

# İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞİM STRATEJİSİ

Planlı Gelişen Sağlıklı Kentler  
Sürdürülebilir Ekonomik Büyüme



*Kıbrıs Türk İnşaat  
Müteahhitleri Birliği*



Temmuz 2017

**İNŞAAT VE  
GAYRİMENKUL  
SEKTÖRÜ GELİŞİM  
STRATEJİSİ**

2017

# İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞİM STRATEJİSİ

2017

İZGE ARISAL  
DR. BÜLENT KANOL  
SUAY ANIL

LEFKOŞA

# 2017



# İçindekiler

## 4

Önsöz

## 8

Giriş

## 12

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Genel Değerlendirmesi

**14** Sektörün yatırımlar içindeki Payı

**16** Sektörün GZFT (SWOT) Analizi

## 20

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Kıyaslama Çalışması

**22** Ekonomik Vizyon: Turizm ve Yükseköğrenim Sektörlerinin İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile Entegre Gelişimi

25 Metin kutusu 1

26 Metin kutusu 2

27 Metin kutusu 3

28 Metin kutusu 4

**30** Ülkesel Planlama Sistemi: Fiziksel Planlar, Hazırlanmalarındaki Yöntem ve Uygulama

35 Metin kutusu 6

37 Metin kutusu 7

39 Metin kutusu 8

**41** İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Standartlar ve Denetim

42 Metin kutusu 9

43 Metin kutusu 10

**45** İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Ortamı

43 Metin kutusu 10

## 53

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Gelişim stratejisi

## 64

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Gelişim stratejisinin Uygulanması ve İzlenmesi

## ÖNSÖZ

**Cafer GÜRCAFER**

Başkan

*K.T.İ. Müteahhitleri Birliği*

Ülke ekonomimiz uzun yıllardır hepimizin bildiği çeşitli sıkıntılar yaşamakta, her geçen gün ekonomik dengelerimiz bozulmakta ve buna paralel olarak halkımızın refah seviyesi hızla gerilemektedir.

Ekonomik dengeler, ancak ve ancak bir ülkenin lokomotif sektörlerinin doğru politikalarla ve etkin yöntemlerle yönetilebilmesi ile oluşturulabilmekte ve o ülkenin yapısına uygun olarak doğru belirlenecek uygulamalar ile daha yüksek seviyelere taşınabilmektedir.

Bizler, ekonomik kalkınmamızda çok büyük bir paya sahip olan inşaat sektörünün temsilcisi olarak, kalkınma süreci için gerekli olan ve ülkemizin ihtiyacı olan katkının sektörümüz tarafından sağlanabilmesi adına uzun zamandır mücadelemizi sürdürüyoruz. Eksik olan uygulamaların tamamlanması, çağımıza ve ülke koşullarımıza uygun gerekliliklerin saptanarak uygulanmaya alınması, sektörün verimi ve geleceği için olmazsa olmazların belirlenerek çözümleri ile ortaya konması ve gerekli olan iyileştirmelerin yapılması ve benzeri konularda sayısız çalışmalarımız olmuştur. Gelineen noktada parça parça ve geçici çözümlerle bir yere varılamayacağı, ekonomimizi doğrudan etkileyen inşaat sektörüne yönelik eksiklerin ve sıkıntılarının bir bütün olarak

ele alınarak etkin ve kalıcı iyileştirmeler gerçekleştirilmesi gerektiği açıkça görülmektedir. Bundan hareketle bir süre önce atılan önemli bir adımla kurumumuz, geniş çaplı ve bilimsel nitelik taşıyan bir çalışma gerçekleştirerek çok yönlü ve gelişmiş dış ülkelerin de örnek alındığı analizlerle sorunların, eksiklerin, yapılması gereken iyileştirmelerin, atılması gereken adımların ve alınması gereken önlemlerin bir bütün olarak ortaya konması amacıyla çalışma başlatmıştır.

Ekonomimizin, geç kalmış bir şekilde de olsa bugünden başlayarak, doğru uygulamalarla, rekabet edebilir bir noktaya gelebilmesi ve günün gerektirdiği değişimlere anında cevap verebiliyor olması, sağlıklı gelişimimiz ve geleceğimiz için çok büyük önem arz etmektedir. Bu noktada, sektörümüz açısından baktığımızda, sosyal, ekonomik ve çevresel unsurların, kalkınma politikaları içerisindeki koordinasyonunu sağlayan ülkesel fiziki planlama, daha iyi bir toplum yaşamı sağlamanın, sosyal-refah koşullarını iyileştirmenin ve ekonomik rekabet edebilirliği artırmanın olmazsa olmazlarından biridir.

Ekonomik sektörlerin planlı gelişiminde ve sınırlı miktardaki doğal kaynağın etkin değerlendirilmesinde de önemli rol oynayan fiziki planlamanın, yasal zemin bulun-

masına rağmen ülkemizde uzun yıllar yapılmaması sonucu ortaya çıkan düzensiz gelişim, kentsel yaşam kalitemizi olumsuz etkilemekte ve varlık değerimizi düşürerek her geçen gün bizleri fakirleştirmektedir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomisi için kaldıraç niteliği taşıyan İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, fiziki planların eksikliğinden ve kentlerin sağlıklı gelişiminden en derinden etkilenen ekonomik sektörlerden biri olmuştur. Dünyada bugün İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, sadece yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama ve toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamı taşımaktadır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, doğru ekonomik vizyon, kalkınma politikaları ve fiziki planların oluşturulması ve uygulanması ile beraber lokomotif sektörlerimiz olan turizm ve yükseköğrenim başta olmak üzere tüm diğer ekonomik sektörleri harekete geçirebilecek güce ve potansiyele sahiptir.

Ülkemizin en köklü kurumlarından olan ve inşaat sektörünün temsilciliğini yapan KTİMB, sektörel açıdan ülke ekonomisine mümkün olan en iyi katkıyı sağlamakla mükelleftir. Bu farkındalık ve motivasyon ile Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği

olarak The Management Centre ile işbirliği içerisinde, katılımcı ve tamamen bilimsel araştırma yöntemlerine dayalı sekiz aylık bir çalışma neticesinde, ana teması 'Planlı Gelişen Sağlıklı Kentler, Sürdürülebilir Ekonomik Büyüme' olan İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Gelişim Stratejisini hazırlamış bulunmaktadır.

Tüm ilgili tarafların, ihtiyacımız olan iyileştirmelerin yapılabilmesi ve ciddi emek harcanarak ortaya konmuş bu çalışmanın ülkemize gerçek anlamda faydalı olabilmesi adına gerekli çabayı göstererek üzerlerine düşen sorumlulukları yerine getireceği inancımızı belirtirken, kurum olarak KTİMB'nin de aynı şekilde vazifesi olan sorumlulukları en iyi şekilde gerçekleştireceğini ve tüm taraflar ile birlikte çalışarak ülkemizin geleceği için uğraş vermeye devam edeceğini açıkça söylemek isterim. Birlikte hareket edersek başarılı ve sağlıklı fikirler üretip doğru uygulamalarla olumlu sonuçlar alacağımız inancındayız.

Ayrıca, bu çalışmanın sürdürülmesinde ve başarıyla tamamlanmasında emeği geçen herkese teşekkürü bir borç bilirim.

# Giriş

**K**ıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği, Kasım 2016 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Gelişim Stratejisinin hazırlanması çalışmalarının yürütülmesini The Management Centre of Mediterranean'dan talep etmiştir.

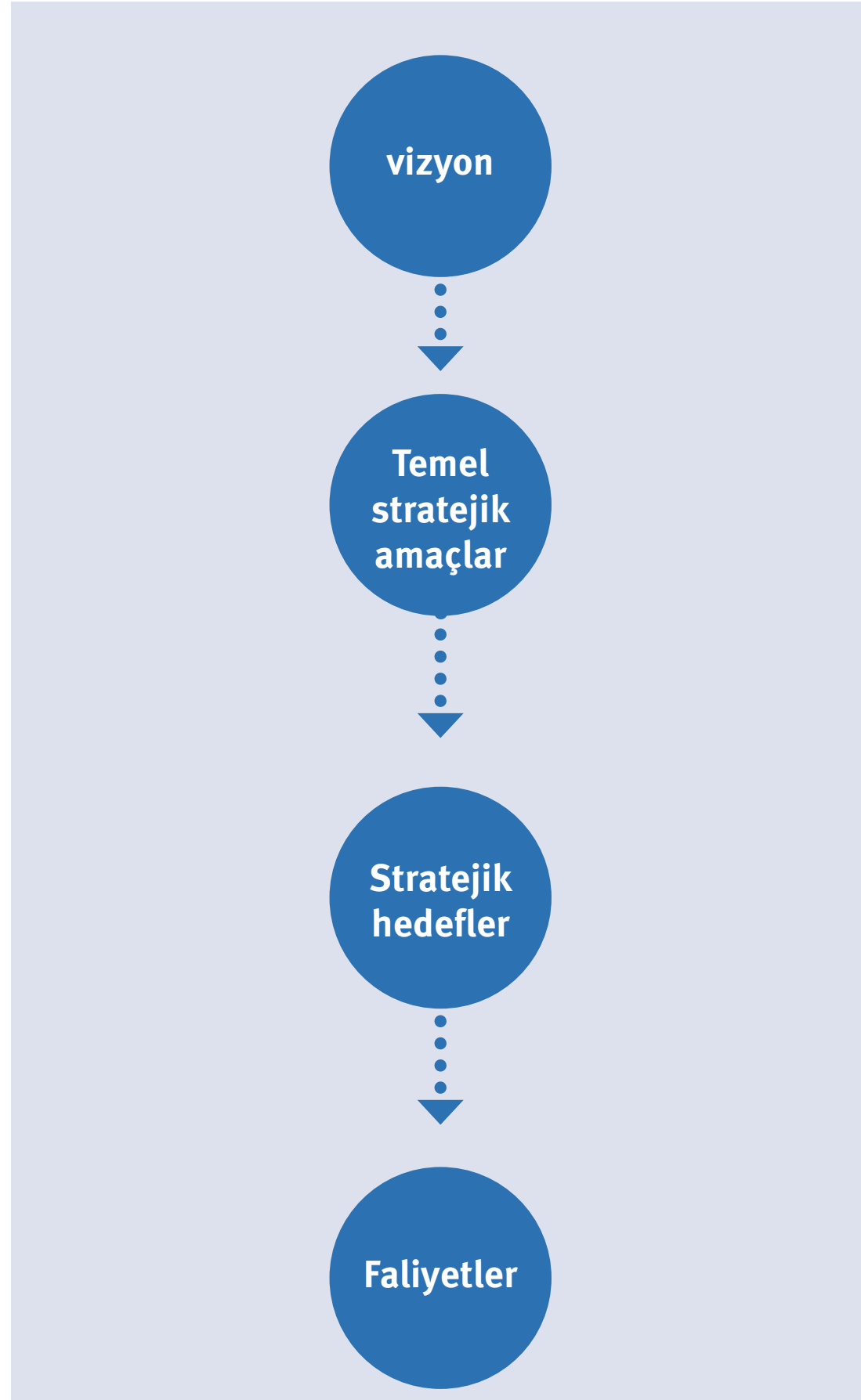
The Management Centre of Mediterranean uzmanları çalışmaların yürütülmesinde üç aşamalı bir süreç izlemiştir. Çalışmanın birinci aşamasında öncelikli olarak birincil ve ikincil kaynaklara dayalı araştırma yöntemi kullanarak mevcut durum analizi ve farklı ülkeler ile kıyaslama (benchmarking) çalışması gerçekleştirilmiştir.

Mevcut durumun tespitine ilişkin yürütülen araştırma çalışmaları kapsamında, öncelikli olarak Kent Belediyelerinin Başkanları, sektör temsilcileri ve Taşınmaz Mal Komisyonu üyeleri ile yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Yapılandırılmış mülakat sürecine eş zamanlı olarak ise literatür ve yasal mevzuatı taraması gerçekleştirilmiştir. Her iki çalışmanın birleştirilmesi sonucunda, mevcut durumun ve yaşanan sorunların analizi ortaya konmuş olup, söz konusu analizlerin doğrulanması için dört konu başlığı altında Odak Grup toplantıları gerçekleştirilmiştir. Odak Grup toplantılarındaki konu başlıkları, Ülkesel Planlama Sistemi, Yapı Standartları ve Denetimleri, İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün diğer Sektörler ile ilişkisi ve İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Ortamı şeklinde olmuştur.

Odak Gruplarında yapılan doğrulama çalışmaları ışığında sonlandırılan mevcut durum analizi raporunda ele alınan konulara ışık tutacak şekilde ise kıyaslama (benchmarking) çalışması gerçekleştirilmiştir. Kıyaslama çalışması kapsamında Anglo Sakson geleneğinden gelen ada ülkeleri olan Güney Kıbrıs Rum Yönetimi, İrlanda ve Malta örnekleri ele alınmıştır. Bunlara ek olarak ise kentleşme ve buna bağlı arazi piyasasını başarılı yöneten ülkeler arasında olan Türkiye Cumhuriyeti'nin deneyimlerinden ilişki alanlarda alıntılar yapılmıştır.

Mevcut durum ve kıyaslama çalışmasının tamamlanmasını istinaden, ikinci aşamaya geçilmiş olup, bu aşamada Odak Gruplarında irdelenen dört başlığın iki ana başlık altında gruplaması yapılarak iki günlük strateji oluşturma çalışmayı organize edilmiştir. Çalıştaylara, Devlet bürokrasisinden üst düzey kişilerin yanı sıra şehir planlama uzmanları, ekonomi ve işletme profesörleri, sektör temsilcileri ve ekonomik örgütlerin temsilcileri katılmıştır. Mevcut durum raporu ile kıyaslama çalışmasının temel girdi olarak kullanıldığı çalıştayların sonucunda belirlenen ana başlıklar altında yapılması gerekenler tartışılarak öncelik sırasına göre planlanmaya çalışılmıştır.

Üçüncü ve son aşamada ise İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Gelişim Stratejisi tüm bu belgelerin, araştırma sonuçlarının ve analizlerin aşağıdaki yöntemlere uygun yorumlanması ile geliştirilmiştir.



“ Sürdürülebilir kalkınma ve ekonomik büyümeye nitelikli katkı yapan; toplumsal yapının ve sosyal refahın gelişmesine etki eden; çevreyle dost; kalite standartlarına uygun bina ve konut arzı sağlayan bir sektör olmak ”

Bu vizyona ulaşabilmek için dört temel stratejik amaç oluşturulmuş ve aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

### Stratejik Amaç:

- 1 *İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Turizm ve Yükseköğrenim ile birlikte Entegre Gelişimini sağlamaya dönük Politikaların Oluşturulması ve Uygulanması*
- 2 *Ülkesel Planlama sisteminin geliştirilmesi ve planların uygulanabilirliğinin artırılması*
- 3 *İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Kalite Standartlarına Uyumun Sağlanması ve Etkin Denetim Mekanizmalarının oluşturulması*
- 4 *İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Ortamının İyileştirilmesi*

# 1. BÖLÜM

## İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ



Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü, ekonomi içerisinde ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. İnşaat üretimi artık yalnızca yapının üretimi olarak algılanmamakta, çevreyle dost, sosyal sorumluluk taşıyan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da gelmektedir.<sup>1</sup>

İnşaat ve gayrimenkul sektörü genel ekonomik şartlardan etkilendiği kadar etkileme potansiyeline de sahip sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomik şartlardaki değişime duyarlılığı ülkeden ülkeye farklılık gösterse de mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan sektör, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ayrıca, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması sebebiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir<sup>2</sup>. Tüm bu yönleriyle, İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ekonomik ve sosyal kalkınmanın temel unsurlarından biri olup, diğer ekonomik sektörlerin gelişmesi ve aralarındaki etkileşimin kurulabilmesi için bir etkidir.

**İnşaat sektörünün GSYİH büyüme oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır.** 2004 yılında BM çözüm planının Kıbrıs'ta ulaşılabilecek bir çözümün parametrelerinin ne olacağını ortaya koyması, mülkiyet konusundaki belirsizliklere birtakım açılımlar getirerek gayrimenkul piyasasını canlandırmıştır. Ağırlıklı olarak yabancı talebinin yaşandığı gayrimenkul piyasasında ciddi fiyat artışları gerçekleşirken, konut sektörü büyük bir ivme yaşamıştır. Ortalama olarak yılda 400-500 konut ruhsatı verilirken, söz konusu dönemde yılda ruhsat sayısı yılda 1500-2000 rakamlarına ulaşmıştır. Konut arzında ortaya çıkan bu artış inşaat

sektörünün beraberinde ilgili birçok sektörü de canlandırmıştır. Sonuç olarak ise inşaat sektörünü tetikleyen dış talep ve bu sektörün diğer sektörlerle girdi-çıkışı ilişkisi **2002-2006 yılları arasında ekonomide ortalama yıllık %13,4'lük bir artış sağlamıştır.**<sup>3</sup>

2006-2008 dönemi durağanlaşan, 2008'de yaşanan küresel kriz sonrasında ise küçülme eğilimi içerisine giren sektörün, GSYİH içerisindeki payı 2012 yılı sonrası tekrar bir istikrar yakalamış **2015 yılında ise %6,5'lik büyüme göstererek GSYİH içerisindeki payını yeniden %5'e çıkarmıştır.** İnşaat sektörünün bir alt kolu olmasına rağmen GSYİH içerisindeki payı ayrı hesaplanan **konut sektörü ise kriz dönemlerinde bile büyüme eğrisini düşükte olsa muhafaza ederek GSYİH'nin %5'ini oluşturmaya devam etmiştir.**<sup>4</sup>

Ayrıca, Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği'nin kayıtlarına göre, sektörde faaliyet gösteren müteahhit sayısı 2003 yılında 171 iken 2014 yılında bu sayı 478'e ulaşmıştır. Benzer şekilde, İnşaat Taşeronları Birliği kayıtlarına göre, inşaat sektöründe 2003 yılında 58 taşeron firma çalışırken, 2014 yılında taşeron firma sayısı 712'ye çıkmıştır.

## SEKTÖRÜN YATIRIMLAR İÇİNDEKİ PAYI

İnşaat ve özelde konut sektöründeki yatırımlar ayrım gereği 'sabit sermaye' olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik büyüme hızını ve GSYİH'yi artırıp, işsizliği azaltacak yatırımlar olarak nitelendirilebileceğimiz sabit sermaye yatırımları ülke ekonomisinin sağlığı açısından çok önemlidir. Ülkemizde **2012 – 2014 dönemi içerisinde gerçekleşen kamu ve özel sabit sermaye yatırımlarında meydana gelen reel gelişmelere bakıldığında ilk üç sırayı konut, sanayi ve ulaştırma-haberleşme sektörlerinin aldığı göze çarpmaktadır.**<sup>5</sup>

2014 yılı içerisinde toplam sabit sermaye yatırımları içinde %18,2 oranındaki paya sahip kamu kesimi yatırımları, cari fiyatlarla

211,815,793.8 TL olarak gerçekleşirken, yatırımların dağılımı %37 ile ulaştırma, %33,4 ile kamu hizmetleri ve %11,4 ile elektrik-su sektörlerinde gerçekleşmiştir. **Toplam sabit sermaye yatırımları içinde %81,8'lik paya sahip özel kesim yatırımları ise cari fiyatlarla 954,010,698.9 TL olarak gerçekleşirken, yatırımların dağılımı %53,3 ile konut, %15,4 ile sanayi ve %8,9 ile serbest meslek ve hizmetler sektörlerinde yoğunlaşmıştır.**<sup>6</sup>

Konut üretimi insana dönük bir yatırım ve insanın yaşam koşullarını doğrudan etkileyen önemli bir unsur olmanın yanı sıra, toplumların şehirleşme ve kentleşme süreçlerinin de belkemiğini oluşturmaktadır. Konut üretimini ve buna bağlı nüfus hareketlerini doğru yönetip yönlendirebilen ülkeler, kentleşme evrelerini de daha sağlıklı ve refah artırıcı şekilde tamamlama avantajını elde ederler. Dünya Bankası araştırmaları tarafından da ortaya konduğu üzere, kentleşme sürecini sağlıklı tamamlayamayan toplumların orta-gelir düzeyine bile ulaşması mümkün olamaz. **Nüfus hareketlerini, konut üretimini ve konutlara yapılan yatırımları, ulusal ve uluslararası piyasa dinamiklerini de göz önünde bulundurarak kentleşme düzeyini artırmayı başaran ülkeler ise ekonomik büyüme ve sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmada çok daha başarılı olmaktadır.**

Son yıllarda ortaya çıkan eğilimler ve yaşanan gelişmeler, içerisinde bulunduğumuz dönemde sağlıklı kentleşme yoluyla ekonomik büyümenin sağlanması yönünde Kıbrıs Türk Ekonomisinin önemli fırsatlar ile karşı karşıya olduğunu ortaya koymaktadır.

