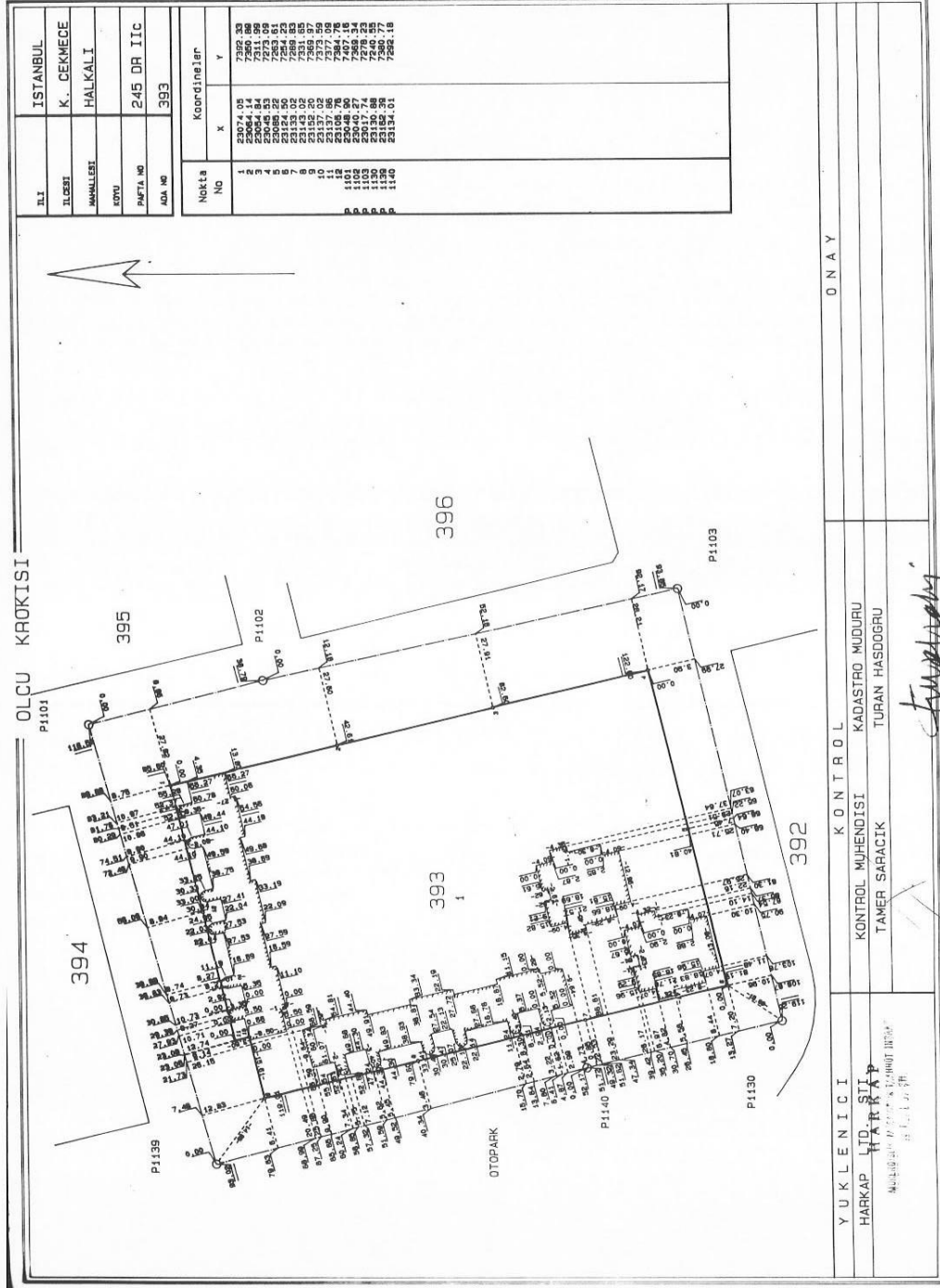


**Şekil 5.12** Halkalı Toplu Konut alanından bir görüntü

Halkalı Toplu Konut alanına gelişme aşamaları açısından baktığımız zaman tamamen kamu eli ile geliştirilmiş bir proje görmekteyiz. Etkin olmayan aşamada Maliye Hazinesi ve özel mülkiyette bulunan alanlar kamulaştırma yolu ile tamamen kamu mülkiyetine geçmiş, gelişme aşamasında alanın imar planları hazırlanarak hızla uygulamaya geçilmiş ve olgunluk aşamasında kamu tarafından ihale yöntemi ile projeler gerçekleştirilmiştir.



Şekil 5.13 394 Ada 1 Parsel'e Ait Ölçü Krokisi



Şekil 5.14 393 Ada 1 Parsel'e Ait Ölçü Krokisi

### 5.4 Örnek 3: Avrupa Konutları

Avrupa Konutları Projesi; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Köyünde Soyak Olympiakent Konut Projesinin doğu kısmında bulunan 97.089 m<sup>2</sup> alanlı 442 ada 3 sayılı parselde hayata geçirilmektedir (Şekil 5.16). Proje alanı son yıllarda sık olarak uygulanmaya başlayan bir model olan Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı yöntemi ile ihale edilmiştir. İhaleyi Özsaya ve GÜN-ER İnşaat Ortak Girişimi kazanmıştır.

Özsaya İnşaat Turizm A.Ş. ve GÜN-ER İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. ortak girişimi olan Avrupa Konutları Projesi ve TOKİ Kaynak Geliştirme Uygulamaları kapsamında yapılmaktadır. 2005 yılında başlanan dört gruba ayrılıp satışı gerçekleştirilen Avrupa Konutları Projesinin 900 bağımsız bölümünün teslimi Ağustos 2006'da gerçekleşmiştir. Aralık 2006 itibariyle de projenin tamamı teslim edilmiştir.

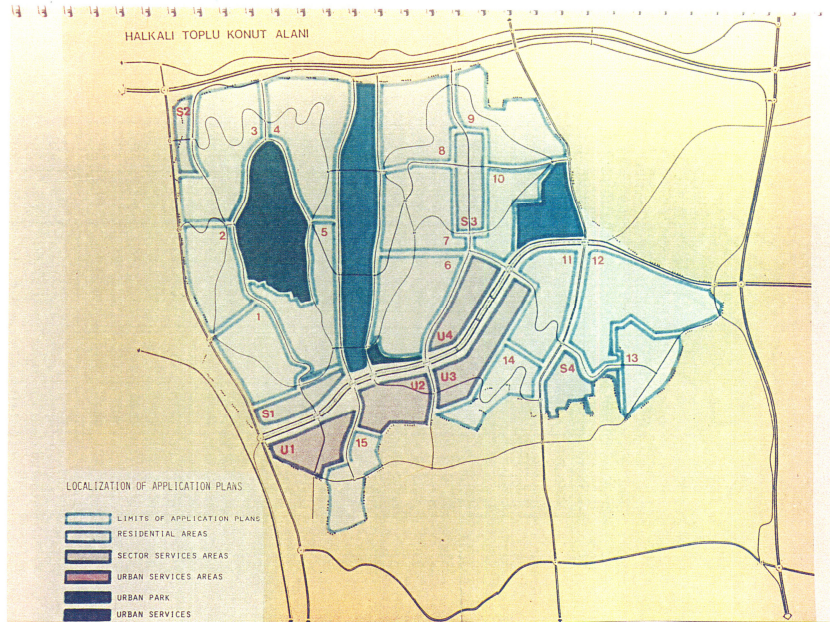
Konut ihtiyacının çok fazla olduğu ve hızlı bir yapılaşmanın yaşandığı Halkalı bölgesinde hayata geçen Avrupa Konutları projesi 1368 bağımsız bölüm 20 bloktan oluşmaktadır. Projede konut alternatiflerinin her ihtiyaca yönelik olarak düşünüldüğü görülmüştür. Son yıllarda konut taleplerinde göz ardı edilemeyecek farklılıklar olduğu görülmektedir. Bu farklılıklardan biri de geçmiş yıllara oranla daha fazla talep edilen, 1+1 konut adedinin artırılmış olduğudur. Bu durumun Avrupa Konutları Projesinde de yerini aldığı görülmektedir.

Arsa satışı karşılığı hâsılat paylaşımı sözleşmesi (Ek.2) gereğince projenin her türlü idari ve teknik işleri yüklenici firma tarafından yapılmaktadır. Hatta konutların satışını bile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına yüklenici yapmakta ve yetkili vekil olması münasebetiyle tapu satış işlemlerini de gerçekleştirmektedir. Bu süreçler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından denetlenmekte ve inşaat ilerlemesine göre düzenlenen hak edişler ile yükleniciye ödeme yapılmaktadır.



**Şekil 5.15** TOKİ Avrupa Konutları

Avrupa Konutları projesi de Halkalı Toplu Konut alanında kalmaktadır. İmar planları bölgenin diğer planları ile birlikte olmak üzere; tadilatlı nazım imar planı (Şekil 5.17) 22.04.1992 tarihinde Büyükşehir Belediyesince, 1/1000 Uygulama İmar Planları 17.11.1992 tarihinde Küçükçekmece Belediyesince onaylanmıştır (Haksal 1995).



**Şekil 5.16** Halkalı Toplu Konut Alanı Plan Etapları

Ancak proje alanı 1992 tarihli planlarda tamamen hastane alanında kalmaktadır. Son yıllarda Toplu Konut İdaresinin değişen konut politikaları çerçevesinde bu



tarafından hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 14.11.2005 tarihinde 2520 karar sayısı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır.

Avrupa Konutları projesi 2005 yılı sonlarında inşaat ruhsatı alınarak inşa edilmeye başlanmış ve aynı dönemde de satışları başlamıştır. İnşaat devam ederken kat irtifakı kurularak bağımsız bölümler mal sahiplerine tapulanmıştır. 2006 yılı sonunda ise inşaatlar tamamlanarak iskan izinleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir (Şekil 5.19).



**Şekil 5.18** Avrupa Konutlarından bir görüntü

Bir kamu özel ortak girişimi olarak görülen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesi yöntemi ile geliştirilen projede, etkin olmayan aşama yine kamu elinde bulunmayan arazilerin kamulaştırma yolu ile kamuya geçmesi şeklinde olmuştur, ikinci aşamada yine kamu eli ile imar planları yapılmış ve uygulamaya konulmuştur ancak ikinci aşamanın daha uzun sürdüğü görülmektedir. Bir plan değişikliği ile ikinci aşama tamamlanmış ve olgunluk aşamasına ulaşan arazi bu aşamada özel sektöre ihale yolu ile verilmiş ve projenin gelişimi kamu özel ortaklığı ile sağlanmıştır.

#### **5.5 Örnek 4: Soyak Yenişehir**

Soyak Yenişehir, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde Ataşehirin kuzeyinde ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yolunun hemen yanında bulunmaktadır (Şekil 5.20). Yaklaşık 320.000 m<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine 6 etapta 2905 daire olarak

gerçekleştirilmiştir. Soyak Yenişehir, Soyak Toplu Konut A.Ş. tarafından ve tamamen şirket özkaynakları ile gerçekleştirilmiş bir projedir.

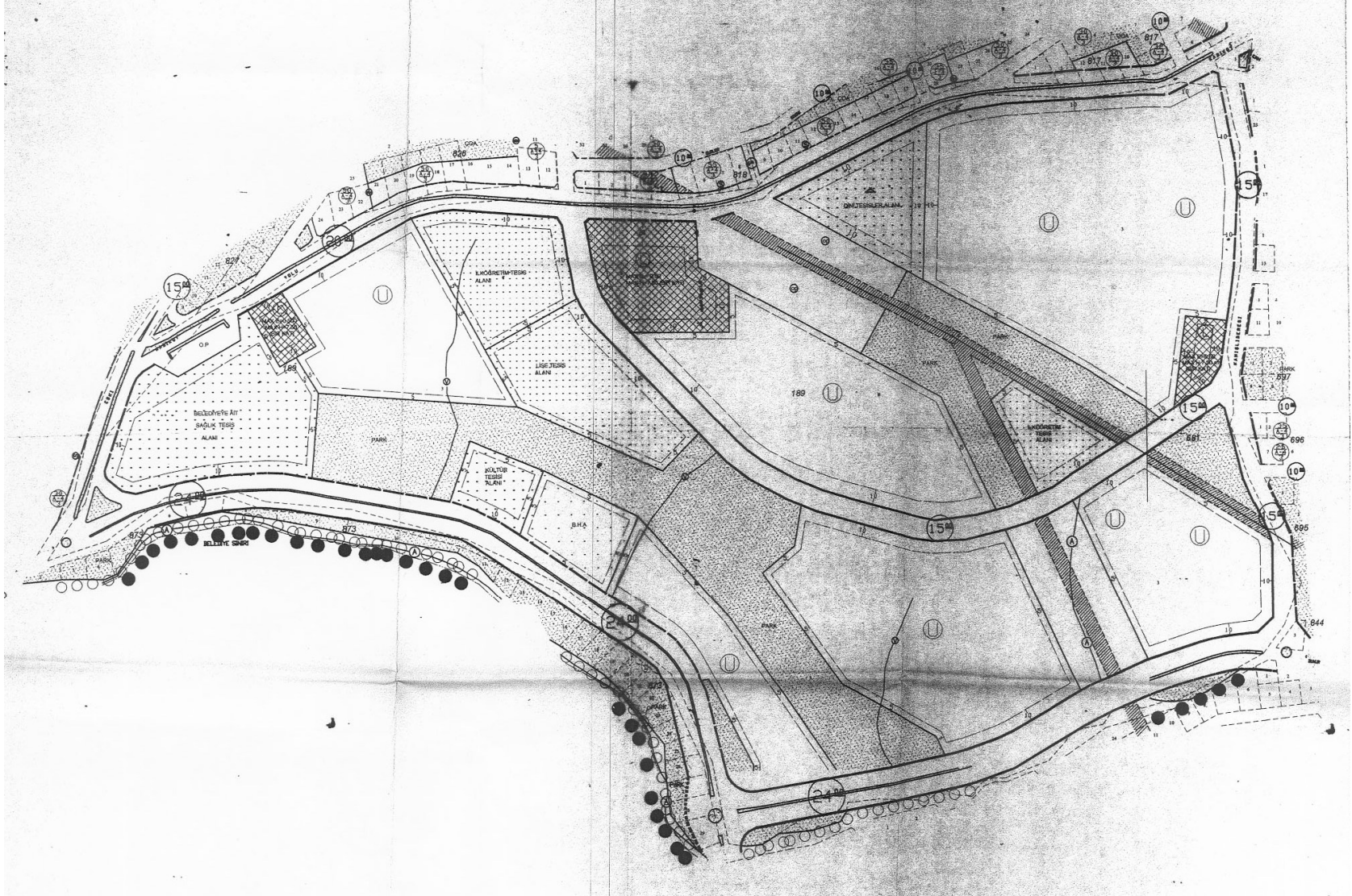
Ümraniye Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan arsayı 1986 yılında satın alma yolu ile edinen şirket üzerinde proje geliştirmek için 20 yıldan daha uzun bir süre beklemiştir.



**Şekil 5.19** Soyak Yenişehir

Şirket arsayı satın aldığı dönemde bölgenin yürürlükte olan İller Bankası tarafından yapılmış 01.03.1984 tasdik tarihli bir imar planı bulunmaktaydı. O dönemde yapılanma şartları ayırık nizam ve 2 katlı olarak belirlenmişti. Satın alındığı dönemde yapılaşmaya imkan veren bir bölge olmasına rağmen etrafın gelişmesi için uzun süre beklemede kalınmıştır. Nitekim hemen karşısında Ataşehir gibi bir yerleşim alanının gelişmesi ve Fatih Sultan Mehmet köprüsü yolunun arsanın yakınından geçmesi ile 1994 yılında bölgede yeni plan çalışmalarına başlanmıştır.

Planlama çalışmaları 1998 yılında tamamlanabilmiş ve yeni planlar 13.02.1998 tarihinde onaylanarak Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı adı altında yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu yeni plan ile 319.265 m<sup>2</sup> olan proje alanının 173.112 m<sup>2</sup>'lik kısmı teknik altyapı ve sosyal donatı alanı olarak ayrılmış ve geriye kalan alanın 10.974 m<sup>2</sup>'lik bölümüne ticaret imarı, 135.179 m<sup>2</sup>'lik bölümüne KAKS=1,5 olmak üzere konut imarı verilmiştir.



Şekil 5.20 Soyak Yenişehir imar durumu



Ancak imar planı ile arsadan teknik altyapı ve donatı alanlarına yapılan kesintinin %54 seviyesinde olması şirketin dikkatini çekmiştir (Şekil 5.21). Plan onaylandığı tarihte 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parsellerden yapılacak kesinti miktarının %35 olmasını gerekçe göstererek plana itirazda bulunulmuştur. Yapılan itirazda %35 üzerinde yapılan bu kesintinin haksızlığa neden olduğu öne sürülmüş ve mağduriyetin giderilmesi istenmiştir (Gürsoy 2007).

Şirket tarafından Ümraniye Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile gerçekleştirilen temaslar sonucunda ortak bir görüş sağlanmıştır. 15.12.1998 tarih ve 1145 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planlarına "TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda Emsal hesabı  $E = KAKS \times \text{brüt parsel alanı} \times 0,65$  formülüne göre hesaplanacaktır" şeklinde bir plan notu eklenmiştir (Gürsoy 2007).

Şirketin itirazı neticesinde planlara eklenen bu not sayesinde:

$135.179 \text{ m}^2 \times 1,5 = 202.768,5 \text{ m}^2$  olan konut inşaat alanı;

$319.265 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 0,65 = 311.283,37 \text{ m}^2$ 'ye çıkmış ve  $108.514,87 \text{ m}^2$ 'lik bir inşaat alanı artışı sağlanmıştır. Böylece istimplâk edilmesi lüzum eden donatı alanı fazlası inşaat alanı haklarına çevrilerek, yasanın hükmü pasifize edilmiş, istimplak bedeli inşaat hakkı artırımı ile ödenmiş duruma düşmüştür.

Bu avantajın sağlanmasının ardından İmar Planının uygulanması için çalışmalar başlatılmıştır. Ümraniye Belediye Başkanlığının 05.07.1999 tarih ve 2912 sayılı encümen kararı ile imar uygulamasına başlanmıştır (Şekil 5.23). Encümen kararı gereğince malikin rızası ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri uygulanmıştır (Şekil 5.22). Kamuya terk edilmesi gereken teknik altyapı ve donatı alanları kamulaştırmaya gerek kalmaksızın hibe yolu ile kamuya devredilmiştir. İmar uygulaması 02.08.1999 tarihinde 4790 sayı ile ilgili işlemler Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğüne tapu kütüğüne tescil edilerek tamamlanmıştır (Şekil 5.24).

İmar uygulamasının tamamlanmasının hemen ardından proje çalışmaları yapılmış ve aynı yıl içinde inşaat ruhsatları alınarak inşaat başlamıştır. İmar uygulamasında sonra oluşan 7 adet konut parseli üzerinde 6 etap olarak gerçekleşmiş olan projede, etaplar Şelale, Manolya, Palmiye, Bambu, Bambu Residence ve Kibele olarak isimlendirilmişlerdir. Şelale 1000 konut, Manolya 388 konut, Palmiye 895 konut, Bambu 173 konut, Bambu Residence 123 konut ve Kibele 326 konut olmak üzere toplam 2905 konuttan oluşmuştur.

İnşaat ruhsatları da etaplar halinde alınmıştır. 01.10.1999 tarihinde Şelalenin ruhsatı alınarak inşaatlar başlamıştır daha sonra sırası ile 13.04.2000 tarihinde Palmiye,

23.02.2001 tarihinde Manolya, 22.11.2002 tarihinde Kibele, 22.01.2003 tarihinde Bambu ve 03.09.2003 tarihinde Bambu Residence etapları ruhsatları alınarak inşaatlar başlamıştır. Ruhsatların alınmasının ardından satışlar başlamış ve kat irtifakı kurulmak suretiyle peşin alan müşterilere tapuları hemen verilmiştir. Kredili alımları şirket müşterileri kendisi kredilendirmiştir ve 10 yıla varan vadeler ile satış olmuştur. Kredili olarak daire alan müşterilerin tapuları borç bittikten sonra verilmektedir (Gürsoy 2007).

Proje yine etaplar halinde tamamlanarak kat mülkiyeti kurulmuştur. Şelale 07.05.2002, Palmiye 27.01.2003, Manolya 22.10.2003, Bambu 02.04.2004, Bambu Residence ve Kibele 24.12.2004 tarihinde tamamlanmış ve iskân belgeleri alınmıştır. İskan belgelerinin alınmasının ardından kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Özel sektör tarafından geliştirilen önemli bir proje olan Soyak Yenişehir projesi, etkin olmayan aşamada özel mülkiyette bulunmakla birlikte bu dönemde satın alma yolu ile şirkete geçmiştir. Gelişme aşaması 20 yıl gibi bir zaman almıştır. Gelişme aşamasında bölgede gerçekleşen yeni yatırımlar sonucu İmar Planı revize edilmiş ve gelişme tamamlanmıştır. Arsanın olgunluk aşamasına geçmesi ile birlikte kamu tarafından yapılan planlara şirket itiraz etmiş ve imar kesintisinden kaynaklanan kaybın bir miktar önüne geçmiştir. Son aşama olan olgunluk aşaması yine tamamen şirket tarafından gerçekleştirilmiş projeler tamamen şirket bünyesinde geliştirilmiş inşaat ve finansman şirket tarafından yapılmıştır.

KARAR	
NO.	TARİH
2912	05/07/1999

## ÜMRANİYE BELEDİYE ENCÜMENİ

Sayfa : 1

TEKLİF : İmar Md.nün 05.07.1999 tarih ve 3641 sayılı teklifi

KONU : Yola Terk ve Park'a Terk hk.

KARAR : Ümraniye Çakmak mh. 38 pafta, 189 ada, 3 parsel sayılı yer 13.02.1998 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye revizyon uygulama İmar planında kısmen Belediye Sağlık tesisi alanı kısmen ilköğretim tesisi alanı, kısmen lise tesisi alanı, kısmen kültür tesisi alanı, kısmen Belediye hizmet alanı, kısmen dini tesisler alanı, kısmen park alanı, kısmen otopark alanı, kısmen lokal ticaret alanı, kısmen yol alanı, kısmende konut alanında kalmaktadır. 30.06.1999 tarih 99/726 sayılı Encümen teklif belgesi ile krokide B ve C ile gösterilen kısımların otopark alanına, D1 ile gösterilen kısmın yol ve otopark alanına D2,D3,D4 ile gösterilen kısımların yola "E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11 " ile gösterilen kısımların park'a bedelsiz terk, "F1" ile gösterilen kısmın otopark alanı olarak "F2,F3,F4" ile gösterilen kısımların yol olarak ayrılması üzerindeki T.E.K. lehine irtifak hakkının korunması ve tescilden sonra Ümraniye Belediyesine hıbesi, "G1 ve G2 ile gösterilen kısımların, park olarak ayrılması üzerindeki T.E.K.lehine irtifak hakkının korunması ve tescilinden sonra Ümraniye Belediyesine hıbesi, "H" ile gösterilen kısmın Belediye sağlık tesisi alanı olarak ayrılması ve tescilden sonra Ümraniye Belediyesine hıbesi, "I" ile gösterilen kısmın Kültür tesisi alanı olarak ayrılması ve tescilinden sonra Ümraniye Belediyesine hıbesi, "J" ile gösterilen kısmın Belediye hizmet alanı olarak ayrılması ve tescilinden sonra Ümraniye Belediyesine hıbesi, "K" ile gösterilen kısmın dini tesisler alanı olarak ayrılması ve tescilden sonra kamu ortak malları sticiline hıbesi, "L" ile gösterilen kısmın lise tesisi alanı olarak ayrılması ve tescilden sonra İlçe Millî Eğitim Müdürlüğüne devredilmek üzere maliye hazinesine hıbesi, "M ve N" ile gösterilen kısımların ilk öğretim tesisi alanı olarak ayrılması "N" parseli üzerinde kalan T.E.K lehine 1181.03 m2 irtifak hakkının aynen korunması ve tescilden sonra İstanbul İl Özel İdaresine hıbesi, "O,P,R ile gösterilen kısımların Ticaret alanı olarak ayrılması ve "P" parseli üzerinde kalan 26.62 m2 irtifak hakkının T.E.K. lehine korunması, "S,T,U,V,Y,Z" ile gösterilen kısımların İmar parseli olarak ayrılması ve "U" parseli üzerinde kalan 323.91 m2 "V" parseli üzerinde kalan 903.69 m2 T.E.K lehine irtifak haklarının aynen korunması talep edilmektedir.



KARAR	
NO.	TARİH
2912	05/07/1999

## ÜMRANİYE BELEDİYE ENCÜMENİ

Sayfa : 2

Söz konusu işlemin yapılması İmar kanunu, İmar planı, plan notu ve yönetmeliklere göre uygun olup Müdürlüğünce de uygun görülmüştür.

3194 sayılı İmar kanununun 15.ve 16.maddeleri gereğince Encümenin 05.07.1999 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

HÜSEYİN ORUÇ  
BŞK. YRD. TEVKİLEN BAŞKAN

B. İSKENDER  
ENC. ÜYESİ

A. KESKİN  
ENC. ÜYESİ

O. ÖRNEK  
ENC. ÜYESİ

F. ANVOL  
YAZI İŞL. K. MD. V.

Y. ÇOBAN  
HESAP İŞL. MD.

M. GÖZEL  
SAĞLIK İŞL. MD.  
(TEDVİREN)

S. ÇAKIRTAŞ  
VST. İŞL. MD.

R. DEMİRDAR  
FEN İŞL. MD. V.

M. YELDAN  
HUKUK İŞL. MD. V.  
(TEDVİREN)



Şekil 5.22 İmar uygulamasına ilişkin encümen kararı

75

**TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**TESCİL İSTEM BELGESİ (Akitsiz İşlemlerde) (1)**

Köy/yada Mahallesi	Mevki-Sokak	Ada-Parsel Tapu Tarih No	Yüzölçü (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Bağl. Bl.No	Değeri	Payı
Çakmak	189/3	37255-08	Tarla ve Fundalık			1.347.885.300.000	
Alan Tashihi-Cins Tashihi-Yola ve Parka					Terk	ifraz	
Ks:8129							

taşınmazın tamamı Soyak Toplu Konut A.Ş.adına kayıtlı olup bu kerre şirketi temsilen İstanbul ticaret sicil memurluğundan verilen 15/7/999 tarih ve 51080 sayılı belgeye istinaden Aydın Soyak ve Taner Soyak taraflarından verilmiş Beyoğlu 37.noterliğinden tastikli 27/7/999 tarih ve 21554 sayılı vekaletnameleri ile müşterek vekilleri ben Ali Fahri Gürsoy'da iş bu taşınmazın yüz ölçümünün kadastro müdürlüğünün 27/7/999 tarih ve 1380 sayılı yazısına istinaden 308638.93 m2 olarak tashihiinden sonra Ümraniye belediye encümeninin 5/7/999 tarih ve 2912 sayılı kararı ve kadastro müdürlüğünce tanzim edilen 16/7/999 tarih ve 1826 sayılı değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere,B ve C ile gösterilen kısımların otopark'a,D1 ile gösterilen kısmın Yol ve Otopark için,D2,D3,D4 ile gösterilen kısımların yol için,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E7,E8,E9,E10,E11 ile gösterilen kısımların Park için, bedelsiz olarak sicilinden terkin ve geri kalan kısımdan F1 ile gösterilen kısmın üzerinden Enerji nakil hattı geçtiğinden otopark olarak ,F2,F3,F4,ile gösterilen kısımların üzerinden de Enerji nakil hattı geçtiğinden yol olarak,G1,G2, ile gösterilen kısımlar üzerinde Enerji nakil hattı geçtiğinden bu kısımlarında Park Olarak Ümraniye Belediyesi adına tescilini,ve geri kalan kısımlarında ifrazen H parselinin Belediye Sağlık Tesis alanı olarak,I Parselinin Kültür Tesis Alanı olarak,J parselinin Belediye Hizmet Alanı olarak, K parselinin Dini Tesisler alanı olarak,L parselinin Lise Tesis alanı olarak,M Parselinin ilköğretim tesis alanı olarak,N parselinin ilk öğretim Tesis alanı olarak,O parselinin Ticaret Alanı olarak,P parselinin Ticaret alanı olarak,R parselinini Ticaret alanı olarak S,T,U,V,Y,Z parselleri adı altında Soyak Toplu Konut A.Ş.adına tescilini beyan edilen değer in 1998 yılı genel emlak beyan değerinin hesap edilecek emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olması halinde Adı soyadı,imza v.u.k.göre cezalı olarak tahsil edileceğini bilerek kabul ettiğimi talep ederim.

okudum  
Ali Fahri Gürsoy

Gereğini yapacak memurun adı, soyadı .....Müdürünün adı, soyadı, imza

- Not : 1405 sayılı genelge uygulaması bakımından, akitsiz işlemlerde kullanılmak olan bu belge Tapu ve Kadaströ görevlilerince doldurulur. Dışarda çoğaltılması ve doldurulması yasaktır.
1. Terkin işlemlerinde "tescil " kelimesi çizilerek altına "terkin" kelimesi yazılacaktır.
  2. Bu belge tapu sicil müdürlükleriyle kadaströ müdürlüklerince kullanılacağından ilgili müdürlüğün ismi yazılacaktır.
  3. Talepte bulunanın istemi yazılacaktır.

Ambar Stok No: 235

**Şekil 5.23 İmar uygulaması tapu tescili istem belgesi**

## 6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

### 6.1 Değerlendirme

Ülkemizde özellikle 1950 sonrasında yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecinde göç ve aşırı nüfus artışının etkisiyle büyük kentlerimizde arsa ve konut talebi hızla artarken, imar ve yapılaşmaya ilişkin yasalar, kentsel arsa ve konut üretimine ilişkin politikalar ve kaynak üretme araçları ile yeterince desteklenmemiş; mevzuatın biçimlediği merkezi ve yerel kurumsal yapılanmalar, kentlerimizde imar ve yapılaşma konularında nicelik ve nitelik olarak karmaşıklaşan sorunların büyüklüğü ve çeşitliliği ile orantılı/uyumlu arsa ve konut üretim süreçlerinin geliştirilmesi konusunda çok yetersiz kalmıştır (TMMOB, 2004).

Ülkemizde her dönemde önemli bir sorun olan konut açığı ve nitelikli konut ihtiyacının temelini imara olgun arsa eksikliği oluşturmaktadır. Nitelikli arsa eksikliği konut sektörü açısından da önemli bir eksikliklerdir. Bu çalışmanın ana amaçlarından biri konut sektöründe büyük konut projeleri için nitelikli arsa temin yöntemlerinin incelenmesidir. Bu inceleme İstanbul'daki büyük konut projelerine odaklanılarak detaylı olarak analiz edilmektedir.

Küreselleşme, uluslararası bağlantılara açık konumu ve bölgesel ticaret ve ulaşımın merkezi olması nedeniyle ülke ekonomisinde İstanbul'un önemini daha da artırırken, kenti ekonomik, sosyal ve mekânsal açıdan da etkilemiştir. İstanbul'da bazı alanlar bankacılık ve finans hizmetlerinin yer aldığı prestij alanlarına dönüşürken, ekonomik politikalarla büyüyen üst gelir grubuna hitap eden konut projeleri de hızla artmaya başlamıştır. Tüm bu değişimler İstanbul'u gayrimenkul sektörü açısından önemli bir çekim alanı haline getirmiştir. Son dönemlerde uluslar arası gayrimenkul yatırımcıları da İstanbul'a ciddi yatırımlar yapmaya başlamışlardır. Levent'te ki İETT arsası rekor denilebilecek bir fiyata yabancı yatırımcı tarafından alınmış ve bu satış ile bölgede m<sup>2</sup> bazında fiyatlar 25.000 YTL seviyelerine ulaşmıştır.

Konuya genel bir girişin yapıldığı ve ana hatlarının bahsedildiği birinci bölümde genel olarak konut sorunundan ve bunun temellerinden bahsedilmiştir. Ülkemizde tarihsel gelişim çerçevesinde kentlerimiz de bir takım dönüşümlere uğramıştır. Aynı

zamanda ekonomik ve sosyal anlamda oluşan farklılıklar konut ihtiyacında da farklılaşmalara neden olmuştur. Aynı zamanda son dönemlerde üretilen konutlar ihtiyacın altında kalmaktadır. Özellikle nitelikli konut ihtiyacı gittikçe artmaktadır.

Büyük boyutlara ulaşan kentleşme hızı, kentsel arsa ihtiyacının artmasına neden olmuştur. Büyük kent merkezlerinde artık büyük ölçüde konut projesi geliştirilebilecek arsa az bulunmaktadır,

Ülkemizde konut sunum biçimleri genelde tekil yapılanmalar temeline dayanan yapı-sat tarzı gelişimlerdir. Ancak bunun yanında 1980'li yıllarda Toplu Konut İdaresinin kurulması ve Toplu Konut Kanununun devreye girmesi ile birlikte ülkemizde toplu yapılaşmalar başlamıştır. Toplu yapılaşmalar ilk dönemlerde sadece toplu konut idaresi tarafından gerçekleştirilen projeler ve kooperatif girişimleri ile sınırlı kalmıştır.

Arazi ve arsa edinim yöntemleri genel olarak arsa ve arazi düzenleme temeline dayanmakta ve bu çerçevede gelişmektedir. Sanayi toplumuna geçiş ile birlikte ilk olarak tarımsal topraklar üzerinde arazi ve arsa düzenlemeleri yapılmıştır. Özellikle II. Dünya Savaşından sonra arazi ve arsa düzenleme metodu kentsel alanlarda da kullanılmaya başlanmıştır. Uluslar arası örneklerde de arazi ve arsa geliştirmesi kendi kendini finanse eden bir yöntem olması sebebiyle kamulaştırmaya ve diğer edinim yöntemlerine göre tercih edilen bir yöntemdir. 19. yüzyılın ortalarından itibaren temel olarak üç edinim metodu kullanılmaktadır bunlar; arazi ve arsa düzenlemesi, kamulaştırma, tevhid ve ifrazdır.

Arazi ve arsa edinimleri konusunda özellikle batı toplumlarında standart bir uygulama bulunmamaktadır ve her bir ülke kendine özgü yöntemler geliştirmişlerdir. Çalışmanın ikinci bölümünde her ülkede farklı uygulanması yanında diğer uygulamalara göre en çok benzerlik gösteren uygulama olan kamulaştırma konusunda değişik ülkelerden anlatımlar yapılmıştır. Hollanda, Almanya, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri örnekleri incelenmiştir. Her ülke uygulaması arasında da farklar bulunmaktadır. Hollanda da kamulaştırma değer tespitinde kamulaştırmadan sonra o bölgeye getirilecek fonksiyonun katacağı değer artışı dikkate alınırken diğer örneklerde kamulaştırma gününde ki değerler dikkate alınmaktadır. Almanya örneğinde değer tespitleri sorumlu bir kurul tarafından yapılmakta iken Amerika Birleşik Devletlerinde kamulaştırma bedelleri mahkeme tarafından belirlenmektedir. Ancak tüm bu farklılıklara rağmen tüm bu düzenlemelerin temelinde olan ortak nokta kamu yararı olarak görülmektedir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde şehir planlama sistemi ve imar uygulamaları temelli kamu hukukuna dayanan arazi ve arsa edinim yöntemleri ve özel hukuk

çerçevesinde bulunan arazi ve arsa edinim yöntemleri incelenmiştir. Kentlerde kaçak yapılaşma ve plansız yapılaşma sorunları nedeniyle kentsel hizmetlerin sunulacağı arazi parçalarını bulmak güçleşmektedir. Toprağın üretilemeyen bir niteliğinin olması nedeniyle her geçen gün yönetimlerin toprak edinimleri güçleşmektedir.

Kentsel toprak düzenlemesi için kullanılan temel araçlardan bir tanesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesidir. Arazilerin imar planlarına uygun hale getirilmesi için birleştirilip önce kamuya ayrılacak yerlerin ayrılması ve yeni düzene göre maliklerine dağıtılması şeklinde gerçekleşen arazi ve arsa düzenlemesi yetkisi ülkemizde olduğu gibi birçok ülkede de yerel yönetimlere verilmiştir. Bugünkü arazi ve arsa düzenlemesinin çok basit şekli ilk kez İstanbul için hazırlanan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi ile tanımlanmıştır daha sonra benzer hükümler sırası ile 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 tarihli Ebniye Kanunu, 1925 tarihli 625 sayılı kanunda daha kapsamlı olarak yer almıştır. Bütün bu yasal kaynaklarda ortak biçimde arazi ve arsa düzenlemesi sadece yangın alanlarında uygulanabilirken 1933 tarihli 2290 sayılı Belediye ve Yapı Yollar Kanunu ile tüm belediyeler için uygulanabilen bir yöntem olmuştur. 1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı imar kanununda arazi ve arsa düzenlemesi tanımlanmış yine 1985 tarihli 3194sayılı imar kanununda da arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi getirilmiştir.

Mevzuatımız içerisinde ilgili işlemlerin şekil ve çerçevesini; 03.05.1985'de yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak 02.11.1985 tarihinde yürürlüğe girmiş olan "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümlerinde işlemin teknik boyutları da anlatılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinin uygulaması düzenleme yapılacak alanın imar programına alınması ile başlamaktadır. Düzenleme haritalarının hazırlanması, düzenlemeye giren kadastro parsellerinin alanlarının hesaplanması, düzenleme ortaklık payının düşülmesi ile düzenleme süreci devam etmektedir. Kamuya ayrılan düzenleme ortaklık paylarının ayrılmasının ardından, imar parselleri oluşturulur ve dağıtımı yapılır, dağıtım cetvellerinin hazırlanmasının ardından hazırlanan parselasyon planları tıpkı imar planları gibi askıya çıkar ve 30 gün süre ile askıda kalır. Askı süresinin tamamlanmasının ardından kesinleşen parselasyon planları kontrol için kadastro müdürlüklerine gönderilir oradan da Tapu Sicil Müdürlüğüne gelir, burada kontrol edilen belgeler tescil edilerek işlem tamamlanır.

Arazi ve arsa düzenleme süreci sadece imara olgun arsa oluşumunu sağlar. Arazi ve arsa gelişim sürecinin ikinci aşamasından üçüncü aşamaya geçilmesini sağlayan

bir yöntemdir. Sadece arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi kullanılarak proje geliştirilemez. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulama Yönetmeliği ya da 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre de arsa oluşumu sağlanabilir.

Uygulama İmar Planında imar parseli oluşturulması yöntemi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulaması ile ve aynı kanunun 15. ve 16. maddelerine göre kimi hallerde sahibinin isteği üzerine olgun parsel uygulamaları yapılabildiği bilinmektedir. Bu uygulamalar parsel düzeyinde yapılan ifraz ve tevhid uygulamalarıdır. İmar kanununun 18. maddesi ile temel ayrıştığı nokta bu kanunun uygulanmadığı hallerde ya da 18. madde uygulaması yapıldıktan sonra oluşan parsellerin birleştirilip, ayrılmalarının gerçekleştirilmesi amacı ile yapılabilmektedir. Ülkemizde çoğu Belediyede kullanılan 15. madde tatbikli olgun parsel üretimi Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2001/89 sayılı genelgesi ile çelişmesine karşın uygulanması devam etmektedir.

15. ve 16. madde uygulama yetkisi Belediye sınırları içerisinde Belediye Encümenine, Belediye sınırları dışarısında ise İl Özel İdaresine verilmiştir. İşlem Belediye onayından sonra Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılan kontrolün ardından yine Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından neticelendirilmektedir.

15. ve 16. madde uygulaması da tıpkı arazi ve arsa düzenlemesi gibi sadece imara olgun arazi oluşumunu sağlayan bir yöntemdir. Arazi ve arsa gelişiminin ikinci aşamasından üçüncü aşamasına geçişi sağlar.

Devlet adına arazi edinmenin en çok kullanılan yöntemlerinden bir tanesi şüphesiz kamulaştırmadır. Kamulaştırma kamu yararı kavramı ile birlikte anılan bir kavramdır. Kamulaştırma sisteminin en büyük dezavantajlarından bir tanesi işlemin fazla zaman almasıdır. Ülkemizde yapılan kamulaştırmalarda yapılan kıymet takdirlerine olan itirazlar sürecin uzamasına neden olmaktadır. Ülkemizde konut amaçlı kamulaştırmalar önceleri Arsa Ofisi tarafından yapılmakta iken, bu kurumun görevleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesi ile birlikte artık Toplu Konut İdaresi tarafından yapılmaktadır.

Kamulaştırma mülkiyet hakkını kısıtlayan bir uygulama olduğu için kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı kararı alma zorunluluğu bulunmaktadır. Zaten kamulaştırma işlemi de bu kararın alınması ile başlamaktadır. Ardından kurulan takdir komisyonları tarafından belirlenen kıymet takdirleri kamulaştırma yapacak idareler tarafından ilgililerine tebliğ edilirler. Bu değere itiraz edilmemesi halinde

kamulaştırma işlemi tapu da tescil edilir ve idare bedelini ödemek suretiyle taşınmaza sahip olur. Bu süreci taşınmazı satışa zorlamak olarak adlandırabiliriz.

Kamulaştırma yöntemi arazi gelişimi sürecinin her aşamasında kullanılmakla birlikte karlılık açısından bakıldığı zaman daha çok birinci aşama olan etkin olmayan aşamada kullanılan bir yöntemdir. Bu dönemde arazi fiyatları en düşük seviyesinde olmaktadır. Kamulaştırma yöntemi ile de sadece arazi ve arsa edinilmektedir. Eğer kamulaştırma yoluna arsa gelişiminin birinci aşamasında gidilirse hemen peşinden arsayı imara olgun duruma getirecek diğer yöntemler uygulanmaktadır.

Hem kamu hukuku hem de özel hukuk da kullanılan bir diğer edinim yöntemi ise trampa. Örneğine çok rastlanmamakla birlikte trampa bir malın başka bir mal ile değiştirilmesidir. Aslında trampa usulü gayrimenkul açısından bakıldığı zaman satış yönteminden çok farklı değildir. Özellikle bazı kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırma yapan idare kamulaştırma bedeli yerine başka yerden taşınmaz vererek trampa yöntemine gitmektedir.

Arazi edinim yöntemleri içerisinde özel hukuk açısından en çok kullanılan yöntem satın alma yöntemidir. Satın alma Medeni Kanun hükmü ile düzenlenmiştir ve Kanun bu işlemin geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi gerektiğini söylemektedir. Satış bir malın mülkiyetinin belirli bir bedel karşılığında bir başkasına geçmesidir. Geliştiriciler açısından bakıldığı zaman özel sektör tarafından sık olarak kullanılan bir yöntem olarak dikkat çekmektedir. Girişimciler daha çok gelişme alanlarında bulunan arazileri alarak bunları geliştirme yöntemine gitmektedirler. Ancak son dönemlerde kent merkezinde bulunan kıymetli arsalarında geliştiriciler tarafından yüksek fiyatlar ile alındığı görülmektedir.

Satın alma yöntemi arazi gelişim aşamasının her aşamasında kullanılan bir yöntem olarak göze çarpmaktadırlar. Geliştiriciler karlarını maksimize edebilmek için daha çok birinci ve ikinci aşamada taşınmaz almayı tercih ederler. Kullanıcılar ise kar amacı gütmedikleri için son aşamaya gelmiş taşınmazları satın almayı tercih ederler.

Gayrimenkul geliştiricileri ve inşaat şirketleri tarafından etkin olarak kullanılan bir diğer yöntem ise inşaat sözleşmeleridir. Özel hukuk çerçevesinde değerlendirilen inşaat sözleşmeleri araziye finansman ayırmak istemeyen geliştiriciler tarafından kullanılmaktadır. İnşaat sözleşmeleri her iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşme çeşididir. İnşaat sözleşmeleri son dönemlere kadar hep kat karşılığı inşaat sözleşmeleri olarak düzenlenmekteydi. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenici yaptığı işin karşılığında anlaşma oranında arsa payı almaktaydı.

Son dönemlerde geliştirilen yeni bir inşaat sözleşmesi biçimi ise arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmeleridir. Artan konut talebini karşılamak amacı ile devlet tarafından geliştirilen bu yeni sözleşme yönteminde yüklenici binayı sadece yapmak değil aynı zamanda pazarlamak ile de mükelleftir. Pazarlama sonucu elde edilen gelir anlaşmada belirlenen oran çerçevesinde mal sahibi ve yüklenici arasında paylaşılmaktadır.

Özel hukuka dayalı olan inşaat sözleşmeleri ile arazi ve arsa edinim yöntemi arazi gelişim süreçlerinin son aşaması olan imar olgunluk aşamasında kullanılan bir yöntemdir. İmara olgunluk aşamasına gelen arazilerde yapılaşma şartları belirgin olduğu için geliştiriciler özellikle bu dönemde sözleşme imzalamayı tercih ederler.

Bahsedilen bütün bu yöntemler arazi edinimleri sırasında kamu ve özel sektör aktörleri tarafından kullanılan yöntemlerdir. Gayrimenkul geliştirici özel şirketler her zaman kendileri için en karlı olanı seçmek durumundadırlar. Büyük gayrimenkul projelerinin edinim yöntemlerinden bahsedilen dördüncü bölümde geliştiricilerin davranışlarından bahsedilmektedir. Arazi gelişim sürecinin üç aşaması olarak değerlendirilen etkin olmayan aşama, gelişme aşaması ve olgunluk aşamasında geliştiriciler farklı roller üstlenmektedirler. Etkin olmayan aşamada geliştiriciler pazar analizleri yardımı ile ihtiyaç alanlarını tespit etmekte ve arazileri bu aşamada daha ucuza temin etmeye çalışmaktadırlar. Gelişme aşaması başlaması ile birlikte Pazar ihtiyaçlarına göre araziye kullanım kararı aldirmaya çalışan geliştiriciler araziye son aşama olan olgunluk aşamasına taşımaktadır. Olgunluk aşamasında arazi artık üzerinde proje geliştirilebilecek bir arazi durumuna gelmiştir ve pazarlama ve inşaat faaliyetleri bu aşamada başlar. Gayrimenkul sektöründe boy gösteren kamusal aktörlerde bu üç aşamadan geçmektedirler. Kamusal aktörler etkin olmayan aşamada pazar analizlerine çok ihtiyaç duymadan kentin ihtiyaçları doğrultusunda gelişme alanlarını belirlerler. Birinci aşamadan ikinci aşamaya geçiş kamu mülkiyetinde ki alanlar için nispeten daha kolay olmaktadır çünkü planlama yetkisi kamu elindedir. Olgunluk aşamasına taşınan kamusal arsalar bu aşamada daha çok özel hukuk kuralları çerçevesinde değerlendirilmekte ve üzerinde projeler geliştirilmektedir.

Kamu tarafından geliştirilen konut gayrimenkul projeleri genellikle Toplu Konut İdaresi tarafından geliştirilmektedir. Önceki yıllarda Emlak Bankası tarafından geliştirilen büyük konut projeleri bulunmaktadır ancak daha sonra Emlak Bankası "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" adı altında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının alt kuruluşu halini almıştır. Toplu Konut İdaresi kuruluşunda alt gelir

gruplarına konut üretmek amacı ile kurulan bir idare iken son dönemlerde ciddi üst gelir grubu projelerine de imza atmaya başlamıştır.

03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde Belediyeler kendi sınırları dâhilinde arsa üretmek, satın almak, kamulaştırma yapmak bu arsalar üzerinde konut inşa etmek bu amaçla bankalar ile ortak projeler geliştirmek ve bu konutları satmak, kiralamak bütün bu amaçları gerçekleştirebilmek için şirket kurma yetkisi verilmiştir. Bu yetki kapsamında konut gayrimenkul projeleri geliştiren belediye şirketleri de bulunmaktadır.

Ülkemizde kamu tarafından yeterli konut sunumu olmaması nedeniyle konut sektöründe özel sektörün önemli bir payı bulunmaktadır. Bunun yanında kar amacı gütmeyen bireysel konut yapımı da önemli oranda bulunmaktadır. Tek konutların tümü veya ana kalemler olarak çeşitli bölümleri küçük ölçekli yapımcılar veya taşeronlar tarafından inşa edilirken toplu konut inşaatları genellikle projenin büyüklüğü ile ilişkili olarak farklı sermaye birikimleri olan yükleniciler tarafından gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde konut piyasasında özel sektör denilince ilk akla gelen inşaat firmaları ve yükleniciler olmaktadır. Ancak son dönemlerde daha kurumsal bir yapıya bürünen sektörde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve developer denilen ve projenin her aşamasında bulunan geliştiriciler rol almaya başlamışlardır.

Konut alanında ülkemizde özel sektörün en yoğun faaliyet gösterdiği bölge şüphesiz İstanbul'dur. Cumhuriyet dönemi ile başlayan yeni dönemde her alanda cazibe merkezi haline dönüşen İstanbul yıllarca aldığı yoğun göç dalgaları sonucu ciddi bir nitelikli konut açığı ile karşı karşıya kalmakta ve konut niteliğinin değişimi yeni açıklar yaratmaktadır. Kamu tarafından geliştirilmesi gereken toplu konut projeleri İstanbul'un bu hızlı gelişimine cevap veremeyince uzun bir dönem tekil yapılanma olarak karşımıza çıkan yap-sat tarzı yapılanmalar İstanbul'u şekillendirmiştir. Son dönemlerde artık bir sorun halini alan İstanbul gelişimine ciddi müdahaleler yapılmaya başlanmıştır.

Özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığının daha etkin hale getirilmesi ile birlikte, üst gelir grubuna yönelik konut projeleri tetikleyici olarak gündeme alınmıştır. Buradan elde edilen yüksek gelirler ile alt gelir grubuna yönelik konut projeleri ve kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlanmıştır. Üst gelir grubuna hitap eden projeler ile özel sektöre de bir hareketlilik getirilmiştir. Böylece kamu elinde bulunan kent içinde kalmış geniş arazilerin daha etkin kullanımı sağlanmış ve nitelikli arsa ihtiyacını karşılamakta güçlük çeken özel sektörün önü açılmıştır.

Bu çalışmanın ana amacı olan büyük konut projeleri için arsa ve arazi ihtiyacının hangi yollar ve süreçlerle geliştirildiği araştırmasının örnekleri çalışmanın beşinci bölümünde ele alınmıştır. Seçilen örneklerin çalışma içerisinde anlatılan edinim metotları ile örtüşmesine özen gösterilmiş ve özellikle kamu ve özel sektör alanından değişik edinim metotlu projelere yer verilmiştir.

Örnek olarak seçilen ilk proje kamu eli ile gerçekleştirilen önemli projelerden bir tanesi olan Başakşehir projesidir. Başakşehir, İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan KİPTAŞ tarafından gerçekleştirilmiştir. Çalışma içinde anlatılan edinim metotları açısından baktığımız zaman tek bir metodun kullanılmadığını birkaç metodun iç içe olduğunu görülmektedir. Öncelikle uzun yıllar maliye hazinesi adına kayıtlı olan alan İstanbul Büyükşehir Belediyesinin konut edindirme misyonunu üstlenmesi ile maliye hazinesinden satın alınarak Belediyenin mülkiyetine geçmiştir. Temel edinimi satın almaya dayanan bu alanda tek başına satın alma yöntemi proje geliştirilmesinde yeterli olmamış, üzerinde proje geliştirilebilecek arazilerin oluşturulabilmesi için imar çalışmaları başlamıştır.

Büyük ölçekte projelerin geliştirilebilmesi için büyük ölçekte imar parsellerine ihtiyaç duyulmakta ancak maliye hazinesinden edinilen parsellerin bu ihtiyaca cevap verecek büyüklükte olmamaları nedeniyle İmar Kanununun 18. maddesi uygulanmıştır. Bu uygulama ile aynı zamanda sosyal ve teknik altyapı alanları da rahatça ayrılmış ve proje ile birlikte geliştirilmiştir. 18. madde uygulaması sonucu düzensiz ve küçük olan arsalar daha düzenli ve üzerinde proje geliştirilebilecek kentsel arazilere dönüştürülmüştür.

Bütün bu uygulamaların tamamlanmasının ardından İstanbul Büyükşehir Belediyesi arazileri ihale etmiş ve ihale sonucu kendi kuruluşu olan KİPTAŞ inşaata başlayarak projeyi tamamlamıştır.

Başakşehir projesinin geliştirildiği alan etkin olmayan aşamada Maliye Hazinesi elindedir ve bu aşamada uzun süre beklemiştir, bu aşamada satın alma yolu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçen arsa bu değişiklik ile birlikte gelişme aşamasına adım atmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından imar planları hazırlanmış ve imar uygulamaları yapılarak olgunluk aşamasına taşınmıştır. Olgunluk aşamasında ise ihale yolu ile özel hukuk kuralları işletilmiş ve KİPTAŞ tarafından proje tamamlanmıştır.

Yine kamu eliyle gerçekleştirilmiş ve örnek olarak alınan bir diğer proje ise Halkalı Toplu Konut alanıdır. Halkalı Toplu Konut alanı asli görevi düşük gelirli vatandaşlara konut sunmak olan Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilen en büyük

projelerden bir tanesidir. Önemli bir kısmı kamulaştırma yöntemi ile elde edilen alanda projeler etaplar halinde gerçekleştirilmiş ve halende devam etmektedirler.

Alan 1979 yılında toplu konut alanı ilan edilmesinin ardından hemen kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Toplu konut alanı olarak planlama çalışmaları bölgede 1980'li yılların sonlarına doğru başlamıştır. 1990'lı yıllarda bölgedeki parsellerin bir bölümü Toplu Konut İdaresine devredilmiştir. Planlama çalışmalarının tamamlanmasının ardından yine imar uygulamaları başlamış ve bölgenin tamamında 18. madde uygulaması yapılmıştır. İmar uygulamasının ardından bölgedeki parsellere Toplu Konut İdaresi, Maliye Hazinesi ve Küçükçekmece Belediyesi belli oranlarla hissedar olmuşlardır. Toplu Konut İdaresi daha sonra diğer hissedarların paylarını satın almış ve parsellerin tamamına sahip olmuştur.

Ağırlıklı olarak kamu hukukuna dayalı edinim yöntemleri ile projelendirme aşamasına kadar getirilen alanda inşaat aşamasına gelindiğinde ise özel hukuk kuralları işletilmeye başlanmıştır. Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanan projeler yüklenici firmalar tarafından inşa edilmiş ve projenin kontrolörlüğü idare tarafından yapılmıştır. Halkalı Toplu Konut imar planları blok nizamda yapılmış ve blok tipolojileri plan raporları ile belirlenmiştir. Projenin 1. etabında tamamen bu tipolojilere sadık kalınmış ancak daha sonra planlara eklenen bir not ile değişik tipolojiler geliştirilmiştir.

Halkalı Toplu Konut alanının bulunduğu araziler etkin olmayan aşamada özel mülkiyette bulunan bölümleri kamulaştırma yöntemi ile kamu eline alınmıştır. Gelişme aşaması yine kamu eli ile gerçekleştirilen alanın imar planları ve imar uygulamaları yapılarak araziler olgunluk aşamasına taşınmıştır. Olgunluk aşamasında ise yine özel hukuk kuralları işletilmiş ve yüklenici firmalar marifetiyle proje tamamlanmıştır.

Halkalı Toplu Konut alanının ilk üç etabı tamamen kamu eliyle gerçekleştirilmiştir. 1990'lı yıllarda art arda gelen ekonomik krizler ile darboğaza giren inşaat sektöründe ki duraklama Halkalı Toplu Konut alanında ki konut sunumunu da durdurmuştur. 2000'li yıllarla birlikte başlayan hareketlilik bölgede yeni konut sunumlarını da beraberinde getirmiştir. Ancak yeni konut sunumu biçimi önceki uygulamalardan farklılık göstermektedir. Yeni uygulamaların beraberinde getirdiği yeni bir edinim yöntemi olan arsa satışı karşılığı hâsılat paylaşımı yönteminin ilk olarak uygulandığı bölgelerden bir tanesidir. Örnek incelemeler çerçevesinde seçilen üçüncü proje bu nedenlerle yine Halkalı Toplu Konut bölgesinden seçilen Avrupa Konutları projesidir.

Aynı bölgede bulunması nedeniyle bir önceki örnek ile aynı aşamalardan geçmiş olan bölge daha sonra özel hukuk kuralları çerçevesinde inşaat sözleşmesi ile ihale edilmiştir. İhale edilen alan toplu konut alanının ilk projelendirildiği aşamada hastane alanı olarak ayrılmış ancak daha sonrasında konut alanı olarak ihale edilmesinin ardından plan değişikliği yapılarak konut alanına dönüştürülmüştür.

Avrupa Konutları projesinde karşımıza çıkan edinim yöntemi son yıllarda yeni geliştirilen ve sıkça kullanılmaya başlanılan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemidir. Kamunun elindeki arsaların daha etkin kullanılmasını sağlayan bu yöntem aynı zamanda özel sektöre de ciddi bir hareketlilik getirmiştir. Aslında bir kamu-özel ortaklığı olarak adlandırılabilir olan bu yöntem sayesinde kamu tarafı projenin sadece kontrolörlüğünü üstlenmektedir. Proje geliştirme, finansman ve pazarlama gibi tüm faaliyetler yüklenici sorumluluğundadır. Yüklenici proje tamamlama aşamalarına göre düzenlenen hak edişler ile idareden parasını almaktadır. Kamunun minimum risk aldığı bu yöntem sayesinde son yıllarda özellikle konut sektöründe ciddi bir hareketlilik yaşanmıştır.

Hem kamu hukuku hem de özel hukuka dayanan edinim yöntemlerinin kullanıldığı projede aynı zamanda özel aktörler ve kamusal aktörler rol almışlardır. Ülkemizde sadece özel sektör ve özel hukuk yolu ile proje geliştirmek zor bir yöntemdir. Her uygulamada kamu hukuku yöntemleri karşımıza çıkmaktadır. Özel sektör eli ile geliştirilen bir proje örneği olarak seçilen Soyak Yenişehir projesi de bu durumun bir göstergesidir.

Çalışmanın son örneği olarak seçilen Soyak Yenişehir projesi özel sektör eli ile ülkemizde geliştirilen önemli projelerden bir tanesidir. Ümraniye de bulunan proje alanı 1986 yılında şirket tarafından satın alınmıştır. Uzun yıllar portföyünde bekletilen arsa 1998 yılında hazırlanan yeni imar planı ile daha iyi yapılaşma şartlarına kavuşmuştur. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yolunun da arsanın yakınından geçmesi üzerinde proje başlamasına tetikleyici bir etken olmuştur.

Kadastral durumda olan arsayı imara uygun hale getirebilmek üzere şirketin talebi ile İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri uygulanmıştır. Yapılan bu uygulamalar neticesinde uzun yıllar bekletilen arazi artık üzerinde proje geliştirmeye uygun hale gelmiştir. Tamamen şirket kaynakları ile gerçekleştirilen projede inşaatlara başlanması ile birlikte kat irtifakı tesis edilmiş ve hemen satışlar başlamıştır. Kredili alan müşteriler ise yine şirket tarafından kredilendirilmiştir.

Proje alanı etkin olmayan aşamada özel mülkiyette bulunmakla birlikte bu dönemde satın alma yolu ile şirkete geçmiştir. Gelişme aşamasına gelmesi 20 yıl gibi bir

zaman almıştır. Bu aşamada kamu tarafından yapılan planlara şirket itiraz etmiş ve imar kesintisinden kaynaklanan kaybın bir miktar önüne geçmiştir. Son aşama olan olgunluk aşaması yine tamamen şirket tarafından gerçekleştirilmiş projeler tamamen şirket bünyesinde geliştirilmiş inşaat şirket tarafından yapılmıştır.

İncelenen örnekler doğrultusunda kullanılan edinim metotlarına bakıldığı zaman tek başına hiçbir edinim yönteminin yeterli olmadığı ortaya çıkmaktadır. Hem kamu hukuku açısından hem özel hukuk açısından birlikte kullanılması gereken yöntemler bulunmaktadır. Uygulamalarda karşımıza çıkan durum daha çok uygulamaların başlangıcında kamu hukukuna dayanan edinim yöntemlerinin kullanıldığıdır. İmara uygun kentsel arazi parçaları elde edildikten sonra ise daha çok özel hukuk temelli yöntemler kullanılmaktadır.

## **6.2 Sonuç**

Türkiye’de konut odaklı gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmiştir. Bu girilen yeni dönemin farklı özellikleri bulunmaktadır; sektör giderek uluslararası normlarda bir anlayış 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 uluslar arası alanda cazibe kazanılmaktadır (GYODER 2006).

Gayrimenkul sektörü global yatırımlar ile birlikte yeni bir döneme girerken konut sektörü yine önceliğini korumaktadır. Konut sektörü toplumsal ve sosyal yönü ile de ele alınmaya devam edilmelidir. Türkiye’de yapılan bina sayımları ile hane halkı 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 itibari ile 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 (GYODER 2006).

Bu çerçeveden baktığımız zaman konut stokundaki nitelik kaybının nedenlerinden bir tanesi olarak nitelikli kentsel arsa sunumunun yetersizliğini görmekteyiz. Arsa sunumundaki eksiklik kaçak yapılaşma ve arsa spekülasyonlarını beraberinde getirmektedir. Bu çalışmanın temel dayanak noktasını da bu sorun oluşturmaktadır.

**Tablo 6-1** Örnek projelerin arazi gelişim aşamalarının karşılaştırılması

	Başakşehir 1. etap		Halkalı Toplu Konut 1. etap		Avrupa Konutları		Soyak Yenişehir	
	Aktör	Edinim yöntemi	Aktör	Edinim yöntemi	Aktör	Edinim yöntemi	Aktör	Edinim yöntemi
<b>1. Aşama</b> (Etkin Olmayan Aşama)	Maliye Hazinesi İ.B.B.	Hükmen tescil Satın alma	Maliye Hazinesi	Hükmen tescil ve kamulaştırma	Maliye Hazinesi	Hükmen tescil ve kamulaştırma	Özel mülkiyet	Satın alma
<b>2. Aşama</b> (Gelişme Aşaması)	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	İmar Kanunu 18. madde uygulaması	Maliye hazinesi Toplu Konut İdaresi Küçükçekmece Belediyesi	İmar Kanunu 18. madde uygulaması	Maliye hazinesi Toplu Konut İdaresi Küçükçekmece Belediyesi	İmar Kanunu 18. madde uygulaması	Özel mülkiyet	İmar planı yapılmasının ardından İmar kanunu 15. ve 16. maddeleri uygulanıyor
<b>3. Aşama</b> (Olgunluk Aşaması)	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	İhale yolu ile yüklenici firmaya işi verme. Yüklenici firma tarafından proje geliştirilmesi	Toplu Konut İdaresi	Diğer hissedarların hisselerinin satın alınması ardından ihale ile yüklenici firmalara inşa faaliyetlerin yaptırılması	Toplu Konut İdaresi	Diğer hissedarların hisselerinin satın alınması ardından arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile yüklenici firmaya proje geliştirilmesi	Özel mülkiyet	Mal sahibi şirket tarafından arsa üzerinde proje geliştirilmesi
<b>Yararlar</b>	Son aşamada yüklenici devreye alınarak risk dağıtılmıştır.		Tüm gelişimlerin kamu eli ile yapılması işlemlerin çabuklaştırmıştır ve uygulamayı kolaylaştırmıştır.		Çevrede gelişim gerçekleştikten ve arazi değerlendirildikten sonra yapılması karlılığı artırmıştır. Gelir paylaşımı yöntemi ile yapılması kamuya fayda sağlamıştır.		Projenin başından beri tek elden gerçekleştirilmesi sağlıklı bir gelişim sağlamıştır.	
<b>Maliyet</b>	Kamusal aktörler eli ile yapılan bir geliştirme olması nedeniyle planlama ve uygulama maliyetleri düşüktür.		Kamulaştırmanın devreye girmesi maliyeti artırmıştır. Diğer hissedarların hisselerinin alınması ayrı bir maliyet oluşturmaktadır. Kamu eli ile projelendirilmesi ve yapılması da maliyetli bir yöntemdir.		Kamulaştırmanın devreye girmesi maliyet yükünü artırmıştır.		Planlama faaliyetinin kamu eliyle yapılması risk olmakla birlikte maliyeti düşürücü etkindir.	
<b>Riskler</b>	Hiç gelişme olmamış bir bölgeye yatırım kararı alınması risk teşkil etmektedir.		Birkaç kamu kurumunu devrede olması riski azaltmıştır.		Gelir paylaşımı sözleşmesi ile yüklenici ciddi bir riskin altına girmiştir.		Çevresinde hiçbir gelişim olmayan bir bölgeye yatırım yapılması ciddi bir risktir.	

Tablo 6-1'de incelenen örneklerin gelişme aşamaları kısaca tariflenmiştir. Buradan ortaya çıkan en önemli sonuç tek başına hiçbir edinim yönteminin bir konut odaklı gayrimenkul projesi geliştirmede yeterli olmadığıdır. İncelenen örneklerin tamamında birden fazla edinim yöntemi bir arada veya bir birini takip eder sıra ile kullanılmışlardır.

Kentsel arsa gelişim sürecinde 1. aşama olarak tanımlanan etkin olmayan aşamada kamu hukuku kuralları devrede olmaktadır. Zaten henüz bu aşamada daha tarımsal topraktan kentsel toprağa geçiş aşamasında olan araziler üzerinde proje geliştirmek mümkün olmamaktadır. Bu aşamada özel hukuk kurallarına dayalı olarak sadece satın alma yöntemi işlemektedir. Bir takım geliştiriciler bu aşamada olan arsaları düşük maliyetler ile alıp bekletmektedirler. Dolayısıyla yine kamu hukuku kurallarının işlediği gelişme aşamasına kadar beklenilmesi gerekmektedir. Bu aşamada genellikle kamu eliyle yapılan imar planları veya ilgilisi tarafından yaptırılan İlave İmar Planları ve Mevzii İmar Planları ile imara uygun parseller haline dönüşmektedirler. Gelişme aşamasında karşımıza çıkan arazi ve arsa edinim metotları kim tarafından sunulursa sunulsun kamu tarafından onaylanması nedeniyle kamu hukukuna dayalı gelişen yöntemlerdir. Olgunluk aşamasına gelindiğinde ise uygulamalar çeşitlilik kazanmaktadır. Bu aşamada özel hukuku kurallarının, sözleşmelerin daha fazla işlerlik kazandığı görülmektedir. Olgunluk aşamasında özel aktörlerin daha çok rol almaya başlaması özel hukuk kurallarına daha çok işlerlik kazandırmaktadır. Burada getirilebilecek en önemli eleştiri kamu hukuku çerçevesinde gelişen aşamaların uzun dönemler almasıdır. Kent çeperlerinde bulunan araziler etkin olmayan aşamada uzun süre beklemekte ve ardından başlayan gelişme aşaması da uzun zamanlar almaktadır. Kamu hukukunun işlediği bu dönemlerin yavaş işleminin yanında arazilerin son aşamaya geçmesi ile birlikte süreç aniden hızlanmakta ve hızlı bir yapılanma başlamaktadır. Bu nedenle dinamik ve hızla gelişen bir kent olan İstanbul'un kentsel arazi ihtiyacını tam zamanında karşılamak güçleşmektedir.

Son dönemlerde hızlı bir dönüşüm ve dışa açılım yaşayan ülkemizde İstanbul her zaman sermaye ve nüfusu çeken bir şehir olmaktadır. İstanbul artık sadece yerel sermaye ve nüfus için cazibe merkezi olmaktan çıkmış global sermaye içinde bir çekim alanı oluşturmaya başlamıştır. Özellikle gayrimenkul geliştirme sektöründe yatırım yapmak isteyen global yatırımcılar İstanbul'u yakından izlemektedirler.

5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (Mortgage Yasası) 21.02.2007 tarihinde onaylanarak

yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile birlikte yakın dönemde ciddi bir konut talebi doğacağı ümit edilmektedir. Global sermayenin ve yerel geliştiricilerinde nitelikli arsa talepleri göz önünde bulundurulursa şu anda bile kıt olan kentsel topraklar yakın zamanda daha da kıt ve maliyetli duruma gelecektir.

Konut talebinde oluşabilecek artışın şu anda uygulamada olan hukuki sistem ile karşılanması güçtür. Mevcut kanunlarımız yapılaşmayı daha çok parsel bazında ve tek yapılar olarak değerlendirmektedir. Henüz site tarzı yapılanmalar ve bunlar hakkında kanunlarımızda açıklamalar bulunmamaktadır.

Toplu yapı uygulamalarının yaygınlaşması ile birlikte kanunlarımız ile bir arsa üzerinde yapılacak birden çok yapıya ilişkin hükümler yetersiz kalmıştır. Tek parsel esasından düzenlenmiş olan imar ve kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş ortak yer ve tesisleri ile birbirleri ile bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün, yapılanma şartları, ortak yerleri ve bunların yönetimi konusunda yetersiz kalmaktadır. Aynı zamanda böyle bir sistem kurulmadığı içinde bu ölçekte büyük alar üretecek arazi ve arsa edinim süreci ve metodu yoktur.

Toplu yapı süreçleri net olarak tariflenmediği için mevcutta ki toplu yapı uygulamaları da birden fazla parsel üzerinde geliştirilen uygulamalar olarak kalmaktadır. Bu durum da geliştirici sadece konut parsellerini geliştirirken alt yapı ve özellikle sosyal donatı alanlarında eksiklikler göze çarpmaktadır. Aynı zamanda mevcut sistemimizin uzun ve karmaşık bir süreçten geçmesi başka bir dezavantaj oluşturmaktadır.

Son dönemde uluslar arası gayrimenkul yatırımcıları için bir çekim alanı haline getirilmeye çalışılan İstanbul için bu sorunların tek tek ele alınması gerekmektedir.

- Öncelikle düzenli kentleşmeyi destekleyecek önemli bir yöntem olan toplu yapı sistemi imar ve planlama sistemi içerisinde tariflenerek uygulamalar kolay ve kısa zaman alır hale getirilmelidir.
- İmar Kanununun 18. maddesi uygulama prensiplerinde belirtilen konut yapımına hazır hale getirilecek arsa sayısının bir önceki yıl ruhsat verilen arsa sayısından az olmayacağı kuralı etkin bir biçimde kullanılmalı ve bu doğrultuda imar programları oluşturulmalıdır.
- Toplu yapı uygulamalarının geliştirileceği alanlar büyük arazi parçaları halinde bırakılmalı, bölgenin sosyal donatı ihtiyacı için hazırlanacak projeler ile ayrılmalı

- Arsa arzının daha düzenli olabilmesi, kontrol altında tutulabilmesi ayrıca kentsel gelişimin daha sağlıklı olması için arsa ve arazi arzını kontrol altında tutabilecek bir kuruluş oluşturulmalıdır. Bu otorite arzı kontrol etmesinin yanında arazi ve arsa fiyatlarına da müdahale etmeli spekülasyonların önüne geçmelidir.
- Kamu hukuku kapsamında bulunan edinim metotlarının uygulama sürelerinin kısaltılması için düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Bu süre içerisinde meydana gelecek spekülasyonların önüne geçecektir.
- Büyük alanlara ihtiyaç duyan toplu yapı uygulamaları geliştirebilecek arazi ve arsaları temini için, kamulaştırma daha etkin bir edinim aracı olarak kullanılmalı kamu elinde bulunan nitelikli arsa stoku artırılmalıdır. Kamu elinde ki arsa stokunun yüksek miktarda olması planlamayı daha başarılı kılacaktır ve arsa arzını düzenli hale getirecektir.
- Arazi gelişim aşamaları açısından bakıldığı zaman etkin olmayan aşamada bulunan toprakların kamu elinde bulundurulması ve bunların ne zaman gelişme aşamasına geçirileceği iyi planlanmalıdır.
- Gelişme aşamasında bulunan arazi ve arsalar artık özel sektörün de ilgi alanına girmeli ve yatırımcılar planlama aşamasında etkin olarak bulunarak kamu sektörü tarafından yapılacak planlara destek vermelidir. Özel sektörün piyasa koşullarını takip etmekteki başarısı planlamaya yansıtılmalıdır.
- Olgunluk aşamasına gelen arazi ve arsaların uzun süre boş bekletilmesinin önüne geçebilmek için bir takım önlemler alınmalıdır. Böylece çevresinde gelişme tamamlanmasından sonra daha fazla rant elde edebilmek için arazilerin boş bekletilmesi engellenir ve kentin hizmetine girmiş olur.
- Tekli konuttan toplu konuta geçiş süreci sonrası geliştirilen uygulama imar planı kararları daha sonra gelişebilecek konut sistemlerine geçebilmeli ve tekli konut önerisi ile geliştirilen uygulama imar planlarının toplu konut alanlarına dönüşümünde ki gibi zorlamalar ile karşılaşılmasına özen gösterilmelidir.

## KAYNAKLAR

- Akıntürk, T.**, 1989. Temel Hukuk, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir.
- Aksay, B.**, 1999. Hukuki Açından Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Mahalli İdareler Derneği Yayınları, Ankara.
- Akyol, N. / Yomralıoğlu, T. / Uzun, B.**, 1992. Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon.
- Alkan, A.**, 1999. Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Ankara: TÜRKKENT Yayını.
- Archer, R. W.**, 1982. Land Pooling by Local Government for Planned Urban Development in Perth, in Doebele, W. ed.: Land Readjustment, Lexington Books, Lexington, MA, 29-53.
- Archer, R. W.**, 1986. Land Pooling for Resubdivision and New Subdivision in Western Australia, HSD Working Papers, 17pp, Human Settlements Division. Asian Institute of Technology, Bangkok.
- Archer, R. W.**, 1989. Transferring the Urban Land Pooling / Readjustment Technique to the Developing Countries of Asia, Third World Planning Review, 11, 307-331.
- Balamir, M.**, 1994. "Kira Evinden Kat Evlerine Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihesinden Kesitler", Mimarlık Dergisi 260, ss:29-33.
- Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü**, Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin İnşaat Sözleşmeleri Ortak Semineri, 18-29 Mart 1996, Ankara.
- Bozan, M.**, 2004. Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Britton W., Davies K., Johnson T.**, 1989. " Modern Methods of Valuation", London.
- Çabri, S.**, 2005. İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, İstanbul.
- Dieterich, H.**, 1996. Baulandumlegung, C.H. Beck’sche Verlagsbuchhanlung, München, 401 sf.
- Doebele, W.**, 1982. Land Readjustment, D.C. Heath and Co, Lexington, MA, 225 sf.

- Dowall D.E.**, 1988. "Urban Land Policy: Issues and Opportunities", World Bank Publication, Washington D.C., USA.
- Dörtgöz, Ö. G.**, 2005a. Tapu ve Kadastro İle İlgili Talimatlar ve Yorumlar, Ankara.
- Dörtgöz, Ö. G.**, 2005b. Tapu İşlemleri Yeni Türk Medeni Kanununa Göre, Ankara.
- D.P.T.**, 2001. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.
- EGE-KOOP.**, 1995. 2000'e Doğru Kent Kooperatifçiliği, İzmir.
- Eren, F.**, 1996. Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri, Ankara.
- Erkip, F.**, 2000. Global Transformations Versus Local Dynamics In İstanbul, Cities Vol.17, S. 371-377, Ankara.
- Ersoy, M.**, 2000. Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Ankara.
- Ertürk, H.**, 1995. Kent Ekonomisi, Bursa.
- Gürsoy, A. F.**, 2007. Kişisel Görüşme.
- Güvenç, M. / Işık, O.**, 1999. Emlak Bankası 1926-1998, İstanbul.
- GYODER**, 2006. Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler, İstanbul.
- Haksal, I.**, 1995. Toplu Konut Yolu İle Oluşan Yeni Yerleşim Alanlarının Karşılaştırmalı İncelemesi Bahçeşehir, Halkalı, Ataköy Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Hallet, G.**, 1988. "Land and Housing Policies in Europe and USA A Comparative Analysis", Chapman and Hall Inc., NY., USA.
- Karasu, M. A.**, 2005. Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz 2005, Sayfa 56-87, Ankara.
- Kardeş, S.**, 2006. Milli Emlak, Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını, Yayın No:15 Ankara.
- Keleş, R.**, 1993. Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar 1975-2002, IULA-EMME, İstanbul.
- Keyder, Ç.**, 2000. İstanbul Küresel İle Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.
- Kitay M.G.**, 1985. "Land Acquisition in Developing Countries", Lincoln Institute, Boston, USA.
- Larsson, G.**, 1997. Land Readjustment: A modern Approach to Urbanization, Avebury, 145sf.
- Lüküslü, D.**, 2006. Hazine Arazilerinin Edinimi, Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- Milli Emlak Genel Müdürlüğü**, 2005. Devlet Malları, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Needham, B.** 1988. "The Netherlands", article in "Land and Housing Policies in Europe and USA", Ed. Hallet G., Chapman and Hall Inc., NY., USA.
- O.D.T.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü**, "Türkiye'de İmar Planlaması Semineri, 1980 Arsa Pazarının Oluşmasında İmar Planının İşlevleri, Ankara.
- Özmen, E. S.**, 2005. "Gayrimenkul Hukuku" Yayınlanmamış Ders Notları, İstanbul.
- Peiser, R. B., ve Schwanke, D.**, 1992. "Professional Real Estate Development", Dearborn Financial Publishing.
- Sayar, Y. ve Süer, D.**, 2006. İzmir de Alternatif Bir Konut Alanı Karşıyaka Emlak Bankası Uygulamaları, Ege Mimarlık Dergisi Sayı 57, Mimarlar Odası İzmir Şubesi, İzmir.
- Sele, W.**, 1982. "Land Readjustment in the Republic of Germany", in Doebele W.A. Ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization" Massachuttes, Lexington Books, USA.
- Seele, W.**, 1994. İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine, İstanbul'da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, Panel, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, 28-29-30 Kasım / 1 Eylül.
- Selçuk, M.**, 1993. İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasında Teknik ve Hukuksal Sorunlar, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü, İstanbul 4-5 Mayıs.
- Sönmez, M.**, 1996. İstanbul'un İki Yüzü 1980'den 2000'e Değişim, Arkadaş Yayınevi, Ankara.
- Sur, H.**, 2005. Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Fırsatları, Gayrimenkul Zirvesi IV, 05.09.2005, İstanbul.
- Süslü, Ö.**, 1996. Devletin Taşınmaz Mal Edinmesi ve Bu Taşınmazların Yapı Kooperatiflerine Tahsis veya Satışı Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi. M.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1991. Kent Planlaması Konuşmaları, Ankara: TMMOB Yayını.
- Tekeli, İ.**, 1998. "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Türkiye İş Bankası ve Tarih Vakfı, İstanbul, ss:1-24.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu**, 2004. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları Eylem ve İşlemlerinin Araştırılıp Denetlenmesine İlişkin Rapor, Ankara.
- TMMOB**, 2004. "Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri" Değerlendirme Raporu, TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, İstanbul.
- TOBB**, 1988. Konut Sorunu, Ankara: TOBB Yayın No: 5.
- TOKİ**, 1990. Halkalı Toplu Konut Yerleşmesi Raporu, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları

- TOKİ**, 2006. Konut Edindirme Rehberi, Sorular ve Cevaplar, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- Tüdeş, T.**, 1998. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri JEFOD Yayın No.1 Trabzon.
- Türel, A.**, 1993. Türkiye’de Konut Yapımı ve Mülk Konut Edinme Süreçleri, Konut Araştırmaları Sempozyumu, 1-2 Temmuz 1993, 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. ve Ünal, Y.**, 2003. Arazi ve arsa düzenlemesinin metoduna ilişkin ön yargı, İTÜ dergisi/a, Cilt:2 Sayı:1 Sayfa: 111-118, İstanbul.
- Türk, Ş. Ş.**, 2004. The Applicability of Urban Land Acquisition Methods Fort The Provision of Serviced Residential Land in the Turkish Case, İstanbul.
- Türk C. ve Türk, Ş. S.**, 2006. Hukuki ve Teknik Boyutları ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi, İstanbul.
- TÜRKKENT**, 2004. 16. Olağan Genel Kurul Toplantısı, Ankara.
- Uğur, L. O.**, 2002. İnşaat Sözleşmeleri, Gazi Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yapı Eğitimi Bölümü, Ankara.
- Uncu, E. A.**, 2006. İnsan Adacıkları, Radikal Gazetesi, 05.02.2006, İstanbul, [www.radikal.com.tr](http://www.radikal.com.tr)
- Ülger E.N. ve Başeray G.**, 2003. Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi. Yerbilimleri Dergisi, C.16, S.1, SS.55-65, İstanbul.
- Yetkin F.**, 2005. Emlak G.Y.O. A.Ş. Elegans Dergisi Sayı:73 Temmuz – Ağustos 2005.
- Yıldız F.**, 2006. İmar Bilgisi, Planlama, Uygulama, Mevzuat, Ankara.
- Yıldız N.**, 1977. Arsa Düzenlemesi, Ders Notları, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, İstanbul.
- Yıldız, N.**, 1983. Arazi Toplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yayınları, Sayı: 167 İstanbul.
- Yıldız, N.**, 2000. “Kamulaştırma Tekniği”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara.
- Yomralıoğlu T., Tüdeş, T., Uzun B. ve Eren E.**, 1996. Land Readjustment Implementations in Turkey, XXIVth International Housing Congress, Ankara.
- YOMRALIOĞLU, T.**, 1997. Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Sayfa: 153-169, Trabzon.
- Zuckerman, H. A., Blevins, G. D.**, 1991. “Real Estate Development Workbook and Manual”, Prentice Hall, New Jersey.

**Borçlar Kanunu**, Kanun No: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, Yayın Tarihi: 29.04.1926.

**İmar Kanunu**, Kanun No: 6785, Kabul Tarihi: 09.07.1956, Yayın Tarihi: 16.07.1956.

**Arsa Üretilmesi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun**, Kanun No: 1164, Kabul Tarihi: 29.04.1969, Yayın Tarihi: 10.05.1969.

**Kamulaştırma Kanunu**, Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 04.11.1983, Yayın Tarihi: 08.11.1983.

**Toplu Konut Kanunu**, Kanun No: 2985, Kabul Tarihi: 02.03.1984, Yayın Tarihi: 17.03.1984.

**İmar Kanunu**, Kanun No: 3194, Kabul Tarihi: 03.05.1985, Yayın Tarihi: 09.05.1985.

**Türk Medeni Kanunu**, Kanun No: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, Yayın Tarihi: 08.12.2001.

**İmar Kanunu İle İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun**, Kanun No: 5006, Kabul Tarihi: 03.12.2003, Yayın Tarihi: 17.12.2003.

**Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**, Kanun No: 5226, Yayın Tarihi: 27.07.2004.

**Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun**, Kanun No: 5273, Kabul Tarihi: 08.12.2004, Yayın Tarihi: 15.12.2004.

[www.avrupakonutlari.com](http://www.avrupakonutlari.com)

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

[www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr)

[www.kiptas.com.tr](http://www.kiptas.com.tr)

[www.soyak.com.tr](http://www.soyak.com.tr)

[www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

[www.yerelnet.org.tr](http://www.yerelnet.org.tr)

## EKLER

### Ek.1

#### **ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**

Bir taraftan ..... ili, ..... İlçesi, ..... Mahallesi, ..... Sokağında kain imarın ... ada, .... parselini teşkil eden taşınmazın malikleri ..... ile diğer taraftan müteahhitler ..... arasında aşağıdaki şartlarla bir inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu Sözleşmede taraflardan taşınmaz malikleri (Mal sahibi) ve müteahhitler (Müteahhit) olarak anılacaklardır.

#### **1- Konu:**

Sözleşmenin konusu, imarın ..... ada, ..... parselinde mevcut üç katlı betonarme binanın müteahhit tarafından yıkılması, yerine mal sahibinin isteği doğrultusunda çizilecek projeye göre yeni bir binanın yine müteahhit tarafından inşasıdır. Yapılacak binada dört mağaza ve apartman girişini havi bir zemin kat, mağazalarla irtibatlı dört ticari depoyu havi birinci bodrum kat, kalorifer dairesi, hidrofor, yakıt deposu ve sığınağı havi ikinci bodrum kat ile her katta iki daireye havi beş normal kat olacaktır. Kapıcı Dairesi Projenin tanzimine göre birinci veya ikinci bodrum katta yapılacaktır.

#### **2- Yer Teslimi:**

Taşınmaz müteahhide mal sahibi tarafından boş olarak teslim edilecektir.

#### **3- İnşaatın Niteliği:**

İnşaat, bu Sözleşmeye ve onun ayrılmaz bir parçası olan ekli teknik şartname esaslarına göre yapılacaktır.

#### **4- Binanın Bölüşülmesi:**

Yapılacak bina mal sahibi ve müteahhit arasında yarı yarıya bölüşülecektir. Bu bölüşümede iki mağaza ile üzerine isabet edecek 5 daire birinci grup ve diğer mağazalar ile üzerine isabet edecek 5 daire ikinci grup sayılacak ve bu iki gruptan birini tercih hakkı mal sahibine ait olacaktır. Proje düzenlenirken gruplar arasında denge sağlanacaktır.

#### **5- Yıkım, Hafriyat ve İnşaatla sorumluluk:**

Mevcut binanın yıkımı ile hafriyat ve yeni binanın yapımı sırasında veya yapımından ötürü komşulara veya diğer üçüncü kişilere verilecek her çeşit zararlar ile iş kazalarından doğacak zararlar müteahhit sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle bir dava açıldığında bu dava müteahhide ihbar edilir. Bu takdirde müteahhit mal sahibi makamına kaim olarak davayı takip eder.

#### **6- Giderler:**

İnşaat için gerekli her çeşit malzeme bedelleri, işçilik ücretleri, proje giderleri, sigorta primleri ve cezalar, vekâlet ve tapu giderleri, cins tashihi ile kat irtifak ve mülkiyeti tesisi giderleri ve her çeşit vergi, resim ve harçlar, bu sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça müteahhide aittir.

#### **7- Vergiler:**

2002 yılı dahil olmak kaydı ile emlak vergisi, .....vergileri mal sahibi ve müteahhit arasında eşit olarak bölüşülecektir. Ancak bunlardan arsa sahibinin payına düşeni de önce müteahhit ilgili idareye verecek ve iş bittikten sonra mal sahibi bu borcunu müteahhit ilgili idareye

verecek ve iş bittikten sonra mal sahibi bu borcunu müteahhide ödeyecektir. Müteahhit, bu ödemeyi yapmazdan en az 3 gün önce İdareye karşı ihtirazi kayıt dermeyeran edebilmesi için durumdan mal sahibini haberdar edecektir. İleride bunların geri verilmesi halinde, geri verilecek miktar mal sahibi ve müteahhit arasında eşit olarak bölüşülecektir.

Müteahhide ait bağımsız bölümlerin satışından ötürü mal sahibi adına gerçekleşecek ..... vergisi ve ..... vergisi müteahhide aittir.

Arsa sahiplerine kalan bağımsız bölümlerin ..... vergisi ile ..... vergisi kendisine aittir. Ancak, mevcut betonarme bina yıkıldıktan sonra taşınmazın cinsi arsaya çevrildiğinde değeri ..... lira gösterileceğinden müteahhidin kendisine ait bağımsız bölümleri arsa olarak başkalarına satışında bunların tamamının satış bedellerinin toplamı ..... liraya ulaşacaktır.

#### **8- Müteahhide ait bağımsız bölümlerin satışları:**

Cins tashihiinin yapılmasından ve kat irtifakının kurulmasından sonra mal sahibi, zemin hariç birinci kat tavan betonunun dökülmesiyle iki adet dairenin, çatı betonunun dökülmesiyle bir adet dairenin, duvarların örülmesi ve doğrama kasalarının takılmasıyla iki adet dairenin, iç ve dış kaba ve ince sıvalar ile kalorifer ve sıhhi tesisatın başlamasında mağazanın, doğramaların tamamen takılması, fayans ve döşemelerin tamamlanması ve sıhhi müteahhit tarafından istenildikçe satışın her kademesi için arsa sahibi, müteahhide vekâlet verecektir. Kat irtifakının kurulması için gerekli belgeleri müteahhit hazırlayacaktır.

#### **9- Bedelin Değişmeyeceği:**

Evvelce tahmin olunamayan veya tahmin olunup da iki tarafça nazara alınmayan haller ve özellikle malzeme fiyatları ve işçi ücretlerindeki artışlar için yapılmasına engel olursa veya yapılmasını son derecede işgal ederse, müteahhit bedelin artırılmasını veya Sözleşmenin feshini yahut şartlarda bir değişiklik yapılmasını isteyemez. Müteahhit, her ne olursa olsun işi kararlaştırılan bedelle yapmağa mecburdur.

#### **10- Başkasına devir yasağı:**

Müteahhit aldığı işi başkasına devredemez; vekâleten de olsa başkasına yaptıramaz. Aksi halde mal sahibi Sözleşmeyi feshe yetkilidir.

#### **11- İşin Teslimi:**

Müteahhit yer tesliminden itibaren en geç on beş ay içerisinde yapı kullanma izin belgesini almaya hazır olacak biçimde işi bitirmeye ve mal sahibine teslim mecburdur. Ancak yer teslimi inşaat mevsimi bittikten sonra yapılırsa bu süre, yeni inşaat mevsimine girildiğinde başlar. İnşaat mevsiminden amaç, o yılki don olayının bitmesiyle başlaması arasında geçen süredir. İşin bitirilmesinden amaç ise, suyun, havagazının, elektriğin bağlanmaya hazır olması, kanalizasyon irtibatının sağlanması, asansör ve hidrofor tesisatının projesine uygun olarak yapılmış olması, teknik şartnameye göre bütün tesislerin tamamlanmış bulunması ve terituarın düzenlenmesidir.

#### **12- Eksik ve Kusurlu İşler:**

Yapılacak binadaki eksik ve kusurlu işlerden dolayı müteahhit sorumludur. Mal sahibine kalan bağımsız bölümlerle ortak yerlerde, işin teslimi veya kabulünden sonra çıkacak eksik ve kusurlu işler bunlar hemen ihbar edilmemiş olsa bile, müteahhit bunların bedelsiz olarak tamamlayacak veya düzeltecektir. Müteahhidin sattığı bağımsız bölümlerin alıcıları tarafından eksik ve kusurlu işlerden veya satış ile ilgili her çeşit uyuşmazlıklardan dolayı mal sahibine yöneltilecek bütün iddialardan müteahhit sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle açılacak davalarda da 5 inci madde hükmü uygulanır.

#### **13- Geç Teslim:**

Müteahhit 11 inci maddede gösterilen günde ve şekilde işi bitirip teslim edemediği takdirde kira yoksunluğu olarak mal sahibine her ay için 1.000.000.000.-TL (bir milyar Türk Lirası) gecikme

tazminatı vermeye mecburdur. Bu gecikme üç ayı geçtiği takdirde mal sahibi, sözleşmeyi feshederek yoksun kaldığı gerçek kira karşılığını ve diğer zarar ve ziyanını istemek ve ayrıca eksik ve kusurlu işleri müteahhit hesabına tamamlattırmak ve düzeltmek hakkına sahiptir.

**14- İnşaat Sırasında Kontrol:**

Mimari proje ile betonarme, kalorifer, elektrik, havagazı ve su tesisat projelerinin birer ozalit kopyesi mal sahibine verilecektir. Mal sahibi bir fen adamı eli ile inşaatın sözleşme ve teknik şartname ile projelere uygun yapıp yapılmadığını her zaman kontrol ettirebilir. Aykırı olan hususları müteahhit derhal uygun hale getirmeğe, yanlışlıkları düzeltmeğe ve malzemeyi değiştirmeğe mecburdur.

**15- Diğer bazı şartlar:**

Apartmanın adı ..... olacaktır. Apartmanın girişine reklam, ilân ve camekan gibi tesisler konulmayacaktır. Yönetim Planı tarafların ittifakıyla yapılacak ve bu plan düzenlenmeden satış yapılmayacak ve alıcıların planı kabulleri müteahhitçe sağlanacaktır. Kapıcı tarafların ittifakıyla tutulacaktır.

**16- Özel Vekâlet:**

İnşaat dolayısıyla İmar Müdürlüğüne, Fen İşleri Müdürlüğüne, Elektrik ve Havagazı İşletmesi Müdürlüğüne, cins tashihi ve kat irtifakının kurulması ile sınırlı olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılması gerekli müracaatlar için mal sahibi, müteahhide özel bir vekâlet verecektir.

**17- Mes'uluyetin müteselsil olacağı:**

Müteahhitlerin mal sahibine karşı mes'uliyeti müteselsildir.

**18- Tebligat adresi:**

Mal sahibinin adresi ..... ve müteahhidin adresi ..... dir.

**19- Uyuşmazlıkların çözümlenmesi:**

Uyuşmazlık halinde ... ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Bu sözleşme .../.../..... gününde akdedilmiştir.

Mal

sahipleri

Müteahhitler

.....

.....

## TEKNİK ŞARTNAME

1- Bina, arsanın azami inşaat sahası ve kanuni çıkma haklarından yararlanmak suretiyle yapılacaktır ve betonarme, karkas, doğalgazlı, asansörlü ve hidroforlu olacaktır.

2- Bina taşıyıcı sistemi, betonarme karkas olarak Bayındırlık Bakanlığının teknik ve statik şartnamelerine uyularak hesap ve inşa edilecektir. İnşaatın beton kısımlarında ..... tarafından üretilen betonlar kullanılacaktır. Binanın yapımında ..... marka kalıplar kullanılacaktır..

3- İç ve dış duvarlar Çorum#8217;daki ..... fabrikasında üretilen tulalarla örülecektir. Bütün sıvalar alçı ve çimento takviyeli harçla yapılacaktır.

4- Odaların Döşemeleri birinci kalite ..... marka parkeden yapılacaktır.

5- Çatı ..... marka ..... tipi kiremitle örtülü oturtma çatı olacaktır.

6- Çatı altı döşemesi üzerine kalorifer projesine göre ... cm. kalınlığında izocam kullanılacaktır.

7- Doğalgaz tesisatında isteğe göre .....marka radyatör kullanılacaktır. Dairelere Demirdöküm marka kombiler takılacaktır.

8- Binada sıhhi tesisat projesine göre hesaplı su deposu ve hidrofor tesisatı olacak ve her bağımsız bölümün (daireler, mağazalar ve kalorifer dairesi) ayrı bir su sayacı takılı olarak bulunacaktır.

9- Pis su boruları bina dışına çıkıncaya kadar gereğine göre pik döküm boru ve pimaş olacaktır. Mutfak, banyo ve WC iyice izole edilecek WC boruları aynen çatı dışına kadar hava borusu olarak uzatılacaktır.

10- Bütün sıhhi tesisat armatürleri K.C.A. marka olacaktır.

11- Merdiven basamakları ..... marka mermerden yapılacaktır.

12- Apartman girişinde döşeme ve duvar kaplaması uygun renkte tabii mermer olacaktır.

13- Merdiven boşluğunda duvarlar dyo cinsi boya veya yağlı boya olacaktır.

14- Merdiven korkulukları demir imalât üzerine sert ağaç ahşap küpeşte olacak ve küpeşteye cam cila yapılacaktır.

15- Normal katlarda pencere doğramaları birinci Pimapen marka doğrama olacaktır. Zemin katta ön cephe doğramaları alüminyum profil madeni doğrama olacaktır. Pencere denizlikleri mermer olacaktır.

16- Kapı kasaları birinci sınıf Pimapen marka doğrama olacaktır.

17- Cam kalınlıkları en az 3 mm. olacak, boşluk ebadına göre kalınlıklar tayin edilecektir. Kapı ve pencere camları çift cam olacaktır.

18- Bina ön cephesi brüt beton veya mermer kaplama, yan ve arka cepheler gereğine göre brüt beton veya çimento serpmeye olacaktır. Brüt beton yüzeyler akrilik esaslı boya ile boyanacaktır.

19- Mağaza ve dairelerde bütün duvarlar alçı saten yapılacaktır. Dairelerin salonları şampanya rengi yağlı boya yapılacaktır. Diğer odalar ise beyaza boyanacaktır. Tavanların kenarları alçı ile kaplanacaktır.

20- Duş-W.C. lerde duvarlar tavana kadar karo fayans kaplama olacak, sığıdığı takdirde bir adet duş teknesi ve borulu banyo bataryası, yerine uygun ebatta birinci sınıf beyaz fayans lavabo, iki adet lavabo musluğu, beyaz fayans etajer, ayna, alafranga beyaz fayans helâ taşı, klozet kapağı otomatik rezervuar, tahrat musluğu, beyaz fayans gömme kâğıtlık, beyaz fayans sabunluk, askılık ve topraklı monofaze priz bulunacaktır.

21- Mutfakta tezgah üzeri dört sıra ve fırın yeri aynı yükseklikte beyaz karo fayans kaplama, bir metrelik tek gözlü çelik eviyeli tezgâh, üzerine eviye bataryası, tezgâh üzerine aynı cins çelik dolap, fırın üzerine aspiratör takılacak ve iki adet topraklı monofaze priz bulunacaktır.

22- Mağazaların depolarında W.C. ve lavabolar dairelerdeki gibi olacaktır.

23- Dahili televizyon anteni, telefon ve elektrik tesisatı yapılacak, her odada da bir telefon ve monofaze elektrik prizi bulunacaktır. Mağazalarda yeteri kadar monofaze prizle beraber bir adette trifaze priz bulunacaktır. Her mağazaya iki adet mustakil telefon prizi konacaktır. Dairelerden kapıcıyı çağırmak için numaralı tesisat ve sokak kapısına zil yapılacaktır. Bütün elektrik sigorta tabloları saç kutu içinde olacaktır.

24- Dairelerde mutfaklara uygun boy otomat takılacaktır. Ocaklara bağlanmak için doğalgaz tesisatı yapılacaktır.

25- Daire kapılarına gömme kilit, uygun tokmak ve dübün konacaktır.

26- Apartman girişinde bağımsız bölüm sayısı kadar çelik veya formika gömme posta kutusu yapılacak, ayrıca baş tarafa camekanlı bir ilân yeri konacaktır.

27- Binaya konacak asansör 4 kişilik ..... marka asansör olacaktır.

28- Bütün malzeme ve işçilikler birinci sınıfı olacaktır.

Bu teknik şartname taraflar arasında akdedilen .../.../..... günlü inşaat sözleşmesine ek olarak düzenlenip imza altına alınmıştır. .../.../...

Mal

sahipleri

Müteahhitler

.....

## Ek.2

### ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞMI İŞİ SÖZLEŞMESİ

#### **Madde 1. TARAFLAR:**

##### 1.1. Taraflar:

Bu sözleşme, bir tarafta ..... (bundan böyle ŞİRKET olarak anılacaktır) ile diğer tarafta.....(bundan böyle YÜKLENİCİ olarak anılacaktır) arasında sözleşme konusunu teşkil eden iş ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dahilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

##### 1.2. Taraflara İlişkin Bilgiler:

1.2.1. ŞİRKET' in Adresi: .....

Tel. No : .....

Faks No: .....

YÜKLENİCİ' nin Adresi: .....

Tel. No:

Faks No:

1.2.3. Her iki taraf, madde 1.2.1 ye 1.2.2'de belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri noter marifetiyle yazılı şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, usulüne uygun olarak en son bildirilen adrese yapılacak tebligat, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

1.2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, posta kuryesi veya faks gibi diğer yollarla da bildirimde bulunabilirler.

#### **Madde 2. TANIMLAR VE KISALTMALAR:**

Teklif Alma Şartnamesi madde 1' deki tanım ve kısaltmalara ilave olarak;

TAAHHUT : Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi kapsamında yapılması gereken tüm işler.

BHTG : Bağımsız bölüm satışlarından Banka Hesabında Toplanan Gelir

ŞPG : ŞİRKET Payı Geliri

YPG : YÜKLENİCİ Payı Geliri

TİGS : Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (%)

TEYP : TİGS ve YPTG' ye göre Tespit Edilen Yüklenici Payı

ÖEYP : Ödemeye Esas Yüklenici Payı

TKT : Sözleşme konusu tüm işlerin Toplam Keşif Tutarı

EÖTT : Ek Ödeme Teminat Tutarı

### **Madde 3. SÖZLESMENİN KONUSU:**

ŞİRKET tarafından ihale edilen ve Özel Teknik Şartname madde 1.2.' de belirtilen arsa / arsalar üzerinde, ŞİRKET tarafından hazırlanarak onay için ..... tarih ve ..... sayılı yazı ile ..... Belediye Başkanlığına sunulan, teklif 1/5000 Ölçekli imar planlarına Gore; ..... yoluna cepheli 4.000,00 m<sup>2</sup> alanlı yönetim merkezi parselinin ifraz edilerek şirkete bırakılması, 3.000,00 m<sup>2</sup> dini tesis alanının ifraz edilerek ilgili kuruma bırakılması ve terk edilecek yol ve yeşil alanların dışında kalan 49.484,00 m<sup>2</sup> ilk alan üzerinde oluşacak konut parsellerinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Esaslar Tebliği, ilgili mevzuatın amir hükümleri ve ŞİRKET'in onaylayacağı projeler uyarınca, tüm giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak (Sözleşme konusu işle ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider ŞİRKET'çe karşılanmayacaktır) ve her türlü sorumluluk YÜKLENCİ' ye ait olmak üzere, ..... ARSA SATIŞI KARŞILILIĞI GELİR PAYLAŞIMI işinin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle yapılmasına yönelik olarak, sözleşme, şartnameler ve ekleri doğrultusunda;

3.1. Şirket tarafından hazırlanıp onaya sunulan teklif imar planının ilgili mercilerde takibinin yapılarak onaylatılması veya gerekli olması halinde şirketin onayını almak kaydıyla ilgili kurum veya kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ye 1/1000 Ölçekli İmar Planlarının ilgili mercilere onaylatılması ve sonuçlandırılması, imar planlarının kesinleşmesinden sonra ifraz, tevhit, trampa, irtifak, taksim, ilgili idarelere terk ve vb iş ve işlemlerinde ŞİRKET' in onayı alınmak suretiyle yapılması ve sonuçlandırılması,

3.2. Altyapı dahil olmak üzere Sözleşme konusu iş'e ilişkin gerekli tüm plan ve projelerin hazırlanması, ŞİRKET onayı alındıktan sonra ilgili Belediye ye idarelerden onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması,

3.3. Onaylı projelere göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,

3.4. Pazarlama ofisi ve şantiye binalarının yapılması,

3.5. Onaylı projelerine göre, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda; Üst yapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb) inşaatlarının, açık ye kapalı otopark inşaatlarının, ada içi her türlü teknik altyapı ve ada dışı imalat ye ana arterlere bağlantıları, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj ve çevre tanzimi imalatlar ile bu imalatların yapılabilmesi için gerekli olan (ilgili idarelerce istenen ve/veya ilgili yönetmelikler uyarınca yapılması gereken) her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu, zemin ıslahı, kazık temel, ye bunun gibi imalatların yapılması,

3.6. Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, iskân Ruhsatlarının ye Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,

3.7. Bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi.

3.8. ŞİRKET'e taahhüt edilen ŞPTG' nin %10'nun sözleşmenin imzalanmasından itibaren 15 gün içinde şirkete Ödenmesi ye bakiyenin sözleşme çerçevesinde ödenmesinin sağlanması, %10 peşinatın zamanında ödenmemesi halinde kesin teminat irad kaydedilerek sözleşme ayrıca bir hüküm almaya ye herhangi. bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur. YÜKLENİCİ bu durumda hiçbir hak ye alacak talebinde bulunmayacağını gayrikabili rücu olarak kabul beyan ye taahhüt eder.

3.9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ye 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylatılarak imar uygulamasının yapılması ye net parsellerin oluşması sonucunda ruhsata yönelik imar durumunun sözleşme tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde Yüklenici' nin hiçbir kusuru bulunmaksızın alınamaması ve ŞİRKET'CE bu işler için ek süre verilmemesi halinde, şartname konusu işe ait sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya ye işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ye sözleşme konusu iş tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı,

Ödediği taksitler ve emlak vergisi faizsiz olarak İade edilir. Yüklenicinin kabul edilen süre içinde ruhsata yönelik imar durumunun alınamamasında kusurlu bulunması halinde, hiçbir hüküm almaya, herhangi bir ihtar ya ihbara gerek kalmaksızın sözleşme fesholunur ve Yüklenicinin kesin teminatı şirkete irat kaydedilerek, Yüklenicinin ödediği taksitler ile emlak vergisi faizsiz olarak üç ay içinde iade edilir. Bunların dışında her ne ad altında olursa olsun YÜKLENİCİ tarafından yapılan hiçbir masraf Ödenmeyecek olup, sözleşmenin bu nedenle fesih edilmesi halinde Yüklenici hiçbir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını gayri kabili rücu kabul ve taahhüt eder.”

3.10. OG-AG (trafo merkezleri, besleme kabloları, çevre aydınlatma vb.) ile ilgili tüm imalatların İlgili idarelerin şartnameleri doğrultusunda projelendirilerek yapılması ve bu imalatlar ile ilgili ŞİRKET 'ten ve yetkili idarelerden her türlü onay ve izinlerin alınarak ŞİRKET' e ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,

3.11. Projenin hayata geçirilmesi için; konut ile benzer binaların ve bina dışındaki imatları ile ilgili ihale dokümanında ifade edilmemiş bile olsa, daha sonra yapılması gerekebilecek ilave işlerin YÜKLENİCİ tarafından kendi hâsılat tutarı kapsamında yapılması,

İş, işlem ve yükümlülüklerinin sözleşmede belirtilen süreler içerisinde YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesidir.

#### **Madde 4. SOZLEŞMENİN TÜRÜ VE BEDELİ:**

Bu sözleşme, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi olup, YÜKLENİCİ teklifinde öngörülen .....YTL (.....Yeni Türk Lirası) + KDV STG' den YÜKLENİCİ tarafından ŞİRKET' e teklif edilen %...(Yüzde.....) ŞPGO karşılığı .....YTL (.....Yeni Türk Lirası) "Asgari ŞPTG" + KDV Üzerinden akdedilmiştir.

#### **Madde 5. TOPLAM GELİRİN PAYLAŞILMASI VE ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİNİN ÖDENMESİ:**

##### *5.1. Genel Hükümler:*

5.1.1. Bağımsız bölümlerin satışından, satış şartlarına uygun olarak elde edilecek gelir, ŞİRKET' in uygun göreceği bir bankada ŞİRKET adına açılacak hesapta toplanacaktır. Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG), ŞİRKET ve YÜKLENİCİ'nin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir. ŞİRKET bu gelir içindeki payını, dilediği tarihlerde serbestçe kullanma hakkına sahiptir. YÜKLENİCİ payı ise; madde 5.5. de belirtildiği şekilde ŞİRKET tarafından tanzim edilecek olan Paylaşım Raporu doğrultusunda serbest bırakılacaktır. Paylaşım hesaplarının yapılacağı ilk Paylaşım Raporu, Banka hesabına satışlardan dolayı nakit girişi başladıktan sonra yapılacaktır. Banka hesabında toplanan gelirin ne şekilde nemalandırılacağına ŞİRKET karar verecektir. Banka hesabında toplanan gelir içindeki ŞPG ye YPG'nin ayrı ayrı nemalandırılması ve hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini teminen ŞİRKET dilerse YPG' yi yine ŞİRKET adına açacağı ayrı bir hesapta takip edebilir.

5.1.2. Sözleşme kapsamında yapılacak olan işler için sözleşme eki Özel Teknik Şartname'de belirtilen Projelendirme Kriterleri ve Mahal Malzeme Listeleri veya YÜKLENİCİ teklifinde belirtilen kriterler, YÜKLENİCİ tarafından taahhüt edilen asgari imalat kriterleri olup, bunlarda ŞİRKET' in muvafakati ile iyileştirici yönde değişiklikler yapılabilir. Ancak YÜKLENİCİ yapılan değişiklikler nedeniyle paylaşım oranlarını etkileyebilecek herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

5.1.3. Teklif verme tarihinden sonra, ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeniyle ve/veya Projelerin ilgili Belediyesi'nce onaylanması safhasında, sözleşme eki Özel Teknik Şartname'de belirtilen" emsale esas toplam inşaat alanında" (Okul, hastane, karakol vb. Kamuya

terk edilecek alanlar hariç) artma olması durumunda, ŞİRKET Payı Gelir Oranı (ŞPGO) değişmemek kaydıyla, "Asgari ŞPTG" ye Paylaşım Raporu hesaplamalarında kullanılacak olan STG; "emsale esas toplam inşaat alanında" ki artış oranında artırılacaktır.

Emsale esas Toplam inşaat alanında" azalma olması durumunda ise; ŞİRKET Payı Gelir Oranı (ŞPGO) ve "Asgari ŞPTG" değişmeyecektir. Bu durumda YÜKLENİCİ, ŞİRKET' in muvafakatini alarak iş'e devam etmekte veya iş'i bırakmakta serbesttir. "emsale esas toplam inşaat alanında" azalma olması nedeniyle ŞİRKET' çe işin devam etmesine muvafakat verilmemesi veya YÜKLENİCİ'nin ile devam etmeyeceğini, "toplam inşaat alanında" ki değişikliği takip eden 30 (otuz) Gün içerisinde ŞİRKET' e yazılı olarak bildirmesi halinde; iş bu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ye ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ' ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı iade edilir. Ancak "emsale esas toplam inşaat alanında" ki azalışa YÜKLENİCİ'nin kusur ye ihmali ile olsa dahi sebebiyet verdiği ŞİRKET' çe tespit edilmesi veya ŞİRKET' çe muvafakat verilmesine rağmen YÜKLENİCİ'nin iş'e devam etmeyeceğini yukarıda belirtilen süresinden sonra bildirmesi halinde; iş bu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ye ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ' ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı gelir kaydedilir. YÜKLENİCİ sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

#### 5.2. *Asgari ŞİRKET Payı Toplam Geliri'nin Güncellenmesi:*

Teklif edilen "Asgari ŞPTG", tamamı ŞİRKET tarafından tahsil edilinceye kadar sözleşme tarihi esas alınarak "Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (UFE + TUF) 1 2 artışı oranında" artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır. Banka hesabında toplanan gelir içindeki ŞİRKET Payı Geliri veya Ödeme planı doğrultusunda ŞİRKET tarafından tahsil edilecek "Asgari ŞPTG" dilimleri ŞİRKET tarafından tahsil edildikçe geçen ay sonu itibarıyla güncellenmiş "Asgari ŞPTG"nin kalan kısmından düşülecektir. Bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere "Asgari ŞPTG" sabit olmayıp artabilir ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

#### 5.3. *Rayiç Değer Tespiti ve Satış Toplam Geliri'nin Belirlenmesi:*

İnşaat ruhsatlarının alınmasını takiben satışa esas bağımsız bölümlerin rayiç değerlerini, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları esaslar tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu listesine kayıtlı bağımsız Ekspertiz Firmalarına, giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak üzere ŞİRKET' çe yaptırılan ekspertiz değerleri oluşturur. Bağımsız bölümlerin satış fiyatları ise, madde 8.5. deki hükümler uyarınca belirlenir.

Bağımsız bölüm satışlarından Banka Hesabında Toplanan Gelir, YÜKLENİCİ tarafından öngörülen ve madde 4.te belirtilen STG tutarına eşit oluncaya kadar, Paylaşım Raporu hesaplamalarında madde 4.te belirtilen STG tutarı kullanılacaktır. Bağımsız bölüm satışlarından Banka Hesabında Toplanan Gelirin madde 4. te belirtilen STG tutarını aşması halinde ise; Paylaşım Raporu hesaplamalarında bağımsız bölüm satışlarından Banka Hesabında Toplanan Gelir, STG değeri olarak kullanılacaktır.

Hesap Kesme Paylaşım Raporu hesaplamalarında ise; Hesap Kesme tarihine kadar Banka Hesabında Toplanan Gelir ile kalan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri toplamı STG olarak kullanılacaktır.

Ancak vadeli satışlar nedeniyle vadesi Hesap Kesme tarihinden sonra olan tahsil edilmemiş alacak var ise; Hesap Kesme Paylaşım Raporu hesaplamalarında; Hesap Kesme tarihine kadar Banka Hesabında Toplanan Gelir + vadesi hesap kesme tarihini geçen alacak tutarlarının Hesap Kesme tarihine indirgenmiş tutarları ile kalan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri toplamı STG olarak kullanılacaktır. Vadeli satışlar nedeniyle vadesi Hesap Kesme tarihinden sonra olan tahsil

edilmemiş alacaklar, Hesap Kesme tarihindeki “Merkez Bankası gecelik borç verme faiz oranına” göre Hesap Kesme tarihine iç iskonto formülü ile indirgenir ve STG hesaplamasında vadesi Hesap Kesme tarihini geçen alacak tutarları değil, bu tutarların Hesap Kesme tarihine indirgenmiş değerleri kullanılır.

#### 5.4. ŞİRKET Payı Geliri'nin Hesaplanması, Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:

Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki ŞİRKET Payı Geliri (ŞPG), ŞPGO karşılığı olan tutardır.

ŞİRKET, Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki ŞİRKET Payı Geliri (ŞPG)' ni, Banka hesabına (nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir.

“Asgari ŞPTG” nin aşağıdaki ödeme planında belirtilen dilimlerinin, Ödeme planında belirtilen tarihlere kadar satışlardan Banka Hesabında Toplanan Gelirden tahsil edilememesi halinde, Ödeme planına göre tahsil edilemeyen ŞİRKET Payı Geliri fark tutarları Ödeme planında belirtilen vadelerinde YÜKLENİCİ tarafından ŞİRKET' in bildireceği banka hesabına yatırılacaktır. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda ödeme takip eden ilk çalışma gününde aynı şartlarda yapılır ödemelerin gecikmesi halinde ödeme tutarına ödeme planında belirtilen tarihten, ödemenin yapılacağı tarihe kadar Merkez Bankası temerrüt faizi uygulanır. Ancak bu gecikme 3 defa tekrarlandığı takdirde ŞİRKET alacağı Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte YÜKLENİCİ kesin teminatından ve/veya hükmen tahsil edilir. Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları ŞİRKET Payı Geliri olarak hesaplanamaz.

#### GÜNCELLENMİŞ ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ (SPTG) ÖDEME PLANI

ÖDEME SIRA NO	ÖDEME PLANI	GÜNCELLENMİŞ ASGARİ ŞPTG ÖDEME DİLİMİ (TAKSİT ORANLARI)
1	Sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde	%10,00
<b>Ruhsata esas imar durumu alındıktan sonra</b>		
2	360'ıncı gün	%25,00
3	450'nci gün	%25,00
4	540'ıncı gün	%40,00
	Toplam	%100,00

#### 5.5. Yüklenici Payının Serbest Bırakılması:

5.5.1. Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki YÜKLENİCİ Payı Geliri (YPG), YPGO karşılığı olan tutardır. YPG'nin, ödemeye Esas Yüklenici Payı (ÖEYP)'ni oluşturan kısmı, 1 (bir)'er aylık dönemlerde, “inşaat ilerleme Durum Tespit Tutanağı”nda belirtilen Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)'ne göre hesaplanarak, aşağıda açıklandığı şekilde serbest bırakılır ve ŞİRKET' e yazılı olarak bildirilen YÜKLENİCİ banka hesabına yatırılır.

YÜKLENİCİ, her Paylaşım Raporunda, Ödemeye Esas Yüklenici Payı (ÖEYP)' nm, Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)' ne tekabül eden Toplam Keşif Tutarı (TKT)'ni aşan kısmı için alınan ek ödeme kadar kesin Teminat verecektir. Aksi halde Ödemeye Esas Yüklenici Payının ek Ödeme Teminat Tutarı (EÖTT)' na karşılık gelen kısmı serbest

birakılmayacaktır. Ek Ödeme kesin Teminat Tutarı; Toplam Keşif Tutarı (TKT) ye Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)' ne göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$EÖTT = ÖEYP - (TKT \times TIGS) \text{ (Pozitif değerler dikkate alınır)}$$

Bağımsız bölümlerin kat mülkiyetli tapu devirleri yapılarak alıcılarına teslim edilmesini takiben tanzim edilecek Paylaşım Raporlarında, kat mülkiyeti tapu devirleri yapılarak alıcılarına teslim edilen bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının ek Ödeme Teminat tutarına tekabül eden kısımları ek Ödeme Teminat tutarından düşülecektir. Satışı yapılan bağımsız bölümlerin tamamının kat mülkiyetli tapu devirleri yapılarak alıcılarına teslimini takiben ek Ödeme Teminatının tamamı YÜKLENİCİ' ye iade edilecektir.

Ek Ödeme Teminatı olarak, teklif alma şartnamesinin 8. Maddesinde yazılı olan değerler kabul edilecektir.

5.5.2. İnşaat ilerleme Durum Tespit Tutanağı, YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi üzerine en geç 15 (Onbeş) gün içerisinde ŞİRKET tarafından görevlendirilen Kontrollük Teşkilatı ve YÜKLENİCİ tarafından birlikte düzenlenir ve imzalanarak ŞİRKET' e gönderilir. ŞİRKET, YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi olmaksızın da SÖZÜ edilen işlemleri yapabilir. ŞİRKET bu tutanağa göre en geç 10 (On) gün içinde Paylaşım Raporunu tanzim eder ve Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki Ödemeye Esas Yüklenici Payı (ÖEYP)'ni madde 5.5.1. deki hükümler doğrultusunda serbest bırakır. ŞİRKET in hafta içindeki Ödeme günlerine göre Ödeme yapılır. Ancak banka hesabına satışlardan dolayı nakit girişi olmadıkça Paylaşım Raporu tanzim edilmez.

5.5.3. ŞİRKET' ce tanzim edilen Paylaşım Raporunda, Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)'ne göre Tespit Edilen Yüklenici Payı (TEYP) ve serbest bırakılacak Ödemeye Esas Yüklenici Payı (OEYP) aşağıdaki şekilde hesaplanır.

$$YPTG = STG \times YPGO$$

$$TEYP = YPTG \times TIGS$$

Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki Yüklenici Payı Geliri (YPG)'nin, Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)'ne göre Tespit Edilen Yüklenici Payı (TEYP)'ndan düşük olması halinde; OEYP = YPG' dir.

Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki Yüklenici Payı Geliri (YPG)'nin, Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesine göre Tespit Edilen Yüklenici Payı (TEYP)'ndan yüksek olması halinde ise; OEYP = TEYP' dir.

Sözleşme konusu iş'in sözleşme hükümleri uyarınca tasfiye edilmesi veya ihtilaf halinde YÜKLENİCİ, Paylaşım Raporlarında Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleşme Seviyesine göre Tespit Edilen Yüklenici Payı (TEYP)'ni öne sürerek alacak talebinde bulunamaz.

5.5.4. İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağında belirtilen Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS) tespitinde, aşağıdaki tabloda belirtilen grup porsantaj oranları dikkate alınacaktır.

	Taahhüt konusu iş ve işlemler	Grup porsantajı	Taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesi (TİGS)
1	Bağımsız bölümlerin satışlarına başladığında	%7,00	%7,00*
2	Altyapı ve üst yapı tüm inşaat işleri tamamlandığında	%85,00	%92,00
3	İskan ruhsatları alınıp bağımsız bölümlerin alıcılara tapu devirleri ve teslimi yapıldığında	%3,00	%95,00
4	Geçici kabul yapıldığında	%3,00	%98,00
5	Kesin kabul yapıldığında	%2,00	%100,00

\*Bağımsız Bölüm Satışlarına Başlama şartları madde 8.2.'de belirtilmiştir.

Altyapı ve Üst Yapı olmak üzere tüm inşaat işi kalemlerinin genel ve alt porsantaj oranları; onaylı uygulama projelerine göre YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak imalat Keşif Özetlerinde, her iş kalemi için hesaplanan tutarlara karşılık gelen oranlara göre ŞİRKET'çe belirlenecektir.

Onaylı teknik altyapı, çevre tanzimi ve üst yapı uygulama projelerine göre hazırlanacak imalat Keşif Özetleri, ilk inşaat ruhsatlarının alındığı yıl itibariyle, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyatları başta olmak üzere ilgili idarelerin birim fiyatları esas alınarak YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak, ŞİRKET onayını takiben geçerlilik kazanacaktır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve ilgili diğer idarelerin (DSİ, İller Bankası, İSKİ, Köy Hizmetleri, TCK, MSB, TEDAŞ-TEAŞ, DHL, Kültür Bakanlığı, Vakıflar vs.) birim fiyatlarında bulunmayan imalat kalemleri için Ticaret Odası onayı (ŞİRKET tarafından uygun görülmesi kaydıyla) piyasa fiyatları kullanılacak ve imalat Keşif Özetleri doğrultusunda İmalat Toplam Keşif Tutarı (Tablodaki 2, 4 ve 5 sıra nolu iş ve işlemler karşılığıdır) hesaplanacaktır. Keşif Özetleri YÜKLENİCİ tarafından ilk inşaat ruhsatlarının alındığı tarihten itibaren 60 gün içerisinde hazırlanacaktır. ŞİRKET onaya sunulan keşif özetlerini 30 gün içerisinde inceleyerek onaylayacaktır. ŞİRKET, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanan keşiflerde gerekli gördüğü düzeltme ve değişiklikleri yapma yetkisine sahiptir. Keşiflerin ŞİRKET'çe onaylanıp yeni porsantaj oranlarının belirleneceği tarihe kadar geçici olmak kaydıyla üst yapı imalatları için "Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim m2 Bedelleri" kullanılacak, altyapı imalatları ve diğer maliyetler karşılığı olarak ise üst yapı imalat bedelinin %10 tutarı geçici olarak kullanılacaktır. Belirtilen bu geçici süre zarfında yapılacak olan Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleşme Seviyesi tespitinde Özel Teknik Şartname madde 3.'te belirtilen geçici porsantaj oranları kullanılacaktır.

"Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Bedelleri"ne dahil olan genel giderler dışında kalan ve YÜKLENİCİ tarafından karşılanacak olan her türlü vergi, resim, harç, fon ve benzeri giderler, proje giderleri, reklam, tanıtım ve pazarlama giderleri, katılım payları ile ÇED Raporu, Zemin Etüdü, Yapı Denetimi vb. her türlü hizmet karşılığı giderler İmalat Keşiflerine dahil edilecek ve onaylı Keşif Özetleri doğrultusunda Toplam Keşif Tutarı (TKT) hesaplanacaktır. ŞİRKET tarafından onaylanan Toplam Keşif Tutarının YPTG tutarından yüksek olması halinde YÜKLENİCİ, sözleşme şartlarında değişikliğin yarı sıra herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

ŞİRKET tarafından onaylanan Keşif tutarları, takip eden yıllar için her yılbaşında Devlet İstatistik Enstitüsünce yayınları ÜFE artışı oranında artırılarak güncellenecektir. Sözleşme konusu işlerin ilerleyişine paralel olarak ŞİRKET' in onayı ile yapılması gereken Keşif Revizyonları da 6 Ay'dan kısa aralıklarla olmamak kaydıyla bu maddede belirtilen hükümler uyarınca hazırlanacaktır.

#### **Madde 6. İŞİN SÜRESİ:**

6.1. Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan inşaat işlerini; yapılacak imar uygulamasından sonra oluşacak net (konut parsellerine ait imar durumu alınma tarihinden itibaren 540 (Beşyüzkırk) gün içinde bitirmekle yükümlüdür. Bakım, muhafaza ve ŞİRKET Payı Toplam Geliri tamamlanma süresi Geçici Kabul tarihi ile Kesin Kabul tarihi arasındaki süre olup 365 (Üçyüzaltmışbeş) gün'dür. Bu süre içerisinde tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir. Bu durumda işin süresi imar planlarının onaylanması için 730 (Yediyüzotuz) gün olmak üzere toplam 1.635(Binaltıyüzotuzbeş) gün'dür. İmar Planlarının belirtilen süreden önce onaylanması halinde aradaki fark toplam süreden düşülür.

6.2. İnşaat ruhsatlarının imar uygulaması sonucu oluşacak net parsellerin ruhsata yönelik imar durumunun alınış tarihinden itibaren 180 gün içinde alınması esas olup, bu süre sözleşmede kabul edilen inşaat süresini (geçici kabul ve kesin kabul arasında geçen süre hariç) geçemez. Ancak, yüklenici işbu sürenin sonuna kadar mevzuata uygun olarak ilgili idareye ruhsat için başvurduğu takdirde, ilgili idare tarafından ruhsatın verilmemesi halinde Yüklenici şirket tarafından verilen vekâletname çerçevesinde süresi içinde yasal yollara müracaat etmek zorundadır. Yüklenicinin yasal yollara başvurması halinde hukuki süreç sonuçlanıncaya kadar Yükleniciye ek süre verilir. Yüklenicinin kabul edilen süre içinde ruhsatı alamaması veya hukuki süreç neticesinde ruhsatların alınmamasında kusurlu bulunması halinde, hiçbir hüküm. Almaya, herhangi bir ihtar ya ihbara gerek kalmaksızın sözleşme fesholun ur ve Yüklenicinin kesin teminatı Şirkete irat kaydedilerek, Yüklenicinin Ödediği taksitler ile emlak vergisi faizsiz olarak üç ay içinde iade edilir. Bunların dışında her ne ad altında olursa olsun YÜKLENİCİ tarafından yapılan hiçbir masraf ödenmeyecek olup Yüklenici bu durumda hiçbir hak ya alacak talebinde bulunmayacağını gayri kabul rücu kabul ve taahhüt eder. Ruhsat alınmamasında Yüklenicinin hiçbir kusurunun bulunmaması halinde sözleşme feshedilerek iş tasfiye edilir. Bu durumda Yüklenicinin kesin teminatı, ödediği taksitler ve emlak vergisi faizsiz olarak iade edilir. Bunların dışında her ne ad altında olursa olsun YÜKLENİCİ tarafından yapılan hiçbir masraf ödenmeyecek olup Yüklenici bu durumda hiçbir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını gayri kabul rücu kabul ve taahhüt eder.

6.3. Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça Takvim günü olarak değerlendirilecektir. İş süresinin belirlenmesinde her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuş olup, sözleşmenin 33. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında süre uzatılmayacaktır.

Bu işe ait Kesin Teminat; madde 4.' te belirtilen Satış Toplam Geliri (STG)'nin %4'ü olan; .....-YTL (.....Yeni Türk Lirası)'dır. Madde 5.3. hükümleri uyarınca STG tutarında artma olması halinde, YÜKLENİCİ kesin teminatını hesaplanan STG tutarına göre artıracaktır.

Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle Kesin Teminatın tamamının veya bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca ŞİRKET' ce tahsil edilmesi halinde YÜKLENİCİ, Kesin Teminatını 15 Gün içerisinde tama iblağ etmek mecburiyetindedir. Aksi halde ŞİRKET işbu sözleşmeyi 31. madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.

Kesin Teminat olarak, teklif alma şartnamesinin 8. Maddesinde yazılı olan değerler kabul edilecektir. Sözleşmenin 6.1. Maddesinde yazılı işin toplam süresine minimum 6 ay ilave edilerek Kesin teminat süresi bulunacaktır.

## **Madde 8. PAZARLAMA VE SATIŞ İLE İLGİLİ İŞLEMLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

8.1. Bağımsız bölümlerin Pazarlanması ve Satışı YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölüm satış sözleşmeleri; YÜKLENİCİ ile alıcılar arasında yapılacak, ŞİRKET tarafından onaylandıktan sonra geçerlilik kazanacaktır. YÜKLENİCİ ile alıcılar arasında yapılacak satış sözleşmelerinde "satış sözleşmesinin ŞİRKET tarafından onaylandıktan sonra geçerlilik kazanacağı, satıcı sıfatıyla her türlü sorumluluğun ve keyfiyetin YÜKLENİCİ' ye ait olduğu ve ŞİRKET'in satıcı sıfatıyla hiçbir sorumluluğu bulunmadığı gibi muhatap da olmadığı özellikle belirtilecektir Ancak ŞİRKET dilerse madde 8.5.'e göre belirlenen şartlarda kendiliğindende satış ve tapu devri yapabileceği gibi YÜKLENİCİ'nin satış ve sözleşme yapma yetkisini iptalde edebilir.

8.2. Satış işlemlerinin başlayabilmesi için aşağıda belirtilen şartların YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesi gerekir.

- > İnşaat Ruhsatlarının alınması,
- > Şantiye tesislerinin kurulması,
- > Tanıtım ve satış bürolarının kurulması,
- > Tanıtım broşürlerinin hazırlanması,
- > Bağımsız bölüm satış sözleşmesi şartlarının ŞİRKET' ce onaylanması,
- > İnşaatlara fiilen başlanması.

8.3. YÜKLENİCİ, satış ilanları ve reklâmlar konusunda ŞİRKET' in onayını alacaktır. İnşaat, Pazarlama ve Satışa ilişkin tüm giderlerde olduğu gibi ilan ve reklâm giderleri de YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Satış ilanlarında ve tanıtım broşürlerinde ŞİRKET adı ve YÜKLENİCİ adı birlikte kullanılacaktır. Satış Üzerinde pozitif etki yapacağıının düşünülmesi halinde ŞİRKET' in onayıyla Proje'nin ismi değiştirilebilir.

8.4. Pazarlama ve satışla ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlardan YÜKLENİCİ sorumludur. Pazarlama ve satış işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklar ile alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden de YÜKLENİCİ sorumludur. Bu iş ve işlemlerle ilgili ŞİRKET onayı alınmış olması; ŞİRKET' i sorumluluk altına sokmaz, YÜKLENİCİ sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

8.5. Bağımsız bölümlerin satış yöntemi, şartları ve fiyatları her satış döneminde YÜKLENİCİ tarafından belirlenecek, ŞİRKET' ce onaylandıktan sonra geçerlilik kazanacaktır. ŞİRKET gerek gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış yöntemi şart ve fiyatlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir. YÜKLENİCİ satış yöntemi, şartları ve fiyatlarında ŞİRKET onayı almak şartıyla değişiklik yapabilir. Ancak taraflar ŞİRKET' in tabi olduğu Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuatı ile Sermaye Piyasası Kurulunun amir düzenlemelerine uymakla yükümlüdürler. Bu hükümden hareketle, bağımsız bölümlerin satış fiyatları, madde 5.3. te belirtildiği şekilde ŞİRKET' ce tespit ettirilen rayiç değerlerden düşük olamaz.

8.6. Satış raporları ŞİRKET' in belirleyeceği sistem ve şekilde YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak güncel olarak ŞİRKET' e gönderilecektir.

8.7. Tapu devirleri, giderleri YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere ŞİRKET' ce yapılacaktır. Ancak tapu devri dışında, Tapu İdaresi'nde ve diğer Kurum ve Kuruluşlar da yapılacak her türlü işlemlerin giderleri yine YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak ŞİRKET vekâleti ile YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümlerin İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının YÜKLENİCİ tarafından alınmasını takiben ŞİRKET tarafından bağımsız bölüm alıcılarına kat mülkiyeti tapuları verilecektir.

ŞİRKET; Arsa Satışı bedeli karşılığı ŞPTG (Şirket Payı Toplam Geliri) tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)'ye ait faturayı; Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde YÜKLENİCİ adına tanzim edecektir. YÜKLENİCİ ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.

Satış sözleşmesi ve Tapu devir nedeniyle oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar, YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Ancak Tapu alım harcı, vadeli satış nedeniyle ipotek tesisi masrafları ve abonmanlık gibi kanunen alıcılara ait olup da YÜKLENİCİ tarafından Ödemesi yapılan giderler YÜKLENİCİ tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir.

8.8. Bağımsız bölümlerin tamamının Kesin Kabul itibar tarihinden 60 Gün öncesine kadar satılamaması halinde satılamayan bağımsız bölümler yeni ekspertiz yaptırılmak suretiyle ŞİRKET'in belirleyeceği usul (açık arttırma, açık satış vb) ve şartlarda her türlü gider YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak üzere satışa çıkarılır.

8.9. Satışı yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade edilecek tutar Banka, Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) içindeki ŞPG ve YPG' den tarafların paylaşım oranlarına göre düşülür BHTG in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar tarafların STG' den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir ve YÜKLENİCİ payına düşen iade tutarını alıcı hesabına yatırdığına dair dekontu ŞİRKET' e ibraz eder. YÜKLENİCİ'nin payına düşen iade tutarını bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde iade etmemesi ve YÜKLENİCİ payına düşen iade tutarının ŞİRKET tarafından alıcı hesabına yatırılması halinde ödemeyi takip eden ilk Paylaşım Raporunda BHTG içindeki YÜKLENİCİ payından Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte tahsil edilir. Banka hesabına nakit girişi' olmaması nedeniyle YÜKLENİCİ payına düşen iade tutarının, BHTG içindeki YÜKLENİCİ payından tahsil edilememesi halinde Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından ve/veya hükmen tahsil edilir.

8.10. İşbu sözleşme konusu bağımsız bölümlerin pazarlanmasından kaynaklanan satış bedeli dışında kalan her türlü gelir paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılır.

#### **Madde 9. İŞLERİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR:**

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında YÜKLENİCİ;

- > Sözleşme ve eklerindeki esaslara,
- > ŞİRKET' in onaylayacağı uygulama ve detay projelerine,
- > Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu Başkanlığının;
  - a. Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesine,
  - b. Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesine,
  - c. Bayındırlık İşleri Genel ve Özel Şartnamelerine,
  - d. Bayındırlık İşleri Tesisat İşleri Genel ve Özel Şartnamelerine,
- > Afet İşleri Yönetmeliğine,

- ~ Diğer ilgili kurumların Teknik şartnamelerine,
- ~ Mahalli İdarelerin ve İlgili Kurumların Yönetmeliklerine,
- > Türk Standartları Enstitüsü şartnamelerine, ek ve değişikliklerine

uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır. Yukarıda yazılı olanlar sözleşme ekinde bulunmasa dahi, sözleşme eki sayılacaktır.

#### **Madde 10. YER TESLİMİ VE İŞE BAŞLAMA:**

İşin yapılacağı yer, sözleşmenin imza tarihinden başlayarak en geç 10 (On) Gün içinde YÜKLENİCİ veya vekilinin yapacağı yazılı müracaat üzerine bir tutanakla, YÜKLENİCİ veya yetkili vekiline 10 (On) işgünü içinde teslim edilir. Bu tarihten itibaren arsanın her türlü güvenliği ve bunun getirdiği her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ'ye aittir. YÜKLENİCİ bu süre içinde yazılı olarak müracaat ederek işyerini teslim almadığı takdirde bu süreyi geçen her gün için 2.000.-YTL (İkibin Yeni Türk Lirası) gecikme cezası ödeyecektir. Bu gecikme 30 (otuz) günü geçerse, ŞİRKET her gün için bu cezayı alarak beklemekte veya sözleşmeyi 31. madde hükümlerine göre tek taraflı feshetmekte serbesttir. Ayrıca ŞİRKET bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

YÜKLENİCİ, İnşaat Ruhsatlarının alındığı tarihten başlayarak en geç 15 (onbeş) Gün içinde, İş'e (şantiye kuruluş hazırlıkları, organizasyonu, mobilizasyonu, projelendirme, iş programı hazırlıkları vb.) başlamak zorundadır Aksi takdirde bu sureyi geçen her gün için ŞİRKET'e 500 YTL (Beşyüz Yeni Türk Lirası) gecikme cezası ödeyecektir.

#### **Madde 11. YÜKLENİCİ'NİN GENEL SORUMLULUKLARI:**

YÜKLENİCİ, sözleşme. konusu iş'in yapılabilmesi için aşağıda sıralanan iş ve işlemlerden yapılması gerekenleri ŞİRKET'in onayını alarak ŞİRKET adına yapacaktır.

11.1. Şirket tarafından hazırlanıp onaya sunulan teklif imar planının ilgili mercilerde takibinin yapılarak onaylatılması veya gerekli olması halinde şirketin onayını almak kaydıyla ilgili kurum 'veya kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarının ilgili mercilere onaylatılması ve' 'sonuçlandırılması, İmar planlarının kesinleşmesinden sonra ifraz, tevhit, trampa, irtifak taksim ilgili idarelere terk vb iş ve işlemlerinde ŞİRKET'in onayı alınmak suretiyle yapılması ve sonuçlandırılması'

11.2. Sözleşme konusu işlerin yapılabilmesi için hazırlanması gereken her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması, ilgili makam ve merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri ŞİRKET onayı alınarak YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

11.3. YÜKLENİCİ, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek, ŞİRKET'çe belirlenen İhtisas sahibi resmi kurumlara onaylattırarak ve ŞİRKET onayını takiben elde edilen sonuçlara göre projeleri hazırlayacaktır.

11.4. YÜKLENİCİ, yapmakla yükümlü olduğu tüm imalatların (altyapı, üst yapı, çevre tanzimi vb.) uygulama proje ve detaylarını, ŞİRKET ile koordinasyonu sağlayarak ŞİRKET'in Öneri ve görüşleri doğrultusunda hazırlayacak, mahal listeleriyle birlikte ŞİRKET'e onaylatacaktır. Ayrıca yer tesliminden itibaren yapmış olduğu çalışmalarını, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde ŞİRKET'e bildirecektir.

11.5. Onay için ŞİRKET' e verilen taslak, uygulama ve detay projeleri ile onaylanmış nihai projeler ŞİRKET tarafından istenecek sayı ve formatta ŞİRKET' e verilecektir.

11.6. YÜKLENİCİ sözleşme konusu işlere ait ŞİRKET' çe onaylanan projeleri ilgili Belediye ye İdarelere onaylatacak, her türlü ruhsatlarını alacak ve Keşif Özetlerini hazırlayarak ŞİRKET onayına sunacaktır.

11.7. YÜKLENİCİ, inşaat projelerinin yetkili makamlarca tasdiki ve yapı izin belgelerinin alınmasını müteakip arsa/arsalar üzerinde yer alan ayrı blok yapılarda ve bunların muhtelif daire ve benzeri kısımlarından münferiden ve müstakilen yararlanma hususunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca gerekli liste, belge ve Yönetim Planını hazırlayarak Kat İrtifakı kurulması için ŞİRKET' e müracaat edecektir. Hazırlanan liste ve Yönetim Planı ŞİRKET tarafından da kabul edildiği takdirde olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeler yapılarak onaylandıktan sonra ŞİRKET adına Kat İrtifakı tesis edilecektir. ŞİRKET, tapu işlemlerinin YÜKLENİCİ tarafından yürütülmesi için YÜKLENİCİ'nin veya bildireceği kişilerin adına vekâletname verebilir. Buna bağlı olarak alınacak müstakil tapular ile ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. İşlerin tamamlanmasını takiben bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti işlemleri tamamlanarak tapuları alıcılar adına tescil edilecektir.

11.8. YÜKLENİCİ, ŞİRKET tarafından belirlenen kriterlere uygun olarak pazarlama ofisi ve şantiye binası yapacaktır.

11.9. YÜKLENİCİ, onaylı projelere göre gerçeğine uygun ölçekli mimari ve yerleşim maketleri yaptırıp inşa edeceği pazarlama ofisinde sergileyecektir.

11.10. YÜKLENİCİ, onaylı mahal listesi ve projelerine göre, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda; ( bağımsız bölüm ve sosyal donatı inşaatlarını, açık ve kapalı otoparkları, ada içi her türlü teknik alt yapı yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb.) imalatları ile ada dışı ana arterlerle bağlantı işlerini bir bütün olarak değerlendirerek eksiksiz ve kusursuz yapacaktır.

11.11. Bu sözleşme kapsamında yapılacak satışı söz konusu olmayan trafo vb: yapıların inşaat işleri de konutların inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, ŞİRKET veya ŞİRKET' in göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi ŞİRKET' in onayı ile. YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

11.12. Sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projeleri (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı bitkisel peyzaj arıtma tesisi dere ıslahı çevre tanzimi vb) çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak, ŞİRKET onayından sonra projesine uygun olarak tatbikatı YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

11.13. YÜKLENİCİ Sözleşmenin 13. maddesinde yer alan iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını ŞİRKET' e verecektir.

11.14. Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır. Sözleşme konusu inşaat işlerinin Resmi Makamlar nezdindeki tüm Fenni Sorumluluğu (TUS, Yapı Denetim vs) ve giderleri YÜKLENİCİ' ye aittir.

11.15. Bağımsız bölümlerin iskan Ruhsatlarının alınması ve Kat Mülkiyeti Tapularının çıkarılması ile ilgili her türlü işlem YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

11.16. Bağımsız bölümlerin pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi işlemleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

11.17. YÜKLENİCİ satışların yetersiz olduğunu öne sürerek işi durduramaz. İşe kendi kaynakları ile devam etmek zorundadır.

11.18. Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden (ŞİRKET tarafından süre uzatımı verilmiş olsa dahi) veya şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan YÜKLENİCİ sorumludur. Bu hususlarda ŞİRKET' in hiçbir sorumluluğu yoktur.

11.19. YÜKLENİCİ, arsa karşılığı olarak ŞİRKET' e taahhüt ettiği Asgari ŞPTG' ni sağlamak ve/veya ödeme planı doğrultusunda ödemekle yükümlüdür.

11.20. Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından Hesap Kesme Paylaşım Raporunun onaylanmasına kadar geçen süre içindeki sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;

> Toprak döküm yerleri bedel ve harçları,

> ÇED Raporu, Zemin Etüdü vb. her türlü hizmet karşılığı giderler,

> Noter masrafları,

> SSK primleri,

> Sözleşme konusu işin tamamlanması için gerekli emlak vergileri, ek emlak vergileri, çevre temizlik vergileri, ek çevre temizlik vergileri, kat irtifakı için plan proje suret harçları, tapu devir harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashih harçları, cins tashih harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları,

> Sözleşmede belirtilmediği halde Sözleşme konusu iş ile ilgili idarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar,

> Sözleşmenin noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar,

> Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri

YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

11.21. Sözleşme konusu iş'le ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider ŞİRKET' ce karşılanmayacaktır. Bağımsız bölümlerin alıcılar adına Tapu devrinin ŞİRKET tarafından yapılması durumunda oluşacak zorunlu giderler YÜKLENİCİ tarafından devir işleminden önce ŞİRKET' e ödenecektir. Aksi takdirde Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte BHTG içindeki YÜKLENİCİ payından, YÜKLENİCİ kesin teminatından ve/veya hükmen tahsil edilecektir.

11.22. Bu sözleşme ve eklerinin yapım uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV)de YÜKLENİCİ' ye aittir. YÜKLENİCİ gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı ŞİRKET' ten herhangi bir talepte bulunamaz.

11.23. Gerektiğinde ŞİRKET tarafından işin müşavirliği ve kontrollüğü için görevlendirilecek olan Teknik Müşavirlik kuruluşunun ücreti YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

11.24. İmar durumu alınış tarihinden itibaren 30 gün içerisinde YÜKLENİCİ plankoteleri hazırlayarak ŞİRKET'e 5 nüsha proje ve 1 adet CD olarak teslim edip onaylatmak zorundadır.

11.25. YÜKLENİCİ imar uygulaması neticesinde net parsellerin oluştuğu tarihten itibaren 1 ay içerisinde imar durumu almak için ilgili idareye müracaat etmek zorundadır. şayet bu süre içerisinde müracaatta bulunmaz ise ŞİRKET imar durumu almak için ilgili idareye müracaat ederek imar durumunu alacaktır. İmar durumu alınması ile ilgili olarak ŞİRKET tarafından yapılacak tüm masraflar Merkez Bankası temerrüt faizi üzerinden gecikme faizi ile birlikte ilk inşaat ilerleme Tespit Tutanağında YÜKLENİCİ' nin alacağından düşülecektir. Ayrıca YÜKLENİCİ, ŞİRKET' in imar durumu almak için ilgili İdareye müracaat tarihinden itibaren imar durumu alınış tarihine kadar geçen her bir gün için 1.000,00 YTL (binYTL) gecikme cezası ödeyecektir. Bu ceza ilk İnşaat İlerleme Tespit Tutanağında YÜKLENİCİ'nin alacağından düşülecektir.

## **Madde 12. ALT YÜKLENİCİLERE İLİŞKİN BİLGİLER VE SORUMLULUKLAR:**

Alt Yüklenici çalıştırılması ŞİRKET' in iznine tabidir. ŞİRKET' in izin verdiği alt yüklenicilerin listesi ve yapacakları iş bölümleri ile bu alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumlulukları bakımından Yapım işleri Genel şartnamesindeki hükümler uygulanacaktır.

## **Madde 13. İŞ PROGRAMI:**

YÜKLENİCİ, ruhsatları alınan inşaat kısımlarının, ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak 30 (otuz) gün içinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstermek üzere ayrıntılı İş Programını bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak ŞİRKET' e vermek zorundadır. İş Programını; bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

ŞİRKET, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak onaya sunulan İş Programını düzeltme ve değiştirmeye yetkili olup, İş Programı ŞİRKET' ce onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. YÜKLENİCİ onaylı İş Programını, İş süresince ŞİRKET' in gerek duyduğu zamanlarda güncelleyecektir.

YÜKLENİCİ bu vecibeyi yerine getirmediği takdirde her bir gecikme günü için 1.000.-YTL (Bin Yeni Türk Lirası) ceza ödemekle yükümlüdür.

## **Madde 14. YÜKLENİCİ TEKNİK PERSONELİ:**

### *14.1. Personel bildirim:*

YÜKLENİCİ işyerinde bulunduracağı teknik elemanların (inşaat makine elektrik mühendislerinin ve mimarların) ve ŞİRKET' in muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, belgeleri ile birlikte imar durumu alındığı tarihten itibaren 15 (onbeş) gün içinde ŞİRKET' e bildirecektir. ŞİRKET bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini var ise değişiklik talebini 10 (on) gün içinde YÜKLENİCİ' ye tebliğ edecektir.

YÜKLENİCİ bu tebliğe uymak zorundadır. ŞİRKET' ce bu tebliğ yapılmadığı takdirde, teklif kabul edilmiş sayılacaktır.

14.2. YÜKLENİCİ'nin şantiyede bulundurmak zorunda olduğu Teknik Personel Listesi:  
1 Adet Şantiye Şefi (Mimar veya İnş. Müh.) 10 Yıl Tecrübeli  
1 Adet İnşaat Mühendisi 5 Yıl Tecrübeli

1 Adet Mimar	5 Yıl Tecrübeli
1 Adet Makine Mühendisi	5 Yıl Tecrübeli
1 Adet Elektrik Mühendisi	5 Yıl Tecrübeli
1 Adet Harita Mühendisi veya Teknikeri	5 Yıl Tecrübeli
1 Adet Peyzaj Mimarı (Peyzaj imalatı aşamasında)	5 Yıl Tecrübeli

#### 14.3. Şantiye Personeli ile ilgili Cezai Hükümler:

YÜKLENİCİ, madde 14.1 ve 14.2'deki yükümlülüklerini yerine getirmez ise;

a) Teknik eleman bildirim süresinde yapılmadığı takdirde, her gecikme günü için 500.-YTL (Beşyüz Yeni Türk Lirası) ceza kesilir.

b) İşyerinde (devamlı ve sözleşmede belirtilen şartlara göre) bulundurulması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde; kontrollük tarafından tespit edilecek günler için her bir elemanın aşağıda karşılığında yazılı günlük ceza miktarına göre tahakkuk ettirilerek ceza toplamı kesilir.

