

**8.5**

**ARAZI  
POLİTİKALARI**

## 8.5 ARAZİ POLİTİKASI

### 8.5.1 Giriş

Planlama Alanının gelecekteki gelişmesi için İmar Plan önerileri hedeflerinin amacına ulaşması uygun bir şekilde düzenlenmiş bir arazi politikasının benimsenmesini gerektirecektir. Uygulamanın tam anlamı ile gerçekleştirilebilmesi için planlamaya yönelik yasaların gözden geçirilmesinde, gelecekteki davranışları düzenlemek üzere, özendirici ve caydırıcı önlemlere yönelik mali ölçütlere gereksinim vardır. Mevcut durumda, arazi piyasasının nasıl çalıştığını araştırırken yapılan tespit, önemli değişiklikler olmadan arazi piyasasının tek başına faaliyet göstermesinin, İmar Planı hedeflerinin birçoğunun gerçekleştirilmesi açısından yeterli olmadığını göstermektedir. Öneriler müdahale türleri, bu müdahaleleri işlevsel ve etkili hale getirmek için politik iradeyi gerektirecektir.

### 8.5.2 Müdahale Durumları

#### 8.5.2.1 Ülkede durum

Emlak vergilerinin diğer ülkelerle kıyaslanmayacak kadar düşük olması nedeni ile Ülkede araziye elde tutma eğilimi yüksektir. Taşınmaz Mal Vergisi Yasası altında 20 Şubat 2023 tarihinde yayınlanan 2023 Taşınmaz Mal Vergisi, Vergi Miktarları ve Vergi Oranları Tüzüğü uyarınca 600 m<sup>2</sup>'lik boş bir arsa için emlak vergisi arazinin kategorisine göre 155-248 türk lirası, (arsanın değerinin 2 milyon 400 bin tl (yaklaşık 100 bin stg) olduğunu varsayarsak bu miktar Türkiye'de yaklaşık 16 bin tl, Güney Kıbrıs'ta yaklaşık 20 bin tl) İmar Gelişme sınırları içerisindeki parsellenmemiş arazilerde ise her dönüm için asgari emlak vergisi arazinin kategorisine göre sadece 36-58 tl arasında değişmektedir. (arazinin 2 milyon 400 bin tl (100 bin stg) olduğunu varsayarsak bu miktar Türkiye'de yaklaşık 5 bin 300 tl, Güney Kıbrıs'ta yaklaşık 20 bin tl) Son araştırmalar göstermiştir ki Plan Alanında 7,521 adet boş parsel vardır. Gelecekteki gereksinimler için makul varsayımlara göre, bu sayı 20 yıllık gereksinimden daha fazladır. Toparlanma ve bütünleme politikaları ile çelişen bu durum, mevcut stokun giderek azaltılması için etkili bir politikanın geliştirilmesini gerektirmektedir.

#### 8.5.2.2 Pazar ekonomisinin zayıflıkları

Arazi piyasası şimdiye kadar ülkede hemen hemen devlet müdahalesi olmadan faaliyet göstermiştir. Bu tip bir pazar eko-

nomisi, herhangi bir zamanda ve varolan alternatif fırsatların değerlendirilmesi bakımından en uygun karlı alanlara yönelik olarak tepki gösterir. Kamu sektörü ana altyapıyı sağlarsa, özel sektör arazi piyasası bundan yararlanmaya çalışacaktır. Eğer elde arazi tutmanın maliyeti hemen hemen hiç denecek düzeyde ise, bu elde arazi tutma eğiliminin devamı için motivasyon sağlayacaktır. Fiyatın kuramsal olarak doğal bir düzenleyici sağlaması beklenmesine karşın, stok ve gerçek talep arasındaki uyumsuzluk çok fazla arttı mı? Pratik olarak bu durum artık geçerli değildir. Sadece hükümet gerekli adımları atıp böyle temel dengesizlikleri düzelterek önlemlerin alınmasını mümkün kılabilir.

### 8.5.2.3 İmar yasasını destekleyen yasaların hazırlanması ve/veya gerekli düzenlemelerin yapılması

Mevcut durumdan önerilen durumlara geçilebilmesinin sağlanabilmesi için mevcut 55/89 İmar Yasasının, mali konularına çözüm getirecek yasal düzenlemelerle desteklenmesi gerekmektedir.

RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III  
Sayı:103  
AE:323  
Tarih: 04.06.2012

## 8.5.3 Öneri Müdahalelerin Kapsamı

### 8.5.3.1 Hedef – toparlanma ve bütünleme

Plan Alanının gelecekteki gelişmesinin şekli, toparlanma ve bütünlemeyi sağlamak ve böylece daha fazla yayılmayı önlemek olup gelişmelere yapılacak müdahaleler bu yönde düzenlenmiştir. Önemli ek kamu finans kaynaklarının bu türdeki girişimler için ödeme yapamayacağı görüşü ile alınacak önlemlerin büyük ölçüde kendi kendini finanse etmesi benimsenmiştir.

### 8.5.3.2 Yerel yönetimlerin mali statüleri

Yerel yönetim finansmanı kapsamında yapılacak herhangi bir müdahale, bu sektörün hali hazırdaki yönetsel ve işlevsel konumuyla ilişkili olması gerekir. Oysa, yerel yönetimlerin finansman durumunun düzensiz bir şekilde olduğu görülmektedir. Planlama Alanı kapsamında bakıldığında yönetsel sınırlar, yerel yönetimlerin güçsüzlükleride dikkate alındığında, Planın öngördüklerinin gerçekleştirilmesi açısından tarihi öneme sahiptir.

Eldeki mali kaynakların performansı, çok sınırlı mali kaynakların olduğunu ve farklı standartta hizmetlerin sunulduğunu

göstermektedir. Bu açıkça birçok mali önlemler almayı başlatacak çekici bir gösterge oluşturmuyor. Fakat meselelerin neden düzeltilemeyeceğine ilişkin hiçbir neden görünmüyor. Günün koşullarına uygun bir değerlendirme listesinin hazırlanması böyle önlemleri alabilmek için gelişmiş bir temelin oluşturulması için başlıca önkoşuldur.

### 8.5.3.3 Kamu sektörünün arazi piyasasındaki etkinliği

Kamu sektörü geleneksel olarak kentsel arazi politikası ve idaresiyle olan ilişkilerinde çok düşük bir profil çizmiştir. Ülkede en azından önemli üç kentsel merkezin karmaşıklığı ve büyüyen boyutu, daha etkin bir rolün benimsenmesini gerektiriyor.

## 8.5.4 Öneri Önlemler

### 8.5.4.1a Önem: Boş Arsaların kullanıma sunumunu ve özendirilmesi

Emlak Vergisi Yasasının, genel olarak planlamanın özel olarakta bu İmar Planının gereklerine göre yeniden düzenlenmesi, ve boş arsaların geliştirilmesinin ve boş konutların kullanılmasının sağlanması için, bütün boş arsaların, gözden geçirilip değerlendirilmesi ve değerlendirme listesine göre,

- ii. Plan Dönemi içerisinde, öncelikle ÖGA'larda ki bu boş arsaların bir program çerçevesinde gelişmeye, kullanıma açılması koşulu ile kredilendirme, değere göre vergi düzenlemeleri ve vergi muafiyetleri getirilmesi.
- iii. Planın Stratejileri uygun olarak hazırlanacak program dahilinde, gelişmeye açılan arsalar, öncelikli alanda bulunmaları ve bu alandaki konuma bağlı değeri üzerinden belirlenecek vergiden belirli oranda muaf tutulması, gelişmeye açılması nedeniyle kredilendirilmesi.

~~iv. Öncelikli Alanlar içerisinde, Parsel birleştirmek yolu ile ortak projeler çerçevesinde gelişmeye açılan arsalar için, konumu dolayısı ile hesaplanacak değerine göre belirlenecek vergiden muafiyete ek muafiyetler getirilmesi.~~

~~v.iv. Öncelikli alan içerisinde spekulatif nedenlerle elde arsa tutmayı engellemek için, emlak versisi çerçevesinde ek vergi konması.~~

~~vi.v. Emlak vergisi çerçevesinde, program uyarınca belirlenen süre içinde gelişmeye açılmayan boş arsalar, boş bırakılan süre içi emlak vergisine ek vergi alınması.~~

**8.5.4.1b Hedefler**

- i. Elde boş arsaların gelişme amacına yönelik olarak kullanılabilmelerini sağlamak.
- ii. Toprağa yapılan ölü yatırımları başka alanlara yöneltmek.
- iii. Piyasaya daha çok arsa sürülmesini sağlayarak arsa fiyatlarının suni artışını önlemek.
- iv. Diğer mali önlemleri finanse etmek için önemli bir gelir kaynağı sağlamak.

#### 8.5.4.1c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

İkinci aşama planlama ve uygulama döneminde, yukarıda belirtilen düzenlemelerin yapılabilmesi ve yeni bir mekanizma getirilebilmesi için ilgili taraflarla birlikte çalışma grubu oluşturulması.

#### 8.5.4.1d Beklenen sonuçlar

Verginin yürürlüğe girmesi ile birlikte, elde tutulan arsalarda bir azalma olacağı ve daha fazla arsanın gelişme amacı ile arazi piyasasına girmesi beklenmektedir. Fiyatların biraz düşeceği veya en azından istikrarlı bir duruma geleceğine inanılmaktadır. Diğer önlemlerle bağlantılı olarak arazi alımı ve geliştirilme süreci azalacaktır.

#### 8.5.4.2a Önlem: Arazi ve bina alımı için uzun dönemli kredi.

**Uzun dönemli kredi finansmanı için ek bir kaynak olmalıdır.**

#### 8.5.4.2b Hedefler

- i. Daha çok insan için mal sahibi olmayı mümkün hale getirerek, spekülatif amaç dışındaki gerçek talebi artırmak.
- ii. Arsa alımı ve üzerinin geliştirilmesi arasındaki zaman farkını azaltmak.
- iii. Yapılacak gelişmelerin yerseçiminin belirlenmiş öncelikli alanlarda olmasını sağlamak için, özendirici teşvik sağlamak.

#### 8.5.4.2c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

- i. Plan Döneminde program süresi sonunda gelişmeye açılmayan boş arsalardan Emlak Vergisi çerçevesinde alınacak gecikme için alınacak ek vergilerden elde edilecek gelirin belirli bir oranının yıllık olarak kredilendirme için kullanılması.
- ii. Bu kaynağı tamamlayacak özel tasarrufların ve kurumsal fonların aranması.
- iii. Tercihe dayalı bir vergilendirme düzenlemesi yapılarak tasarruflarda bulunanlara özendirici teşvik sağlama
- iv. ~~Hem arazi hem de bina kredilerinin yirmibeş yıla kadar açılmayan boş arsalardan Emlak vergisi çerçevesinde alınacak gecikme için alınacak ek vergilerden elde edilecek gelirin belirli bir oranının yıllık olarak kredilendirme~~

~~için kullanılması, piyasa faiz oranlarında verilmesinin sağlanması.~~

- v. ~~Uzun dönemli kredinin yalnız Öncelikli Gelişme Alanlarında (ÖGA) verilmesinin sağlanması.~~

#### 8.5.4.2d Beklenen sonuçlar

Bu düzenleme ile önemli ölçüde daha çok insan mal sahibi olabilecek. ~~Talep ÖGA'lara yönelecek~~ Düzgün bir şekilde Pazarlandığı ve makul vergi bağışıklıkları sağlandığında, yıllık mali ihtiyacı karşılayacak kadar, gerek kişisel gerekse de kurumsal tasarruflar sağlanacak.

#### 8.5.4.3a Önerisi: Gelir vergisi, emlak vergisi, ve benzeri vergi ayrıcalıkları

**Gelir vergisi, emlak vergisi, ve benzeri vergi ayrıcalıkları, insanların, yatırımları için, seçilen bölgelere yönelmesini sağlayacaktır.**

#### 8.5.4.3b Hedefler

Seçilen bölgelerde yapılacak gelişmeler için özendirici ayrıcalıklar sağlamak.

#### 8.5.4.3c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler

- i. Emlak vergisi tabanı bu amaçla kullanılabilir. Emlak vergilerinin çok düşük olması nedeni ile bu ayrıcalık ancak yerel yönetimlerin uyguladıkları diğer vergiler ile birleştirildiği ve bu vergilerde de yeniden organizasyon yapıldığı zaman bunun çalışması mümkündür.
- ii. Gelir vergisi tabanı bu amaçla daha elle tutulur olmasına karşın, önemli bir kesim olan düşük gelirli dâhilinde dışarıda bırakılmaktadır.
- iii. Meslek vergisi de bu amaçla kullanılabilir. Ancak bunun düşüklüğü ve kentte oturmayıp çalışanları da kapsamı göz önüne alınması gerekmektedir.
- iv. Özendirici ayrıcalık potansiyeli eşitlikçi ve esnek olacaktır.

#### 8.5.4.3d Beklenen sonuçlar

Olabilecek etki, verilen ayrıcalıkların düzeyine bağlı olmasına karşın, yeni yatırımların piyasaya girmesi yönünde olumlu etkileri beklenmektedir.

#### 8.5.4.4a **Önemi: Kamu sektörü arazi eldeetme ve örnek oluşturma projeleri**

#### 8.5.4.4b **Hedefler**

- i. Arazi piyasasına stratejik müdahalelerde bulunma ve halka örnek projeler oluşturma, ayrıca özel sektörün istek ve niyetlerine öncülük etme.
- ii. Bu ölçütler içerisinde kamulaştırılan arazilerin yeniden satılmasına olanak sağlamak.
- iii. Arazi bankası tarafından gerekli zamanlarda arsaların piyasaya bırakılması ve arazi değerlerinin düzenlenmesini sağlamak.

#### 8.5.4.4c **İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler**

- i. Mali kaynak bu amaçla olan vergi gelirlerinden karşılanabilir. Ancak bu kaynak merkezi ve yerel yönetimler tarafından da desteklenmelidir.
- ii. Arazi kamulaştırılması ve arazi ve arsa elde tutma yönünde (arazi bankası v.b.) kurumlar oluşturulmalı. Mevcut bazı kurumlar bu yönde yeniden örgütlenebilir.
- iii. Bu önlem kendi işleyişi açısından mekansal, stratejik ve seçici olmalıdır.

#### 8.5.4.4d **Beklenen sonuçlar**

Bu önlem iyi yönetildiği takdirde bütünleşmiş gelişme yönünde öncülük edecek. Makul arazi fiyatlarının sürdürülebilmesinin sağlanabilmesi açısından böylesi bir tampon değerinin olması önemlidir.

#### 8.5.4.5a **Önemi: Arazi alımlarında ödenen verginin iadesi**

**Satın alındığı tarihten sonraki iki-dört yıl içerisinde tamam-lanan ve yerleşilen gelişmelere vergi iadesi ödenmesi**

#### 8.5.4.5b **Hedefler**

- i. Makul bir süre içerisinde parsellerdeki gelişmenin tamamlanmasını teşvik etmek.
- ii. Gelişmelerde gecikmenin en aza indirildiği yerde, halka cebinden çıkan mali yükün azaldığı örneği ile tanıştırmak.



**8.5.4.5c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler**

- i. Böyle bir hak transfer edilmeyebilir.
- ii. Bu haktan yararlanmak için işin yapıldığına dair belge talep edilmelidir.
- iii. Başvurunun kapsamı ve işin tamamlanmasının ne olduğu tanımlanmalıdır.

**8.5.4.6a Önemi: Arazi değişim düzenlemelerinin yapılması**

**Arazi değiş-tokuşunun, değişiminin, mümkün kılınabilmesi için yönetsel düzenlemeler yapılması.**

**8.5.4.6b Hedefler**

Özellikle ÖGA'lar ve GGA'lar arasında arazi değiş-tokuş için yönetsel açıdan basit ve ucuz bir mekanizma sağlamak.

**8.5.4.6c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler**

Yönetsel açıdan basit olan düzenlemelerin üzerinde durulmalıdır.

**8.5.4.6d Beklenen sonuçlar**

Bu önlem diğer önlemlere yardımcı bir önlem olup, araziyi elde tutma ve geliştirme arasındaki önceliklerin akılcı hale getirilmesine katkıda bulunabilir.

**8.5.4.7a Önemi: Yatırım eşgüdüm biriminin kurulması****8.5.4.7b Hedefler**

İmar Planı stratejisi doğrultusunda, kıt olan kaynakların kullanımını izlemek ve onlardan yararlanmayı maksimum düzeye çıkarmak

**8.5.4.7c İşlevsel ve yönetsel olarak yapılması gerekenler**

- i. Bu amaç için ayrı bir birim kurmak mümkün olmasına karşın görevin Planlama Makamı ile kamu sektörü kurumları ve yerel yönetimler ile birlikte yürütmesi daha yararlı olacaktır.
- ii. Oluşturulacak bu birleşik eşgüdüm ve planlama komitesi tarafından üzerinde durulacak önerilerin düzenlenerek tavsiye kararlarının alınması ve hemen arkasından bu kararların icra organınca onaylanması

**8.5.4.7d Beklenen sonuçlar**

Bu önlem en düşük yatırımla maksimum sosyal yarar sağlayacak ve özel sektör yatırımlarında da katalizör rol üstlenecektir.