Veriler incelendiğinde, 2012 yılında konut inşaat alanının toplam inşaat alanı içerisindeki payı %53,2 iken 2013 ve 2014 yıllarında bu payın artarak %76,7 ve %67,1 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Benzer şekilde, konut inşaatı için ayrılan değer toplam inşaat için ayrılan değer içerisindeki payı 2012'de %69,1, 2013'de ise %74,3 olmuştur. 2014 yılında konut yatırımlarının toplam inşaat alanı içerisindeki yeri korunarak %67,1 olarak tamamlanmış olmasına rağmen, su

temin projesinin büyük hacimdeki değerine bağlı olarak konut inşaatının toplam inşaat değeri içerisindeki payı dönemlik bir gerileme ile %21,7 olmuştur. DPÖ tarafından yayınlanan net rakamlar ile ifade edilecek olursa, 2014 yılında konut amaçlı olarak 449'u kentsel ve 1,039'u kırsal alanda olmak üzere toplam 1,488 adet inşaat gerçekleştirilmiştir. **Bu dönemde ev ve apartman olarak inşa edilen binalardan toplam 2,831 adet konut üretilmiştir. Söz konusu konutların %50,6'sı kentlerde, %49,4 ise kırsal alanda yapılmıştır.**

2015 yılı hane halkı bütçe anketi sonuçları incelendiğinde, ortalama tüketim harcaması 4,651 TL olan hane halkının yaptığı harcamalar içinde **en yüksek payı %25,1 ile konut giderlerinin oluşturduğunun saptanması, benzer şekilde banka kredileri içinde bina ve inşaat için verilen bireysel tüketici kredisi miktarlarının son üç yıllık dönem içerisinde önemli artış göstermesi** (2012 yılında 357 milyon TL olan kredi miktarı %56'lık artış göstererek 2013 yılında 558 milyon TL'ye, 2014 yılında ise %29'luk artışla 719 milyon TL'ye yükselmiştir) gayrimenkul piyasasında arz ve talep dengesinin varlığını işaret etmektedir.<sup>7</sup>

Doğru değerlendirilmesi durumunda söz konusu arz ve talep dengesi ile artan konut sahipliği ve nüfus yoğunluğu altyapı ve benzeri sosyo-ekonomik sorunların çözümlenmesi için bir fırsata dönüştürülebilir. Daha açık ifade edilecek olursa, kırsal kesimlerde ve kentlerde artış gösteren konut yoğunluğu doğru fiziki planlama ve ihtiyaç durumunda arazi piyasasına doğru müdahaleler ile yönetilirse, yerel yönetimlerin öz gelir kaynaklarında önemli artış sağlamanın yanı sıra hizmet maliyet etkinliklerinin artırılmasına da yardımcı olacaktır.

İktisatta 'çarpan ve hızlandırıcı' etkisi olarak nitelendireceğimiz özelliğin oldukça yüksek olması (diğer sektörleri de harekete geçirmesi) ekonominin geneli için İnşaat ve Gayrimenkul sektörünü ekonomi yönetimi kapsamında devamlı izlenmesi gereken

<sup>1</sup> Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler (2016), Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, www.dalfin.com.tr

<sup>2</sup> İbid

<sup>3</sup> KKTC Şehir Planlama Dairesi (2014), Ülkesel Fiziki Plan, Bölüm V Sektör Politikaları, www.spd.gov.ct.tr

<sup>4</sup> KKTC Devlet Planlama Örgütü (2016), 2014 Yılı Makroekonomik ve Sektörel Gelişmeler Raporu, www.devplan.org

<sup>5</sup> İbid

<sup>6</sup> İbid

<sup>7</sup> İbid

bir yapı haline getirmiştir. Sektörün yoğun etkileşim içinde olduğu alt sektörleri: **müteahhitlik hizmetleri ve belgelendirme, teknik süpervizörlük hizmetleri, gayrimenkul danışmanlığı, hukuk danışmanlığı, finans, iş ve inşaat makineleri ile inşaat malzemeleri sanayisi** şekilde sıralamak mümkündür. Ayrıca doğrudan ilişki içinde olduğu inşaat malzemeleri sanayide şu başlıklarda özetlenebilir: Çimento, hazır beton, prefabrikasyon, seramik, tuğla ve kiremit, alçı, kireç, cam, demir çelik, boru, alüminyum, ahşap, plastik, boya, doğal taşlar, yalıtım, çatı kaplama malzemeleri, ısıtma- soğutma-havalandırma, asansör, aydınlatma, mutfak ve banyo, mobilya.

Makroekonomik olarak inşaat ve gayrimenkul sektörünün diğer bir katma değeri istihdam üzerinde karşımıza çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile bileşenleri işsizliği azaltıcı bir etkiyle makro dengeler açısından hayati bir öneme sahiptir. **Ülkemizde istihdamın sektörel dağılımı incelendiği zaman, toplam istihdamın %7,5'inin inşaat sektöründe, %6,9'unun ise hizmetler altında gösterilen gayrimenkul kiralama da gerçekleştiği görülmektedir.**<sup>8</sup> Sanayi ve ticaret sektörlerinin doğrudan ve dolaylı olarak inşaat ve gayrimenkul sektörünün performansından etkilendiği düşünüldüğünde, işgücü piyasası üzerinde çok daha etkili olduğu ortaya çıkmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, yukarıda belirtilen pek çok nedenden ötürü, ekonominin itici gücü konumundadır. Dünyada pek çok ülke (1929 Büyük Buhranından bu yana) krizlerden çabuk çıkmak için inşaat sektörü ve bileşenlerini harekete geçirmişlerdir.

Sektörün, Kıbrıs Türk ekonomisinin 2001 krizinden sonra ivmelenmesindeki rolü de büyüktür. Ancak, **inşaat ve gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir ve kalıcı büyüme için turizm ve yükseköğrenim gibi diğer önemli ekonomik sektörlerle birlikte büyümeyi makul risk ölçütü ile gerçekleştirecek ekonomi politikalarının geliştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.**

## SEKTÖRÜN GZFT (SWOT) ANALİZİ

Kıbrıs Türk Ticaret Odası tarafından desteklenen ve The Management Centre of the Mediterranean tarafından hazırlanan 'Görüşme Süreci ve Federal Kıbrıs'ta Kıbrıs Türk Ekonomisi' konulu rapor kapsamında İnşaat sektörü için yapılan SWOT analizi, 'İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Stratejisi' ön hazırlık aşamasında gerçekleştirilen mülakatlarda elde edilen bilgiler ve ilişkili kaynak taraması ışığında geliştirilmiştir. Sektörün genelini değerlendirilip Güçlü Yönleri ve Zayıf Yönleri ile Fırsat ve Tehditlerinin yer aldığı analizde, 'tehdit' veya 'zayıf' yön olarak ifade edilen noktaların kısa bir sürede doğru ekonomi yönetişimi yapılması suretiyle fırsata dönüşebileceği unutulmamalıdır.

### SEKTÖRÜN GÜÇLÜ YÖNLERİ

- Konut yatırımları, sabit sermaye yatırımları ve hane halkı bütçe anketi sonuçları içerisinde başı çekmesi
- Konut talebi ile arzı arasında geçtiği-

### SEKTÖRÜN ZAYIF YÖNLERİ

- Hizmet sektörüne dayalı ekonomileri ayakta tutan en önemli yatırım sektörü İnşaat ve Gayrimenkul olmasına rağmen, bu konuda sektörler arası entegre bir politikanın geliştirilip uy-

miz yıllarda istikrarlı bir denge yakalaması

- Yabancı yatırımcıların konut talebinde artış olması
- Yurtdışında yaşayan Kıbrıslı Türklerin, Kıbrıs'ta gayrimenkule yatırım yapma eğilimlerinin artmış olması
- Tecrübe ve malzeme çeşitliliğinin yüksek olması
- Teknik danışmanlık sunacak nitelikte çok sayıda mimar ve mühendis bulunması
- İlman iklim kuşağında yer alıyor olması sebebiyle, dört mevsim avantajlı hava koşullarına sahip bir coğrafi konumda bulunması ve uzun bir sahil şeridinde sahip olması
- İşgücü maliyetlerinin düşük olması

gulanmaması

- Sektör temsilcilerinin mülkiyet sorununa bağlı olarak finansmana erişim sıkıntılarının olması, kredi bulmada güçlükler ile karşılaşılması ve yüksek faiz oranlarının hem arzı hem de talebi etkilemesi
- Diğer sektörlerle kıyasla yaratacağı katma değer gerek istihdam gerekse ekonomik büyüme açısından daha yüksekken İnşaat ve Gayrimenkul sektörü temsilcilerinin iş yapabilirliğini kolaylaştırıcı teşvik ve düzenlemelerin bulunmaması
- Ülkenin fiziki planlamasında önemli eksiklikler olması, Lefkoşa hariç hiçbir bölge için bugüne kadar imar planı hazırlanmaması
- Altyapı ihtiyaçları ile insanların yaşam alanlarından beklediği diğer sosyo-ekonomik ihtiyaçların karşılanması için merkezi ve yerel yönetimler tarafından yeterince kaynak ayrılmaması
- Bürokrasi ve inşaat ruhsatı alma düzenlemelerinin çok uzun zaman alması
- Yapı, malzeme ve işçilik kalite kontrol sisteminin ve düzenleyici yasal çerçevesinin bulunmaması
- Enerji verimliliği ve ısı yalıtım uygulamaları konusunda yasal zorunluluk bulunmaması ve denetimsizlik
- İş sağlığı ve güvenliği konularında standartlara uyumun ve denetimin düşük olması
- Sektörde moloz ve diğer inşaat atıkları için geri dönüşümün kullanılmaması
- Yabancılara mal satışlarının uzun süre alması ve kısıtlamaların fazla olması
- Sektörün yatırım potansiyelini ve güvenirliliğini artırmada önemli rol oynayan hukuki güvencelerde eksiklikler olması
- Vergilerin yüksek olması

<sup>8</sup> Kalkınma ve Ekonomik İşbirliği Ofisi (2015), KKTC Ekonomik Durum Raporu, www.kei.gov.tr

SEKTÖRÜN FIRSATLARI	SEKTÖRÜN TEHDİTLERİ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turizm ve yükseköğrenim sektörlerinin gelişimi ile artan nüfus hareketlerinin sektörü canlı tutacak potansiyele sahip olması</li> <li>• Sektörün taşıdığı potansiyelin yabancı yatırımcılarda ilgi uyandırması</li> <li>• Konut fiyatlarının gelişen ülkelerdeki konut fiyatlarına göre daha düşük olması ve amortisman süresinin kısa olması</li> <li>• Artan nüfus hareketleri ve kentleşme eğilimleri sonucu merkezi ve yerel yönetimler tarafından elde edilecek gelirler (inşaat ruhsatı, emlak vergileri gibi) doğru yönetilirse altyapı, ulaşım ve sosyal tesis yatırımlarının gelişmesi</li> <li>• Altyapı ihtiyaçlarının devam etmesi ile sektörde belli bir canlılığın korunması</li> <li>• İnşaat sektöründe AB standartlarına uyumun ülkedeki ithal enerji kaynaklarına bağımlılığı düşürme potansiyeli ve benzer şekilde dış ticaret açığı ile cari açığı geriletme potansiyeli</li> <li>• Sektör temsilcilerinin rekabet gücünün artırılması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yurtdışı ve yurtiçi riskler ve zayıf sermaye yapıları sonucu olası ekonomik dalgalanmalardan diğer sektörlerle göre daha hızlı etkilenmesi</li> <li>• Doğru pazarlama ve tanıtım stratejilerinin yürütülememesine bağlı yatırımcı ilgisinin her daim canlı tutulamaması</li> <li>• AB standartlarının uygulanmasına bağlı projelerde oluşacak maliyet artışları</li> <li>• Yabancı yatırımcıların güçlü sermaye yapıları ile daha rekabetçi olması</li> <li>• Sektör temsilcilerinin risk yönetimi konusunda bilgi ve donanımlarını geliştirme ihtiyacı</li> <li>• Kıbrıs Rum kesimi tarafından yürütülecek olası karalama ve sektörün gelişimini durdurma çalışmaları</li> </ul>

Yukarıda sunulan GZFT analizi ışığında bir sonraki bölümlerde, İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün taşıdığı yüksek potansiyelden optimum düzeyde faydalanmak hedefiyle oluşturulacak vizyon ve strateji kapsamında sektörün zayıflıkları ve tehditleri olarak saptanan unsurların ne şekilde ele alınması gerektiğine yönelik yol haritası oluşturabilmesi adına gerçekleştirilen 'farklı ülke örnekleri ile kıyaslama çalışmasına' yer verilecektir.

Bu amaçla, bahse konu tehditler ve zayıflıklar dört ana başlık altında gruplanmış olup, kıyaslama çalışması bu başlıklar üzerinden gerçekleştirilmiştir: (i) **Ekonomik Vizyon: Turizm ve Yükseköğrenim Sektörlerinin İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile Entegre Gelişimi;** (ii) **Ülkesel Planlama Sistemi: Fiziksel Planlar, Hazırlanmalarındaki Yöntem ve Uygulama;** (iii) **İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE STANDARTLAR VE DENETİM** (iv) **İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YATIRIM ORTAMI.**

# 2. BÖLÜM

## İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE KIYASLAMA ÇALIŞMASI



## EKONOMİK VİZYON: TURİZM VE YÜKSEKÖĞRENİM SEKTÖRLERİNİN İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE ENTEGRE GELİŞİMİ

Ülkemizdeki nüfus hareketlerini ve demografik değişimleri en fazla etkileyen turizm ve yükseköğrenim sektörlerinin gerek ülkenin gerekse de diğer ekonomik sektörlerin gelişimi için yarattığı katma değer artırılmasında inşaat ve gayrimenkul sektörü ile entegre stratejiler yoluyla yönetilmeleri büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizdeki turizm sektörünün son on – on beş yıl içerisindeki durumu incelendiğinde, pozitif bir büyüme eğilimi olduğu göze çarpmaktadır. 2002 yılında ülkeyi ziyaret eden 425.556 turist sayısı, 2015 yılına gelindiğinde 1.483.244'e çıkmıştır. Benzer şekilde turistlerin toplam geceleme sayısında da artış yaşanmıştır. Ne var ki turist başına konaklamanın geliştirilmesine halen ihtiyaç duyulmaktadır. Adayı ziyaret eden turistler 2004 yılında ortalama 5 gece konaklarken, 2015 yılında bu ortalama 4'e düşmüştür. 2015 yılında Güney Kıbrıs'ı ziyaret eden turistlerin ortalama konaklaması ise 9 gecenin üzerinde gerçekleşmiştir. Geceleme sayısı Güney'e paket turlarla gelmeyen turistler arasında ise 12 civarındadır.<sup>9</sup>

Kuzey Kıbrıs'taki turizm sektöründe genel olarak 3 çeşit tesis bulunmaktadır: büyük sermayeli yabancı yatırımcılar tarafından işletilen genellikle kumarhanesi olan 5 yıldızlı oteller; 3-4 yıldızlı kumarhanesi olmayan daha çok yerli yatırımcılara ait oteller ve yerli yatırımcılara ait ev pansiyonculuğu, özel ilgi turizmi, eko turizm yapan küçük işletmeler. Toplam tesislerin %12 kadarı 5 yıldızlı otel olsa da, yatak kapasitesinin yarısı bu otellere aittir. Adaya gelen turistlerin geceleme sayısı ve tesislerin doluluk oranı ile tesisle-

rin çeşidi arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Otellerdeki ortalama doluluk oranı son 3-4 yılda %48'e ulaşmış olmakla beraber, kumarhanesi bulunan 5 yıldızlı otellerin yıl boyu doluluk oranı ortalamanın üzerinde olup %65 civarındadır. Adaya gelen her 3 turistten 2'si Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmakta ve genellikle uzun hafta sonu (3 günlük) tatili için kumarhanesi ve her şey dahil paketleri olan 5 yıldızlı otelleri tercih etmektedirler. Bu durum ise turizmde elde edilen döviz gelirlerinin düşük seyretmesine ve turizm sektörünün başka ülkelerde diğer ekonomik sektörler üzerinde yarattığı çarpan etkisinin oluşmamasına yol açmaktadır. Kuzey Kıbrıs'a gelen bir turist ortalama 200€ harcama yaparken, Güney Kıbrıs'ta bu rakam ortalama 750 € ile 1000 € arasındadır.<sup>10</sup>

Turist başına gecelik konaklama durumunu ve bir turistin ülke ekonomisine yapmış olduğu ortalama katkının iyileştirilmesi gerektiği ihtiyacından hareketle, Turizm Gelişim Planı, 'KKTC'nin kendine özgü koşulları ve kısıtlamaları çerçevesinde, bölgesel farklılıkları göz önünde bulunduran, doğal çevreye, tarihi mirasa ve kültürel dokuya duyarlı ve sahip çıkan, sürdürülebilir niteliğinin yanı sıra yerel kaynak kullanımına uygun, yaratılan ekonomik katkının ülke içinde kalması ile ülke ekonomisine katkıda bulunan; toplam kalite anlayışını benimseyen ve sürekliliğini koruyacak bir Devlet politikası olarak turizm yapılanmasını gerçekleştirecek planları ortaya koymayı' ana amaç olarak belirlemektedir. Plan, ayrıca, 'doğal, kültürel, tarihi zenginliklerini ve sit alanlarını, çevre değerlerini koruyarak, geliştirerek, ülke vatandaşlarının yaşam kalitesini ve gelirini artırarak, ülkeyi cazibe merkezi haline getirerek, ülkeyi ziyaret eden turistlerin beklentilerini karşılayacak düzeyde sürdürülebilirliği mümkün olan, farklı ürünler sunan, farklılık ve farklılaşma yaratan bir turizm destinasyonu yaratmayı' strateji olarak benimsemiştir.<sup>11</sup>

Dünya Ekonomik Formu tarafından Turizm ve Seyahatte Rekabet Edebilirlik Endeksi'ne

(bkz. Tablo Dünya Ekonomik Formu tarafından Turizm ve Seyahatte Rekabet Edebilirlik Endeksi) paralellik arz eden bu amaç ve stratejinin hayat bulabilmesi için turizm

politikalarının ve söz konusu politikalar ekseninde sağlanan Devlet destek ve teşviklerinin yeniden şekillenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Tablo: Dünya Ekonomik Formu Turizm ve Seyahatte Rekabet Edebilirlik Endeksi<sup>12</sup>

Kolaylaştırıcı Ortam	Kolaylaştırıcı Ortam Seyahat ve Turizm Politikaları	Altyapı	Doğal ve Kültürel Kaynaklar
1.İş yapabilirlik 2.Güvenlik 3.Sağlık ve Hijyen 4.İnsan Kaynakları ve İşgücü piyasası	1.Seyahat ve Turizm politikalarının önceliklendirilmesi 2.Uluslararası açıklık 3.Fiyatta rekabet edebilirlik 4.Çevresel sürdürülebilirlik	1.Havaalanı altyapısı 2.Yer ve liman hizmetleri 3.Turist Hizmetleri Altyapısı	1.Doğal kaynaklar 2.Kültürel Kaynaklar

Turizmde rekabet edebilirlik OECD tarafından: '*ayırt edici özelliklerini gerek bölge sakinleri gerekse de ziyaretçileri için optimumda değerlendirme; kaliteli, yaratıcı, cezbedici (ekonomik değere sahip) mal ve hizmet arzı sağlama; turizmi destekleyen kaynaklarını etkin ve sürdürülebilir şekilde kullanma* kapasitesine sahip olmak' şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanıma uygun olarak ise *rekabet edebilirlik* unsurları şu şekilde özetlenmektedir:

- a. Turizm yönetimi:** strateji temelli yönetim, tüm paydaşlar arası eşgüdüm ve işbirliği, kamu-özel ortaklıkları, finansman ve veriye dayalı analiz
- b. Ürünün gelişimi:** Ürününün ayırt edici özelliklerini tanımlama, geliştirme, farklılaştırma ve katma değerini yükseltme
- c. Turizm hizmetlerinin kalitesi:** Kalitenin artırılması, özgünlük ve yerellik
- d. Fiyatta rekabet edebilirlik:** Mal ve

hizmetlerde ucuz veya pahalı fiyat yerine ekonomik değerin gözetilmesi

#### e. Ulaşılabilirlik/bağlanabilirlik:

Altyapının geliştirilmesi, fiziki koşulların iyileştirilmesi ve teknolojik olanakların artırılması

**f. Markalaşma/tanıtım:** Destinasyon kimliğinin oluşturulması; imajın yaratılması ve destinasyon hakkındaki farkındalığın artırılması

#### g. Doğal ve kültürel kaynaklar:

Sürdürülebilirlik, biyolojik çeşitliliğin korunması, gastronominin geliştirilmesi

#### h. İnsan Kaynaklarının gelişimi:

Nitelikler, eğitim durum, turizm eğitimi olanakları ve işgücünün üretkenliği<sup>13</sup>

Turizmde rekabet edebilirlikte bölgesel imajın öneminin her geçen gün artması, mal ve hizmet arzında yerellik – orijinallik kavramlarının daha da önem kazanması, turizmin lokomotif sektör olduğu ülkelerde, özellikle inşaat ve gayrimenkul sektörü ile entegre gelişim stratejilerinin oluşmasını berabe-

<sup>9</sup> Kıbrıs Türk Ticaret Odası (2016), Görüşme Süreci ve Federal Kıbrıs'ta Kıbrıs Türk Ekonomisi

<sup>10</sup> İbid

<sup>11</sup> 52/2011 Sayılı Turizm Gelişim Yasası

<sup>12</sup> World Economic Forum (2017) Tourism and Travel Competitiveness Report, <https://www.weforum.org/reports/the-travel-tourism-competitiveness-report-2017>

<sup>13</sup> OECD (2016) Tourism Trends and Policies, [www.oecd.org](http://www.oecd.org)



rinde getirmektedir. Turizm ile inşaat ve gayrimenkul sektörünün birlikte geliştiği destinasyonlarda, gerek kentlerdeki gerekse de kırsal turizm bölgelerindeki altyapı sorunları daha etkin yöntemlerle çözümlenmekte; kamu-özel ortaklıkları yoluyla yeniden dönüşüm projeleri hayata geçirilmekte, turizmde yerellik ve orijinalliği daha ön plana çıkaracak ve turistlerin ülkedeki konaklama ortalamasını yükseltecek alternatif konaklama seçenekleri gelişmekte; tüm bunlar ile birlikte ülkeye döviz girişi artmakta ve yatırımlar canlanmakta; turizm gelirlerinden faydalanan kesimlerin sayısı artarak yeni iş kolları ile istihdam olanaklarının gelişmesi sağlanmaktadır.

Bu tür destinasyonlarda, turistik oteller ve ev pansiyonculuğuna ek olarak gelişen turizm yatırımlarını üç konsept altında özetlemek mümkündür: tatil evleri, al-kira ve condo otel.

### Tatil Evleri Konsepti (holiday homes):<sup>14</sup>

Akdeniz ülkeleri, tatil evi konseptine en uygun ülkeler olarak görülmektedir. Mevsimlerin yıl boyunca ılık ve sıcak olması ve Akdeniz kıyılarının doğal güzelliği, Kuzey ve Orta Avrupa vatandaşları ile İngiliz vatandaşlarının buralarda tatil evi almalarını cazip kılmaktadır. Özellikle, son yıllardaki tatil evi satın alma eğilimlerine bakıldığında, Fransa, İspanya, Kıbrıs, Portekiz, Türkiye, Yunanistan, İtalya ve Bulgaristan'ın en popüler destinasyonlar olduğu göze çarpmaktadır. Turizmde rekabet edebilirlik kriterlerinde de ortaya konulduğu üzere, yerellik ve orijinalliğin gün geçtikçe turist tercihlerinde önem kazanması ile birlikte, Avrupalılar arasında tatil evi alma trendi gün geçtikçe daha da artmaktadır. Araştırmalar, toplamda 2 milyona yakın İngiliz vatandaşının kendi ülkesi dışında tatil evi olduğunu ortaya koyarken, ikinci ev veya tatil evi sahibi olma oranı tüm Alman vatandaşları arasında %65 kadardır. Tatil evleri hem uzun süreli dinlenme ve evin bulunduğu destinasyondaki kültürü daha iyi keşfetme şansı vermesi, hem de bir yatırı

rım aracı niteliği taşımasından dolayı ileriki dönemde daha da yaygınlaşması beklentisi bulunmaktadır.

### Al-kirala konsepti (buy to let):<sup>15</sup>

Avrupa ülkeleri arasında yaygınlaşmaya başlayan ve bir ölçüde tatil-evi konsepti ile benzerlik gösteren başka bir model ise al-kirala tarzı satılan mülklere dir. Bu kapsamda iki model bulunmaktadır:

**Yabancılar tarafından satın alınıp kısa süreli (genellikle 1 ile 3 ay arası) turizm amaçlı kiralanın evler:** Bu modelde yabancılar tatil evi olarak, hem kendi tatillerini geçirmekte, hem de evlerinin boş kaldığı sürelerde mülkiyet işletmesinden sorumlu yap-sat şirketi tarafından turizm amaçlı turistlere kiralamaktadırlar. (Tablo X: Hillrock Residences Örneği)

**Yabancılar tarafından satın alınıp o ülke vatandaşlarına kiralanın evler:** Burada yabancılar yatırım maksatlı ev satın alıp, kira geliri üzerinden yatırım amortismanını çıkarmayı hedeflemektedirler.

### Condo Otel:<sup>16</sup>

Condo Otel, 1970'lerin sonunda ABD'nin Güney Florida bölgesinde doğan ve önce bu ülkede yayılan bir konsepttir. Önceleri tatil bölgelerinde bulunan bu yatırım türü, 2000'li yıllara gelindiğinde yapılan yeni düzenlemeyle, New York, Chicago, Los Angeles gibi büyük şehirlerde Ritz Carlton, Four Seasons, Hilton gibi uluslararası markaların öncülüğünde yayılmıştır. ABD'de şu ana 100 kadar condo otel bulunmakta ve oda fiyatları 100 bin ile 1 milyon dolar arasında değişiyor. Condo Otellerde iki farklı ünite modeli bulunmakta: otel odası büyüklüğünde yapılan üniteler ve otel odasından büyük olan ve mutfak ile çamaşır odası dahil ev gibi tefrişlenen üniteler.

Her iki ünite modelinde de, odanın sahibi

yıl içerisinde istediği tarihte 30 gün kullanım hakkına sahip oluyor. Geriye kalan tarihlerde oda, işletmeci tarafından otel farklı müşterilere kiralanmakta, işletilen odanın gelirinin %50 ile %70 arasında bir oranı, işletmeci kendi masraflarından düşükten sonra kalanı odanın sahibine vermektedir. Odanın sahibi 30 günden fazla kalmak isterse, normale göre daha düşük bir ücret ödeyerek bu haktan faydalanabilmektedir.

Özellikle Akdeniz bölgesinde uygulanan bu sistem yatırımcıya yıllık % 5 bandında getiri sağlamaktadır. Otel odalarının bireysel yatırımcıya satılması ve kiralamadan gelen gelirin paylaşılması olarak da özetlenebilecek bu modelin hayata geçebilmesi için tapu kayıt ve imar kurallarında bazı revizyonlara gidilmelidir. Diğer bir ifadeyle, turizm imarlı arsaya yapılan yatırımlarda 32m<sup>2</sup>'lik odalar için ayrı tapu çıkarma imkânı tanınmalıdır.

### Metin Kutusu 1: AL – KİRALA KONSEPTİNDE 'The Hillrock Residences'<sup>17</sup>

- Malta'nın Gozo adasında bulunan rezidanslar, buy-to-let konseptine uygun olarak Baron Holiday Homes firması tarafından inşa edilmiştir. Her biri 12 daireden oluşan bloklarda ortak havuz, açık yeşil alan ve deniz manzarası mevcuttur.

- 2 veya 3 oda seçenekleri olan dairelerin fiyatı üzerinden %5 oranında beş yıl boyunca yıllık gelir elde etme, üretici firma tarafından garanti edilmektedir.

- Rezidanslar 79.000 Euro'dan başlayan fiyatlarla satılmakta, 15.000 Euro'ya kapalı otopark veya 12.000 Euro'ya açık otoparktan park yeri de satışa sunulmaktadır.

- Yapımcı firma ile imzalanacak sözleşme uyarınca, yapımcı firma mülkiyetin bakım onarımından sorumlu olacak ve alıcılar adına kira gelirlerini toplar. Ayrıca kiralama süreçlerinde, piyasada mülkün reklamını yapma da dahil, alıcı adına kira ile ilgili her türlü işlemde sorumlu olmaktadır.

Apartment Type	Price for 99 nights	Options	Select an Apartment	Confirm Your Reservation
2 Bed - 2 Bathrooms Apartment - 1100 sq ft Theater study 1 10m x 11 Bedrooms 2: 2 Twin Beds Bedrooms 3: 1 Full Bed Bath	€ 2,299.00 Save 30% Today!	✓ Request Consultation	0	0
3 Bed - 3 Bathrooms Apartment - 1100 sq ft Theater study 1 10m x 11 Bedrooms 2: 2 Twin Beds Bedrooms 3: 1 Full Bed Bath	€ 2,499.00 Save 30% Today!	✓ Request Consultation	0	0
4 Bed - 4 Bathrooms Apartment - 1100 sq ft Theater study 1 10m x 11 Bedrooms 2: 2 Twin Beds Bedrooms 3: 1 Full Bed Bath	€ 2,699.00 Save 30% Today!	✓ Request Consultation	0	0

<sup>14</sup> European Parliament Policy Department for Citizens' Rights and Constitutional Affairs (2016), Cross-border Acquisition of Residential Property in the EU, www.europa.eu

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Gayrimenkulde Yeni Yatırım Modeli Condo Otel, www.haberturk.com

<sup>17</sup> http://www.barongroupmalta.com/bh0020\_the-hillock-residences



**Metin Kutusu 2: AL – Al-Kirala Konseptinde Queens Garden’<sup>18</sup>**

- Güney Kıbrıs’ın Baf şehrinde yer alan bu projede, alıcıya beş yıl boyunca yıllık %10.5’lik bir kira geliri garanti edilmektedir.
- Site içerisinde ortak yüzme havuzu yanı sıra, 7/24 güvenlik hizmeti, fitness salonu, kapalı araba park yeri gibi hizmetler de sağlanmaktadır. Ayrıca site en yakın plaja 5 dakika yürüyüş mesafesinde yer almaktadır.

**MÜLKİYET İDARESİ (PROPERTY MANAGEMENT)**

Günümüzde gerek al-kirala gerekse de tatil evleri şeklinde emlak satışına giren yap-sat firmaları, alıcılara aldıkları mülkün bakım ve onarım hizmetlerinin yönetilmesinde de hizmet sunmaktadırlar.

Bu hizmetlerin arasında;

- Kiracıların kira ve aidat giderlerini tahsil etme, elektrik, su gibi aylık faturaları ev sahibi adına ödeme,
- Güvenlik hizmetleri,
- Fitness salonu, dışarıda havuz, park gibi ortak kullanım alanları,
- Kiracıları havaalanından karşılama ve eve yerleşmelerine yardımcı olma gibi hizmetler yer almaktadır.

Turizmde olduğu gibi son yıllarda ülkemiz ekonomisi içinde önemli bir yer elde eden yükseköğretim sektörünün de inşaat ve gayrimenkul sektörü ile entegre gelişiminin planlaması önemli ekonomik katma değer getirecek niteliktedir.

Dünyada eğitim her geçen gün küreselleşmektedir. Her yıl yüz binlerce öğrenci farklı ülkelerde eğitimi tercih etmektedir. UNESCO verilerine göre, 2020 yılında dünya genelinde yaklaşık 7 milyon öğrenci kendi ülkesi

dışında başka bir ülkede üniversite eğitimi alacaktır. En fazla tercih edilen ülkeler arasında yer alan ABD yılda 700,00 civarında, İngiltere 400,000, Avustralya ise 300,000 civarında öğrenci kabul etmektedir. Geriye kalan öğrenciler ise yükseköğretimde yükselişte olan diğer ülkeleri tercih etmektedir.

Kuzey Kıbrıs’ta 1990’lı yılların başında adından söz ettirmeye başlayan yükseköğretim sektörü, bugün 16 üniversitesi, 95,000’in üzerinde öğrenci sayısı ve yarattığı önem-

li ekonomik canlılık ile öne çıkmaktadır<sup>19</sup>. Önümüzdeki on yıl içerisinde öğrenci sayısının 125,000’in üzerine çıkması ve buna paralel olarak üniversite sayısının da artması beklenmektedir.

Kuzey Kıbrıs ölçeğinde çok ciddi bir nüfus hareketliliği anlamına gelen bu durumun sürdürülebilirliğini sağlayacak politikaların geliştirilmesi ihtiyacı yanında, toplumsal çevre, fiziki koşullar ve altyapı, adaya gelen öğrenci nüfusunun ekonomik ve sosyal adaptasyonunu sağlayacak şekilde geliştirilmelidir. Öğrenciler tercihlerini yaparken, eğitim kurumlarının uzmanlaşma politikaları ve kalite standartlarının yanı sıra, bulunduğu ülkedeki kentleşme düzeyi ile ülkenin sunduğu sosyal-kültürel hizmetleri, diğer bir ifadeyle ülkenin ne kadar öğrenci-dostu (student-friendly) olduğunu da dikkate almaktadırlar.

Üniversitelerin kampüsleri içinde yer alan yurtlar, günümüzde öğrenciler için cazip bir konaklama yöntemi olmaktan uzaklaşmaktadır. Yurtlarda 4-5 ve daha fazla kişinin aynı odaları paylaşması, tuvalet ve duş olanaklarından ortak bir şekilde faydalanmak

zorunda olmaları, ayrıca şehirdeki eğlence, alışveriş ve restoran gibi sosyalleşme imkanlarından uzak olunması, yurtları cazip kılmamaktadır.

Ekonomik mantıkla da yaklaşıldığı zaman öğrencileri kampüs içerisinde yer alan yurtlarda barındırmak yerine şehrin içerisine entegre öğrenci gettoları yaratmak, şehirdeki yaşamı ve ekonomik faaliyetleri canlı tutmaktadır. Bu sebeple, yükseköğretim sektöründe tercih edilirdikte başı çeken ülkelere bakıldığında üniversite içerisinde sağlanan konaklama imkânlarının kısıtlı olduğu dikkati çekmektedir. Genellikle, toplam öğrenci nüfusunun %20’ye yakın bir bölümü (ki bu genellikle hazırlık veya 1. Eğitim yılında olan öğrencileri kapsamaktadır) kampüs içi barınma olanaklardan yararlanabilmektedir. Geriye kalan öğrenciler ise üniversitenin bulunduğu şehir içerisindeki olanaklardan faydalanmaktadır. Bu sebepten, Devlet – Üniversite – Özel Sektör ortaklığında öğrenci konaklama talebini karşılamak amacıyla şehir merkezine yakın ve öğrencilerin ihtiyaçlarına ve rahatlıklarına hizmet edecek öğrenci rezidansları inşa edilmektedir.

**Metin Kutusu 3: Q Studios Öğrenci Rezidansları Projesi<sup>20</sup>**

- Q Studios projesi, Stoke on Trent şehri tarafından hazırlanan ve 285 milyon sterlinlik bütçesi olan The University Quarter (UniQ) isimli üniversite semtinin yeniden düzenlenmesi planı kapsamında önümüzdeki 10 yıl içerisinde 17000 öğrencinin şehre çekilmesi hedefi bağlamında gerçekleştirilmektedir.
- Halihazırda şehirde 22,700 öğrenci bu-

lunmakta ve bunlardan sadece 4,779’u yurtlarda kalabilmektedir. Öğrencilerin %79’u ise kiralık evlerde konaklamak durumunda.

- UniQ planında yer alan 17,000 daha öğrencinin şehre gelme hedefinin yerine getirilebilmesi için, ihtiyaç duyulan konaklama ihtiyacının giderilmesi gerekmektedir.

<sup>18</sup> [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

<sup>19</sup> Kalkınma ve Ekonomik İşbirliği Ofisi (2016), KKTC Ekonomik Göstergeler Raporu, [www.kei.gov.tr](http://www.kei.gov.tr)

<sup>20</sup> <http://www.emergingproperty.co.uk/our-properties/student-property/q-studios/>

- Q Studios projesi 300 stüdyo daireden oluşan bir binayı içermekte ve stüdyo başı 70bin sterlinden başlayan fiyatlarla alıcılara, dairenin değerinin %10'u kadar yıllık kira geliri vadetmektedir.
- Ayrıca mülk yönetimi (bakım vs.), hizmet ve yer kirası bedelleri de alıcılardan talep edilmemektedir.
- Her stüdyoda geniş bir oturma odası, çift kişilik yatak, tam teçhizatlı mutfak ve en-süit banyo odası bulunmaktadır.
- Ayrıca site içerisinde sinema, spor salonu, çalışma alanları, güvenlik sistemleri, çamaşırhane, araba park yerleri ve çok hızlı kablosuz internet ağı hizmetleri de sağlanmaktadır.

Q-studios öğrenci rezidansları konseptine benzer başka bir yatırım Güney Kıbrıs Rum Kesiminde devam etmektedir.

#### Metin Kutusu 4: Güney Lefkoşa Surlarıçi Öğrenci Evi Ağı <sup>21</sup>

Proje, Güney Lefkoşa Surlarıçi'nin yeniden yapılandırılması planları kapsamında, öğrencileri Surlarıçi'ne çekmek ve bu bölgelerin eğlence ve gece hayatı yapısına ek olarak gençlerin yaşam alanına dönüşecek bir yapının oluşturulmasına yardımcı olunması hedeflenmektedir.

- Proje genel hatları itibarıyla Güney Lefkoşa'nın nispeten değeri düşük bölgelerdeki hayatın geliştirilmesini ve bu bölgelerin canlandırılarak kalkındırılmasını amaçlamaktadır.
- Proje, ince uzun bir tüp şeklinde 25 m<sup>2</sup>'den oluşan stüdyo dairelerin inşasını amaçlamaktadır.
- Eski şehrin yapısına ve bulunduğu çevreye uyumlu olarak inşa edilecek dairelerin standart yaşam alanlarının yanı sıra, birer de küçük avluları bulunmaktadır.



Yukarıda incelenen modellerin de ortaya koyduğu üzere, turizmden ve yükseköğrenimden elde edilen faydanın toplumun daha geniş kesimlerince hissedilebilmesi için farklı strateji ve politikaların oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Kıyaslama çalışmasının özellikle ortaya koyduğu bulgu, inşaat ve gayrimenkul sektörünün turizm

ve yükseköğrenim sektörleri ile entegre gelişebileceği modellerin yaratılması sabit sermaye yatırımlarının geliştirilmesinden, gayrimenkul kiralama ve yönetme gibi yeni istihdam alanlarının oluşmasına; turistlerin ortalama konaklama süresinin artırılması suretiyle turist başına elde edilen döviz gelirinin gelişmesinden, öğrencilerin rezidans

<sup>21</sup> www.cy-arch.com

konsepti ile kent yaşamına daha iyi entegre olmasına ve tüm ekonomik sektörlerin yüksek öğrenimden daha fazla istifade etmesine yol açacak nitelikte olmasıdır.

Tüm bunların olabilmesi içinse her düzeyde yüksek yönetim kapasitesinin ortaya konması ve Devletin farklı katmanları ile ekonomik örgütlerin temsilcileri arasında sinerji ve işbirliği yaratacak politika ve stratejilerin oluşturulması gerekmektedir. Devlet tarafından özellikle turizm ve yüksek öğrenime sağlanan destek ve teşviklerin ise söz konusu politika ve stratejiler ekseninde yeniden şekillenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ülkemizde verilen özel sektör teşvikleri temel olarak, (i) DPÖ tarafından 47/2000 Sayılı Teşvik Yasası altında verilen teşvikler (yatırım indirimi, gümrük vergisi ve fon muafiyeti, makine ve teçhizat alımlarında KDV uygulanmaması, arsa-arazi veya bina temini, inşaat ruhsatı ile ilgili vergi, resim, harç ve her türlü katkı payı muafiyeti, sermaye artırımları ile ilgili her türlü pul vergisi indirimi, ipotek işlemleri ile ilgili harç indirimi); (ii) Maliye Bakanlığı tarafından yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca verilen vergi teşvikleri; (iii) Kalkınma Bankası'nın sağladığı imtiyazlı krediler; (iv) KOBİGEM'in yürüttüğü faiz oranı sübvansiyonu programları; (v) KOBİ'lere ve Tarım Sektörü temsilcilerine Türkiye ve AB kaynaklarıyla verilen hibeler ve (vi) ihracatçılar, turizm acenteleri ve yükseköğrenim kurumlarına verilen diğer teşvikler olarak sıralanmaktadır.

Ne var ki, Dünya Bankası tarafından 2014 yılında hazırlanan 'Kıbrıs Türk Ekonomisinde Özel Sektör Yatırım Teşvikleri: Eleştirel Bir Bakış' <sup>22</sup> isimli raporda ortaya konduğu üzere, söz konusu teşvikler oldukça yüksek sayıda, karmaşık ve zaman zaman birbirini tekrar eder nitelikte olup, bunların birçoğunun verilmesinde açık olmayan kriterler kullanılmaktadır. Teşvik programlarından sorumlu farklı Bakanlık veya Kurumların birbiriyle koordineli çalışmamasından ve resmi bir kalkınma politikasının olmamasından kaynaklanan bu durum, teşvik programları

ile çifte iş yapılmasına, birbiriyle tam olarak uyum içinde olmamasına veya karşı amaçlara hizmet etmesine yol açmaktadır. Daha da önemlisi, teşvikler yetkili makamlarını kalkınma stratejisi oluşturamamasının boşluğunu doldurmaya yarayan politika araçları haline gelmişlerdir. Sonuç olarak ise teşviklerin amaca hizmet eder nitelikte olup olmadığına ilişkin değerlendirme yapması ve izlenmesi neredeyse imkânsız bir sistem olmuştur.

Dünya Bankası hesaplamalarına göre teşvik sisteminin çok büyük bir bölümünü oluşturan ve 'bütçe dışı' teşvik olarak nitelendirilebilecek vergi muafiyeti ve arazi tahsisi gibi teşviklerin yarattığı ekonomik katma değer ile toplam maliyetleri arasında negatif bir ilişki bulunmaktadır. Daha net ifade etmek gerekirse, Dünya Bankası tarafından yapılan orta düzeyli tahminlere göre, 2012 yılında yatırım belgesine dayalı verilen muafiyetler ile kaybedilen vergi gelirinin yaklaşık 207 milyon TL olduğu, bu rakam ise o yıl içerisinde elde edilen kurumlar vergisinin %136'sını; toplam vergi gelirlerinin %14'ünü, toplam gelirlerin ise %6,6'sını temsil etmektedir. Buna ek olarak, hesaplamalar 2012 yılıyla ilgili 'bütçe içi' olarak nitelendirilen imtiyazlı kredilerin, faiz sübvansiyonlarının, doğrudan ödemelerin ve benzeri harcamaların tutarının 135 milyon TL olduğunu ortaya koymakta olup, söz konusu yıl için 'bütçe içi' ve 'bütçe dışı' teşvik harcamalarının toplam maliyetinin 342 milyon TL olduğunu göstermektedir. 342 milyon TL ise 2012 yılında kaydedilen GSYİH'nin %5'ine karşılık gelmektedir. <sup>23</sup>

Teşvik uygulamaları her ne kadar ekonominin canlanmasını ve doğru alanlara yönlendirilmesini sağlamada önemli araçlar olsa da doğru kurgulanmadıklarında, diğer bir ifadeyle sağlıklı geliştirilen bir ekonomik vizyon ve buna bağlı oluşturulan stratejilerden doğmadıklarında, getirdiği maliyet, sağladığı ekonomik değerden çok daha yüksek olabilmektedir.

Kıbrıs sorununun yarattığı ekonomik duruma bağlı oluşan özel sektörün finansmana

<sup>22</sup>Dünya Bankası Özel Sektör ve Finansal Sektör Kalkınma Birimi (2014), Kıbrıs Türk Ekonomisinde Özel Sektör Yatırım Teşvikleri: Eleştirel Bir Bakış

<sup>23</sup>Dünya Bankası (2014).



erişim sıkıntısı, kırılğan mülkiyet hakları ve diğer ek maliyetler, teşviklerin devam etmesi gerektiğini haklı çıkarırken devam, ülkemizde uygulanan teşvik sisteminin, maliyet ve fayda arasında oluşan negatif ilişkiyi tersine çevirmek amacıyla kapsamlı bir revizyona ihtiyaç duyduğu da açıktır. Bu kapsamda, yukarıdaki bölümde verilen **ülke örnekleri de incelenerek benzer ilişkilendirmelerin yapılacağı modellerin desteklenmesine ortam oluşturacak açık kriterlerin ve bölgesel önceliklerin belirlenmesi, ülkede sürdürülebilir ve zaman içerisinde kendi kendini idame edebilen sektörlerin oluşması açısından önem arz etmektedir.**

## ÜLKESEL PLANLAMA SİSTEMİ: FİZİKSEL PLANLAR, HAZIRLANMALARINDAKİ YÖNTEM VE UYGULAMA

Planlama, en basit anlatımda, belirli amaç veya amaçların önceden belirlenmesi; bu amaç veya amaçları gerçekleştirmek üzere kullanılacak araçların saptanması ve geliştirilmesidir. Fiziksel planlama ise sosyo-ekonomik ve çevresel bilimlerin yöntem ve araştırma sonuçlarını etkileyen ve bunların koordinasyonunu sağlayan geniş kapsamlı bir sistemdir.<sup>24</sup> Diğer bir ifadeyle, **fiziksel planlama, daha iyi bir toplum yaşamı sağlamak, sosyal refah koşullarını iyileştirmek ve ekonomik rekabet edebilirliği artırmak adına fiziksel temelleri oluşturmayı amaçlar.** Bunu yapmak içinse arazi kullanımında düzen ve denge kurmak; sınırlı arazi kullanımını için talepleri uzlaştırmak ve daha iyi bir fiziksel çevre yaratmayı geliştirmektedir.

Fiziksel planlama, kentsel yaşamın gelişmesi ile birlikte gelişmekte ve farklı unsurları içerecek şekilde kapsamı genişlemektedir. Fiziksel planlamadaki evresel gelişimleri üç başlık altında özetlemek mümkündür:

- Bölgesel gelişim (tek temelli model – arazi kullanımının planlanması)

- Sürdürülebilir Gelişim (üç temelli model - sosyal-ekonomik ve çevresel gelişimin planlanması): Çevrenin korunması, mevcut yapıların değerlendirilmesi, bölgenin taşıma kapasitesine adaptasyon, gelecek nesillerin kararına bırakılmak üzere boş alanların yaratılması gibi konuları kapsamaktadır.
- Bölgesel Yakınlaşma (dört temelli model – sosyal, ekonomik, çevresel gelişim ve yönetim): Dengeli gelişim, etkin ve yerinden yönetim, çevrenin korunması, rekabet edebilirliğin geliştirilmesi, yerel gelişim gibi konuları kapsamaktadır.

Ülkemizdeki planlama sisteminin ve bu sistem içerisinde kullanılan planlama araçlarının yasal dayanağını 55/1989 sayılı İmar Yasası oluşturmaktadır. 55/1989 sayılı İmar Yasası uyarınca, Kuzey Kıbrıs'ta mekânsal planlama, planların kademeli birlikteliğine dayanmaktadır. Buna göre, öncelikli olarak ülkenin 5 yıllık kalkınma hedefleri de dikkate alınarak Ülkesel Fiziki Planın hazırlanması öngörülmüştür. Buna göre, yasanın 4. Maddesi kapsamında, Ülkesel Fiziki Planının, 'ülkesel düzeyde sektörel hedef ve yatırımlar dikkate alınarak, düzenli gelişmeyi özendirmek ve denetlemek; nüfus yerleştirilmesi ve yoğunlaşması; sanayi, ticaret, turizm, ulaşım, altyapı, kamu ve sosyal servisler ve tarım ile ilgili genel politikalar ile özellikle sosyal, kültürel, tarihsel, mimari önemi olan bölgeleri belirlemek amacıyla yapılması ve Planda öngörülen yatırımların mali yönünü de içermesi' kurala bağlanmıştır. **Ne var ki, İmar Yasasının yürürlüğe girmesini takiben 2 yıl içerisinde hazırlanması öngörülen Ülkesel Fiziki Plan tam 24 yıl sonra hazırlanabilmiştir. Buna rağmen, içerisinde öngörülen uygulama planının hayata geçirilmesi, sahiplenme eksikliği, kurumsal kapasite yetersizliği ve mali imkansızlıklardan dolayı mümkün olmamıştır.**

Planlama sistemi içerisinde Ülkesel Fiziki Planın bir alt kademesinde ise İmar Planları yer almaktadır. İmar Planlarının, Ülkesel Fiziki Plana veya bulunmadığı hallerde beş

yıllık kalkınma planının genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak bir kentin veya daha küçük bir yerleşim biriminin veya birden fazla yerleşim birimini içine alan bir alanın düzenli gelişmesinin sağlamak amacıyla hazırlanması öngörülmüştür. Daha açık ifade etmek gerekirse, 55/1989 sayılı yasanın 8. Maddesi uyarınca imar planlarının amacı ve kapsamı şu şekilde tanımlanmıştır:

'İmar planı alanı içerisinde yaşayanlara sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak; bu yönde gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek; belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak; sosyal, kültürel, tarihi ve mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak; gelişmelerin aşama ve sınırını belirlemek'

Ayrıca, İmar Planlarının hazırlanmasındaki genel amaca hanel getirmeksizin, Plan kapsamında yer verilebilecek düzenlemeler aşağıdaki şekildedir:

- A) Binaların fiziki standartları (komşu binalara olan mesafe, arsa sınırı, arsaya oranı, minimum parsel büyüklüğü, binanın yüksekliği, kat sayısı, estetik unsurlar gibi)
- B) Otopark alanları
- C) Park alanları
- D) Kamuya açık alanlar
- E) Konut alanı yoğunluğu
- F) Yeni yol, açık alan, otopark alanları için rezerv alanlar
- G) Sanayi ve ticaret alanları
- H) Eğitim alanları
- I) Yönetmel bina alanları
- J) Sosyal ve kültürel tesislerin alanları

İmar planları ile aynı kademede bulunan bir diğer plan türü ise Çevre Planlarıdır. Çevre Planlarının, yenileşmenin hızlı, sorunların yoğun olduğu tarihi, mimari, turistik, tarımsal, konut, ticaret, endüstri, ulaşım, kültürel ve doğal kaynaklar bakımından önemli olan ve bunlardan bir veya birkaçını içerecek şe-

kilde kendine has bölgeler için hazırlanması amaçlanmıştır. İmar Planları ve Çevre Planlarından sonra gelen kademede ise Öncelikli Alan Planları yer almaktadır. Bu planların, İmar Planı kapsamı içinde sorunların yoğun ve ivedilik arz ettiği öncelikli müdahale alanları için hazırlanması öngörülmüştür. Kademeli olarak hazırlanması öngörülen planlar dışında, 55/1989 sayılı yasa (Madde 19) ile oluşturulan ve bir tür ara-dönem planlama aracı niteliğini taşıyan İmar Emirleri veya yaygın kullanılan isimle Emirnameler bulunmaktadır. Emirnameler, yaygın ve hızlı büyüme potansiyeline sahip yerleşim yerlerinde, gelişmelerin İmar Planı hazırlanacağı kadar belli kriterler çerçevesinde yönetilebilmesi amacıyla hazırlanan ara-dönem planlama araçları niteliğindedir.

1989 yılından bugüne kadar geçen süre zarfından tamamlanan yegane imar planı 'Lefkoşa İmar Planı' olmuştur. Bunun haricinde Planlama Makamı statüsünde olan Şehir Planlama Dairesi tarafından 8 bölge için emirname<sup>25</sup> hazırlanarak yürürlüğe konmuştur. **Geçici karakterde olması vesilesiyle, katılımcı ve sosyo-ekonomik vizyon ile büyüme beklentilerini fiziksel planlama içerisine ikame etme yaklaşımından yoksun hazırlanan emirnameler, zaman içerisinde asıl amaçlarından sapma göstererek uzun-süreye yayılmış olup tadil edilmesindeki esnek yöntem yüzünden birçok kesim tarafından gününbirlik çıkarlar doğrultusunda suiistimal edilmişlerdir.**

## PLANLAMA SİSTEMİ İÇERİSİNDE KURUMSAL ROLLERİN DAĞILIMI

55/1989 İmar Yasası Şehir ve Planlama Dairesini 'Planlama Makamı' olarak tanımlamakta ve Ülkesel Fiziki Planı, İmar Planlarını, Öncelikli Alan Planlarını, Çevre Planlarını ve İmar Emirlerini hazırlamakta yetkili kılmaktadır.

Planlama Makamı, Ülkesel Fiziki Planın hazırlanmasında görüş ve önerilerini 40 gün süre zarfında sunmaları için Plan taslağını

<sup>24</sup> Oktar Türel (2014), Ülkesel Planlama: Eski bir Öykü İçin Kapanış Sözcükleri, <http://yonetimbilimi.politics.ankara.edu.tr/files/2014/01/oktar-Türel-ÜLKESEL-PLANLAMA.pdf>

<sup>25</sup> Girne 1. Bölge Emirnamesi, Girne 2. Bölge Emirnamesi, Girne Beyaz Bölge Emirnamesi, Girne Boğaz Emirnamesi, Girne Dağları Akiferi Koruma Emirnamesi, Tatlısu-Büyükkonuk Emirnamesi, Karpaz Emirnamesi, Bafra Turizm Alanı Emirnamesi

İlgili Odalar ve Meslek Kurum ve Kuruluşlarına iletmekle yükümlüdür. Danışma süreci olarak da adlandırılabilir bu süreçte iletilen görüş ve öneriler, Planlama Makamı tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi halinde Plana eklenir. Ülkesel Fiziki Plan daha sonra Bakanlar Kurulu'na sunulur ve onaylanmasını istinaden yürürlüğe konur.

İmar Planı hazırlanması sürecinde ise, Planlama Makamı, ilgili yerleşim biriminin Belediyesinin veya Muhtarlığının program ve/veya istemleri ile beklentilerini de dikkate almaktadır. Bu sebeple, Planın hazırlanması sürecinde Planlama Makamı tarafından doğrudan yapılan araştırmalara ek olarak, Belediye, bulunmaması halinde ise Muhtarlık kanalıyla halka danışılmaktadır. Planlama Makamı, planı, danışma sürecinde halktan gelen görüş ve beklentiler ile Belediye ve/veya muhtarlığın program ve istemleri doğrultusunda hazırlamakla mükelleftir.

Genel olarak ifade etmek gerekirse, Planlama Makamı, gerek İmar Planlarının gerekse de Öncelikli Gelişim Alan Planları ile Çevre Planlarının hazırlanması veya değişikliklerinin yapılması sırasında ilgili Belediyelerin, Odaların, Meslek Kuruluşlarının ve planla getirilecek değişikliklerden etkilenecek gerçek ve tüzel kişilerin görüş ve önerilerinin alınması için gerekeni yapmakla sorumludur.

Ayrıca, 55/1989 Sayılı yasa kapsamında öngörülen Birleşik Kurul yapısı yerel yönetimlerin sürece katılımını güvence altına almaktadır. İmar veya Çevre Planlarını onaylama yetkisi bulunan Birleşik Kurul, Planının kapsadığı yerleşim birimindeki Belediye veya Belediyeler ile planın yapıldığı alan veya yerleşim biriminin bağlı bulunduğu Kaymakamlık temsilcilerinden oluşmaktadır. Planlama Makamının da temsil edildiği Birleşik Kurul'da, temsil edilenlerin karar oylarının eşit olması halinde, Planlama Makamı ayırt edici oy kullanabilmektedir.

**Birleşik Kurul yapısı ilk bakışta yerel yönetimlerin de parçası olması sebebiyle etkin ve katılımcı bir mekanizma izlenimi vermesine rağmen, ekonomik, sosyal ve çevresel konularda söz sahibi olacak paydaşların bulunmamasından dolayı iyi uygulamalara paralellik arz etmemekte ve planlamanın**

**sosyal refah ve rekabet edebilirlik unsurları yerinde daha fiziksel / mekânsal konular üzerinden yapılmasına yol açmaktadır.**

## İMAR YASASI TAHTINDAKİ İMAR PLANLARI İLE EMİRNAMELERİN UYGULANMASI

55/1989 Sayılı İmar Yasası'nda öngörülmüş olan planlama araçları kapsamında bulunan bölgelerde, her türlü gelişimin onayı (planlama onayı), Planlama Makamı tarafından verilmektedir. Ancak, kapsamı ve sonuçları açısından geniş bir bölgeyi veya nüfusu etkileyebilecek gelişmelere onay vermeden önce Planlama makamı, Lefkoşa, Mağusa ve Girne Belediyelerinden ve plan alanı içerisinde birden fazla Belediye bulunması halinde söz konusu Belediyelerden görüş alır.

Planlama Makamı, bir taşınmaz malın gelişimi ile ilgili olarak koşulsuz veya koşullu onay verebileceği gibi, başvuruyu tamamen reddetme hakkını da saklı tutar. Planlama Makamının kararlarından etkilenen veya zarar gören kişi veya kişiler ilgili Bakana veya Kent Belediye Başkanı'na itirazda bulunabilirler. İlgili Bakan veya Kent Belediyesi Başkanı itirazı reddedebilir veya kararının yeniden incelenmesi için kendi görüş ve önerileri ile birlikte Planlama Makamına konuyu iletebilir.

Tek İmar Planı olan Lefkoşa İmar Planı ile yürürlükteki 2 çevre planı ve 8 emirnamenin uygulanması ülkemizde bu bağlamda yine çok dar bir kapsamda yorumlanmış olup, yeni fiziki gelişmelere planlama onayı verilmesinden ibaret kalmıştır. Oysaki fiziki planların uygulanmasında planlama onayı verilmesi bir idari gerekliliğin yerine getirilmesi olup, planlar kapsamında ortaya konan hedef ve öngörülerin uygulanması her düzeydeki paydaşların mobilizasyonunu ve gerekli kaynak yönetiminin yapılmasını gerektirmektedir. Ayrıca, fiziki planların uygulanmasında Devlet'in düzenleyici rolü ve Keynesian yaklaşımları benimsemesi sağlıklı gelişim ve kentleşmenin sağlanmasında önemli rol oynamaktadır. Kuzey Kıbrıs'ta arazi piyasasının yönetiminde söz konusu yaklaşımın benimsenmemesi, elde arazi

tutma talebini artırmış, çok ortaklı mülkiyete bağlı sorunların çözümlenememesine yol açmış ve talep ile stok uyumsuzluğu yaratmıştır.

Sonuç olarak, kalkınma politika ve stratejilerini oluşturmadaki kapasite eksikliği, söz konusu stratejilerin gerçekleştirilmesinde bel kemiği rolü oynayan fiziki ve mekânsal planlamada da yaşanmıştır. Ekonomik vizyon ve göstergelerin eksikliğinde fiziki planlar hazırlanamamış ve günü birlik yaklaşımlara dayalı yönetim anlayışı baş göstermiştir. Sosyal refah düzeyinin yükselmelerinden rekabet edebilirliğin geliştirilmesine kadar birçok unsuru olumsuz etkileyen bu durumun giderilmesi için ivedi adımların atılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ekonomik büyümenin sağlanabilmesi için turizm ve yükseköğrenim sektörlerinin inşaat ve gayrimenkul sektörü ile entegre gelişiminin temel ekonomik vizyon olarak benimsenmesine ihtiyaç olan bir coğrafyada, fiziki planlamanın yapılması ve etkin uygulanması her zamankinden daha fazla önem taşımaktadır. Bu sayede sabit sermaye yatırımları (altyapı, üstyapı ve konut) bölgesel nüfus yoğunluğuna ve ekonomik gelişim perspektiflerine göre daha etkin planlanıp hayata geçebilir ve sürdürülebilirlik güvence altına alınabilir.

Sosyo-ekonomik kalkınma vizyonunun hayata geçirmeye aracı olacak etkin bir fiziki planlama, yerel yönetimler ile ilgili bugün yaşanan birçok sorunun giderilmesine, kendi öz kaynaklarını yaratabilecekleri imkanların doğmasına (emlak vergisi, şerefiye vergisi, inşaat ruhsatları, iş yeri vergileri gibi kaynaklar aracılığıyla) da zemin oluşturacak niteliktedir. Bunun sağlanabilmesi yönündeki politika tavsiyeleri arasında ise şunlar bulunmaktadır:

- Emlak vergilerinin tahsilatı için teşvikler ve gayrimenkul değerlemesi<sup>26</sup> için yeni yöntemler getirilerek, belediyelerin mali transferlere olan bağımlılığının azaltılması; yerel yönetimlere emlak vergisi matrahının ve oranlarının belirlenmesinde belirli ölçüde esneklik tanınması

- Transfer mekanizmasının ve yatırım desteklerinin eşitleme maksatlı gözden geçirilmesi ve ekonomik tabanı düşük olan yerlerin yararlanabilmesi için Blok Hibe veya Performans Hibesi sisteminin getirilmesi
- Sermaye yatırımlarını bölgeleri ekonomik açıdan güçlendirmeye yardımcı olacak şekilde planlamak ve yönlendirmek

Yerel yönetimlerin öz kaynaklarının geliştirilmesi ve finansman sıkıntılarının aşamalı olarak çözümlenmesi kentsel dönüşüm süreçlerinin tetiklenmesi ve sağlıklı yönetilebilmesi açısından önem taşımaktadır. Bu hususta, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu tarafından hazırlanan raporlarda da takdir edildiği üzere Türkiye Cumhuriyeti gelişmekte olan ülkeler açısından örnek teşkil edecek uygulamalar geliştirerek kentsel dönüşüm süreçlerini başarılı bir şekilde yönetebilmeyi ve bunun üzerinden ekonomik değer elde edebilmeyi başarmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti kentleşme sürecinin doğru yönetilemek adına öncelikli olarak yerel yönetimler reformu gerçekleştirilerek altyapı yatırımlarındaki finansman sorununu çözmüş, böylelikle altyapıya olan sabit sermaye yatırımlarını artırmış ve arazi piyasasının değer bulmasını sağlamıştır. Değerlenen arazi piyasasına yatırımları çekilemek adına ise gerekli yatırım ortamını oluşturulmuştur. Bürokrasinin azaltılması, idari prosedürlerin etkili tek-durak-ofis yaklaşımıyla daha hızlı aşılması, kamu arazilerinin büyük ölçekli konut projeleri için yeterli olacak ölçüde birleştirilmesi ve konut finansmanının harekete geçirilmesi yatırım ortamını iyileştirmek adına atılan adımlar arasındadır.<sup>27</sup>

Türkiye örneğine ek olarak, kıyaslama çalışması kapsamında incelenen ve aşağıda detaylı olarak anlatılan üç ülke örneğinden (Güney Kıbrıs Rum Yönetimi, Malta ve İrlanda) bazı çıkarımlar yaparak, yüksek öğrenim ve turizm sektörlerinin inşaat ve gayrimenkul sektörü ile entegre gelişimi vizyonunun daha sağlıklı hayata geçebilmesi adına

<sup>26</sup> Gayrimenkul değerlendirme 'Gayrimenkulde Yatırım Ortamı' başlığı altında kapsamlı olarak ele alındığından burada daha fazla detaylandırılmayacaktır.

<sup>27</sup> Dünya Bankası (2015), Anadolu Kaplanlarının Yükselişi: Türkiye Şehirleşme İncelemesi.



fiziki planlama sürecindeki ve planların uygulanmasındaki eksikliklerin giderilmesi büyük önem arz etmektedir.

Sosyo-ekonomik vizyonun hayata geçirilmesinde fiziksel planlama ve yerel finansman kaynaklarının oluşturulması kadar önemli bir diğer konu ise kentsel ulaşım planlamasıdır. Avrupa Birliği'nin 'Kentsel Çevre Stratejisi', her şehrin kendi 'Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlarını' geliştirmesini ve bu planların gerekçelerini ortaya koymalarını önermektedir. AB stratejisi ayrıca planlama prosedürleri ile ilgili bazı tavsiyelerde sunmaktadır. 2010 yılında AB'nin Dahili Politikalar Genel Müdürlüğü (DG IPOL), Paris, Brüksel, Viyana gibi seçili Avrupa şehirlerinde bazı kilit deneyimler incelemiştir. DG IPOL bu incelemeyi, uzun vadeli kalkınma vizyonunun, politika uygulamasında tutarlılığın, sektör politikalarının entegrasyonunun iyi kentsel ulaşım politikaları için kritik faktörler olduğu sonucuna varmıştır<sup>28</sup>. Bundan hareketle, fiziki planlama sürecinde, **konut ve iş piyasaları ile şehrin diğer sosyal-kültürel olanaklarının bağlanması ve şehrin ulaşım sisteminin arazi kullanım planlamasının omurgasını oluşturması** kaynakların doğru kullanımı ve insan mobilitesinin sağlanması için büyük önem arz etmektedir.

Otomobillerden çok insanlar için hareketliliğin sağlanmasına yönelik bir odak değişimi, kentsel ulaşım politikasında en son eğilimlerin yakalanabilmesine yardımcı olacak ve yayalaştırmayı, bisiklet yollarının genişletilmesini ve özel araç kullanımını yerine toplu taşıma seçeneklerini teşvik edecek seçenekleri ön plana çıkaracaktır. Özel araçların enerji açısından en verimsiz ulaşım şekli olduğu ve enerji için önemli bir talep yarattığı düşünülürse, enerjide dışarıya bağımlı ülkeler için motorizasyonu azaltarak talebi düşürmek avantaj sağlayıcı olacaktır.<sup>29</sup>

Son olarak, kentsel mobilitenin planlanması ve uygulanması sürecinde, diğer konularda olduğu gibi merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında kentsel ulaşım ve trafik yönetiminde işbirliği ve koordinasyon tesis edilmesi, finansmanın ile sürdürülebilirliğin sağlanması açısından olmazsa olmazdır. Kentsel ulaşımın ayrılmaz bir parçası olan trafik yönetimi ise şunları içermektedir: **i)** kent çapında trafik yönetimi politikası; **ii)** trafik araştırmaları; **iii)** yerel trafik yönetim planları; **iv)** trafik düzenlemeleri; **v)** otopark yönetimi politikaları ve programları ve **vi)** yeni yol yapılarının ve arazi geliştirmelerinin trafik yönetimi etkilerinin değerlendirilmesi.

<sup>28</sup> Avrupa Birliği (2007), 'Sürdürülebilir Kentsel Ulaşım Planları', Brüksel

<sup>29</sup> Dünya Bankası (2015).

## Metin Kutusu 6: Güney Kıbrıs Rum Yönetimi Ülkesel Planlama Sistemi

### YASAL MEVZUAT

Şehir ve Ülkesel Planlama Yasası

(1972'de onaylanmış olmasına rağmen 1990'da yürürlüğe kondu)



### PLANLAMA ARAÇLARI

**Ülkesel Plan:** Adanın topraklarının etkin ve sürdürülebilir bir şekilde kullanılmasını sağlamak adına nüfusun bölgelere dağılımını, endüstri, ticaret, turizm ve ekonominin diğer sektörlerindeki bölgesel fiziki planları, özel sosyal, tarihi, mimari ve kültürel alanların belirlenmesi, doğal ve çevresel değeri olan alanların belirlenmesi, bölgesel ulaşım ağları ve diğer kamu hizmetlerinin düzenlenmesi gibi birçok konuyu içermektedir.

Günümüze kadar bir ülkesel plan hazırlanmamıştır. Bunun yerine sosyo-ekonomik kalkınmayı planlamak amacıyla üç yıllık Stratejik Gelişim Çerçevesi yapılmaktadır. Yerel Planlar (Local Plans): Yerel Planlar adanın büyük kentlerini ve istisnai öneme haiz bölgelerini ve fiziksel ve ekonomik gelişim açısından geri kalmış bölgelerini kapsar. Günümüze kadar 10 adet yerel plan hazırlanmış olup, en az dört plan da hazırlanma aşamasındadır. Bakanlar Kurulu tarafından atanan 13 üyeden oluşan bir Planlama Kurulu mevcut yerel planların güncellenmesinden ve yenilerinin yayımlanmasından sorumludur.

### PLANLAMA KURULU ÜYELERİ

- Başkan ve Başkan Yardımcısı dahil dört üye şehir planlama, bölgesel planlama, çevre ve gelişim konularında uzman kişiler arasından seçilerek

İçişleri Bakanı tarafından önerilir ve Bakanlar Kurulu tarafından atanır.

- Diğer üyeler ise şu şekildedir: Belediyeler Birliği Başkanı veya temsilcisi; Kıbrıs Yerel Topluluklar Birliği Başkanı veya temsilcisi; Kıbrıs Bilimsel ve Teknik Odası Başkanı veya temsilcisi; İçişleri Bakanlığı Genel Müdürü veya temsilcisi; Tarım, Kırsal Kalkınma ve Çevre Bakanlığı Genel Müdürü veya temsilcisi; Ulaştırma, İletişim ve Bayındırlık Genel Müdürü veya temsilcisi; Enerji, Ticaret, Sanayi ve Turizm Bakanlığı Genel Müdürü veya temsilcisi; Avrupa Programları Koordinasyon ve Geliştirme Genel Müdürü veya temsilcisi; Şehir Planlama ve Konut Dairesi Müdürü veya temsilcisi

### PLANLARIN HAZIRLANMASI

**1-** İçişleri Bakanı hazırlanması veya değiştirilmesi öngörülen Fiziki Plana ilişkin politika önceliklerini içeren bir belgeyi yayımlar.

**2-** Fiziki Planının ilgilendirdiği yerel otoriteler, bu belgeyi vatandaşların görüşlerine sunarlar.

**3-** Vatandaşlar görüşlerini üç şekilde bağlı oldukları yerel otoritelere bildirirler. Bu görüşler, odak grup değerlendirmeleri, yazılı veya sözlü bildirim şeklinde iletilebilmektedir.

4- Yerel otoritelere iletilen bu görüşler, ilgili tüm Sivil Toplum Örgütleri ile birlikte oluşturulan Ortak Konsey (Common Council)'de tartışılarak konsolide edilir ve yazılı olarak Planlama Kurulu'na iletilir. Şehir Planlama ve Konut Dairesi her iki kurulun oluşumunu (sekretarya vs.) destekler.

5- Planlama Kurulu, planın ilk taslağını oluşturarak amaç ve hedeflerini ortaya koyar. Ayrıca planda yer alan verilerin Stratejik Çevresel Değerlendirmesini yapar. Bu aşamada, vatandaştan görüş alışverişleri halen devam eder.

6- Planlama Kurulu, stratejik çevresel değerlendirme sonuçları ve halkın görüşleri doğrultusunda planda değişiklikler yaparak, İçişleri Bakanı'na onayı ve yayımlanması için iletir. Bakan ise Planı yayımlayarak halkın görüşüne yeniden sunar.

7- İkinci aşamada vatandaşlar, Bakan'a doğrudan plana yönelik itirazlarını iletebilirler.

8- Bakan bir komite oluşturarak, halk tarafından yapılan itirazları değerlendirir ve Planın son halini Bakanlar Kuruluna sunar.

9- Bakanlar Kurulu planın son halini kabul eder ve yayımlar. Bu en son onay aşaması olup, bu aşamadan sonra iletilen itirazlar ancak Yüksek Mahkeme'ye yapılabilmektedir.

#### DiĞER FİZİKİ GELİŞİM PLANLARI (DEVELOPMENT PLANS)

##### Öncelikli Alan Planları (Area Schemes)

- Bu planlar daha detaylı olup, belirli projelere yönelik olarak özel önlemleri, fırsatları, mevcut teşvikleri içerecek, önemli ölçüdeki yeni gelişim hedeflerini belirlenmiş bölgelere yönlendirmektedir.

##### Kırsal Kesim İçin Politika Bildirimleri

- Daha küçük kentlerde, köylerde ve kırsal kesimde gelişimin kontrol edilmesi ve çevrenin korunabilmesi için politikaları detaylandıran belgeleri içermektedir.
- Bu dokümanlarla birlikte kapsamlı planlama bölgeleri de her yönetim birimine yönelik olarak belirlenmekte ve yayımlanmaktadır.

#### Stratejik Çevresel Etki Değerlendirme Raporları

- Tüm planlar için 2005 yılından itibaren AB yükümlülüklerine bağlı olarak Stratejik Çevresel Etki Değerlendirme raporlarının da hazırlanması şart koşulmuştur.
- Planlama Onayı Verme Yetkisi
- Yasal Mevzuat İçişleri Bakanı'nı Planlama Otoritesi olarak belirlemiştir. Ancak 1990 yılından sonra, Bakan planlama onayı verme yetkisini dört büyük Belediye'ye ve bu belediyelerin dışında kalan bölgeler için Kaymakamlıklara delege etmiştir.
- Büyük ölçekli ve karmaşık imar projeleri için ise Şehir Planlama ve Konut Dairesi Müdürü yetkilendirilmiştir.

#### YETKİLİ OTORİTELER:

##### Şehir Planlama ve Konut Dairesi

İçişleri Bakanlığı altında faaliyet gösteren bu daire, şehir ve ülke planlaması mevzuatının ve şehir politikası ile fizik planlamanın yürütülmesinden sorumludur. Daire şu alt birimlerden oluşmaktadır:

- **Konut Birimi:** Ulusal konut politikası ile sosyal konutların dizayn ve idaresinden sorumludur. (Hali hazırda sadece 74 sonrası göç eden göçmenlere yönelik hizmet vermektedir)
- **Fiziki Gelişim Kontrol Birimi:** Planların uygulanmasından sorumludur. Ayrıca ülkenin 9 Yerel Planlama Otoritesinin (Lefkoşa Kaymakamlığı, Mağusa Kaymakamlığı, Larnaka Kaymakamlığı, Limasol Kaymakamlığı, Baf Kaymakamlığı, Lefkoşa Belediyesi, Larnaka Belediyesi, Baf Belediyesi, Limasol Belediyesi) 5'ine (Kaymakamlıklar) yönelik idari şemsiye görevi görür.
- **Fizik Planlama Birimi:** Şehir ve fizik politikalarının oluşturulmasından sorumludur. Bu politikalar arazi kullanımı, koruma, ulaşım ve bölgesel gelişmeyi de içermektedir.

#### Metin Kutusu 7: Malta Ülkesel Planlama Sistemi

##### YASAL MEVZUAT

**Çevre ve Fiziki Gelişim Planlama Yasası (Environment and Development Planning Act) (2010):** fiziki planların detaylarını ve hazırlanma usullerini, fiziki gelişim yönetimini ve planlama onay sisteminin çerçevesini düzenlemektedir. Yasa ayrıca, doğal ve mimari mirasın korunmasını ve Çevresel Etki Değerlendirme'nin yapıma koşullarını da düzenlemektedir.



##### PLANLAMA ARAÇLARI

##### Çevre ve Gelişim için Stratejik Plan (SPED)

- Haziran 2015 yılında Malta Parlamentosu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan, 1990 yılında kabul edilen "Malta Adaları için Yapısal Planı"nın yerine geçmiştir. Planın amacı kara ve deniz kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve idaresi için entegre bir planlama sistemi oluşturmaktır.
- Plan, 2020 yılına kadar çevre ve gelişim için stratejik fizik planı politika çerçevesini oluşturmakta, ve Hükümet'in sosyal, ekonomik ve çevresel önceliklerini tamamlayıcı unsurlar içermektedir.
- SPED, çevrenin korunarak kara ve deniz kaynaklarının sürdürülebilir idaresi ve gelişimine ve de kara ve denizlerin kullanımına ve gelişimine yönelik rehber teşkil edecek şekilde entegre bir planlama sistemi oluşturmaktadır.

##### Çevre ve Gelişim için Stratejik Plan'ın (SPED) hazırlanma aşamaları:

1- Planlama Makamı SPED'in hazırlanacağına dair bir niyet bildiriminde (notice of intention) bulunur. 6 hafta boyunca ilgili paydaşların görüşüne sunulur.

2- 6 haftanın sonunda taslak SPED hazırlanır ve paydaşların görüşlerini ve Planlama Makamı'nın bu görüşlere cevabını içeren ek belge ile tekrardan halkın görüşüne sunulur.

3- Yine 6 hafta süren bu danışma süresinin sonunda SPED'in son hali hazırlanarak Çevre Bakanı'na sunulur.

4- Çevre Bakanı SPED'yi inceleyerek eğer varsa değişiklik önerileriyle birlikte Makama geri gönderir. Bakan, Planı'nda bir değişiklik önerisi talep etmezse doğrudan Bakanlar Kurulu'na iletir. Bakanın Planı Otorite'ye göndermesi durumunda, Makam, Bakan'ın görüşlerini Plana derç etmek zorundadır. Makam SPED'i tamamladıktan sonra yeniden halkın görüşüne sunar. Danışma süreci yine 6 haftadır.

5- 6 haftalık danışma sürecinin sonunda Makam, Planının son halini Bakan'a iletir. Bakan bu aşamada Planı Bakanlar Kurulu'na sunar.



lu'na iletmek zorundadır.

6- Bakanlar Kurulu tarafından onaylanan Plan, Çevre Bakanı tarafından Parlamento'ya sunulur. Parlamento'nun Çevre ve Gelişim Daimi Komitesinde görüşülür. Komite bir ay içinde Planı görüşmeyi tamamlamak zorundadır.

7- Komite Planın onaylanması, değiştirilmesi veya reddedilmesi yönünde bir görüş belirleyerek Genel Kurul'a iletir.

8- Genel Kurul Plana yönelik son kararı verir.

#### YEREL PLANLAR (LOCAL PLANS)

- Yerel planlar, ülkesel planda yer alan genel politikaların uygulamasını yerel düzeyde detaylandırmaktadır.

Hali hazırda 7 adet yerel plan mevcuttur ve bu planlar Malta adasının 6 bölgesi ile Gozo ve Comino adalarını içeren 1 bölgeyi kapsamaktadır.

#### Yerel Planların hazırlanma aşamaları:

1- Planlama Makamı yerel planın hazırlanması veya yeniden gözden geçirilmesine yönelik bir niyet bildiriminde bulunur.

2- 6 hafta süren danışmanlık süresinin sonunda taslak yerel plan hazırlanır ve 6 hafta boyunca yeniden ilgili paydaşların görüşüne sunulur.

3- 6 haftanın sonunda planın son hali hazırlanır ve Çevre Bakanına iletir.

4- Çevre Bakanı bir değişiklik öngörüyorsa planı onaylar. Bakan Plan'da değişiklik yapılmasına karar verirse görüşleriyle birlikte Planlama Makamına yeniden değerlendirmesi için iletir.

5- Planlama Makamı Bakan'ın görüşünü teknik gerekçelerden dolayı benimsemese, kendi pozisyonunu oluşturarak Bakan'a iletir. Bakan bu aşamada en son pozisyonu oluşturarak Planlama Makamı'na onaylaması için iletir. Planlama Makamı Bakan'ın görüşleri doğrultusunda plana son halini vererek onay için Bakan'a geri iletir.

6- Planlama Makamı, Bakan'ın görüşlerinin planın kapsamından çıkmasına veya ülkesel planla çelişmesine karar verirse, Çevre ve Planlama Gözden Geçirme Komisyonu'na (Environment and Planning Re-

view Tribunal) iletir. Komisyon 1 ay içerisinde karar verir. Komisyonun kararı nihaidir.

Komisyon üyeleri Başbakan'ın önerisi üzerine Cumhurbaşkanı tarafından atanır. Her panelde üç üye bulunur. Bunlardan biri Başkan diğeri de yardımcısı olarak belirlenir. Üç üyeden birinin avukat, diğer ikisinin de gelişim planlaması ve çevre konularında uzman kişiler olması gerekmektedir.

#### YETKİLİ OTORİTELER

- Fiziki planlama Turizm, Kültür ve Çevre Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Tüm planlama işlemlerinin idari işlerini ise Planlama Makamı tarafından yürütülmekte, Bakanlık ise bu otoritenin çalışmalarını denetlemektedir.

#### PLANLAMA MAKAMI

Üç direktörlükten oluşmaktadır:

- **Planlama Direktörlüğü:** Onaylanmış politikalar ve planlar doğrultusunda düzgün arazi gelişiminin (hem özel hem kamu) sağlanması ve kontrolünden sorumludur.
- **Uygulama Direktörlüğü:** Uygulama süreçlerinin yürütülebilmesi için Makamı desteklemekten sorumludur. Bu süreçler inşaat gelişim izinlerine uyum sağlanabilmesi için önemlidir.
- **Kurumsal Hizmetler Direktörlüğü:** Tüm kurumun idari olarak desteklenmesinin temin edilmesinden sorumludur. Direktörlüklerin sorumluluklarını ve görevlerini yerine getirmeleri için gerekli altyapı imkanlarını sağlar.

Planlama Makamı, bünyesinde bulunan Komite ve Komisyonlarla işbirliği içerisinde faaliyetlerini yürütmektedir. Bu birimler şu şekildedir:

**Planlama Kurulu (Planning Council):** Gelişim izinlerinin verilmesinden sorumludur. Üyeleri: Planlama Komisyonlarının başkanlarından seçilen bir kişi, Başbakanın ve Anamuhalefet Liderinin önereceği iki Milletvekili, Çevre ve Doğal Kaynaklar Otoritesinin bir temsilcisi, Çevre STÖ'lerinden önerilecek bir temsilci, üç kamu görevlisi ve büyük ölçekli projenin gerçekleştirileceği bölgenin Yerel Belediye Konseyi temsilcisi.

**Planlama Komisyonları (Planning Commissions):** İnşaat izni başvurularını değerlendirmeden sorumludur. politika bildirimlerinin ışığında kararlar almakla yetkilendirilmiştir. İki adet Komisyon bulunmaktadır: Gelişim İzinleri ve Düzenleme İzinleri

**Kullanıcılar Komitesi (Users' Committee):** Planlama Makamının genel işleyişini gözetleyerek ve denetleyerek Makamın verdiği kararlarda şeffaflığın ve tutarlığın olduğunu temin eder. Makamdan otonom bir şekilde faaliyet gösteren Komite, Turizm, Kültür ve Çevre Bakanı tarafından belirlenen ilgili ulusal birimlerin temsilcilerinden oluşmaktadır.

**Tarımsal Danışma Komitesi (Agricultural Advisory Committee):** Sürdürülebilir tarım açısından başvurularını değerlendirir ve uzman görüşü verir.

**Tasarım Danışma Komitesi (Design Advisory Committee):** kentsel kimliğin korunması ve büyük projeler ile ilgili olan başvurulara ilişkin tavsiyelerde bulunur.

#### ONAYLAR

- Malta'da her türlü fiziki gelişim (development) için Ülkesel fizik planı muadili olan Çevre ve Gelişim Stratejik Planı ve yerel planlar doğrultusunda gelişim talepleri değerlendirilir ve onaylanır.
- Planlama onayı başvuruları Planlama Makamına bağlı Planlama Direktörlüğü yapılmaktadır.
- Planlama onayı verileceği zaman içindeki paydaşlara danışılır. Ayrıca aşağıdaki dış paydaşlara da planlama onayı verilmeden önce görüşlerini bildirmeleri için danışılır: Kültürel Mirastan sorumlu yetkili makam, Ulusal Engelliler Komisyonu, Çevre ve Doğal Kaynaklar Otoritesi, İş Sağlığı ve Güvenliği Otoritesi, Malta Ulaştırma Otoritesi, Su Hizmetleri Otoritesi, Enerji Hizmetleri Otoritesi, İlgili Yerel Konseyler, Sivil Savunma Dairesi, Malta Turizm Otoritesi, Çevresel Sağlık Direktörlüğü

## Metin Kutusu 8: İrlanda Ülkesel Planlama Sistemi

#### YASAL MEVZUAT

- Yerel Hükümet (Planlama ve Gelişim) Yasası (Local Government (Planning and Development) Act) (1964); Planlama ve Gelişim Yasaları 2000-2010; Planlama ve Gelişim Tüzükleri 2001-2011



**PLANLAMA ARAÇLARI**

**Ulusal Fiziki Stratejisi:** Gelişim planları ve yerel bölge planlarının hazırlanmasına ilişkin rehber niteliğindedir. Strateji, etkin planlama yöntemleriyle İrlanda'nın daha dengeli sosyal, ekonomik ve fiziki gelişimini sağlamayı amaçlamaktadır.

**Bölgesel Planlama Rehberleri:** Ulusal Fizik Stratejisini bölgeler seviyesinde detaylandırmakta ve bölgesel otoriteler tarafından hazırlanmaktadır.

**Yerel Fiziki Gelişim Planları:** Ulusal Fizik Stratejisi ve Bölgesel Planlama Rehberleri doğrultusunda ulusal ve bölgesel planlama politikalarının uygulanmasını sağlamaktadır. Bu planlar her 6 yılda bir hazırlanır ve yerel planlama otoriteleri, planın onaylanmasından sonraki dördüncü yılında planı gözden geçirmeye başlar.

**Yerel Bölge Planları:** Belli bölgeler için daha detaylı gelişim çerçevesini oluşturmaktadır. Yukarıdaki planlara uygun şekilde o bölgenin gelişim hedeflerini içermektedir. Bu hedefler arasında; arsa kullanım bölgeleri ve yoğunluğu, kamu açık alanları, özel açık alanları, araba park yerleri, altyapının sağlanması, kültürel mirasın korunması, doğanın ve çevrenin korunması, turistik konaklama yerlerinin oluşturulması, sosyal tesisler, dizayn ve gelişim standartları gibi hususları içermektedir.

**YEREL FİZİKİ GELİŞİM PLANLARININ HAZIRLANMASI**

**1-** Yerel planlama otoritesi (Belediye Konseyi), gelişim planı hazırlanmasına veya değiştirilmesine yönelik bir niyet bildiriminde bulunur.

**2-** 16 hafta boyunca kamu ve diğer kurumların görüşleri alınır. Planlama otoritesinin yöneticisi, alınan her görüşü içeren bir raporu planlama otoritesinin üyelerine sunmak zorundadır. Rapor, taslak gelişim planlarına dahil edilecek görüşlerin ve hususların yanı sıra Belediyedeki en üst düzey atanmış sorumlunun görüşlerini ve önerilerini içermektedir.

**3-** Raporun hazırlanmasından sonraki 10

hafta süresince, Belediye Konseyi üst düzey sorumluya taslak planın hazırlanmasına yönelik talimat verebilir. Yönetici bu talimatlara uymak zorundadır. Bir sonraki 12 hafta boyunca taslak gelişim planı hazırlanmalı ve Bel. Konseyine sunulmalıdır. Belediye Konseyinin taslak planı gerekmesi durumunda değiştirmesi için 8 haftalık bir süresi vardır.

**4-** Bu aşamadan sonra Taslak Plan, kamu kurumlarının ve planlama otoritesinin uygun gördüğü diğer kurumların görüşlerine sunulur. Ek olarak, yerel gazetelerde taslak planın hazırlandığına dair bir bildirim yapılır.

**5-** Taslak plan 10 hafta boyunca danışmaya sunulur. Bu sürede her gelen görüş değerlendirilir. Taslak planın sonlandırılmasından sonraki 22 hafta boyunca danışma süresince elde edilen görüşleri içeren bir rapor, Belediye Konseyi üyelerine sunulur. Bu raporda görüş veren her türlü şahıs veya kurumun dile getirdiği hususlar özetlenir.

**6-** Taslak Plan ve rapor, Belediye Konseyi tarafından 12 hafta boyunca değerlendirilir. Konsey, uygun görmesi halinde taslak planda değişiklik yapabilir. Eğer bu değişiklik kapsamlı ise, planlama otoritesi bu değişikliği en az bir yerel gazetede yayımlar ve Çevre Bakanlığı, kurumlar ve uygun görülen diğer birimlere bilgi verir.

**5-** Bu süreçten sonraki 4 hafta içerisinde gelen görüşler bir raporda yayımlanır. Raporun yayımlanmasından sonraki 6 hafta içerisinde Belediye Konseyi raporu değerlendirir ve Nihai Gelişim Planı'nı onaylar.

**YETKİLİ OTORİTELER**

- Konut, Çevre, Toplum ve Yerel Yönetimler Bakanlığı (Department of Housing, Environment, Community and Local Government) İrlanda'daki planlama sisteminin genel izlenmesinden, planlama mevzuatının hazırlanmasından ve ulusal planlama konularına ilişkin politika rehberlerinin hazırlanmasından sorumludur.

- Ülkede halihazırda 31 planlama otoritesi mevcuttur. Bu açıdan İrlanda,

ademi merkezietçi bir yapıya sahiptir. Bu otoritelerin görevleri;

Gelişim planlarının onaylanmasında önceliğe sahiptirler (Belediye Konseyleri)

Planlama başvurularının onaylanmasından ve uygulanmasından sorumludur. (Belediye Yöneticisi)

- İrlanda'da yerel otoriteler, gelişim

planlarının hazırlanmasında ve ulusal ve bölgesel politikalarla uyumluluklarının temin edilmesinde önemli rol oynarlar.

- Planlama onayları Planlama İstinaf Kurulu (Planning Appeals Board)'nda istinaf edilebilir. Bu kurul ayrıca stratejik altyapı gelişimlerine ilişkin planlama başvurularının değerlendirilmesinden de sorumludur.

**İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE STANDARTLAR VE DENETİM**

İnşaat sektörü, sürdürülebilirlik ve rekabet edebilirliği doğrudan etkileyen bir sektör olması sebebiyle AB 2020 hedeflerinin arasında yer almakta ve bu alandaki standartları düzenleyen birçok yasal kural ve idari önlem bulunmaktadır. Tüm bu standartlar ise yatırım şartlarını iyileştirmek, kaynakların sürdürülebilir bir şekilde kullanılmasını sağlamak, iş gücü piyasalarını güçlendirmek ve sektörün rekabet gücünü artırmak üzerine inşa edilmiştir. Bu bağlamda, inşaat sektörünün gelişmesini sağlayacak standartlara uygun yatırım projelerine yönelik mali destek programları ve benzeri birçok mekanizma oluşturulmuştur.

Söz konusu standartları aşağıdaki alt başlıklar altında özetlemek mümkündür.

**ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE AB'NİN BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI DİREKTİFİ:**

AB, 2020 yılına kadar yıllık asli enerji tüketimini %30 oranında azaltmayı hedeflemektedir. Bu hedef için toplu taşımacılığın geliştirilmesi ve kentsel mobilitenin sağlanmasının yanı sıra inşaat sektörü büyük rol oynamaktadır. Bu nedenle, AB 2010 yılında Binaların Enerji Performansının geliştirilmesi yönünde standartları ortaya koyan Bina-

ların Enerji Performansı Direktifini geliştirmiştir. Binaların Enerji Performansı Direktifi, iç ve dış ortamdaki havayı ve yerel koşulları kullanarak binaların enerji performanslarının artırılması suretiyle, enerji tüketiminin azaltılmasını hedeflemektedir. Bu direktife göre, tüm yeni binaların 2020 yılına kadar sıfır-enerji binaları olmalarını hedeflemektedir. Burada, binaların mümkün olduğunca kendi enerjilerini üretmeleri veya yakın yerlerde yenilenebilir enerji kaynaklarıyla enerji tüketmeleri suretiyle ithal enerji kaynaklarına bağımlı olmaktan çıkmaları hedeflenmektedir. Direktif, binaların enerji performanslarının sertifikalandırılmasını da sağlamaktadır. Bu sertifikalarda, binaların enerji derecelendirilmesi (A, B, C gibi) ve enerji performansının artırılabilmesi için önerileri içermektedir. Bu derecelendirmeler, binaların satış veya kira değerlerinin artırılabilmesi için önemli bir araç olarak yer almaktadır. Ayrıca, aşağıda açıklanan Türkiye örneğinde olduğu gibi, ısı yalıtım düzenlemelerinin hayata geçirilmesi, enerjide dışa bağımlı ülkelerin dış ticaret dengesinin sağlanmasına ve buna bağlı oluşan cari açıkların azaltılmasına da katkı koymaktadır.



### Metin Kutusu 9: Türkiye Cumhuriyeti - Binalarda Isı Yalıtımı ve Cari Açık Üzerindeki Etkisi

#### YASAL MEVZUAT

Türkiye'nin önemli sorunlarından biri olan cari açıkta en büyük pay enerji sektörüne aittir. Enerji kaynaklarının büyük bir kısmını ithal edildiği için hem ithalat rakamları olumsuz etkilemekte hem de döviz çıkışına neden olmaktadır. Yapılan araştırmalara göre enerji tüketiminin yarısından fazlasının konut ve işyerlerinde tüketilmekte, tüketilen bu enerjinin %70'i ise ısıtma ve soğutma için kullanılmaktadır. AB'nde bu oran %30 kadardır. Ayrıca yapı stokunun sadece %15'i ısı yalıtımlı binalardan oluşmaktadır. Tüm bina stokunun ısı yalıtımlı binaya dönüştürülmesi halinde yılda 9 milyar ABD doları tasarruf edileceği tahmin edilmekte, bu durumun ise enerji ithalatı

kaynaklı oluşan cari açığı önemli ölçüde azaltıcı bir unsur olacağı düşünülmektedir.

Bugün Türkiye'de 2000 yılında 24043 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan 'Bina Isı Yalıtımı Yönetmeliği' hükümlerine göre yeni yapılan tüm binalarda ısı yalıtımı zorunlu olarak yapılmaktadır. Eski binalarda ise 2017 yılına kadar ısı yalıtımı işlemlerinin tamamlanması ilgili mevzuat uyarınca zorunlu kılınmıştır. Yalıtım yapıldıktan sonra da Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'ne göre asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belge olan "Binalarda enerji kimlik belgesi" nin alınması gerekmektedir.

#### EUROCODES:

Eurocodes, binaların ve diğer inşaat işlerinin güvenilirliğini sağlamak adına yapısal tasarım ve inşaat mühendisliği ile ilgili ortak Avrupa standartlarını belirlemektedir. Eurocodes dokuz adet ana inşaat mühendisliği alanında hazırlanmakta olan tasarım kuralları seti olup, herbiri değişik sayıda alt bölümden oluşmaktadır: Eurocode 1: Yapıların hesap kuralları ve yapılar üzerindeki tesirler; Eurocode 2: Betonarme yapıların tasarımı; Eurocode 3: Çelik yapıların tasarımı; Eurocode 4: Kompozit çelik ve beton yapılar; Eurocode 5: Ahşap yapıların tasarımı; Eurocode 6: Taş yapıların tasarımı; Eurocode 7: Geoteknik tasarım; Eurocode 8: Depreme dayanıklı yapı tasarımı; Eurocode 9: Alüminyum alaşımlı yapıların tasarımı

#### YAPI MALZEMELERİ:

Yapı malzemeleri ile ilgili standartlar ve uygulamalar, Avrupa Birliği'nde 205/2011 sayılı Yapı Malzemeleri Tüzüğü ile düzenlenmektedir. Bu Tüzük:

- Yapı malzemelerinin temel karakteristikleri ile ilgili performans beyanlarını (mekanik direnç, dayanıklılık, yangın durumunda güvenlik, çevre, temizlik,

sese karşı koruma, enerji tasarrufu, ısı yalıtım ve kaynakların sürdürülebilir bir şekilde korunması gibi)

- Malzemelere CE işareti etiketlemesine ilişkin kuralları
- Yapı malzemelerinin piyasaya arz edilmesi ve piyasada bulundurulması ile ilgili usul ve esasları
- Yapı malzemelerinin güvenilir bir şekilde serbest dolaşımının sağlanmasına ilişkin oluşturulan veri tabanını düzenlemektedir.

Yapı Malzemeleri Tüzüğüne uygun üretilen ürünler CE işareti taşıyor ve ortak pazarda serbestçe dolaşabilir. AB'nin Eco-design Direktifi de ürünlerin kalitesini, çevresel etkilerini ve serbest dolaşımını düzenleyen tamamlayıcı nitelikte bir direktiftir. AB'nin Ecolabel etiketi, yaşam döngüsü boyunca çevreye olan olumsuz etkilerin minimuma indirildiği ürünlerde kullanılmaktadır. İnşaat sektöründe binaların yaşam döngüsü, çevreye olan olumsuz etkilerin azaltılmasını ve kaynak kullanımının etkinleştirilmesini hedeflemektedir. Bu ise doğal kaynakların çıkarılmasından imalatına, dağıtımına, kullanımına, yeniden kullanımına, yeniden

dönüşümüne ve yok edilmesine kadar olan işlemlerin hepsini kapsayan bütünlüklü ve çevreci bir anlayıştır. AB'nin 2020 hedefleri arasında Atık Yönetimi Direktifi uygulamaları kapsamında, inşaat ile ilgili materyallerinin %70'inin geri dönüşümü ve yeniden kullanımı hedeflenmektedir.

#### İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ:

AB mevzuatının detaylı düzenlemeler içerdiği ve inşaat sektörünü yakından ilgilendiren diğer bir konu ise iş sağlığı ve güvenliğidir. İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı, şantiyelerde oluşabilecek iş kazalarının önceden risk analizinin yapılmasını ve risklerin minimize edilmesini zorunlu kılan bir dizi kural ve idari düzenlemeden oluşmaktadır. İş sağlığı ve güvenliği mevzuatını uygulayan ülkeler, söz konusu risk analizlerinin yapılmasına yö-

nelik ilgili mevzuat altında kontrol listeleri oluşturmakta ve kontrol listesinde yer alan unsurların yerine getirilip getirilmediğini merkezi otoriteler kanalıyla denetlenmektedir.

İş sağlığı ve güvenliği dışında kalan diğer standartlara uygunluğun denetlenmesi konusunda ise yerel yönetimlere çok önemli görevler düşmektedir. İnşaat ruhsatı izni ve nihai inşaat ruhsatını vermekten sorumlu olan yerel yönetimler, yasal mevzuat içerisinde bahse konu standartların ikame edilmiş olması halinde uygunluklarını denetlemekten sorumludur. Aşağıda Güney Kıbrıs Rum Yönetimi örneği incelenmekte ve inşaat ruhsatı verilmesindeki kuralları düzenleyen yasal mevzuat ve AB gerekliliklerine uyum sürecinde yapılan değişikliklere değinilmektedir.

### Metin Kutusu 10: Güney Kıbrıs Rum Yönetim – İnşaat Ruhsatı ve Yapı Denetimleri<sup>30</sup>

#### YASAL ÇERÇEVE:

Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası (1959) ve Uygulayıcı Tüzükleri

Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası tahdatta üç temel konuda tüzük düzenlemesi yapılmıştır:

**Yollar ve Binalar Tüzükleri:** Ruhsat başvurusunda gereken belgeleri, binanın teknik çizimlerine ilişkin asgari gereklilikleri, park alanlarının büyüklüğünü, bina giriş ve çıkış düzenlemelerini, Eurocodes uyumlu tasarım standartlarını, engellilerin bina giriş ve kullanımını ve güvenlik ölçütlerini, yapı malzemelerinde CE standartlarına uygun ürünlerin kullanılmasını düzenlemektedir.

**Yollar ve Binalar (Binaların Enerji Verimliliği) Tüzükleri:** Avrupa Konseyi 2002/91/AT Yönetmeliğine uyum amacıyla hazırlanmıştır.

**Yollar ve Binalar (Elektrik ve Mekanik Montajlar) Tüzükleri:** Avrupa Konseyi 2002/91/AT Yönetmeliğine uyumlu elektrik ve me-

kanik montajlarının sertifikalandırılmasını ve bunu yapma ehliyetine haiz mühendislerin niteliklerinin belirlenmesini amaçlar.

Söz konusu yasal çerçeve içerisinde yerel yönetimlerin denetime ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarının anlatıldığı ana maddeler ise şu şekildedir:

**Madde 3:** Yerel yönetim tarafından inşaat izni verilmeyen tüm binalar ve yollar gayri yasal kabul edilmektedir.

**Madde 8:** Yerel yönetim, inşaat ruhsatı verirken, sağlık ve güvenlik koşullarına uygunluğu ölçmek adına çizim, hesaplama, kroki ve benzeri her türlü bilgiyi talep etmek hakkına sahiptir.

- Yerel yönetimlere yapılan başvurular, projeyi tasarlayan mimar veya mühendisin imzasının yanı sıra Kıbrıs Bilim ve Teknik Odasından alınan vizeyi taşımalıdır.
- Başvuruda ayrıca aşağıdaki belgelere yer verilmelidir.
- İnşaatın yapılacağı arsanın tapusu

<sup>30</sup> Marios Panayides, Introduction to Cyprus Planning System, www.moi.gov.cy



- İnşa alanının sınırlarını, inşa edilecek binanın krokisi, arsaya yönelik yasal erişim, arsanın alanı ve mevcut binalar ile inşa edilecek binaların yer aldığı alanı içeren en büyük ölçekli Alan Krokisi
- İlgili koşulların ve onaylanmış mimari planların yer aldığı planlama onayı
- Yapısal çizimler ve hesaplamalar
- Binanın elektrik altyapısına ilişkin plan ve hesaplamalar
- Binanın mekanik tesisatına ilişkin plan ve hesaplamalar
- Kanalizasyon planları
- Dizayn ve inşaat işlerinin süpervizyonundan sorumlu kişilerin otorizasyonuna ilişkin belgeler
- Enerji verimliliği sertifikası ve hesaplamaları

*Madde 9:* Yerel yönetim, önerilen binanın önerilen amaca hizmet etmesinin sağlanması yönünde birtakım koşullar ve ek düzenlemeler talep etme hakkı vardır. Söz konusu koşul ve düzenlemeler, yeterli su ve elektrik arzı, engellilerin güvenliği, mekanik ve elektrik montajlarının güvenliği ve yangın güvenliği konularını kapsayabilmektedir.

*Madde 9 (a):* Verilen inşaat izinleri, Madde 3 uyarınca atanmak zorunda olan kontrolör mühendis belirlenene kadar hayata geçirilemez.

#### KONTROL MÜHENDİSİ:

- İnşaat izni alınmadan inşaatın başlatılmamasını sağlamaktan ve

- Proje tamamlanana kadar geçecek tüm yapım işlerini kontrol etmekten sorumludur.

*Madde 10:* Yapım işlerinin tamamlanmasını istinaden ve bina kullanımına başlanmadan önce Nihai Onay belgesi, yerel yönetim tarafından verilmelidir. İnşaat izni sahibi, projenin tamamlanmasını takip eden 21 gün içerisinde nihai onay belgesini almak için başvuru yapmakla yükümlüdür. Kontrol mühendisi, projenin tamamlanmasını takip eden 30 gün içerisinde, yerel yönetime bir sertifika sunarak binanın istenilen kriterlere uygunluğu hakkında bildirim yapmalıdır.

*Madde 10 (B):* Yerel yönetim minör aksaklıklar / farklılıklar ile binanın tamamlandığını tespit etmesi halinde 'Certificate with Defects' vermek zorunluluğundadır.

*Madde 10 (C):* Yerel yönetim majör aksaklıklar ile binanın tamamlandığını tespit etmesi durumunda 'Certificate of Unauthorised Works' vermek zorunluluğundadır. Bu sertifikanın verilmesinden sonra, Tapu ve Kadastro Dairesi saptanan aksaklıkların hepsini tapu belgesine kaydeder. Söz konusu taşınmaz mal, böyle bir durumda, binanın gerçek sahibinin üçüncü derece akrabaları haricinde kimseye satılamaz.

*Madde 15:* Yerel yönetim, kötü ventilasyon, yapısal bozukluklar ve tehlikeli durumlara bağlı olarak insan sağlığına ve güvenliğine zarar verdiği gerekçesiyle bir binanın kullanıma kapatılmasına karar verebilir.

*Madde 20:* Madde 3, 9, 10 ve 15'e uygun hareket etmeyenler hapis cezasına veya 1700 € para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

olarak enerji verimliliği ve enerji performansına ilişkin hükümlerin ülkemizde uygulanmaması elde edilecek yüksek ekonomik faydayı da geciktirmektedir.

Yapı denetim konusunda karşılaşılan bir başka önemli sıkıntı ise iş sağlığı ve güvenliği düzenlemelerinin etkin uygulanmamasıdır. İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası ile uygulayıcı tüzükleri 2008 yılından beri yürürlükte olmakla beraber, Devlet tarafından

Ülkemizde yapı denetimi ve standartlar konusundaki düzenlemeler oldukça yetersiz kalmaktadır. Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ile paralel uyguladığımız Fasil 96 Yollar ve Binalar Yasası bu konudaki ihtiyaçlara cevap verememekte ve evrimleşen AB mevzuatının hükümlerini ikame edebilmek için revizyonu gerekmektedir. Benzer şekilde, merkezi otoriteler arasında sahiplenme eksikliğine, yasal eksikliklere ve gerekli teşvik mekanizmalarının yaratılmamasına bağlı

uygulanmasını teşvik etmek ve denetlemek yönünde hiçbir adım atılmamıştır. Gerekli denetimler yapılmamakla birlikte, kamu ihalelerinde İSG standartları aranmamakta, İSG uygulamalarını yerine getirmenin yaratacağı maliyetlerin desteklenmesi yönünde sektör temsilcilerine yönelik destek programları yaratılmamaktadır.

## İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YATIRIM ORTAMI

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü ile diğer sektörler arası entegre strateji geliştirilmesi, buna bağlı ihtiyaç duyulan konut arzının belirlenmesi, fiziki planlamanın kentsel mobilite ve diğer unsurlar ile birlikte yürütülmesi, konut arzının üretilmesine ve yapı kalite standartlarına uyulmasına yönelik teşvik programlarının oluşturulması gibi önceki bölümlerde ifade edilen unsurlardan yüksek ekonomik fayda elde edebilmek ve hedeflenen sonuçlara ulaşabilmek adına mutlaka göz önünde bulundurulması gereken bir diğer unsur yatırım ortamıdır. Bir ülkedeki iş yapabilirlik ve yatırım ortamının yüksek olması dış yatırımcıları ülkeye çekebilenin olmazsa olmazıdır.

İş yapabilirlik ve yatırım ortamı çok geniş kapsama sahip olmakla beraber, bu çalışma amaçları bakımından yapılan kıyaslama çalışmasında, inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde yatırım ortamına bakılmıştır. Buna göre farklı ülke örnekleri kullanılarak, düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkanlarına erişim, yabancı yatırımcılara gayrimenkul satışı, gayrimenkul yatırımlarında uygulanan finansman kolaylıkları, tapu sistemi, gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul yatırımlarında temel yasal güvenceler incelenmiştir. Kıbrıs Türk Ekonomisinde oldukça zayıf olan bu uygulamanın diğer ülke örnekler ışığında geliştirilmesi, atılacak diğer adımların gerçek anlamda hayat bulabilmesi açısından önem arz etmektedir.

Yapılan incelemede öne çıkan konular aşağıda ilişkili başlıklar altında özetlenmektedir.

## GAYRİMENKUL YATIRIMLARINDA UYGULANAN FİNANSMAN KOLAYLIKLARI

AB üyesi ülkelerde uzun dönemli ve düşük faizli mortgage kredileri sağlanarak tüketicilerin daha kolay mülk edinimleri sağlanmaktadır. Ayrıca, AB üyesi ülke vatandaşları diğer bir üye ülkenin bankalarından veya kredi sağlayan kuruluşlarından mortgage kredisi alabilmektedir. Başvuranın kredi itibarını (creditworthiness) değerlendirirken, kişinin iş durumu, ikamet ettiği yer ve mülkün bulunduğu bölge gibi koşulları göz önünde bulundurulmaktadır. AB içerisinde mortgage sistemine ilişkin tüketicileri korumaya yönelik bazı ortak uygulamalar mevcuttur. Mortgage kredisi veren kuruluşlar, onaylanan mortgage kredisine ilişkin bir "Avrupa Standardize Bilgi Belgesi" (European Standardised Information Sheet – ESIS) vermek zorundadır. Bu belgede: Kredi miktarı, kredinin süresi, kredi faiz oranı, geri alınacak toplam meblağ, yıllık bileşik faiz miktarı (annual percentage change of rate), erken ödemelere ilişkin koşullar ve buna ilişkin olası cezalar, kredinin yabancı para biriminde olması durumunda döviz kurlarının değişiminden dolayı karşılaşılabilecek olası ihtimaller gibi bilgiler yer almaktadır.<sup>31</sup>

Buy-to-let yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar, buy-to-let'e özgü mortgage kredilerinden faydalanabilmektedirler. Buy-to-let mortgage diğer mortgage kredilerinden farklı olarak, borçlanacak kişinin fazla gelir beyan etmeden, satın alacağı evden elde edeceği kira gelirine dayalı olarak, kredilerden faydalanabilmesi sağlanmaktadır.

İngiltere'de normal mortgage kredisine alternatif olarak getirilen buy-to-let mortgage kredi sisteminden yıllık minimum 25,000 sterlini olan kişiler faydalanabilmektedir. Ancak bu sistemde, diğer kredilere oranla daha fazla faiz oranı bulunmaktadır. (ör: normal ev kredisinin faizi %5.5 iken, buy-to-let için bu %5.9'dur). Ayrıca evin aylık kirası, aylık mortgage kredi bedelinden 4'te 1 oranında daha fazla olmalıdır. Böylece borçlu kişi mortgage öderken kira geliri elde etmeye devam etmesi sağlanmaktadır. Kredi

<sup>31</sup>European Parliament Policy Department for Citizens' Rights and Constitutional Affairs (2016)

sahibi, evin bedelinin %25'ini ise peşin ödemek durumundadır.

İrlanda'da da tıpkı İngiltere'deki gibi buy-to-let şeklinde mülk sahibi olmak isteyenlere yönelik olarak özel mortgage kredileri bulunmaktadır. Bankadan bankaya değişen kurallara genel olarak bakıldığında, evin değerinin %70'i için mortgage kredisi alınabilmekte, borç vadesi ise en az 5 en fazla 25 yıl olacak şekilde düzenlenmektedir. Kredi olarak alınabilecek minimum meblağ €40.000 şeklinde belirlenmiştir. Bankadan bankaya farklılık gösteren kuralları şu şekilde özetlemek mümkündür:

-> **Büyük oranda depozito:** Permanent TSB bankası malın %40'ının alıcı tarafından peşin verilmesini talep etmektedir. KBC bankası için bu durum, alıcının koşullarına göre %30-%10 arası değişmektedir.

-> **İrlanda bağlantısı:** Bank of Ireland ve KBC ikamet etmeyen kişilerin mutlaka İrlanda vatandaşı olmasını talep ederken, AVB için vatandaş olma şartı yerine İrlanda devleti ve bankaları ile bir bağ aramaktadır.

-> **Gelir miktarı:** Bank of Ireland borçlanacak kişilerden minimum bir gelir beyan etmelerini talep etmemektedir. Ancak Permanent TSB için krediye başvuranın yıllık en az €100,000 geliri olması, KBC için ise yıllık €150,000 gelir beyan edilmesi talep edilmektedir.

Son olarak, yatırımcıların mortgage kredilerine erişimi için farklı destek programları da bulunmaktadır. Örneğin İngiltere'de ilk kez taşınmaz konut alanlar veya yeni yapılan konutlardan alacak olanlara Devlet, mortgage kredisinin %20'sini ilk beş yıl için faizsiz olarak borç vermektedir. Öz sermaye kredisi (equity loan scheme) olarak da adlandırılan bu destek kaleminden faydalanabilmek için mülkün toplam değeri £600.000'i geçmemelidir. Benzer nitelikteki başka bir destek programı ise 40 yaş altında ilk kez mülk sahibi olacakların yeni inşa edilen konutlardan almaları halinde konutun piyasa değerinin %20'si Devlet tarafından karşılanmaktadır. Ancak koşul olarak indirimli fiyatın Londra dışı için £250.000'den,

Londra için ise £450.000'den daha az olmaması gerekmektedir. Bu destek ise yeni mülk desteği (Starter Home Scheme) olarak adlandırılmaktadır.

## GAYRİMENKUL YATIRIMLARINDA KULLANILAN TEŞVİKLER VE VERGİ DÜZENLEMELERİ

İki ada ülkesi olan ve turizm ile kalkınma vizyonunu benimseyen Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ve Malta, gayrimenkul yatırımlarında gerek dışarıdan gerekse de kendi vatandaşları arasından yatırımcı çekebilmek adına önemli teşvikler ve vergi kolaylıkları uygulamaktadırlar:

### GAYRİMENKULE YATIRIM YOLUYLA VATANDAŞLIK

#### Güney Kıbrıs Rum Yönetimi

3 ay gibi çok kısa sürede AB pasaportu sağlaması nedeniyle, Güney Kıbrıs Rum Kesimi vatandaşlık programı yüksek yatırım yapabilecek düzeyde olan yatırımcılar için en popüler programdır. Vatandaşlık için geçerli 2 yatırım türü vardır: toplam değeri €2.000.000 olan gayrimenkul almak veya en az €1.500,000 tutarında Kıbrıs Rum Hazine bonosu almak ve en az €500,000 değerinde konut almak (toplam en az €2.000.000 yatırım yapmak).

Gayrimenkule yapılan yatırımlarda, gayrimenkul bedelinin ortalama %10'u maliyetlerden oluşmaktadır: alım satım vergileri, pasaport başvuru ücreti, hükümet harçları, noter ve avukat bedelleri. Devlet tahvillerine yapılan yatırımlarda, sadece 50.000 Euro tutarında avukatlık masrafı ve her bir aile bireyi için ortalama 6000 Euro hükümetin aldığı vatandaşlık başvuru ücreti vardır. Ayrıca, gayrimenkul eğer yeni tamamlanmış bir inşaat ise, 200m<sup>2</sup>'ye kadar olan ilk konutta %5, sonraki konutlarda veya ticari binalarda %19 KDV ödenmelidir. İkinci el binalarda KDV yoktur.

#### Malta

Malta'daki program, yatırımcıya 12 ay içinde hızlandırılmış Malta vatandaşlığı sunmakta-

dır. Başvuru yapan kişilerin Malta pasaportu onaylanana kadar yıl boyunca 4 kez giriş çıkışı yaparak yılda en az 28 gün Malta'da yaşamaları gerekmektedir. Başvuru şartları ise şu şekildedir:

- Değeri en az 350 bin Euro olan ve en az 5 yıl süreyle tutulacak bir gayrimenkul satın almış olmak veya 5 yıllık bir süre için yılda en az 16bin Euro kirayla bir ev veya daire kiralamış olmak, ve
- En az 650 bin Euro tutarında bir meblağı Malta Ulusal Gelişim ve Sosyal Fonuna bağışta bulunmak, ve
- En az 150 bin Euro tutarında bir rakamı, en az 5 yıl süreyle Malta devlet hazine bonosuna yatırmak veya hisse piyasasında değerlendirmek, ve
- Özel sağlık sigortası yaptırmış olmak

Vatandaşlık sürecinde alınan diğer masraflara bakıldığında başvuru sahibinin sabıka kaydının araştırılması, pasaport harcı, banka masrafları ve diğer yasal masraflar için 8200 Euro, eşlerden 5700 Euro ve 13-17 yaş arası her bir çocukta 3700 Euro, 13 yaş altı çocuklardan 700 Euro ve diğer aile bireylerinin her birinden 5700 Euro alınır. Ücretlere tüm başvuranlar için sabit olan ve bir defalık alınan 55000 Euro avukatlık ve acente ücretleri eklenir.

### VERGİ DÜZENLEMELERİ

#### Güney Kıbrıs Rum Yönetimi

**Emlak KDV'si** 1.5.2004 tarihine kadar 'planlama onayı' başvurusu yapılan binalar için talep edilmemektedir. Bu tarihten itibaren ise emlak satışlarında %19 oranında bir vergi, sadece bir defalığına mahsus olmak üzere alınmaktadır. Bu bağlamda, emlak KDV'si ödenmiş bir mülk satın alındığında bu vergi ödenmemektedir. Mülkün daimi ikametgah olarak kullanılacak olması durumunda, KDV oranı %5 olarak belirlenmiştir. Bu indirimden yararlanabilmek için, alıcının 10 yıl boyunca bahse konu mülkte daimi ikamet etmesi ve başvuruda su, elektrik gibi fatura ibraz etmek koşuluyla daimi ikametgah olarak kullandığını ispat etmesi gerekmektedir.

Ayrıca bu indirim, ikametgahın 200 m<sup>2</sup>'den küçük olması durumunda uygulanmaktadır.

Geriyeye kalan metrekareler için standart KDV oranı uygulanmaktadır.

**Tapu transfer ücretleri**, evin piyasa değerine göre yüzdelikler bağlamında değişiklik göstermektedir. Bu çerçevede, transfer ücretleri evin piyasa değeri:

€ 85.430'e kadar olanlar için %3,

• €85.431 ile €170.860 arası olanlar için %5

• €170.861'den yukarı olanlar için %7 şeklindedir.

Transfer ücretleri, mülkün karı-kocanın adına kaydolunması durumunda daha indirimli bir şekilde alınmaktadır. Bu bağlamda, evin değeri ikiye bölünerek daha düşük yüzdeliklerde ücret talep edilmektedir.

Emlak vergisi 1 Ocak 2017 tarihinde kaldırılmıştır. Bu tarihe kadar, evin değerine göre talep edilen emlak vergisi oranları %0,6 ile %1,9 arasında evin değerine bağlı olarak tahsil edilmekteydi.

**Damga pulu vergisi**, sözleşmelerde belirtilen miktarlar üzerinden belirlenmektedir. Bu bağlamda, €5.000'den az ise %0, €5.000-€170.000 arası %0.15 ve €170.000 üzeri ise %0.20 şeklindedir. Sözleşmede aksi belirtilmedikçe, damga pulu vergisi alıcı tarafından ödenmektedir. Damga pulu, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde yatırılmalıdır.

Sermaye Kazançları Vergisi ise bir taşınmaz malın satışından elde edilen gelirin %20'sini teşkil etmektedir. Sermaye Kazançları Vergisinden aşağıdaki oranlara kadar bir indirim de kişisel başvuruların değerlendirilmesiyle verilebilmektedir. Bu indirimlere bakıldığında,

€85.430'a kadar indirim şahsi ikametgahın satışına,

• €25.629'a kadar indirim tarım arazisine yönelik satışlarda çiftçilere,

• €17.086'a kadar indirim diğer her türlü satışa verildiği görülmektedir.

GKRY ayrıca emekli yatırımcıları ülkeye çekebilmek adına, yurtdışından alınan emekli maaşlarında vergileri düşük tutmaktadır. Bu bağlamda, yılda ilk €3,420'lik gelir vergilendirilmemekte, geriye kalan ise %5 oranında vergilendirilmektedir. Son olarak miras vergi-



si uygulaması bulunmamaktadır.

### Malta

Damga pulu vergisi, %5 olarak uygulanmaktadır. Gozo adasındaki mülk satışlarında ise vergi %2 olarak belirlenmiştir. İlk defa mülk alacaklar için, ilk €150.000 için damga pulu vergisi ödemekten muaf tutulmuştur. Geriye kalan bedel için ise standart oranlarda vergi talep edilmektedir. Bu bağlamda €250.000 değerindeki bir mülkün sadece €100.000'i için damga pulu vergisi talep edilecektir.

## YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI Güney Kıbrıs Rum Yönetimi

Tüm AB vatandaşları, mal alımında Kıbrıs Cumhuriyeti vatandaşları ile eşit haklara sahiptirler. Diğer yabancılar ise önceden Bakanlar Kurulu izni alarak kendi şahsi kullanımları için 1 apartman dairesi veya 1 ev satın alabilirler. Bu kişilerin ülkede belli bir süre ikamet etmeleri ve bir iş kurmaları durumunda ikinci bir mülk sahibi (yazlık gibi) olabilirler. Yabancılar ayrıca 3 dönüme kadar arazi satın alabilirler. Ancak kalkınma bölgeleri dışındaki arazi satışlarına genelde izin verilmemektedir.

### Malta

Tüm AB vatandaşları, mal alımında Malta vatandaşları ile eşit haklara sahiptirler. Diğer yabancıların mal alımına ilişkin ise bazı kriterler getirilmiştir. Yabancılar bir apartman dairesi alıyorsa, bunun bedeli en az 110.500 Euro, müstakil bir ev ise en az 184.000 Euro olmalıdır.

Malta'da en az 5 yıl ikamet etmeyen Malta vatandaşları da dahil tüm AB üyesi ülke vatandaşlarının, Malta'dan bir tatil evi (veya ikinci bir ev) alabilmeleri için Kamu Gelirleri İdaresi'nden Taşınmaz Mal Edinme İzni (AIP- Acquisition of Immovable Property Permit) almaları gerekmektedir. Ancak AB vatandaşları, Malta'da 5 yıldan fazla ikamet ediyorsa veya satış sözleşmesinde bu mülkü asli ikamet yeri olarak kullanacağını belirtmişse veya alınan mülk özel belirlenmiş bölgeler içerisinde yer alıyorsa, ön izin alınması gerekmemektedir. AB vatandaşları 5 yıllık ikametgah zorunluluğunu tamamlaya-

na kadar sadece bir mülk edinebilirler. Özel belirlenen bölgelerde ise bu kısıtlama yer almamaktadır. Ayrıca bir AB vatandaşının iş yeri olarak kullanması veya hizmet sunabilmesi amacıyla ikinci bir mülk edinmesine hak tanınmaktadır.

### İrlanda

İrlanda'da yabancıların mülk alımına ilişkin hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Gerek AB gerekse de 3'üncü ülke vatandaşları, tıpkı İrlanda vatandaşları gibi mal alımı yapabilmektedirler.

### İsrail

İsrail'de üç tür arazi bulunmaktadır: yabancılar satış yapılmayan araziler, bazı kısıtlamalara tabi olarak yabancılar kiralanması mümkün olan araziler ve yabancılar hiçbir kısıtlama olmaksızın satılan araziler. İsrail'de arazinin %93'ü devlete aittir. Sadece %7'lik bir kısım özel mülkiyet şeklindedir. %93'lük devlet arazisinin %69'unu devlet, %12'sini Kalkınma Otoritesi ve %12'sini ise Yahudi Ulusal Fonu elinde tutmaktadır. İsrail'de devlet arazisinin satışı yapılmakta, belli kısıtlamalar çerçevesinde (49 yıllığına ve en fazla 49 yıl daha uzatılacak şekilde) uzun süreli olarak kiralanmaktadır. Yahudi Ulusal Fonu'nun kontrolündeki araziler sadece Yahudi olan kişilere kiralanabilmektedir. Diğer devlet arazileri ise Yahudi olmayan İsrail vatandaşlarına da kiralanabilmektedir. İsrail vatandaşı olmayan kimseler ise, bu amaç için oluşturulan bir komitenin onayı doğrultusunda, İsrail'e ne derece katkı yapacağına belirlenmesiyle birlikte bu arazileri kiralayabilmektedirler. Bu araziler içerisinde inşa edilen mülklerin sahipliği yine devletin elinde olmakla beraber, bu mülklerde yaşayan kişiler mülkleri kira ödeyerek kullanmaktadır.

## TAPU SİSTEMİ VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

**Güvenilir ve düzgün bir tapu kayıt sistemi, Dünya Bankası tarafından yabancı bir ülkede iş yapabilmek için en önemli kriterler arasında yer almaktadır.** Avrupa, tapu kayıt sistemi bakımından diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla yüksek standartlar barındırmaktadır.

Kadastro, arazinin fiziki yapısına ilişkin bilgi sağlarken, tapu kayıt ise arazilere yönelik mülkiyet durumunu belirtmektedir. AB üye ülkelerinin üçte ikisinde kadastro ve tapu kayıt sorumluluğunu tek bir otorite üstlenmiştir. Birçok Avrupa ülkesi arazi bilgi sistemlerini kadastro üzerinde oluşturmuştur. Kadastro genel hatları itibarıyla bir ülkedeki veya daha spesifik olarak bir yönetim birimindeki coğrafi objeleri belirleyen resmi coğrafi bilgi sistemi olarak tanımlanmaktadır. Tapu kayıta olduğu gibi, her bir mal birimine yönelik ölçek ve lokasyon, büyüklük ve değer gibi unsurları barındıran kayıtları bulundurmaktadır.

Avrupa'da kadastro ve tapu kayıt sistemleri dijital ortamda yer almakta ve web sitesi tabanlı bir portaldan erişime sunulmaktadır. Bu da yabancı yatırımcıların belirli bir gayri-

menkule ait bilgiye kendi evlerinden rahatça ulaşabilmelerini sağlamaktadır. İngiltere, İrlanda ve Kuzey Avrupa ülkeleri tapu kayıt ve kadastro sistemi yönünden örnek sistemler arasında yer almaktadırlar. Örneğin, İngiltere'de tapu kayıt ve kadastro sistemine erişim sağlamak için potansiyel bir alıcı veya başka bir gerekçeye haiz olmaya gerek yoktur. Herkes belli bir ücret karşılığında bu portaldan herhangi bir kayıt bilgisine (tapu sicilinden kadastro bilgisine kadar) ulaşabilmekte ve çıktı alabilmektedir. Aşağıda detaylı olarak bilgi verilen Finlandiya tapu sistemi de iyi uygulamalar arasında kabul edilmekte olup, arazi değerlendirme sisteminin doğru tesis edilmesinde açık ve şeffaf kurumların ne kadar etkili olduğunu ortaya koymaktadır.

### Metin Kutusu 11: Finlandiya Tapu Kayıt ve Değerleme Sistemi <sup>32</sup>

Finlandiya'da tapu ve kadastro bilgileri Finlandiya Ulusal Arazi Etüt İdaresi tarafından tutulmaktadır. Merkezi başkent Helsinki'de bulunan kuruma bağlı olarak ülke genelinde 12 bölge müdürlüğü ve 36 yerel büro faaliyet göstermektedir.

Finlandiya'da emlak verileri 'JAKO System' adı verilen bir sistemde tutulmakta ve tüm bilgileri internet üzerinden açık bir şekilde ulaşılabilir.

Düzenli olarak toplanan ve standartlaşan verilerin halka açık olması sistematik ve doğru değerlemeyi mümkün kılmaktadır. Finlandiya teknik araştırma merkezi tara-

findan her beş yılda bir toplu değerlemeler yapılmakta ve sonuçları vergilendirme amaçları bakımından kullanılmaktadır. Özel değerlendirme şirketleri, tapu ve kadastro kurumunun kilit bir rol oynadığı kamu değerlendirme süreçlerinin dışında tutulmaktadır. Ancak, bazı durumlarda gerekli görülmesi halinde bu şirketlerin de görüşleri alınmakta ve çalışmalarından yararlanılmaktadır. Değerleme şirketleri değerlendirme çalışmalarını Uluslararası Değerleme Standartlarına ve RICS Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirmektedir.

## GAYRİMENKUL YATIRIMLARINDA TEMEL YASAL GÜVENCELER

İnşaat ve Gayrimenkul sektörüne yatırımları artırmayı ve diğer ekonomik sektörler ile arasında daha güçlü bir bağ tesis etmeyi hedefleyen ülkelerin, yatırım ortamını iyileştirmek adına öncelikli olarak ele aldığı konu yasal çerçevenin iyileştirilmesi ve

buy yolla yatırımcıların haklarının korunmasıdır. 2011 yılında içine girdiği ekonomik krizden çıkabilmek adına, inşaat ve özellikle gayrimenkulde dış yatırımları artırmayı stratejik amaç olarak benimseyen Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nin yasal çerçeveyi iyileştirmek adına yapmış olduğu reformlar Kıbrıs Türk Ekonomisi için de örnek teşkil edecek niteliktedir.

<sup>32</sup>Dünya Bankası (2015).

### Güney Kıbrıs Rum Yönetimi TAŞINMAZ MAL SATIŞ (AYNEN İFA) YASASI

Taşınmaz Mal Satış (Aynen İfa) Yasası (2011) taşınmaz mal sözleşmesinin aynen ifasına ilişkin İngiliz sömürge döneminden kalma bir önceki yasayı (Fasıl 232 Taşınmaz Mal Satışı ve Aynen İfa Yasası) kaldırmaktadır. Eski yasa, emlak piyasasının hızlı gelişmesi ve emlak alım usul ve prosedürlerinin çeşitlendirilmesi ve karmaşıklaşması üzerine, mülk satın alan kişilerin korunabilmesine ve tazminine yönelik yetersiz kalmaktaydı. Ayrıca alıcı ve satıcı arasındaki alımlarda iyi niyet prensibinin de zaman içerisinde yozlaşması, bu alandaki düzenlemelerin artmasına neden olmuştur.

Yeni yasa, satış sözleşmesini Tapu Kayıt Dairesi'ne kaydettiren alıcının haklarını genişleten hükümler içermektedir. Bu hükümler sayesinde alıcı, alacağı mülkü devir işlemi ile veya aynen ifa yoluyla kendi üzerine alabilmektedir. Aynen ifa uygulamasına göre, mahkeme kararı uyarınca satıcı mülkün satışını gerçekleştirmezse veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemezse, mülkün sahipliği alıcıya geçmektedir. Satış sözleşmesinde belirtilen ödeme miktarları uyarınca alıcı tarafından yapılan her türlü ödeme, daha sonra sözleşme uygulanmasa bile, güvence altına alınmaktadır.

Daha önce ipoteklendirilmiş bir mala ilişkin, alıcı maldaki kendi payına ilişkin kredi borcunu bankaya ödemesi durumunda bunu ipotek kapsamından çıkarabilmektedir. (ör: tüm apartman veya apartmanın üzerine inşa edildiği arazi satıcı tarafından ipoteklendirilmiş olması durumunda, alıcı kendi daireesine ilişkin olan borcu ödemesi durumunda, bu daireyi ipotek kapsamından çıkararak dairenin mülkiyetini kendi üzerine alır). Bu bağlamda yeni yasa ile ortak mal sahipleri bulunan mülklerin parça parça satışına yönelik bazı güvenceler ve usuller getirilmiştir.

Bunlara ek olarak Aynen İfa Yasası'nın getirdiği diğer önemli değişiklikler şu şekildedir:

- Alıcının başka bir faydalanıcıyla yaptığı anlaşma (assignment agreement) doğrultusunda satış sözleşmesindeki haklar ve yükümlülüklerin faydalanıcı için

de geçerli olması temin edilmiştir.

- Alıcıların bankalardan aldıkları borçlar Teminat Anlaşmalarının (Collateral Assignment Agreement) kaydedilmesiyle güvence altına alınmıştır. Böylece, alıcı satış sözleşmesini teminat göstererek bankadan kredi alabilmekte, borcunu ödeyememesi durumunda buradaki haklarını bankaya devredebilmektedir.

Daha önceki yasa uyarınca Tapuya kaydedilmemiş satış sözleşmesinin kayıt süresi geçse bile kaydedirilebilmeleri sağlanmaktadır.

### MÜTEVELLİLER YASASI (TRUSTEE LAW) VE ULUSLARARASI MÜTEVELLİLER YASASI

Güney Kıbrıs'ta tröst mevzuatı İngiliz hukuk sistemi zemin alınarak oluşturulmuş ve eşitlik ilkelerini gözeterek şekilde hazırlanmıştır. İki Mütevelliler Yasası, diğer Uluslararası Mütevelliler Yasası altında düzenlene üç tür tröst bulunmaktadır:

- **Yerel Tröst:** Vakfeden (settlor), müteveli (trustee) ve faydalanıcı (beneficiary), Güney Kıbrıs'ta daimi ikamet ederler ve tröst mülkü de Güney Kıbrıs'taki bir taşınmaz mal olmalıdır.
- **Offshore Tröst:** Vakfeden ile faydalanıcı Kıbrıs'ta ikamet etmiyor olabilir, ancak mütevellilerin büyük çoğunluğunun Kıbrıs'ta ikamet ediyor olmaları gerekmektedir. Bahse konu tröstün Kıbrıs'ta bulunması, Kıbrıs yasalarının uygulanması ve Kıbrıs mahkemelerinin yetkisinin bulunması şarttır.
- **Uluslararası Tröst:** Güney Kıbrıs, 2012 yılında güncellenmiş olduğu Uluslararası Mütevelliler Yasası sayesinde dünyanın en modern ve faydalı tröst rejimlerinden birine sahip olduğu söylenmektedir. Güney Kıbrıs'taki uluslararası tröst sistemi, vakfedenlere büyük ölçüde kazanç koruması, önemli yetkiler, vaset düzenlemeleri ve vergi kolaylıkları sağlamaktadır. Ayrıca, tröst sisteminin önemli etkenlerin başında gelen esnek-

lik, kontrol, güvenilirlik ve devamlılık güvence altına alınmaktadır.

### EMLAKÇILAR YASASI

Güney Kıbrıs'ta bir emlakçının malın değerinin %3 ila %5'i oranında bir komisyon alma hakkı bulunmaktadır. İlgili yasa, emlakçının satış gerçekleşmesi dahi harcadığı zaman ve giderlerine karşılık belli bir oranda komisyon alabilmesini sağlamaktadır. Bir başka kural ise, satıcının emlakçı aracılığıyla bir alıcı ile görüşmesi, daha sonra komisyon ödememe maksadıyla emlakçıyı ekarte ederek satışını gerçekleştirmediği durumda emlakçının hakkını almasını sağlamaktadır. Ayrıca aynı mülk için birden fazla emlakçı atanması durumunda, kimin satışın gerçekleştirilmesini sağladığı ve dolayısıyla komisyonda hakkı olduğunun belirlenmesi için de kurallar bulunmaktadır. Emlakçı satışın kendisinin aracılığıyla gerçekleştirildiğini ve makul bir katkısı olduğunu kanıtlaması durumunda komisyonunu alma hakkına sahip olabilmektedir.

# 3. BÖLÜM

## İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE GELİŞİM STRATEJİSİ



## STRATEJİK VİZYON

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün genel değerlendirmesi ve farklı ülke örnekleri ışığında yapılarına kıyaslama (benchmarking) çalışması, sektörün takip etmesi gereken stratejik vizyonun aşağıdaki şekilde olması gerektiğini ortaya koymaktadır:

“Sürdürülebilir kalkınma ve ekonomik büyümeye nitelikli katkı yapan; toplumsal yapının ve sosyal refahın gelişmesine etki eden; çevreyle dost; kalite standartlarına uygun bina ve konut arzı sağlayan bir sektör olmak”

Söz konusu vizyon çerçevesinde takip edilmesi stratejik amaçlar ise aşağıdaki şekildedir:

### Stratejik Amaç:

1	İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Turizm ve Yükseköğrenim ile birlikte Entegre Gelişimini Sağlamaya Dönük Politikaların Oluşturulması ve Uygulanması
2	Ülkesel Planlama sisteminin geliştirilmesi ve planların uygulanabilirliğinin artırılması
3	İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Kalite Standartlarına Uyumun Sağlanması ve Etkin Denetim Mekanizmalarının Oluşturulması
4	İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Yatırım Ortamının İyileştirilmesi

## STRATEJİK AMAÇLAR, HEDEFLER VE FAALİYETLER

### STRATEJİK AMAÇ I:

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN TURİZM VE YÜKSEKÖĞRENİM İLE BİRLİKTE ENTEGRE GELİŞİMİNİN SAĞLANMASI

**Stratejik Hedef 1.1.** Turizm, Yükseköğrenim, İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü Ortak Politika Çerçevesinin Oluşturulması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Turizm ve Yükseköğrenim sektörlerinin orta-vadeli sektörel büyüme hedeflerine bağlı olarak ihtiyaç duyulacak konut arzının ve bölgelerinin planlanması	1
2. Orta-vadeli sektörel büyüme hedefleri kapsamında Turizm ve Yükseköğrenimde saptanacak konaklama ihtiyaçlarının, kıyaslama çalışmasında ortaya konan Al- Kirala, Tatil-Evleri, Condo-otel ve Öğrenci rezidansları örnekleri ile karşılanması yaklaşımına dayalı Politika Çerçevesinin oluşturulması ve Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilmesi	1
3. Al-kirala, Tatil evleri, Condo otel, Öğrenci rezidansları modellerinin uygulanmasını mümkün kılacak yasal ve idari düzenlemelerin yapılması	1

**Stratejik Hedef 1.2.** Ortak politika çerçevesi kapsamında belirlenecek önceliklerin hayata geçirilmesini sağlamak amacıyla teşvik sisteminin kapsamlı revizyonunun yapılması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Turizm ve Yükseköğrenim sektörüne Al- Kirala, Tatil-Evleri, Condo-otel ve Öğrenci rezidansları şeklinde yapılacak yatırımların her yıl Devlet Planlama Örgütü tarafından saptanan ‘Kalkınmada Öncelikli Bölgeler ve Özel Önem Taşıyan Sektörler’ kapsamına alınması ve 47/2000 sayılı Teşvik Yasası tahtında verilen teşviklerden <sup>33</sup> faydalanma hakkı tanınması	1

<sup>33</sup> Yatırım indirimi, gümrük vergisi ve fon muafiyeti, makine ve teçhizat alımlarında katma değer vergisi uygulaması, arsa ve arazi temini, inşaat ruhsatı ile ilgili vergi, resmi harç ve her türlü katkı payı muafiyeti, ipotek işlemleri ile ilgili harç indirimi gibi

2. Mülkiyet statüsünden kaynaklanan finansmana erişim sıkıntısının çözümlenmesi amacıyla 47/2000 sayılı Teşvik Yasası kapsamında oluşturulan Yatırım ve İhracat Fonunun, turizm ve yükseköğrenim sektörlerini doğrudan etkileyen Al- Kirala, Tatil-Evleri, Condo-otel ve Öğrenci rezidansları şeklindeki gayrimenkul yatırımlarına kredi imkanı yaratmada kullanılması	1
3. 47/2000 sayılı Teşvik Yasası tahtında teşvik verilecek projelere yönelik açık ve şeffaf değerlendirme kriterlerinin oluşturulması	1
4. Kalkınma Bankası tarafından verilen imtiyazlı kredilerden turizm ve yükseköğrenim sektörleri doğrudan etkileyen Al- Kirala, Tatil-Evleri, Condo-otel ve Öğrenci rezidansları şeklindeki gayrimenkul yatırım projelerinin de faydalandırılması	1
5. Uluslararası gayrimenkul fuarlarına katılım için yap-sat şirketlerine tanıtım ve pazarlama desteği verilmesi	1

**STRATEJİK AMAÇ II:**

ÜLKESEL PLANLAMA SİSTEMİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE PLANLARIN UYGULANIRLIĞININ ARTIRILMASI

**Stratejik Hedef 2.1.** Fiziki planların sürdürülebilirlik ve rekabet edebilirliğin temelini oluşturan sosyal, ekonomik ve çevresel unsurlar üzerinden katılımcı bir anlayış ile yapılması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Planlamada ihtiyaç duyulan verilerin daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde toplanabilmesi ve işlenebilmesi için İstatistik Dairesi'nin kapasitesinin güçlendirilmesi	1
2. Planlamanın düzenli ve katılımcı bir anlayış ile yapılabilmesi için siyasi bilincin ve halk bilincinin artırılması	1

3. Şehir Planlama Dairesi'nin kapasitesinin geliştirileceği döneme kadar İmar Planlarının Ülkesel Fiziki Planda öngörülen öncelik sırasına göre tamamlanabilmesi için hizmet alımı yapılması	1
4. Meslek Tüzüklerinin tamamlanıp, şehir plancılarının dıştan hizmet verebilmesinin sağlanması	1
5. Ekonomik rekabet edebilirlik ile maliyet etkinliğinin sağlanması ve parçacıl büyüme deseninin yaratılmaması için hazırlanacak yeni İmar Planları kapsamında askeri bölgelerin yeniden konumlandırılması	1
6. Şehir Planlama Dairesi'nin kapasitesinin güçlendirilmesi, yaptığı işlerin sadece planlamaya dönük olmasının sağlanması ve planlama sürecinde ihtiyaç duyulan kurumlar arası koordinasyonu sağlama yönünde Daire bünyesinde mekanizmaların / komitelerin oluşturulması	1
7. 55/1989 sayılı İmar Yasası kapsamında İmar Planlarının hazırlanması için öngörülen Birleşik Kurul yapısının ekonomik örgütlerin, meslek örgütlerinin, bağımsız uzmanların (sosyolog, ekonomist ve şehir plancısı) temsil edileceği şekilde geliştirilmesi	2

**Stratejik Hedef 2.2.** Fiziki planların uygulanırlığını güçlendirecek reformların yapılması ve mekanizmaların yaratılması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Fiziki Planlar ile Mali Yıl Bütçe Yasası arasında güçlü bir bağ tesis edilmesi, planlarda öngörülen alan düzenlemeleri ile altyapı için gereken yatırımların yatırım bütçesi içerisine dahil edilmesi	1
2. Merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında koordinasyon ve işbirliğinin güçlendirilmesi	1

3. Arazi piyasasının düzenlenmesinde aracı olacak (broker); kamu arazilerinin uzun-vadeli kiralanması sürecini yönetecek ve gayrimenkul yatırımlarında karşılaşılan bürokratik engellerin çözümlenmesinde tek-durak ofis (one-stop-shop) rolünü üstlenecek yeni bir kurumun oluşturulması	1
4. Yerel yönetimlerin mali ve idari kapasitesini güçlendirecek reformların yapılması <ul style="list-style-type: none"> <li>Sermaye yatırımlarını bölgeleri ekonomik açıdan güçlendirmeye yardımcı olacak şekilde planlanması</li> <li>Emlak vergilerinin tahsilatı için teşvikler ve gayrimenkul değerlendirme için yeni yöntemler getirerek Belediyelerin öz kaynaklarının gelişmesine katkı sağlanması</li> <li>Transfer mekanizmasını ve yatırım desteklerini eşitleme maksatlı gözden geçirmek ve ekonomik tabanı düşün yerlerin yararlanabilmesi için altyapı yatırımlarında Blok Hibe veya Performans Hibesi verilmesi</li> <li>Yerel yönetimlerde insan kaynakları kapasitesinin geliştirilmesine yönelik teşvikler uygulamak, örneğin: kent belediyelerinde en az bir veya iki şehir planlamacı istidam edilmesi koşuluyla konut projelerine planlama onayı verme yetkisinin Belediyelere verilmesi</li> </ul>	2
5. Planlanmış bölgelerde boş arsa tutma maliyetinin ek vergi (şerefiye vergisi) alınması suretiyle artırılması	2
6. Planlama onayı ve inşaat ruhsat izni alan yatırımların tamamlanması için azami bir süre belirlenmesi ve geçmişten gelen yarım kalan inşaatların tamamlanması yönünde destek fonu oluşturulması	2
7. Planların bağlayıcılığının güçlendirilmesi ve hukuki yaptırımların artırılması amacıyla planlama konusunda uzmanlığa sahip hukukçulardan 'Planlama İtiraz Kurulu' oluşturulması	2
8. Kentsel tasarım kılavuzlarının geliştirilmesi ve İmar Planlarına ek olarak uygulamada dikkate alınması	2

### Stratejik Hedef 2.3. Fiziki planların hazırlanmasına eş zamanlı olarak 'Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlarının' hazırlanması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Turizm / yükseköğrenim ilişkili mekanlar ile şehrin diğer sosyal kültürel olanaklarının konut alanları ile bağlanmasını ve şehrin ulaşım planlamasının arazi kullanım planlamasının omurgasını oluşturacağı bir sistemin kurulması	1
2. Kentsel hareketlilik planı içerisinde yayalaştırma, bisiklet yollarının genişletilmesi ve toplu taşıma seçeneklerine yer verilmesi ve kaynak oluşturulması	2
3. Finansman ve sürdürülebilirliğin sağlanması açısından kentsel ulaşım ve trafik yönetiminde merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında işbirliği tesis edilmesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kent çapında trafik yönetimi politikasının oluşturulması</li> <li>Trafik araştırmalarının yürütülmesi</li> <li>Yerel trafik yönetim planlarının oluşturulması</li> <li>Otopark yönetimi politikaları ve programlarının hazırlanması</li> <li>Yeni yol yapımlarının ve arazi geliştirmelerinin trafik yönetimi etkilerinin değerlendirilmesi</li> </ul>	2-3

### STRATEJİK AMAÇ III:

#### İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE KALİTE STANDARTLARINA UYUMUN SAĞLANMASI VE ETKİN DENETİM MEKANİZMALARININ OLUŞTURULMASI

Stratejik Hedef 3.1. Enerji verimliliği, yapı tasarımı ve yapı malzemeleri konusundaki AB standartlarına ivedi uyum sağlanması ve çevre dostu uygulamaların geliştirilmesi

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Enerji verimliliğinin artırılması amacıyla Binalarda Isı Yalıtım zorunluluğunun getirilmesi	1

2. Yapı malzemelerinde AB standartlarına uyum sağlamayı hedefleyen Yapı Malzemeleri Yasası'nın yasallaşarak yürürlüğe girmesi	1
3. İnşaat atıklarının geri dönüştürülüp yeniden kullanımını sağlamak için tesis oluşturulması	1
4. İnşaat mühendisleri odası ve Bayındırlık ve Ulaştırma Bakanlığı işbirliğinde EUROCODES sistemine geçilmesi	2-3

### Stratejik Hedef 3.2. İş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının geliştirilmesi ve denetimlerin artırılması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. İş sağlığı ve güvenliği kapsamında şantiye alanlarında uygulanmak üzere kontrol listelerinin oluşturulması	1
2. İş sağlığı ve güvenliği kurallarına ve kontrol listesinde belirtilecek unsurlara uyulup uyulmadığının oluşturulacak bir plan çerçevesinde Çalışma Dairesi tarafından düzenli olarak denetlenmesi	1

### Stratejik Hedef 3.3. Bina ve konut inşaatlarında inşaat ruhsatı izinlerine uygunluğun ve yapı kalitesi denetimlerinin etkinleştirilmesi

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. İzin makamı statüsündeki yerel yönetimlerin inşaat ruhsatlarına uygunluğu denetlemedeki kapasitesinin güçlendirilmesi	1

2. Yapı kalite denetiminin ve inşaat ruhsatı izinlerine uygunluk denetiminin daha güçlü bir şekilde yapılabilmesi için Fasil 96 Yollar ve Binalar Yasası tahtındaki hukuki yaptırımların güçlendirilmesi

1-2

### STRATEJİK AMAÇ IV:

#### İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE YATIRIM ORTAMININ İYİLEŞTİRİLMESİ

**Stratejik Hedef 4.1.** Gayrimenkule yatırım yapmak isteyen kişilere dönemsel teşvik programları ile düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkanlarının yaratılması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. 47/2000 Sayılı Teşvik Yasası tahtında oluşturulan Yatırım fonu aracılığıyla Devlet tarafından faiz desteği sağlanması suretiyle yerli finans kuruluşlarının uzun vadeli konut kredisi vermesinin sağlanması	1
2. Uluslararası Finans Kuruluşları kanalıyla ülkeye getirilecek fonların Devlet garantisi altında yerli Bankalar tarafından uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi olarak kullandırılması	
3. Kira getiri garantisi bulunan buy-to-let veya Condo Otel tarzı gayrimenkullere yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı uyruklu kişilere özel kredi programlarının oluşturulması	1

### Stratejik Hedef 4.2. Yatırım ortamının cazibesini artırabilmek için bazı vergi ve harç kolaylıklarının getirilmesi

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Tapu devir harçlarını düzenleyen Fasil 219'un yatırımcı lehine olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve ilk kez ev sahibi olacaklar için destek programlarının yaratılması	1-2



2. İlk satışta bir kez ödendikten sonra ikinci satışta yeniden KDV tahsil edilmemesi	1-2
--	-----

#### Stratejik Hedef 4.3. Yabancılara mal satışında birtakım esneklik ve kolaylıkların getirilmesi

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Yabancılara mal satışında uygulanan güvenlik soruşturmasının kısaltılması ve askeri bölgelere yakınlık ile ilgili sınırlamaların kaldırılması	1
2. Yabancılara hisseli alımlarda uygulanan kısıtlamaların kaldırılması ve aynı aileden farklı bireylerin gayrimenkul alabilmesinin sağlanması	1

#### Stratejik Hedef 4.4. Fiziki planların hazırlanmasına eş zamanlı olarak 'Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planlarının' hazırlanması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Tapu Dairesi'nde otomasyona geçilmesi ve coğrafi bilgi sistemlerine dayalı güncel haritalamanın tamamlanması	2-3
2. Tapu Dairesi'nin ve bağlı şubelerinin işleyişinin yeknesak hale getirilmesi için prosedürlerin ve uygulama rehberlerinin geliştirilmesi	2-3
3. Gayrimenkul değerlemesinde yöntem, kriter ve standartların belirlenmesi ve ülkedeki koşullara göre sürekli olarak güncellenmesi <ul style="list-style-type: none"> <li>Expertise hizmetlerinin kurumsallaştırılması ve denetlenmesi</li> <li>Tapu Dairesi'nin değerlendirme konusunda kapasitesinin artırılması</li> </ul>	2-3

<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesleğin icra koşullarını düzenleyen yasal mevzuatın hazırlanarak yürürlüğe konması</li> <li>Mesleki sorumluluk sigortası ile hizmet verenin ve hizmet alıcının korunması</li> </ul>	
4. Tapu Dairesi'nin idari ve insan kaynağı kapasitesinin güçlendirilmesi	2-3

#### Stratejik Hedef 4.5. Gayrimenkul yatırımlarında yatırımcının yasal güvencelerle korunması

Faaliyetler	Öncelik Sırası (1-3)
1. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası'nın uygulanmasını teşvik edici yönde koordinasyon ve işbirliği mekanizmasının Belediyeler, Kaymakamlıklar, KTİMB ve KTMMOB arasında oluşturulması	1
2. Emlakçılar Yasası'nda belirtilen sözleşme kayıt sürelerinin kaldırılması	1
3. Emlakçılar Yasası'nda veya Sözleşmeler Yasası'nda satış vaadi sözleşmesi örnek alınarak aynen ifa zorunluluğunun getirilmesi	1
4. Emlakçılar Yasası'ndaki kurallara işlevsellik getirilerek kayıt dışı emlakçılığa dönük önlem alınması	1-2
5. Uluslararası Tröst Yasası'nın iyi uygulamalar ve standartlar örnek alınarak hazırlanması ve yürürlüğe konması	1-2

# 4. BÖLÜM

## İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞİM STRATEJİSİNİN UYGULANMASI VE İZLENMESİ

**İ**nşaat ve Gayrimenkul Sektörü Gelişim Stratejisinin, Devlet yönetiminin her düzeyinde (merkezi yönetim – kaymakamlıklar – yerel yönetimler) ve tüm ilgili paydaşlar tarafından sahiplenilmesi, etkin uygulanmasında önemli rol oynayacaktır.

Bu bağlamda, Strateji kapsamında ortaya konan Vizyon – Amaçlar – Hedefler ve Faaliyetlerin bir Bakanlar Kurulu Kararı yoluyla Politika Belgesi'ne dönüştürülmesi ve ilgili tüm kesimler ile paylaşılması önerilmektedir.

Kapsam ve içerik itibarıyla sadece Devlet'in değil, sosyal ve ekonomik hayatın içerisindeki tüm paydaşları ilgilendiren bu stratejinin, Politika Belgesi olarak kabul edilmesini istinaden ise uygulama ve izleme süreçlerini yönetecek ve paydaşlar arası eşgüdümü sağlamaktan sorumlu olacak bir Yönetim ve İzleme Komitesi'nin kurulması yararlı olacaktır.

Yönetim ve İzleme Komitesi'nin Ekonomi yönetişiminden sorumlu Bakan başkanlı-

ğında ilgili en üst düzey bürokratların ve sektör temsilcilerinin katılımından oluşması, tüm paydaşların sürece dahil olmasını ve uygulamaya etkin katkı koymasını sağlamaya yardımcı olacaktır.

Ayrıca, her strateji uygulama sürecinde olduğu gibi, bu stratejinin uygulanmasında da siyasi düzeyde ve toplumsal alanda farkındalığın artırılması, uygulanacak faaliyetlerden elde edilecek faydayı artırarak sürdürülebilirlik sağlayacak ve birçok alanda daha yüksek katma değer getirecektir.

Bu sebeple, stratejinin uygulanması sürecinin etkin bir iletişim stratejisi ile desteklenmesi büyük önem arz etmektedir. İletişim stratejisi kapsamında, strateji uygulama sürecinde yapılanlar ve elde edilmesi gereken faydalar anlaşılır bir şekilde kamuoyu ve diğer ilgili sektörel paydaşlar ile düzenli aralıklarda paylaşılmalı ve sırası geldiğinde farklı kesimlere de uygulamada rol verilmelidir.

*Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği ile The Management Centre işbirliğinde yürütölen çalışmalar sonucunda 2017 yılında hazırlanan bu kitapta yer alan yazılar herhangi bir iletişim aracında yayınlanamaz veya herhangi bir şekilde çoğaltılıp kullanılamaz. Bu kitap ile ilgili her türlü basım, yayım, telif ve hukuksal haklar Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği ile The Management Centre'e aittir.*