Günlük Ceza Miktarı, İş'in devamı süresince sözleşmeye göre işbaşında bulundurulması gereken;

Mühendis ve mimarlardan her biri için günde 500.-YTL (Beşyüz Yeni Türk Lirası)'dır.

Teknikerlerden her biri için günde 250.-YTL (İkiyüzelli Yeni Türk Lirası)'dır.

c) Aşağıdaki hallerde ceza kesilmez

1- Hastalık sebebiyle işe devam edilmemesi (hastalığa ait raporun Sosyal Sigortalar Kurumu'nca veya resmi tabip tarafından verilmiş olması şarttır). Ancak; hastalık bir sene içinde toplam 30 (Otuz) günden fazla devam ettiği takdirde madde 14.1.'deki hükümlere göre ŞİRKET' in de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

2- Yıllık izin kullanılması

3- İş'le ilgili seyahatler,

(2) ve (3) maddeleri için ŞİRKET' in yazılı müsaadesinin olması şarttır. YÜKLENİCİ, ŞİRKET' in verdiği sürede ve onayladığı elemanlarla, şantiye müdürü dahil ŞİRKET' in değiştirmesine gerek gördüğü teknik elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, YÜKLENİCİ, ŞİRKET' ten hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

#### **Madde 15.İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ:**

YÜKLENİCİ 4857 sayılı yasanın 74 ve 76. maddelerine göre hazırlanan "Yapım İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzükleri" hükümleri ile ek ve değişikliklerini ve ilgili mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya YÜKLENİCİ sorumlu olacaktır.

## **Madde 16. İŞÇİ ALACAKLARI VE MALZEME BEDELLERİ:**

YÜKLENİCİ, işçi ve taşeron alacakları ile inşaatta kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi, taşeron alacakları ve malzeme bedelleri için Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi'nin 33. Maddesi, ihale konusunun özelliğine göre uygulanır.

## **Madde 17. İŞ VE İŞYERİNİN SİGORTALANMASI:**

YÜKLENİCİ, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzeri ile işin biten kısımlarını, özellik ve niteliklerine göre, işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçecek süre içinde meydana gelebilecek tehlikelere karşı, sigorta primini kendisi ödemek suretiyle, ŞİRKET' in uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ile ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirmek ve poliçenin birer nüshasını ŞİRKET' e vermek zorundadır. Aksi halde YÜKLENİCİ payı ödenmez.

YÜKLENİCİ'nin Sigorta yükümlülüğüne ilişkin özel şartlar ve hükümler:

### *17.1. Sigortaların Genel Şartları:*

17.1.1. YÜKLENİCİ, sözleşme'nin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği "Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü" nü taşır. YÜKLENİCİ, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu' gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır.

17.1.2. YÜKLENİCİ, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları kaydettirecektir;

a) Bu poliçede lehdar ..... olup onun yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez ve/veya fesih edilemez ve/veya hasar bedeli ödenemez.

b) Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini Sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.

c) Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile arttırmak zorundadır.

d) Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası ŞİRKET'in sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak YÜKLENİCİ ye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.

e) Sigortacı, kendisine alt sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi ŞİRKET' e ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra herhangi bir neden öne sürerek başvuruda kesinlikle bulunamaz ve bu sigortayı fesih edemez.

f) Sigorta Genel Şartları ve/veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine alt standart hükümler ve/veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur.

g) Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlemez ve/veya özel şart ilave edilemez.

(I) Sigorta süresi ve/veya sigorta teminatının değiştirilmesi ile ilgili olarak ŞİRKET' in YÜKLENİCİ' den yazılı talepte bulunması.

(ii) ŞİRKET' ce yazılı onay verilmesi.

h) YÜKLENİCİ ile ŞİRKET arasında akdedilen sözleşme ve ekleri ve/veya daha sonra düzenlenecek Ek Protokoller bu sigorta poliçesinin ayrılmaz parçasıdır.

l) Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, YÜKLENİCİ'nin başvuru tarihini takiben en geç 30 (otuz) gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri ŞİRKET' e yazılı olarak bildirmek zorundadır.

j) YÜKLENİCİ bu poliçenin Genel Şartları "Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü" hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir.

k) Riziko Adresi: .Bu sözleşmede bahsedilen Ada ve Parsellerdeki inşaat ve taşınmazlar.

l) Sigorta Konusu İşler: Sözleşme Madde 3'de sayılan hizmetlerin inşaat işleridir.

m) Sigortalı: ..... (ŞİRKET)

n) Sigorta Ettiren: YÜKLENİCİ ve sözleşmede belirtilen tebligat adresi

o) Sigortalı Adresi: ŞİRKET'in sözleşmede belirtilen tebligat adresi

17.1.3. YÜKLENİCİ, Sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsili yapan kişi ya da kuruluşun sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiği hususunda belgeleri temin ederek ŞİRKET' e poliçelerinin ekinde ibraz edecektir. Primlerin Ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını ŞİRKET' e poliçeler ile birlikte ibraz edecektir. Türk Ticaret Kanununun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise YÜKLENİCİ, Sigorta Şirketi tarafından onaylı "Sigorta Primi Ödeme Planı" nı bir örneğini, peşinatının ödendiğine dair makbuzun aslı ile birlikte poliçe ekinde ŞİRKET' e ibraz edecektir. Sigorta primi taksitlerinin "Sigorta Primi Ödeme Planı" nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını, ödeme tarihinden itibaren 30 gün içinde ibraz edecektir.

17.1.4. Madde 17.1.1'e göre verdiği beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, ŞİRKET 'in uğrayacağı maddi ve/veya manevi kayıplar ŞİRKET' e maliyeti ne olursa olsun % 10 (yüzde on) fazlası ile YÜKLENİCİ alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir.

## 17.2. İşveren Sorumluluk Sigortası

Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda YÜKLENİCİ' ye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, YÜKLENİCİ' ye ve/veya Taşeron firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından YÜKLENİCİ' den talep edilecek veya Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından YÜKLENİCİ' ye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir. Teminat kapsamına ayrıca alınacak haller;

a) İşçilerin, YÜKLENİCİ tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,

b) Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,

c) Manevi Tazminat Talepleri,

d) İşyerinde YÜKLENİCİ tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar.

17.2.1. İşveren Sorumluluk Sigortası için asgari Satış Toplam Geliri Tutarının % 5 (beş)'i kadar, sigorta süresi içerisinde gerçekleşeceği tahmin edilen ücret toplamı belirtilecek ve onun üzerinden depozit prim yatırılacaktır.

17.2.2. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:

Bedeni Zararlarda kişi başına: 20.000.-YTL (Yirmibin Yeni Türk Lirası),

Bedeni Zararlarda kaza başına: 200.000.-YTL (İkiyüzbin Yeni Türk Lirası) olarak tespit edilecektir.

17.2.3. YÜKLENİCİ, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmediği takdirde kesin teminatı serbest bırakılmayacaktır.

*17.3. Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:*

YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir.

17.3.1. Sigorta Şirketi YÜKLENİCİ ve/veya taşeron firmalar ve/veya ŞİRKET' i yapılabilecek tüm tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul düzenlenecek poliçede belirtilecektir.

17.3.2. Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat hükümleri altında teminata dahil edilecek ve poliçede belirtilecektir.

17.3.3. Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla YÜKLENİCİ ve/veya taşeron ve/veya onun ( adına hareket eden müşavir firma' ya düşecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dahil edilecektir.

*17.3.4. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler;*

Bedeni Zararlarda Şahıs Başına: 30.000.-YTL (Otuzbin Yeni Türk Lirası)

Bedeni Zararlarda Kaza Başına: 60.000.-YTL (Altmışbin Yeni Türk Lirası)

Maddi Zararlarda Kaza Başına :30.000.-YTL (Otuzbin Yeni Türk Lirası)

Tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari 120.000.-YTL (Yüzyirmibin Yeni Türk Lirası) olacaktır.

17.3.5. Üçüncü şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı 500.-YTL (Beşyüz Yeni Türk Lirası) olacaktır.

*17.4. Sözleşme Konusu İşlerin Sigortalanması ve İnşaat Sigortaları:*

YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin Madde 3'de tanımlanan işlerin tümünü (imalat, ihzarat vb.) ve bu kapsamdaki işleri yapmak üzere malzeme ve donanımı (şantiye tesisleri, makine-ekipman vb. gibi) her türlü hasar ve kayıplara karşı (yangın; deprem, sel, heyelan ve her türlü doğal afetler, hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin sebep olduğu vb.) sigorta ettirerek iş için kullanılması gereken söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır.

#### 17.4.1. Teminat Miktarları:

a) Sözleşme Konusu İşler:

İlk bildirim Satış Toplam Geliri Tutarı kadar olan sigorta teminatı, artırımına izin verecek şekilde düzenlenecek; fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımını genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak yükümlülüğünde olan YÜKLENİCİ, eksik sigorta bildirim durumuna düşmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını güncelleştirecektir.

b) Deprem Teminatı:

Deprem riskine karşı işlerin tamamı 17.4.1. a' da açıklanan miktar ve şartlarda sigortalanacaktır.

c) Enkaz Kaldırma Teminatı:

Asgari 150.000.-YTL (Yüzellibin Yeni Türk Lirası) tutarında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dahilinde olacaktır.

d) Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:

Asgari 150.000.-YTL (Yüzellibin Yeni Türk Lirası) olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları yada ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır. İş için kullanılması gereken söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilenecek şartlarda sigortalanarak hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.

e) Makine-Ekipman Teminatı:

YÜKLENİCİ, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine-ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari 200.000.-YTL (ikiyüzbin Yeni Türk Lirası) teminatla Makine Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gereken söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin ilerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve/veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını yada ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.

#### 17.4.2. Sigorta Süresi:

Bu madde kapsamında bulunan 3. şahıs Mali Mesuliyet İşveren Mali Mesuliyet ve All Risk İnşaat Sigortaları İmar durumu alınış tarihinden başlayarak geçici kabulün ŞİRKET' e onay tarihine kadar devam edecek; geçici kabul tarihinden kesin kabul tarihine kadar bakım kızı da kapsama ayrıca ilave edilecektir. Sigortanın süresi dolduktan sonra YÜKLENİCİ sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini ŞİRKET' e ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi ŞİRKET' e yapılmayacaktır.

#### 17.5. Sigortaların Yaptırılmaması Durumuna:

YÜKLENİCİ, 17.1, 17.2, 17.3 ve 17.4'de tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber ŞİRKET' e ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir.

Sigorta Poliçelerinin tümü yukarıdaki hükümler uyarınca ŞİRKET' e ibraz edilmedikçe ve prim ödemeleri bu maddede öngörülen şekilde yapılmadıkça YÜKLENİCİ' ye YÜKLENİCİ Payı Geliri Ödenmeyecektir.

Ayrıca poliçelerin zeyilnameleri güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, ŞİRKET' e talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip ŞİRKET tarafından onay verilmedikçe YÜKLENİCİ Payı Geliri Ödemesi yapılmayacaktır.

Zeyilnamelerin gecikmesi durumunda ŞİRKET, YÜKLENİCİ alacağından keserek veya YÜKLENİCİ alacağı yoksa teminatından kesilerek, zeyilname düzenlettirerek gereken primleri sigortacıya YÜKLENİCİ namı ve hesabına ödeyebilir.

Ancak, ŞİRKET' in gerek poliçeler gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, YÜKLENİCİ'nin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir. Şöyle ki; ŞİRKET tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen YÜKLENİCİ'nin sigorta yükümlülüğüne göre, YÜKLENİCİ'nin ve/veya sigortacının eksik ve kusurlu sigorta işlemi yapmış olmasının ŞİRKET onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi YÜKLENİCİ ŞİRKET' in de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur.

### **Madde 18. KULLANILACAK MALZEMELER:**

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde en az TSE belgesi olan malzemeler, madeni aksam, cihazlar vb'leri kullanılacaktır. İnşaatla kullanılacak tüm malzemeler için ŞİRKET' in yazılı izni alınmış olacaktır. Kullanılacak malzemelerin TSE belgesine haiz olması ŞİRKET tarafından onaylandığı anlamına gelmez. ŞİRKET İş'in özelliğine göre dilediği marka ve modelde malzeme belirlemede, YÜKLENİCİ tarafından önerilen malzemeleri reddetmekte ve yeni malzeme önerilmesini istemekte serbesttir.

Kullanılacak malzemeler birinci kaliteden olmak üzere en az 3 (Üç) alternatifli olarak tanıtım dosyaları ile birlikte kontrollük ve ŞİRKET' in onayına sunulacak ve gerekenler için ŞİRKET' e numune verilecektir. ŞİRKET söz konusu malzemelerin fenni özelliklerini tespit amacıyla, her türlü gideri YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemenin kullanılmasından doğacak her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ ye aittir ve ŞİRKET bu durumda sözleşmeyi tek taraflı feshetmek dahil her türlü dava ve tazminat haklarını saklı tutar.

YÜKLENİCİ, şantiyeden uzaklaştırılması Kontrol tarafından istenilen malzemeleri bütün giderleri kendisine ait olmak üzere, şantiye dışına çıkaracaktır. Çıkarmadığı takdirde, Kontrol tarafından şantiye dışına çıkarılacak ve yapılan masraf YÜKLENİCİ' den tazmin edilecektir.

Onaysız malzeme kullanıldığının fark edilmemesi sonucu YÜKLENİCİ' ye ŞİRKET tarafından yazılı uyarı yapılmamış olması, malzemenin fenni nitelik ve şartlara sahip bulunduğu ve Türk Standartlarına uygun olduğu anlamına gelmeyeceği gibi, bu hal YÜKLENİCİ' nin sorumluluğunu da ortadan kaldırmaz. ŞİRKET' in onayı alınmış olsa bile gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları ve 3. şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü hak talebi ve sorumluluklara karşı YÜKLENİCİ sorumludur.

### **Madde 19. FİYAT, ÜCRET, VERGİ VE RESİMLERDEKİ ARTIŞLAR:**

YÜKLENİCİ, inşaatın maliyetine ve/veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden; vergi, resim, harç, fon, SSK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması, yeni vergi vb. giderler nedeniyle ŞİRKET' ten, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

## **Madde 20. KANALİZASYON, SU, ELEKTRİK, VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI BAĞLANTILARI VE DEVRİ:**

Yapıların kullanılabilir halde teslimi için; Geçici Kabul'den önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ile ilgili kurum ve kuruluşlara kabul ve devir işleri de YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

Sözleşme konusu iş kapsamı içinde kalan tüm teknik altyapı işleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, ayrıca elektrik, su, kanalizasyon, yağmursuyu, telefon vb. gibi tesisatların şebekeye bağlanmasına ve ilgili kurum ve kuruluşlara kabul ve devir işlemine ait tüm masraflar da YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Katılım payları ve altyapı yapım teminatları ile ilgili masrafları da YÜKLENİCİ ödeyecektir.

## **Madde 21. İŞ SAHASININ TEMİZLENMESİ:**

a) Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve iş'in yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,

b) İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki; çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,

c) İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında YÜKLENİCİ'ye ait var ise; fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve iş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ'ye aittir.

Verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa ŞİRKET bu işleri yaptırmaya ve masrafları % 50 (Yüzdeelli) ceza ilavesi ile YÜKLENİCİ Payı Gelirinden veya teminatından kesmeye yetkilidir.

## **Madde 22. ŞİRKET'İN GENEL GÖREVLERİ:**

22.1. ŞİRKET, sözleşme konusu inşaatların yapılacağı arsaları sözleşmenin imzalanmasını müteakip 10 (on) gün içinde YÜKLENİCİ'nin yapacağı yazılı müracaatı takip eden 10 (on) işgünü içinde hali hazır durumuyla bir tutanakla YÜKLENİCİ veya yetkili temsilcisine teslim edecektir.

22.2. Arsa sahibi olarak ŞİRKET, sözleşme konusu işlerin YÜKLENİCİ tarafından yapılabilmesi, ilgili makam ve merciler nezdinde çap, röperli çap/kroki, imar durumu ve projelerin tasdiki istemlerinde bulunabilmesi, imar, inşaat, ruhsat vb işlerini takip ve intaç etmek için talep edeceği vekaletnameyi YÜKLENİCİ'nin veya bildireceği kişilerin adına düzenleyerek tevdi edecektir.

22.3. YÜKLENİCİ tarafından, ŞİRKET'e onay için teslim edilen proje, rapor, iş programı vb. dokümanlar üzerinde yapılan teknik kontroller aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça en fazla 15 (onbeş) işgünü içinde tamamlanır (Özel Teknik Şartnamenin 4. maddesindeki süreler saklı kalmak şartı ile). Ancak belgelerde eksiklik bulunması halinde, eksik belgenin tamamlanması talep tarihi ile bu belgenin tamamlandığı tarih arasında geçecek süre 15 (onbeş) günlük süreye ilave edilir. Bundan dolayı YÜKLENİCİ herhangi bir süre uzatımı talebinde bulunamaz.

22.4. ŞİRKET yasalardan ve sözleşmeden doğan yetki ve görevlerini resen kullanmakta serbesttir.

### **Madde 23. İŞİN KONTROLÜ:**

Sözleşme konusu tüm işleri denetlemek üzere İnşaat Ruhsatının alındığı tarihten itibaren ŞİRKET tarafından, bir veya birden fazla sayıda kendi personel kadrosundan ve/veya Teknik Müşavirlikten işyerinde bulundurulmak üzere Kontrollük Teşkilatı görevlendirilecektir. Kontrollük Teşkilatında görevlendirilen elemanların isim ve sıfatları ŞİRKET tarafından yazı ile YÜKLENİCİ' ye bildirilecektir. Kontrollük Teşkilatında görevlendirilen elemanları işin sözleşme, şartnameler ve projelere göre yapılması ile faaliyetin iş programına göre yürütülmesini ŞİRKET adına denetler.

YÜKLENİCİ, Kontrollük Teşkilatında görevlendirilen elemanların şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak verecekleri talimatlara uymak zorundadır.

Kontroller' in yapılan işi uygun bulması, sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlerdeki YÜKLENİCİ sorumluluğunu ortadan kaldırmaz, sözleşme konusu işlerin sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlere göre yapılmasına yönelik tüm sorumluluk YÜKLENİCİ' ye aittir.

ŞİRKET tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin ŞİRKET' in yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde; YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri ŞİRKET' in isteyeceği şekle getirmek zorundadır.

YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi Kontrol tarafından tutulacak olan şantiye defterini günlük olarak imzalamak zorundadır.

### **Madde 24. İŞLERİN İLK MUAYENESİ:**

Altyapı işleri dahil olmak üzere yapım işlerinin Geçici Kabule hazır hale getirildiği, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile ŞİRKET' e bildirilecektir. ŞİRKET, Kontrollük Teşkilatı marifetiyle 10 (On) işgünü içinde işin ilk muayenesini yaparak kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir.

İşin Geçici Kabule hazır olabilmesi için, yapılan işlerin kusuru ve noksan kısımlarının, Altyapı ve Üst Yapı Tüm İnşaat İşlerinin porsantaj değerleri toplamının %5 (Yüzde beş)'inden fazla olmaması aynı zamanda bu kusur ve noksanların, yapının kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması ve YÜKLENİCİ'nin Madde 20'deki yükümlülüklerini yerine getirmiş olması şarttır.

### **Madde 25. GEÇİCİ KABUL:**

İlk muayene sonunda, işlerin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemine mani bir durum bulunmadığı tespit edildiği takdirde, ŞİRKET' ce bir Geçici Kabul Heyeti teşkil edilir. Geçici Kabul Heyetinin işyerinde bulunacağı tarih yazı ile YÜKLENİCİ' ye veya vekiline önceden bildirilir. Geçici Kabul Heyeti, ŞİRKET tarafından bildirilen tarihte YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, yapım kabule elverişli görülürse usule uygun olanak Geçici Kabul Tutanağı tanzim edilerek, heyet üyeleri ve YÜKLENİCİ veya vekili tarafından işyerinde imzalanır. Aksi halde işin Geçici Kabule uygun bulunmadığı bir tutanakla tespit edilir.

YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen ŞİRKET tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmazsa kabul ertelenmez ancak bu durum Geçici Kabul Tutanağında belirtilir.

Muayenede kabule engel olmayan noksan ve kusurlar görüldüğü takdirde bunların neler olduğunu gösteren bir liste tutanağa eklenecek ve bunların karşılıklarına takdiren ve tahminen düzeltme bedellerinin 3 (Üç) katı bedel yazılarak tamamlanmaları için uygun bin süre tayin edilecektir. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir. Ancak bu süre sonunda noksan ve kusurlar giderilmediği takdirde yapılmayan noksan ve kusurlar için karşılıklarında gösterilen bedeller BHTG içindeki YÜKLENİCİ Payından ve/veya kesin teminatından kesilir. Ancak bu vb. kesintiler ŞİRKET Payı Geliri olarak hesaplanamaz. Noksan ve kusurların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurların giderilmesine yönelik işler ŞİRKET tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının BHTG içindeki YÜKLENİCİ Payı ve kesin teminatı da geçmesi halinde geri kalanı hükmen tahsil olunur.

Geçici Kabul tarihi olarak esas alınacak tarih (Geçici Kabul İtibar Tarihi), işin geçici kabule elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup, bunu Geçici Kabul Heyeti tespit ederek tutanağa geçirir.

Geçici Kabul Heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olursa YÜKLENİCİ Payından veya teminatından uygun görülecek bir nefaset bedeli kesilmek şartı ile işi, ŞİRKET bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek bedel Geçici Kabul Tutanağında belirtilecektir. YÜKLENİCİ bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Geçici kabul tutanağı ŞİRKET tarafından onandıktan sonra yürürlüğe girecek; noksan ve kusurlu işlerin tamamlanması için verilen süre ise, tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden başlayacaktır.

Geçici Kabul işin Kesin Kabulü anlamına gelmez.

İşin erken bitirilmesi halinde, ŞİRKET Geçici Kabul İşlemi yapabilir. Bu durumda Bakım ve Muhafaza Dönemi, Geçici Kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar. ŞİRKET' in uygun görmesi halinde kısmi geçici kabul yapılabilir.

Geçici işgal:

İş yapımı tamamlanmadan önce, işin bitmiş kısımları ŞİRKET 'in isteği üzerine geçici kabulü tazammun etmemek şartıyla YÜKLENİCİ ile birlikte yapılacak bir tutanak ile ŞİRKET' e teslim edilir. Bu hususta ŞİRKET' çe yapılacak talebe YÜKLENİCİ itirazda bulunulamaz. Ayrıca teslim sırasındaki eksik ve kusurlu işlerin tam bir listesi çıkarılarak tutanağa eklenecektir.

## **Madde 26. KESİN KABUL:**

Geçici kabulün itibar edildiği tarihten (Kısmi geçici kabul yapılırsa son kısmın geçici kabulünün yapıldığı tarihten) 365 (Üçyüzaltmışbeş) gün sonra geçici kabul işlemindeki esas ve şartlara uyularak işin son kontrolü yapılır. Kesin kabule bir engel görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı işyerinde imzalanır. Ancak kullanılma sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmekten doğan durumlar (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir) dışındaki işin kötü yapılmasına yüklenebilecek, geçici kabul esnasında tespit edilmemiş olan veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan kusur ve noksanlar mevcut ise bu hususlar tespit edilerek bir liste halinde tutanağa eklenir. Tespit edilen bu kusurlu ve noksan işlerin karşılıklarına takdiren ye tahminen düzeltme bedellerinin 3 (üç) katı bedel yazılarak

tamamlanmaları için uygun bir süre verilir. Bu süre tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden itibaren başlayacaktır.

Bu süre sonunda noksan ve kusurlar giderilmediği takdirde yapılmayan noksan ve kusurlar için karşılarında gösterilen bedeller BHTG içindeki YÜKLENİCİ Payından ve/veya kesin teminatından kesilerek Kesin Kabul yapılmış sayılır. Ancak bu vb. kesintiler ŞİRKET Payı Geliri olarak hesaplanamaz. Noksan ve kusurların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurların giderilmesine yönelik işler ŞİRKET tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının BHTG içindeki YÜKLENİCİ Payı ve kesin teminatı da geçmesi halinde geri kalanı hükmen tahsil olunur.

#### **Madde 27. BAKIM VE MUHAFAZA DÖNEMİ:**

YÜKLENİCİ, taahhüdündeki işlerin bakım ve muhafazasından kesin kabul yapılmıncaya kadar veya taahhüt konusu işler içinde yer alan; satılan bağımsız bölümler alıcılarına, donatı, teknik alt yapı ve alanlar ilgili kurum/kuruluşlara, peyzaj alanları kurulacak işletme şirketi, site yönetimi veya ilgili Belediye/Kurumlara bir tutanakla devredilinceye kadar sorumludur. Tutanaklar, ŞİRKET' in kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ' ye aittir.

#### **Madde 28. HESAP KESME:**

28.1. Hesap Kesme Paylaşım Raporu; ŞPTG ve YPTG'nin belirleneceği nihai Paylaşım Raporu olup, Kesin Kabul Tutanağının onaylanmasını takiben ŞİRKET' ce tanzim edilecektir. Kesin Kabulde eksik ve kusur tespit edilmesi ve giderilmesi için YÜKLENİCİ' ye süre verilmesi halinde; Hesap Kesme Paylaşım Raporu bu süre bitiminde tanzim edilecektir.

28.2. Hesap Kesme Paylaşım Raporunda, öncelikle Hesap Kesme tarihi itibarıyla ve madde 5.3.'te belirtilen hükümler uyarınca STG ye "STG içindeki ŞPGO karşılığı ŞPTG" hesaplanır. Hesap Kesme tarihindeki "Asgari ŞPTG"; ŞİRKET tarafından tamamının tahsil edildiği tarihteki son güncellenmiş "Asgari ŞPTG" tutarıdır.

ŞİRKET tarafından tahsil edilmiş olan "Asgari ŞPTG" ile "STG içindeki ŞPGO karşılığı ŞPTG" den yüksek olanı ŞPTG dir. STG içindeki ŞİRKET Payı Toplam Geliri (ŞPTG) düşüldükten sonra kalan tutar YÜKLENİCİ Payı Toplam Geliri (YPTG)'dir.

28.3. Bağımsız bölüm satışlarının Kesin Kabul tarihine kadar tamamlanması ve satış bedellerinin tamamının Hesap Kesme tarihine kadar tahsil edilmesi halinde;

a) Madde 28.2.'de belirtildiği şekilde hesaplanan SPTG "STG içindeki ŞPGO karşılığı ŞPTG" ise; ŞPTG'nin ŞİRKET tarafından tahsil edilmeyen kısmı BHTG' den tahsil edilir ve madde 28.5. e göre işlem yapılır.

b) Madde 28.2.'de belirtildiği şekilde hesaplanan ŞPTG = "Asgari ŞPTG" ise; ödeme planı doğrultusunda ŞPTG'nin tamamı Hesap Kesme tarihine kadar ŞİRKET' ce tahsil edilmiş olacağından madde 28.5. e göre işlem yapılır.

28.4. Bağımsız bölüm satışlarının Kesin Kabul tarihine kadar tamamlanamaması ve/veya vadeli satışlar nedeniyle satış bedellerinin tamamının Hesap Kesme tarihine kadar tahsil edilememesi halinde;

a) Madde 28.2. 'de belirtildiği şekilde hesaplanan ŞPTG = USTG içindeki ŞPGO karşılığı ŞPTG" ise; ŞPTG'nin ŞİRKET' ce tahsil edilmeyen kısmı öncelikle BHTG' den tahsil edilir. Banka hesabında kalan tutarın yeterli olmaması halinde ise kalan bağımsız bölümlerden rayiç

değerleri üzerinden bağımsız bölüm almak suretiyle tahsil edilir. Bunun da yeterli olmaması halinde vadesi Hesap Kesme tarihini geçen alacak tutarlarının Hesap Kesme tarihine indirgenmiş tutarlarına göre, vadesi Hesap Kesme tarihini geçen alacakların ne kadarının ŞİRKET tarafından tahsil edileceği belirlenir ve madde 28.5. 'e göre işlem yapıldıktan sonra YÜKLENİCİ 'payına düşen kalan bağımsız bölümlerin, her türlü masraf YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere YÜKLENİCİ adına tapu devri yapılır. Vadeli satışlar nedeniyle Hesap Kesme tarihinden sonra banka hesabına yatırılacak olan taksitler içindeki YÜKLENİCİ Payı Geliri ise Banka hesabına her yeni nakit girişini takip eden 10 (On) gün içinde YÜKLENİCİ'nin Banka hesabına yatırılır. Vadeli satışlardan kaynaklanan taksit tutarlarının Hesap Kesme tarihinden önceki veya sonraki her türlü takip masrafları YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

b) Madde 28.2.'de belirtildiği şekilde hesaplanan ŞPTG = "Asgari ŞPTG" ise; ödeme plan doğrultusunda ŞPTG'nin tamamı Hesap Kesme tarihine kadar ŞİRKET' ce tahsil edilmiş olacağından madde 28.5. 'e göre işlem yapıldıktan sonra YÜKLENİCİ payına düşen kalan bağımsız bölümlerin, her türlü masraf YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere YÜKLENİCİ adına tapu devri yapılır ve vadesi Hesap Kesme tarihini geçen tüm taksit tutarları hesaba yatırılmalarını takip eden 10 (On) gün içinde YÜKLENİCİ'nin Banka hesabına yatırılır.

c) Kalan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri esas alınarak yapılacak bağımsız bölüm paylaşımında ŞİRKET, payına düşen bağımsız bölümlerin belirlenmesinde öncelik hakkına sahiptir. Kalan bağımsız bölümlerin tam olarak paylaşılabilmesi halinde fark tutar, Hesap Kesme Paylaşım Raporunda mahsuplaşılır. Bunun mümkün olmaması halinde farktan dolayı borçlu olan taraf Hesap Kesme Paylaşım Raporunun onayını takip eden 10 (On) gün içerisinde farktan kaynaklanan tutarı alacaklı tarafa ödemekle yükümlüdür.

28.5. ŞİRKET' in, YÜKLENİCİ' den ŞPTG haricindeki alacakları (noksan ve kusurlu işlerin giderilme bedelleri, nefaset kesintisi bedelleri, cezaları vs.) YPTG' den düşülür ve YPTG'nin kalan kısmı serbest bırakılmadan önce BHTG içindeki YÜKLENİCİ Payından tahsil edilir. Bu işlemler yapıldıktan sonra Hesap Kesme Paylaşım Raporunda tespit edilen BHTG içindeki YÜKLENİCİ payı serbest bırakılır. Noksan ve kusurlu işlerin giderilme bedelleri, nefaset kesintisi bedelleri, cezalar v.b. ŞİRKET alacakları ŞPTG içinde hesaplanamaz.

28.6. Madde 28.2.' de belirtildiği şekilde hesaplanan ŞPTG'nin ve bunun dışındaki diğer ŞİRKET alacaklarının madde 28.3., 28.4. ve 28.5.'te belirtilen hükümler uyarınca tahsil edilememesi halinde, ŞPTG'nin tahsil edilemeyen kısmı ve/veya diğer ŞİRKET alacakları YÜKLENİCİ' den nakden ve defaten tahsil edilir. Aksi halde Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte YÜKLENİCİ'nin teminatından tahsil edilir. YÜKLENİCİ teminatının yeterli olmaması halinde ise hükmen tahsil edilir.

### **Madde 29. KESİN TEMİNATIN GERİ VERİLMESİ:**

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yenine getirildiği ve YÜKLENİCİ'nin bu işten dolayı ŞİRKET' e herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, geçici kabulde tespit edilen eksik ve kusurların giderilmesi ve geçici kabul tutanağının onaylanmasından sonra, YÜKLENİCİ'nin Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan ilişiksiz belgesi getirmesi halinde kesin teminatın yarısı, kesin kabul işlemleri tamamlandıktan ve Hesap Kesme Paylaşım Raporu onaylandıktan sonra kalanı YÜKLENİCİ' ye geri verilir. Kısmi geçici kabulünde kesin teminat serbest bırakılmaz.

### **Madde 30. DEVİR VE TEMLİK:**

YÜKLENİCİ, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini ŞİRKET' in yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez. Sözleşme konusu iş,

kısmen dahi olsa .....Yönetim Kurulu'nun onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların bu iş'in Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olmaları zorunludur. Sözleşmenin izinsiz devri veya YÜKLENİCİ'nin sözleşmeden kaynaklanan hak ve menfaatlerinin izinsiz temliki halinde işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş 31. madde hükümlerine göre tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı gelir kaydedilir. YÜKLENİCİ sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden gayri kabul rücu olarak kabul ve taahhüt eder.

### **Madde 31. SÖZLEŞMENİN FESHİ VE İŞ'İN TASFİYESİ:**

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla;

a) YÜKLENİCİ'nin iflasına karar verilmesi veya konkordato istemesi, her ne sebeple ve kim tarafından olursa olsun YÜKLENİCİ'nin bu sözleşmeden doğan hak ve alacakları üzerine haciz, ihtiyati haciz, tedbir gibi hukuksal takyitlerin konulması, YÜKLENİCİ'nin, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçmesi veya bu sözleşme ve eklerinde tayin ve tespit edilen vecibeleri yine sözleşmede yazılı zorlayıcı sebepler olmaksızın kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde, ŞİRKET' in en az 30 (Otuz) gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca bir ihbara, ihtara ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ŞİRKET sözleşmeyi fesh ederek bu durumu YÜKLENİCİ' ye tebliğ eder. Sözleşme bu surette bozulduğu takdirde, YÜKLENİCİ'nin Kesin Teminatı ŞİRKET' ce gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen Kesin Teminat hiçbir surette YÜKLENİCİ borcuna mahsup edilemez. '

b) Sözleşmenin feshinden dolayı, iş'in ŞİRKET tarafından ikmali sonucu çıkabilecek zararlara karşılık olmak üzere, YÜKLENİCİ'nin sözleşmenin feshi tarihindeki tüm hakları (Ek Ödeme Teminatları, alacakları vs.) bloke edilir. ŞİRKET'in ikmali için zaruri gördüğü takdirde, YÜKLENİCİ'nin şantiyedeki mevcut alet, makine ve diğer tesislerine veya bunların bir kısmına, mukabilinde kira, amortisman tazminatı gibi herhangi bir bedel ödemek mecburiyetinde kalmaksızın vaziyet edebilir. YÜKLENİCİ buna muvafakatini şimdiden beyan eder.

c) Sözleşmenin feshi tarihinden itibaren 10 (On) gün içerisinde tespit çalışmalarının başlayacağı tarih ŞİRKET tarafından YÜKLENİCİ' ye yazılı olarak bildirilir. YÜKLENİCİ' ye yazılı olarak bildirilen tespit çalışmalarının başladığı tarihten itibaren 30 (Otuz) gün içerisinde, o güne kadar YÜKLENİCİ tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS), madde 5.5.4.'te açıklanan porsantaj oranlarına göre ŞİRKET tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte yapılacak ölçümlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı tanzim edilir. Ayrıca sözleşme konusu iş'te kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek Hâlihazır Durum Tespit Tutanağında belirtilir. Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu iş'te kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla YÜKLENİCİ veya vekiline teslim edilir. YÜKLENİCİ bu malzemeleri ŞİRKET' ce belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde ŞİRKET ce ödenecek her türlü kira hamaliye nakliye depo gideri vb giderleri Merkez Bankası temerrüt faiziyle birlikte ŞİRKET' e ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz. YÜKLENİCİ veya vekilinin, ŞİRKET tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus Tutanakta belirtilir. YÜKLENİCİ, bu durumda ŞİRKET tarafından yapılan tespitinde itirazda bulunmayacağını ve ŞİRKET tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul edeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

d) YÜKLENİCİ tarafından onaylı proje ye mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu işlerin bedelleri; ŞİRKET' ce onaylanan Keşifler esas alınarak Taahhüt Konusu İşlerinin

Gerçekleştirilme Seviyesi (TIGS)'ne göre ŞİRKET' ce hesaplanır. Ancak bu şekilde yapılan değerlendirmede bulunan miktarın, fiili satış gelirlerinden ŞİRKET payı ayrıldıktan sonra kalan miktarın üzerinde olması halinde bu miktarı aşan tutarın ödenmeyeceğini YÜKLENİCİ şimdiden kabul ve taahhüt eden. Sözleşme ve ekleri ile onaylı proje ve mahal listelerine uygun olmayan imalatlar ile şantiye binası işçi koğuşu pazarlama ofisi vb. imalatlar değerlendirmeye alınmaz. Bu hesaplar yapılırken cezai müeyyide olarak; ilk inşaat ruhsatlarının alındığı yıl itibarıyla hesaplanan Toplam Keşif Tutarı, (TKT)'nin %10 eksiği üzerinden işlem yapılır. Hâlihazır Durum Tespit Tutanağında belirtilen sözleşme konusu iş'te kullanılacak malzemelerin bedelleri, malzeme satıcılarının peşin satış fiyatlarına göre ve en düşük fiyatlar esas alınarak belirlenir. Sözü edilen hesapların ŞİRKET' ce yapılmasını takiben yapılan hesaplar YÜKLENİCİ' ye noter kanalıyla tebliğ edilir; YÜKLENİCİ, ŞİRKET' ce yapılan hesaplara varsa itirazını tebliğ tarihinden itibaren 15 (Onbeş) gün içerisinde yazılı olarak bildirir. YÜKLENİCİ'nin belirtilen süre içerisinde ŞİRKET' ce yapılan hesaplara yazılı olarak itiraz etmemesi halinde, hesapların YÜKLENİCİ tarafından aynen kabul edildiği hükmüne varılır. YÜKLENİCİ'nin belirtilen süre içerisinde ŞİRKET' ce yapılan hesaplara yazılı olarak itiraz etmesi halinde ise, itiraza esas konular ŞİRKET' ce değerlendirilerek hesaplarda yapılması gerekli görülen değişikliklere göre nihai hesaplar yapılır. ŞİRKET' ce yapılan bu nihai hesaplar, kesinleştiği kabul edilerek değerlendirilmek üzere tekrar YÜKLENİCİ' ye tebliğ edilir.

e) Geriye kalan işler, YÜKLENİCİ nam ve hesabına ŞİRKET tarafından yaptırılır. Böyle bir işlemde dolayı, ŞİRKET' in bir zararı doğduğu takdirde, öncelikle YÜKLENİCİ'nin bloke edilen alacaklarından bunun mümkün olmaması halinde ise YÜKLENİCİ' den hükmen ve defaten tahsil edilir. Yukarıda belirtilen yöntemle hesaplanacak imalat kesin bedeline göre, varsa YÜKLENİCİ alacağı, işlerin tamamlanabilmesi için gerekli bütün harcamalar ve ŞİRKET Payı Toplam Geliri ayrıldıktan sonra ödenir. Elde edilecek 'Toplam Gelir, gerekli harcamaları ve ŞİRKET Payı Toplam Gelirini karşılamaz ise, YÜKLENİCİ' ye herhangi bir ödeme yapılmayacağı gibi yukarıdaki işlemler uygulanır.

f) Onaylı projelere göre yapılan veya kullanılacak olan herhangi bir imalat veya malzeme bedelinin ŞİRKET' ce onayım Keşif Özetlerinde bulunmaması halinde, imalat veya malzeme bedeli, inşaat ruhsatlarının alındığı yıl fiyatları esas alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı başta olmak üzere, İller Bankası, Karayolları veya ilgili diğer idarelerin birim fiyat ve uygulama esaslarına göre %10 tenzilata tabi tutularak değerlendirilecektir. Ayrıca işi feshedilen YÜKLENİCİ, ŞİRKET ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

### **Madde 32. GENEL GECİKME CEZASI VE GECİKME SÜRESİ:**

Kabul edilen zorlayıcı sebepler dışında, işlerin bu sözleşme ile tespit olunan tarihte bitirilmemesi halinde kalan işlerin toplam işe oranı hesaplanır ve kalan işlere uygulanmak üzere her gecikme günü için bu oran ile tespit olunan tarihteki Satış Toplam Gelini (STG)'nin çarpımının % 0,003 (onbindeüç)'ü oranında gecikme cezası YÜKLENİCİ Payı Toplam Geliri (YPTG)'nden veya kesin teminatından kesilir. Bu gecikme 30 (otuz) günü geçerse ŞİRKET her gün için bu cezayı alarak 30 (otuz) gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

### **Madde 33. SÜRE UZATIMI VE ZORLAYICI SEBEPLER:**

Sözleşmenin 6.maddesinde belirtilen iş süresi aşağıda yazılı zorlayıcı hallerde uzatılabilir.

1. YÜKLENİCİ kusuru dışında, ŞİRKET' in de kabul edeceği gecikme sebepleri,
2. Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
3. Sosyal sebepler dolayısıyla vaki haller;

- a) Kanuni grev vuku bulması,
- b) Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
- c) Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılmaması dolayısıyla işin önemli derecede aksaması,

söz konusu ise.

Zorlayıcı sebeplere dayanılarak verilecek süre uzatımları, bu sebeplerin iş üzerindeki tesir derecesine, YÜKLENİCİ'nin bunlara sebebiyet vermemiş ve bunların önlenmesine veya ortadan kaldırılmasına gücü yetmemiş bulunmasına ve bunların oluş tarihlerinden başlayıp, 10 (on) gün içinde yazılı olarak ŞİRKET' e onaylı belgeleri ile birlikte bildirilmesine ve YÜKLENİCİ'nin talebine bağlıdır.

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen ŞİRKET' e aittir. YÜKLENİCİ'nin süre uzatımına hak kazanması kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ŞİRKET Payı Toplam Geliri ile ŞİRKET Payı Gelir Oranı'nın değiştirilmesine yönelik bir talebe sebep teşkil etmez. Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatılmasında Bayındırlık İşleri Genel şartnamesi'nin 27.maddesi hükümlerine uyulur. '

#### **Madde 34. KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI:**

YÜKLENİCİ sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. YÜKLENİCİ bu tür objeler bulunduğu kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu uyarınca işlem yapar ve derhal durumu ilgili kurum ve mercilerle birlikte ŞİRKET' e bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan YÜKLENİCİ sorumludur.

#### **Madde 35. HÜKÜMLER ARASINDA ÇELİŞME:**

- a) Teklif Alma Şartnamesi, Özel Teknik Şartname, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümler arasında çelişme halinde ŞİRKET lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü ŞİRKET belirler.
- b) Sermaye Piyasası Kanunu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili mevzuatın amir hükümleri öncelikli olarak uygulanır. YÜKLENİCİ bu düzenlemelere uymayı kabul eder.
- c) Sözleşmenin yorumu; Sözleşme maddelerinin ve sözleşme eklerinin yorumunda bu iş için ŞİRKET' in hiçbir masrafı, gideri, ücret, vergi ve harç v.s. şekilde maddi bir bedel ödemeyeceği, ŞİRKET' in yalnızca hasılat paylaşımından gelir elde edeceği ve/veya ödeme planına göre arsa karşılığı bedeli tahsil edeceği, YÜKLENİCİ tüm bu hususları bilerek, yapım işinin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu öncelikli ve asgari olarak baz alınır ve sözleşmenin yorumu buna göre yapılır.

#### **Madde 36. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ VE YERİ:**

Teklif Alma Şartnamesi, Özel Teknik Şartname, Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde ..... Mahkemeleri ve icra Müdürlükleri yetkilidir. Sözleşmeden doğan ihtilaflarda % 10 (on) vekâlet ücreti YÜKLENİCİ' ye aittir.

### **Madde 37. SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ:**

Teklif Alma Şartnamesi, Özel Teknik Şartname, Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin hükümlerinde değişiklik yapılması veya sözleşmede hüküm bulunmaması sebebi ile yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde tarafların karşılıklı mutabakatı ile ek protokol düzenlenerek değişiklik yapılabilir.

### **Madde 38. MAKİNE PARKI:**

Asgari olarak aşağıdaki ekipmanın temin edilmesi zorunludur:

<u>Araç gereç cinsi</u>	<u>Asgari adet</u>	<u>Kapasite</u>
Kamyon	6	10 ton
Vibratör	6	2,5 Hp
Motopomp	2	20 PS
Yükleyici	2	5500 ib
Yük asansörü	6	500 kg
Elektronik distomat (Total station)	1	

### **Madde 39. YÜKLENİCİNİN TEMİN EDECEĞİ ARAÇ VE GEREÇLER:**

a) YÜKLENİCİ, bu işin yürütülmesi sırasında açılacak şantiye içerisinde asgari 60 m<sup>2</sup> tam donanımlı, tefrişli, (1 adet hatlı sabit telefon, 1 adet hatlı fax) bir mahalli kesin kabul tarihine kadar ŞİRKET' in kullanımına verecektir. ŞİRKET'e verilecek mahallin bağımsız giriş ve çıkışı olacaktır. Şantiyede ŞİRKET' e tahsis edilen mahallin elektrik su ısınma tüm temizlik bakım işletme yakıt ve onarım giderleri ile sabit telefon ve fax ile ilgili tüm giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

b) YÜKLENİCİ 1 (bin) Adet Son model, Sıfır kilometre, Silindir hacmi 1600 cc, ABS'li, Klimalı, Alarmlı, kaskolu, Trafik seti, Köprü ve Otoyol Otomatik Geçiş Sistemli (OGS) ve yakıt için Taşıt Tanıma Sistemli ŞİRKET' in seçeceği Opel, Toyota, Honda vb. Marka otomobillerden birini imar durumu alındıktan sonra işin kesin kabul onay tarihine kadar ŞİRKET'in hizmetine verecektir.

c) Ulaşım Aracı herhangi bir nedenle (kaza vb.) hizmet dışı kaldığı takdirde, YÜKLENİCİ söz konusu ulaşım aracı hizmete girene kadar bir başka ulaşım aracını (gerekliyorsa sürücü ile birlikte) ŞİRKET' in hizmetine vermek zorundadır. Ulaşım aracının tüm vergi, sigortaları ile yakıt, bakım, yedek parça, Köprü ve Otoyol Otomatik Geçiş Sistemi (OGS) vb. gibi işletme masrafları YÜKLENİCİ' ye aittir.

d) YÜKLENİCİ yukarıdaki yazılı ulaşım aracını imar durumu alınış tarihinden sonra 20 gün içinde ŞİRKET' e teslim edecektir. Aksi takdirde geç teslim edilen ulaşım aracı için günlük 200,- YTL/Gün (ikiyüzYeniTürk Lirası) ceza YÜKLENİCİ'nin alacağından düşülür. Şayet bu gecikme 20 günü geçerse ŞİRKET söz konusu ulaşım araçları ile gereçleri temin ederek, bedellerini YÜKLENİCİ'nin alacağından düşecektir.

### **Madde 40. SÖZLEŞMENİN EKLERİ:**

Aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir;

Bu sözleşme kapsamındaki işler için YÜKLENİCİ'nin hazırlayacağı ve ŞİRKET' in onaylayacağı bütün iş programları, ek projeler, detaylar ve benzenlerinin yanı sıra;

- a) Teklif Alma Şartnamesi,
- b) Özel Teknik Şartname ve Ekleri
- c) İlgili İmar Yönetmelikleri,
- d) Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi,
- e) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün tüm teknik şartnameleri ve altyapıyla ilgili diğer kamu kuruluşlarının teknik şartnameleri,
- f) İlgili kuruluşların proje talimat ve şartnameleri,
- g) YÜKLENİCİ' nin Teknik Teklifi,
- h) İmar Planı

Bu maddenin (C), (D), (E), (F) Şıkları Sözleşmenin ekinde olmasa dahi Sözleşmenin eki sayılacaktır.

**Madde 41. YÜRÜRLÜK:**

Bu sözleşme; sözleşmenin taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer. 41 maddeden ibaret olan bu sözleşme; ŞİRKET ve YÜKLENİCİ tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra / / 2007 tarihinde imza altına alınarak ( ) nüsha olarak düzenlenmiştir.

YÜKLENİCİ

ŞİRKET

## **ÖZGEÇMİŞ**

27.01.1979 tarihinde Aksaray'da doğdu. İlköğrenimini Aksaray Zafer İlkokulunda, Orta öğrenimini Aksaray Hazım Kulak Anadolu Lisesinde, Lise eğitimini Aksaray Fen Lisesinde 1997 yılında tamamladı. Aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünü kazandı. Bir yıl İngilizce eğitimi ve 4 yıllık lisans eğitiminin ardından 2002 yılında mezun oldu. 2004 yılında Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde başladığı Yüksek Lisans eğitimine halen devam ediyor. Son üç yıldır Soyak Yapı bünyesinde Mevzuat takımında profesyonel iş hayatına devam etmektedir.