

Gayrimenkul Değerleme Sistemi Geliştirilecek

Gayrimenkul Değerleme Sistemi için gerekli yasal, kurumsal ve teknik altyapıya dair düzenleme ve iyileştirme önerileri oluşturulacak. Yerel yönetimler için kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlama rehberi yapılacak. - 28.10.2018

Cumhurbaşkanlığının 2019'a yönelik yıllık programında, kamulaştırma, toplulaştırma ve imar uygulamalarının etkililiğini artırmak ve piyasanın daha sağlıklı işlemesini sağlamak üzere objektif ölçütlere dayalı bir Gayrimenkul Değerleme Sistemi'nin geliştirileceğine yer verildi.

Resmi Gazete'nin mükerrer sayısında yayımlanan “2019 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”na göre, mekansal planlama sistemi, merkezin düzenleyici ve denetleyici rol üstleneceği, planlama ve uygulamanın ise yerinde gerçekleştirileceği, ortak karar alma süreçlerini güçlendiren bir yapıya dönüştürülecek.

İmar planı izleme, değerlendirme ve denetim sisteminin kurulmasına yönelik çalışmalar sürdürülecek ve imar planlarının yapım, uygulama ve değişiklik süreçlerinin mevzuatta yer alan kriterlere göre denetlenmesine ilişkin mekanizmalar etkili hale getirilecek. İzleme ve denetim için model alternatifleri geliştirilecek.

İmar uygulamalarının yaygınlaştırılması ve bölgelerin koşullarına göre çeşitlendirilmesi amacıyla alternatif yöntemler geliştirilecek ve tecrübe paylaşımı sağlanacak.

Bu kapsamda, imar uygulamalarının yaygınlaştırılması desteklenecek, imar hakkı transferi, trampa ve değer esaslı imar uygulamaları gibi alternatif yöntemler için yaygınlaştırma çalışmaları yapılacak ve eğitimler düzenlenecek.

Mimari ve şehircilik bakımından özgün değerlere sahip yörelere ilişkin planlama ve

mimari yapılaşma kurallarının yazılması desteklenecek.

Gayrimenkul değerlendirme sistemi geliştirilecek. Gayrimenkul Değerleme Sistemi için gerekli yasal, kurumsal ve teknik altyapıya dair düzenleme ve iyileştirme önerileri geliştirilecek. Toplu değerlendirme sistemine yönelik veri ve değerlendirme standartları oluşturulacak.

Coğrafi bilgi sistemlerinin ulusal düzeydeki işlevliğini sağlamak üzere gerekli stratejiler belirlenecek ve bu doğrultuda eylem planı hazırlanacak. Bu alandaki proje ve faaliyetlerin uyumlaştırılması ve kaynak kullanımında etkinliğin sağlanmasına yönelik strateji ve eylemler ortaya konulacak.

591 bin 827 bağımsız birim, riskli yapı olarak tespit edildi

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, Ekim 2018 itibarıyla toplam 4 milyonu aşkın kişinin yaşadığı 28 bin 122 hektar alanda 230 adet riskli alan, 140 kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ve 9 adet yenileme alanı ilan edildi. Ayrıca 29 ilde toplamda 43 bin 635 hektarlık 160 adet rezerv yapı alanı belirlendi.

Riskli yapıları tespit etmek üzere 57 üniversite, 15 kamu ortaklı şirket, 1 kamu kurumu, 4 sivil toplum kuruluşu, 607 tüzel kişi, 315 yapı denetim kuruluşu ve 52 yapı laboratuvarı ve 1 meslek odası olmak üzere toplam 1052 kurum ve kuruluş lisanslandırıldı. Bu kurum ve kuruluşlarca 516 bin 853 konut ve 74 bin 974 iş yerini barındıran toplam 591 bin 827 bağımsız birim riskli yapı olarak tespit edildi.

Dönüşüme 6 yılda 8,1 milyar lira harcandı

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'nın ihdas edildiği 2012'den itibaren, başta kurumsal ve bireysel kira yardımı, faiz desteği, kamulaştırma ve dönüşüm uygulamaları olmak üzere yaklaşık 8,1 milyar lira harcama yapıldı. 2017 yılında yaklaşık 817 bin olarak tahmin edilen konut ihtiyacına karşılık ise yapı kullanma izni alan konut sayısı 823 bin olarak gerçekleşti.

Bu yılın haziran ayı itibarıyla yaklaşık 397 bin konut için yapı kullanma izni alındı. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca (TOKİ) 2003'ten itibaren inşaatına başlanan 831 bin 334 konutun 641 bin 423'ü, 2018 Eylül ayı sonu itibarıyla sosyal ve teknik donatılarıyla birlikte tamamlandı.

Kentsel dönüşümde öncelikle afet riski taşıyan alanların sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi, daha dirençli hale getirilmesi ve kentsel

ekonominin yaşam kalitesiyle birlikte güçlendirilmesi amaçlanıyor. Bu doğrultuda riskli alanlara yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları için ulusal ve yerel düzeyde önceliklendirme yapılacak ve stratejiler geliştirilecek.

Kentsel dönüşümde, niteliği ve süreçleri iyi tanımlanmış, sosyo-ekonomik boyutları güçlendirilmiş ve katılımcı bir yaklaşıma dayanan bütüncül bir uygulama modeli yapılacak. Bu modelin mevzuat altyapısı oluşturulacak ve merkezi ve yerel idarelerin teknik, mali ve idari kapasiteleri bu doğrultuda güçlendirilecektir. Ayrıca, bu modeli destekleyecek, yerel ve merkezi uygulamaları yönlendirecek planlama kriterleri belirlenecek.

Konut piyasasında arz-talep dengesinin kurulabilmesi için kapsamlı, güvenilir, düzenli veri altyapısı oluşturulacak ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyutunun güçlendirilmesine yönelik analiz çalışmaları yapılacak.

Kentsel dönüşüm projelerinin vatandaşın beklenti ve ihtiyaçlarını, sosyal ve kültürel değerlerini ve katılımını gözetmesi teşvik edilecek. Bu kapsamda, sosyal analiz yöntemleri geliştirilerek saha uygulamalarına geçilecek ve sonuçlar değerlendirilecek.

Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla tarihi ve geleneksel kent merkezlerinin canlandırılması faaliyetleri kapsamında yerel yönetimlere teknik ve finansal destek sağlanacak.

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin il bazında hazırlanacak sosyal boyut ve altyapıya etkilerinin de dikkate alındığı strateji belgeleri doğrultusunda hazırlanmasına yönelik çalışmalar yaygınlaştırılacak.

Dezavantajlı grupların barınma ihtiyacı için raporu hazırlanacak

Yerel düzeyde de önceliklendirme kriterleri geliştirilecek ve yerel yönetimler için kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlama rehberi oluşturulacak

Kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama ilkeleri ve kriterlerinin yaygın kullanımı sağlanacak.

Sağlıklı, engelsiz, güvenli, çevre ve çocuk dostu konut ve konut alanlarının geliştirilmesi için mevcut standartlar gözden geçirilerek yenilenecek; yasal, idari ve finansal mekanizmalar bu yönde güçlendirilecek.

Konut projelerinde dar gelirli, engelliler, yaşlılar, kadınlar, öğrenciler gibi dezavantajlı grupların barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik bir araştırma raporu da hazırlanacak.

“Sıfır Atık Projesi” uygulamaları yaygınlaştırılacak

Kentsel alt yapı çalışmaları kapsamında İLBANK'ın yürüttüğü Su ve Kanalizasyon Programından (SUKAP) faydalanan proje sayısı Eylül 2018 itibarıyla 1289'e ulaştı. 2011-2018 döneminde merkezi yönetim bütçesinden yaklaşık 3,4 milyar lira hibe ve uygun şartlarla 5,3 milyar lira kredi de İLBANK aracılığıyla belediyelere proje karşılığı tahsis edildi.

İçme suyu ve kanalizasyon yatırım taleplerinin sağlıklı bir şekilde yönetilebilmesi için ilgili kurumlara yönelik finansman modelleri geliştirilecek.

Öte yandan, atık su arıtma tesisi yönetim modeli geliştirilecek. Böylece mevcut evsel atık su arıtma tesisleri incelenerek Türkiye genelinde uygulanacak evsel atık su arıtma tesislerinin finansmanı, işletilmesi ve denetimine yönelik model ortaya konulacak.

Katı atık yönetiminde ise mahalli idare birliklerinin etkin çalışmasına yönelik mevzuat düzenlemesi yapılacaktır.

“Sıfır Atık Projesi” uygulamaları kamu kurumlarında yaygınlaştırılacak.

Personelin niteliğini artırmaya yönelik eğitimler verilecek

Mahalli idarelerin daha etkin, hızlı ve nitelikli hizmet sunabilen, katılımcı, şeffaf, çevreye duyarlı, dezavantajlı kesimlerin ihtiyaçlarını gözetken ve mali sürdürülebilirliği sağlamış bir yapıya kavuşturulmaları ve vatandaşlara yeterli hizmet sunmaları temel amacını oluşturuyor.

Bu kapsamda küçük ölçekli belediyelerin sosyal donatı projeleri için finansman modeli geliştirilecek. Mali gücü yetersiz ve borçlanma kapasitesi olmayan küçük ölçekli ve mali durumu yetersiz belediyelerde sosyal donatı ihtiyaç analizi çalışması yapılacak.

Mahalli idarelerde çalışan personelin niteliğini artırmaya yönelik eğitimler verilecek.

Büyükşehir belediyelerinin hizmet sunum yöntemleri yeni bir model çerçevesinde değerlendirilerek gerekli idari, kurumsal ve mevzuat düzenleme çalışmaları sürdürülecek.

Mahalli idarelerin asgari hizmet standartlarının tespitine yönelik teknik standart belirlenerek mevzuat düzenlemesi yapılacaktır.

Çevre mevzuatının eksiklikleri giderilecek, etkin uygulanması için ölçüm, izleme, denetim, kontrol ve raporlama altyapısı etkinleştirilecek.

Ayrıca, iklim değişikliği ile mücadele ve uyum için ulusal uygulamalar güçlendirilecek.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA