



**TÜRKİYE’NİN KENTLEŞME SÜRECİNİ ETKİLEYEN YASALAR
KAPSAMINDA İMAR AFLARI; İMAR BARIŞI YASAL DÜZENLEMESİNİN
ANKARA İLİNDE UYGULANMASI**

AYGÜL TATLI

MAYIS 2020

**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
KENTSEL TASARIM VE DÖNÜŞÜM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE’NİN KENTLEŞME SÜRECİNİ ETKİLEYEN YASALAR
KAPSAMINDA İMAR AFLARI; İMAR BARIŞI YASAL DÜZENLEMESİNİN
ANKARA İLİNDE UYGULANMASI**

AYGÜL TATLI

MAYIS 2020

ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları alıntıladığımı ve kaynağımı gösterdiğimi ayrıca beyan ederim. 26./06./2020

Ad, Soyad

: Aygül TATLI

İmza

: 

ÖZET

TÜRKİYE’NİN KENTLEŞME SÜRECİNİ ETKİLEYEN YASALAR KAPSAMINDA İMAR AFLARI; İMAR BARIŞI YASAL DÜZENLEMESİNİN ANKARA İLİNDE UYGULANMASI

TATLI, Aygöl

Yüksek Lisans, Kentsel Tasarım ve Dönüşüm Yüksek Lisans Programı

Danışman: Prof. Dr. Ali TÜREL

Yardımcı Danışman: Doç. Dr. Zerrin Ezgi KAHRAMAN

Mayıs 2020, 157 sayfa

Planlama, geleceğe yönelik hedeflere ulaşmada kullanılan yol ve yöntemleri belirler. Planlama ilke ve esaslarını temel olarak; planlama sürecinde bütünlüğün korunması, planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması, kamu yararının ve eşitlik ilkesinin esas alınması, mevzuata uygunluk, mesleki etik ve koruma kullanma dengesinin sağlanması ilkeleri oluşturmaktadır. Günümüzde verilen kararlar, geleceğimize de yön vermektedir. Bu nedenle planlama geçmişi, bugünü ve geleceği şekillendirir.

Toplum olmak, birlikte aynı geleceğe sahip olmak için, herkesi kapsayan kararların verilmesi gerekir. Adil ve eşit bir toplumsal yaklaşımın planlama ile sağlanması, planlamanın piyasayı düzenleme işlevini uygulamaya koyar. Böylece toplumsal düzen içinde çatışma ve karışıklıkların oluşması engellenir.

Ülke tarihimizde görülmektedir ki, 19 yüzyılın ikinci yarısından itibaren gerek toplumun mekansal yaşam koşullarını iyileştirmek, gerek belli standartlar

oluşturabilmek amacıyla planlama, düzenleme işlevi ile taşınmaz piyasasını yönlendirmektedir. Piyasada ikilem oluşturan, planlamanın düzenleme işlevini tahrip eden af içeriği taşıyan imar kanunları ülkemizde, ilk olarak 1948 yılında Ankara ili özelinde yürürlüğe girmiş, hemen sonrasında ülke geneline uygulanmıştır. Bugün imar yasaları kapsamında son uygulama “İmar Barışı” olarak bilinen yasadır.

Bu çalışma ile Türkiye'nin kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler kapsamında imar affi kanunları ve imar barışı olarak bilinen kanunun irdelenmesi amaçlanarak, planlamanın düzenleme işlevinin piyasaya etkileri, planlama politikalarının ve uygulamalarının tarihsel süreçteki gelişimi ve bu süreçleri askıya alan af kanunları değerlendirilmiştir.

Türkiye'de 1948-2018 yılları arasında planlamanın düzenleme işlevini tahrip ederek yürürlüğe giren, 23 ayrı imar affi içerikli kanun değerlendirilmiştir. 2018 yılında yürürlüğe giren Türkiye'nin 24 üncü af kanunu olan İmar Barışı Türkiye ve Ankara ili özelinde ayrı bir bölüm olarak değerlendirilmiş ve önceki af kanunları ile karşılaştırılmıştır. Bu kanunlar için, arsa, yapı ve politikalar başlıkları altında değerlendirilmede bulunularak, çalışmanın sonuçları da aynı başlıklarda sunulmuştur.

Çalışmada planlamanın piyasayı düzenleme işlevinin kuramsal bir çerçevede açıklanabilmesi için yerli ve yabancı yazın taraması yapılmıştır. İmar affi kanunları resmi gazeteler, araştırma raporları, ilgili kanunlar ve resmi kurumların internet sitelerinden faydalanılarak kronolojiye göre sıralanmıştır. İmar barışı yasal düzenlemesinin uygulanması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden elde edilen Türkiye ve Ankara ili geneline ait başvuru verileri kullanılarak değerlendirilmiştir.

Ülkemizin kentleşme deneyiminin başlangıcının 19.yüzyılın ikinci yarısına dayanması, geniş ve kapsamlı bir imar mevzuatına, uygulama deneyimine ve çok sayıda akademik araştırmaya sahip olmasına olanak tanımıştır. Bu deneyimlerin en iyi örneklerinin uygulandığı Ankara'nın, plan kazanımlarına diğer illere nazaran daha erken başlamış olması, başarılı sayılabilecek kentsel dönüşüm, sosyal konut, gecekondu önleme bölgeleri uygulamalarına sahip olması, imar barışı başvuru sayısı

sıralamasında bu ilin alt sıralarda olması gerektiği beklentisini doğurmuştur. Ancak kaçak yapılaşma geleneğinin burada da devam ettiği görülmektedir. Çeşitli dönemlerde ve çeşitli gerekçelerle imar affi kanunlarının yürürlüğe konulması piyasada ikilem oluşmasına neden olmuştur.

Son af kanunundaki başvuru sayısının 7,3 milyona erişmiş olması ülkenin yapı stokunun büyük bir bölümünün denetimsiz olarak, işgal ve/veya ruhsatsız yapılaşma yoluyla oluştuğunu ortaya koymaktadır. Ancak İmar Barışı kapsamında kayıt altına alınan yapıların tamamının Türkiye'deki tüm ruhsatsız yapıları kapsadığı söylenememektedir. Halen kayıtsız ve kaçak olan yapılar mevcuttur. Yapı kayıt belgesi alan yapıların uygulamada kanuni statülerinin belirlenmesi, verilen yapı kayıt belgelerinin yapının niteliğine göre bilimsel analizler yapılarak süreli hale dönüştürülmesi ve bu sürelerin imar planlarına işlenmesi gereklidir. Böylece kayıtlı yapının olası bir afete maruz kaldığındaki risk analizi de yapılmış olacaktır.

Anahtar Kelimeler; Planlamanın düzenleme işlevi, imar affi kanunları, imar barışı kanunu, gecekondü, kaçak yapı

ABSTRACT

BUILDING AMNESTY LAWS WITHIN THE CONTEXT OF TURKEY'S URBANIZATION PROCESS; IMPLEMENTATION OF THE LEGAL REGULATION ON BUILDING DEVELOPMENT PEACE IN ANKARA PROVINCE

TATLI, Aygöl

Master Thesis, Urban Design and Transformation

1.Advisor: Prof. Dr. Ali TÜREL

2.Advisor: Doç. Dr. Zerrin Ezgi KAHRAMAN

May 2020, 157 pages

Planning determines the ways and methods to be used to reach future goals. There are five basic principles that constitute the basic procedure and principles of planning, which are ‘protecting integrity in the planning process’, ‘ensuring gradual unity between plans’, ‘taking the public interest and equality principle as a basis’, ‘ensuring the balance of compliance with legislation’ and ‘professional ethics and protection use’. Today's decisions also shape our future. Therefore, planning shapes the past, the present and the future.

It requires taking some decisions in the direction of ensuring a common future for the society. Provision of a fair and equal social approach is one of the market regulation functions of planning. In this way, social disputes and disorder can be prevented.

It can be seen from our country's history that, from the second half of the 19th century onwards, planning with its regulatory function has been directing the real estate market in order to improve spatial living conditions of the society and to establish certain standards. Building amnesty laws, which constitute a dilemma in the market and destroy the regulatory function of planning, firstly entered into force in Ankara in 1948, and were subsequently applied across the country. Today the latest building amnesty act is known as "construction peace".

In this thesis, building amnesty laws and recently enacted building development peace regulations that have been affecting Turkey's urbanization process as well as regulatory functions of planning in the market are evaluated. Building amnesties have also had upholding effects on the historical process of development of planning policies and practices in Turkey.

In this study, domestic and foreign literature reviews were conducted in order to explain the market regulation functionality of planning in a theoretical framework. A total of 23 building amnesty laws that have been enacted between 1948 and 2018 are evaluated in their historical sequence, by making use of official newspapers, research reports, relevant laws and websites of official institutions. The implementation of building development peace legal regulation was evaluated by using reference data for Ankara and Turkey that were retrieved from Ministry of Environment and Urbanization, General Directorate of Infrastructure and Urban Transformation Services. Results of these evaluations are summarized under three titles as, land, buildings and policies.

The fact that the beginning of the urbanization experience of our country dates to the second half of the 19th century has enabled it to have a wide and comprehensive planning legislation, practical experience and numerous academic research works. Ankara has had the best examples of these experiences, starting with the preparation of its urban development plans earlier than other provinces, had successful implementations of urban transformation and social housing projects. These experiences may have contributed to relatively less number of applications from this province for the latest building amnesty act, although some unauthorized building activity still continues in this province. Enforcement of building amnesty

laws at various periods and for various reasons caused a dilemma in the property market.

The number of applications in the latest amnesty law has reached 7.3 million, which reveals that a large part of the country's building stock is formed by land invasion and/or building without permission. However, it cannot be said that applications in connection to the latest building amnesty act cover all illegal land tenures and unauthorized building stock. It is necessary to determine the statutory statuses of the buildings that have a building registration certificate within the scope of the latest building amnesty act. Expiry date of building registration documents should be defined on the basis of scientific analysis of each building and recorded in the urban development plans. Thus, risk analysis of a registered structure could be made in connection to natural disasters.

Keywords: Editing function of planning, amnesty laws, zoning peace law, slum, illegal building

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışmalarım boyunca engin bilgi birikimleri ile yolumu aydınlatan, manevi destekleri ile bana güç veren ve çok kıymetli danışman hocalarım Doç. Dr. Zerrin Ezgi KAHRAMAN'na ve Prof. Dr. Ali TÜREL'e şükranlarımı sunarım.

Ayrıca yüksek lisans eğitimim boyunca ders aldığım çok kıymetli ders hocalarım, Prof. Dr. Mehmet TUNÇER'e, Prof. Dr. Zühal ÖZCAN'a, Doç. Dr. Ezgi ORHAN'a ve Dr. Suna Senem ÖZDEMİR'e, İmar Barışı verilerinin paylaşımında desteğini esirgemeyen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdür Yardımcıları Dr. Umut Naci Baykan'a ve Hikmet HASPOLATLI' ya teşekkürü bir borç bilirim.

Son bir teşekkür de destekleri ile daima bana güç veren anneme, kızıma, oğluma ve çok kıymetli eşim Tolga' ya. İyi ki varsınız.

Aygül TATLI

İÇİNDEKİLER

ENSTİTÜ ONAY SAYFASI.....	v
ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE	vi
ÖZET.....	vii
ABSTRACT.....	x
TEŞEKKÜR.....	xiii
İÇİNDEKİLER	xiv
TABLolar DİZİNİ	xvii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xviii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xix
BÖLÜM I.....	1
GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı.....	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi	4
BÖLÜM II	6
PLANLAMANIN PİYASA DÜZENLEME İŞLEVİ.....	6
2.1 Planlamanın Kapsamı, İşlevleri	6
2.1.1 Planlama Nedir?	6
2.1.2 Planlamanın Kapsamı ve İşlevi.....	8
2.1.3 Planlamanın Piyasa Düzenleme İşlevi	13
2.1.4 Türkiye’de Piyasayı Düzenleme Konusundaki Uygulamalar	15
2.1.5 Türkiye’de Piyasayı Düzenleme Konusunda Geliştirilen Mevzuat.....	19
2.1.6 Son Bir Değerlendirme	23
BÖLÜM III	24
TÜRKİYE’DE PLANLAMA İLE İLGİLİ MEVZUATIN GELİŞİMİ, İMAR DÜZENLEMELERİ VE İLGİLİ YASALAR	24

3.1	1848'den Günümüze Planlama ve İmar Mevzuatı ile Bu Konulardaki Politikaların Gelişimi	24
3.2	İmar Affı Yasaları	30
3.2.1	1948-1960 Dönemi	30
3.2.1.1	5218 Sayılı	30
3.2.1.2	5228 Sayılı	32
3.2.1.3	5431 Sayılı	34
3.2.1.4	6188 Sayılı	35
3.2.1.5	7367 Sayılı	37
3.2.2	1961-1980 Dönemi	37
3.2.2.1	327 Sayılı	37
3.2.2.2	775 Sayılı	38
3.2.2.3	1990 Sayılı	43
3.2.3	1981-2010 Dönemi	44
3.2.3.1	2805 Sayılı	44
3.2.3.2	2980 Sayılı	52
3.2.3.3	2981 Sayılı	53
3.2.3.4	3290 Sayılı	59
3.2.3.5	3366 Sayılı	63
3.2.3.6	3414 Sayılı	66
3.2.3.7	3621 Sayılı	67
3.2.3.8	4706 Sayılı	72
3.2.3.9	4736 sayılı	73
3.2.3.10	4833 Sayılı	74
3.2.3.11	5027 Sayılı	75
3.2.3.12	5104 Sayılı	76
3.2.3.13	5784 Sayılı	77
3.2.4	2010 Sonrası Dönemi	78
3.2.4.1	5377 Sayılı	78
3.2.4.2	6306 Sayılı	79
3.2.4.3	7143 sayılı	80
3.3.	İmar Affı Yasalarının Arsa, Yapı ve Diğer Politikalar Başlıkları Altında Değerlendirilmesi	81

3.3.1 Arsa İle İlgili Düzenlemeler.....	81
3.3.2 Yapının Dönüşümü İle İlgili Düzenlemeler.....	85
3.3.3 Diğer Politikalar	92
3.3.4 Son Bir Değerlendirme	93
BÖLÜM IV	96
İMAR BARIŞI ADI İLE TANIMLANAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 16. MADDE DEĞİŞİKLİKLERİNİN TÜRKİYE’DE İMAR AFLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ	96
4.1 İmar Barışı Kanun Düzenlemesi.....	96
4.1.1 Kanunun Amacı	96
4.1.2 İmar Barışı Aşamaları	98
4.1.3 Yapı Kayıt Belgesi İşlevi&Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenecek Yapılar.....	100
4.1.4 Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenmeyecek İstisnalar.....	102
4.1.5 Yapı Kayıt Belgesi ile Elde Edilecek Haklar.....	104
4.1.6 İmar Barışı Sisteminde Eksik Olan Hususlar.....	105
4.1.7 Önceki İmar Affı Kanunları ve İmar Barışı	106
4.2 İmar Barışı Kanunu’nun Türkiye ve Ankara İlinde Değerlendirilmesi	108
4.2.1 Türkiye Geneli	108
4.2.2 Ankara İl Geneli	112
4.3 Son Bir Değerlendirme	132
BÖLÜM V	133
SONUÇ	133
5.1 Arsa İle İlgili Düzenlemeler.....	134
5.2 Yapının Dönüşümü İle İlgili Düzenlemeler.....	134
5.3 Diğer Politikalar	135
KAYNAKÇA	150
ÖZGEÇMİŞ	157

TABLolar DİZİNİ

Tablo 2.1: Planlamanın Piyasa Üzerindeki Müdahale Araçları	14
Tablo 4.1: Türkiye Geneli Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısının Fonks.Dağılımı ...	108
Tablo 4.2: Türkiye Geneli Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısı Oranı	109
Tablo 4.3: Türkiye Geneli Bağımsız Bölüm Başvuru Oranları ile İl Nüfusları, İl Yüzölçümü, İl Kıyı Kenar Özelliği Karşılaştırma Tablosu	110
Tablo 4.4: Ankara İli Yapı Sınıfı Dağılım Tablosu	115
Tablo 4.5: Merkez İlçelerin Başvuru Sayısı.....	116
Tablo 4.6: Merkez İlçeler İmar Planı Verileri.....	117
Tablo 4.7: Merkez İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanma İzni Belgesi Sahiplik Durumu ve Yapının Bulunduğu Arsanın Mülkiyet Durum Tablosu	120
Tablo 4.8: Merkez İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanım Amacı Tablosu	122
Tablo 4.9: Çevre İlçelerin Başvuru Sayısı	123
Tablo 4.10: Çevre İlçeler İmar Planı Verileri	124
Tablo 4.11: Ankara İli Çevre İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanma İzni Belgesi Sahiplik Durumu Ve Yapının Bulunduğu Arsanın Mülkiyet Durum Tablosu.....	129
Tablo 4.12: Ankara İli Çevre İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanım Amacı Tablosu	131
Tablo 5.1 : Türkiye' de İmar Afları	139

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3. 1 : 5218 Sayılı Kanun Eki	32
Şekil 3. 2 : Kıyı çizgisi, Kıyı kenar çizgisi, Dar Kıyı, Sahil Şeridi Tanımlarını Gösterir Kroki	67
Şekil 4 1 : Ankara İlçe Sınırları	114



KISALTMALAR LİSTESİ

ABB	: Ankara Büyükşehir Belediyesi
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AMANPB	: Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ÇŞBMPGM	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü
ÇDPR	: Çevre Düzeni Plan Raporu
HGM	: Harita Genel Müdürlüğü
G.Ö.B	: Gecekondu Önleme Bölgesi
NİPR	: Nazım İmar Plan Raporu
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TOKİ	: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TUİK	: Türk Standartları Enstitüsü
RG	: Resmi Gazete

BÖLÜM I

GİRİŞ

2018 yılında devlet ile vatandaşın barışması sloganı ile “İmar Barışı” olarak adlandırılarak çıkarılan, aslında geniş ve kapsamlı bir af kanunu niteliğindeki 7143 sayılı kanun¹, ülkemizde imar affi geleneğinin son örneğidir. Bu düzenleme ile yaklaşık 7 milyon mevzuata aykırı yapı, kayıt altına alınarak bu yapılara ruhsatlı yapı statüsü kazandırılmıştır.

Ülkemizde kentleşme deneyiminin başlangıcının 19. yüzyılın ikinci yarısına dayanması, geniş ve kapsamlı bir imar mevzuatına, uygulama deneyimine ve çok sayıda akademik araştırmaya sahip olunmasına rağmen önemli miktarda kaçak yapı varlığının kentlerin bir gerçeği haline dönüşmesi araştırılması gereken bir husustur.

Kentlerdeki kaçak yapılaşma ve buna bağlı altyapı yetersizlikleri, doğal ve tarihi çevrenin tahribi gibi olumsuzlukların, planlama tarihi gibi geniş bir perspektiften, imar affi kanunları özeline indirgenerek inceleme yapmanın gerekli olduğu düşünülmektedir.

Planlamanın birçok farklı işlevi bulunmaktadır. Planlamanın piyasayı düzenleme işlevi çıkarılan af yasaları ile tahrip edilmekte dolayısıyla planlama felsefesi ve eylemi ile çelişkili bir durum ortaya çıkarmaktadır. Bu araştırma, planlama eyleminin yasal çerçevesini oluşturan düzenlemeleri ve kurumsal aktörlerin oluşumundaki tarihsel gelişimi aktararak, kentleşme sürecindeki kırılma noktalarını ve son kırılma olan imar barışının Ankara ili özelinde ele almayı amaçlamaktadır.

¹ 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

1.1 Çalışmanın Amacı

İnsanlığın, ilkel kabile yaşayışından günümüze uzanan yaşam serüveninde, avlanmadan barınmaya, doğal afetlere, savaşımlara uzanan hayatta kalma mücadelesini bir plan dâhilinde yürüttüğü takdirde başarı sağladığını fark etmesi zor olmamıştır. Tecrübe edilmiş sonuçlar birleştirilerek yaşamaya yönelik temel kurallar oluşturulmaya tarih boyunca devam edilmiştir. Planlama kavramı da insanlığın evrimleşme sürecinde gelişmiş, doğrudan değişim aracı değil, hedeflenene ulaşmak için izlenen bir yol olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle, planlamanın geleceğe yönelik seçilen hedeflere ulaşmada kamusal ve toplumsal eşitsizliği bertaraf etme işlevine sahip olması, planlamanın hangi amaca hizmet ettiğinin iyi sorgulanması hususunu öne çıkarmaktadır. Çünkü, planlama ile verilen doğru ve adil kullanım kararları geçmişten günümüze taşınmakta ve geleceğimize yön vermektedir.

Bu tez çalışmasında, Türkiye'nin kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler kapsamında imar affi kanunları ve imar barışı olarak bilinen kanunun irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Planlama kavramının ne olduğu, planlamanın düzenleme işlevinin piyasayı nasıl etkilediği, Türkiye'de planlama politikalarının ve uygulamalarının tarihsel süreçteki gelişimi aktararak, bu süreçleri askıya alan af kanunları ve kentleşme ile etkileşimi değerlendirilecektir.

Ülkemizde 19.yy ikinci yarısından itibaren başlanan planlama yolculuğunun hangi ihtiyaçlar ile şekillenip geliştiğinin belirlenmesi, merkezi yönetim tarafından çıkarılan mevzuatın kentlerin gelişimine uyum sağlayıp sağlamadığı araştırılarak, kaçak yapı kavramının nasıl ortaya çıktığı belirlenecektir. Kentleşme sürecindeki söz konusu aykırı oluşumları teşvik eden af kanunları, altyapı ve çevre sorunları, doğal ve tarihi çevrenin tahribi, kimliksiz kentlerin oluşması gibi daha birçok olumsuzluğa neden olmuştur. Bu noktada, kaçak yapılara ilişkin izlenen devlet politikalarının farklı dönemlerdeki farklı yansımaları tanımlanarak, planlamanın düzenleme işlevi irdelenecektir.

Ayrıca, kanunda imar barışı olarak adlandırılan, kişinin beyanının esas alındığı ve yapı kayıt belgesi verilmek suretiyle kaçak yapıları yasal hale getiren

7413 sayılı kanun düzenlemesine ilişkin başvuru verilerinin ülke ölçeğinde ve Ankara ili özelinde değerlendirilmesinin yapıp diğer af kanunları ile karşılaştırılarak mevcut ve olası sonuçlarının irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Bu çalışma ile;

-Kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler kapsamında, Türkiye'deki kaçak yapılara ilişkin izlenen politikalar nelerdir?

Sorusuna yanıt aranırken planlamanın düzenleme işlevini tahrip eden af yasalarının tarihsel süreci aktararak, kapsamlı bir af kanunu niteliğindeki İmar Barışı Kanunu'nun, Türkiye geneli ve Ankara ili özelinde uygulanması, sayısal veriler ile irdelenecektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Gecekondu ve kaçak yapı olgusu, II. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkmış, cumhuriyetin ilanıyla birlikte de ülkemizin kentsel gelişiminin önünde süregelen bir sorun olmuştur. Günümüze kadar da yürürlüğe giren çok sayıda imar affi kanunu ile bu soruna çözüm aranmıştır.

Araştırma, geçmiş dönemlerde ki imar aflarının neden ve sonuçlarından yola çıkarak Mayıs 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren İmar Barışının gerekçeleri ve farklılıklarını ortaya koyacaktır. İmar barışı kanunu uygulamasının güncelliği, bu kanunun uygulama sonrası oluşabilecek olumlu ve olumsuz yönlerinin henüz çok az araştırılmış olması nedeniyle yapılan çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Kentlerin gelişimindeki dinamiklere ve kente yapılan müdahalelere karşı, planlamanın belirleyici, düzenleyici, yönlendirici özelliği öne çıkmaktadır. Bu nedenle çalışmanın ikinci bölümünde, kuramsal bir yaklaşımla planlamanın piyasa düzenleme işlevi irdelenmiştir. Oluşturulan politikaların piyasa üzerinde karşılık bulma ve mekâna yansıma kriterleri bu kuramsal yaklaşım ile ortaya konmuştur. Ayrıca bu bölümde Türkiye'de piyasayı düzenleme konusundaki uygulamalar ve geliştirilen mevzuata yer verilerek, kuramsal çerçeve genişletilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümü dönemsel bir inceleme sunmaktadır. Ülkemizde planlama tarihi, sahip olduğu geniş kapsamlı bir mevzuatla, yaşanan sayısız deneyim ve akademik bilgi birikimiyle aktarılmaya değer bir konudur. Ancak bu birikim deneyim ve çalışmalarda tespit edilen sorunlar ve ortaya konan çözümler bizi günümüz standartlarında sağlıklı bir fizik mekânda yaşamaya ulaştıramamıştır. Çalışmanın bu bölümünde planlamanın gelişim sürecinin dönemsel olarak değerlendirilmesi yapılırken o dönemdeki ülke politikalarının planlama sistemini nasıl askıya aldığına ipuçları verilmektedir. Uluslararası kaynaklarda az rastladığımız ancak ülkemizde bir literatür haline dönüşmüş imar affi mevzuatı da bu bölümde ayrıntılı olarak incelenmiştir. Elde edilen bilgiler arsa, yapı ve politikalar alt başlıkları altında değerlendirilmiştir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, 3194 sayılı İmar Kanunu'na Geçici 16. madde ile eklenerek kamuoyuna “imar barışı” olarak duyurulan kanun, amaç, aşamalar, işlev, istisnalar ve kazanımlar gibi çok başlık altında değerlendirilmiştir. Ayrıca imar barışı sisteminde eksik olan hususlar ve önceki af kanunları ile imar barışının değerlendirilmesi yapılarak, bu kanunun eksiklik ve kazanımları ortaya konulmuş, Türkiye genelinde ve Ankara ili özelinde elde edilen veriler değerlendirilmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde, yapılan çalışmanın sonuçları, üçüncü bölümdeki sonuç değerlendirmesine paralel olarak arsa, yapı ve politikalar alt başlıkları altında sunulmuştur.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Türkiye'nin kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler kapsamında imar affi ve imar barışını anlayabilmek için tüm mevzuatın gelişimi ve etkileri açısından geniş kapsamlı değerlendirilmeye ihtiyaç vardır. Çalışmanın ikinci bölümünde piyasanın oluşmasındaki ana unsur olan planlamanın piyasayı düzenleme işlevselliği, Türkiye'de piyasayı düzenleme konusundaki uygulamalar ve geliştirilen mevzuat için yerli ve yabancı yazın taraması yapılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde 1848'den günümüze planlama tarihi, imar mevzuatı ve bu mevzuatlara ilişkin geliştirilen politikalar ile irdelenerek süreç

değerlendirilmesi yapılmıştır. 1948 yılında yürürlüğe giren 5218 sayılı ilk imar affından hareketle günümüze kadar yürürlüğe giren 24 imar affı kanunu detaylı incelenerek, genel mevzuat hükümleri araştırılmıştır. Çalışmanın bu bölümünde bilgi kaynağı olarak resmi gazeteler, araştırma raporları, ilgili kanunlar ve resmi kurumların internet sitelerinden faydalanılmıştır.

İmar afları ile ilgili çok sayıda yazılı kaynak bulunmasına karşın İmar Barışı kapsamında veri kısıtlıdır. Çalışmanın dördüncü bölümünde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden 08.01.2020 tarihli Türkiye ve Ankara ili geneline ait İmar Barışı Kanunu'na ait bilgi ve veriler alınmıştır. Bu veriler gruplandırılmış, grafiklendirilmiş ve tablolaştırılarak çalışmaya dâhil edilmiştir. Çalışmanın bütün bölümlerinde ikincil veri kullanılmıştır.

BÖLÜM II

PLANLAMAMANIN PİYASA DÜZENLEME İŞLEVİ

2.1 Planlamanın Kapsamı, İşlevleri

2.1.1 Planlama Nedir?

Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde ‘plan’ kavramı “bir işin, bir eserin gerçekleştirilmesi için uyulması tasarlanan düzen”, ‘planlama’ kavramı ise “hükûmet tarafından ulaşılabacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi” olarak tanımlanmaktadır (TDK, 2019). Ersoy planlamayı tanımlarken, kavramın temel özelliklerini vurgulayarak, “geleceğe yönelik olarak, istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama süreci” olarak tanımlamaktadır (Ersoy, 2016, s. 9).

“Planlama” kavramının tarihsel geçmişine bakıldığında, insanların örgütlenmiş gruplar şeklinde, geleceğe yönelik planlar yaptığı görülmektedir. İnsanlık, ilkel kabile yaşantısından günümüze kadar geçirdiği dönemde, avlanmadan doğal afetlere, savaşlara uzanan hayatta kalmaya yönelik verilen zorlu mücadeleleri, bir plan dâhilinde yürüttüğü takdirde başarı elde edilebildiğini fark etmiştir. Bilinirliğin temelleriyle, tecrübe edilmiş sonuçlar birleştirilerek yaşamaya yönelik temel kurallar oluşturulmaya devam edilmiştir.

İnsanoğlunun inanç ve bilincinin evrimleşmesi süreç içinde planlama anlayışının da gelişmesini, değişmesini sağlamış (Ersoy, 2016), planlamanın amacının doğrudan değişim değil, hedeflenene ulaşmak için izlenen yol olduğu

anlaşılmıştır. Davidoff ve Reiner (1962) planlamaya ilişkin “genel ve evrensel olması diğer bir ifade ile kent ve bölge, askeri, sanayi, finansman vb. alanlarda kullanılabilecek bir modelin geliştirilmesi gerektiğini” ortaya koyarken, Dakin tespitine kadar işlevsel olmadığı” şeklinde savunulmuştur (Ersoy, 2016, s. 14-15). Ersoy’un (2016) ifadesiyle; planlamayı tanımlayan bir başka yazar Faludi (1973) ise, “insanın rasyonel davranışının kamusal eylem alanına aktarılacağı genelleştirilmiş bir düşünce sistematığı ve eylemi olarak” görmüştür. Waterston (1965) ise planlamayı, “spesifik amaçları başarmada mevcut en iyi alternatifleri seçmeye yönelik organize olmuş akılcı bir teşebbüs” olarak tanımlamıştır (Ersoy, 2016, s. 16). Soyak (2003, s. 168) ise planlamayı, “özü itibarıyla akılcı, sonuçları itibarıyla müdahaleci bir süreç” olarak ifade etmiştir. Kısaca, bir yönetim fonksiyonu olan planlamanın tanımlanmasında öne çıkan, planlamanın geleceğe yönelik vizyon kurgusunu barındırması ve bu kurgu içinde vizyonun eylemleştirilebilmesi için gerekli yol haritasını ortaya koymada rasyonel bir sürecin oluştuğudur.

Planlamanın geleceğe yönelik seçilen hedeflere ulaşmada kamusal ve toplumsal eşitsizliği bertaraf etme işlevine sahip olması, planlar aracılığı ile de kaynakların dağılımında rol alması, planların hangi amaca hizmet ettiğinin iyi sorgulanması hususunu öne çıkarmaktadır. Nitekim destekler bir yaklaşım ile Ünsal (2011) planlamaya ilişkin değerlendirmesinde, planlamanın arazi dâhil tüm kaynaklarında eşitlikçi düzenleme aracı olduğunu vurgularken, ekonomik düzenin piyasa güçleri tarafından belirlenen siyaset ortamıyla kaynakların dağılımında belirleyici olabildiğini, planlamanın eşitsizlikler barındıran siyaset ortamıyla mücadele içinde olduğunu vurgulamaktadır (Ünsal, 2011). Şengül (2002) de; planlamanın doğuşunun temelinde, piyasanın yarattığı kargaşaların düzenlenmesi kaygısının olduğunu belirterek, planlama ve piyasanın birlikteliğindeki zorunluluğunun aralarında gerilime ve çelişkiye neden olduğunu belirtmektedir. Ersoy (2018, s. 201) ise, planlamanın, “insanların yaşama müdahale edip ona egemen olabileceği anlayışı temsil ettiğini” ifade ederek, planlamanın piyasa üzerindeki gizli ve görünmez elinin yerine insan aklının ve bilimin geçmesi olarak tariflemektedir.

Savini ve diğerleri (2017); planlamanın paradokslar içerdiğini örgütlenme ve kendiliğindenlik arasında yapısal bir gerilim oluşturduğunu ifade ederek, müdahale,

düzenleme ve yatırım ikilemlerinin günümüz planlama pratiği üzerinde değerlendirilmesi gerektiğini savunmuşlardır. Müdahale ikileminde “zaman ve mekânın”, düzenleme ikileminde “normların”, yatırım ikileminde ise “risk ve gelirin” anahtar kelimeler olduğunu ortaya koyarak planlamayı bu paradokslarla başa çıkmak için bir dizi seçenek, uygulama ve eylem olarak kabul etmişlerdir. Stone (1993) ise, destekler bir yaklaşım ile planlamayı, “belirli alanlarda belirleyici siyasi baskılar üretme ve kalkınma gündemlerini uygulama için kilit kaynakları seferber etme kapasitelerinin bir ürünü” olarak tanımlamıştır (Savini, Majoor, Salet, 2017).

Her alanda varlık gösteren, hedefe bağlı somutlaşan, kapsam kazanan planlama kavramı “geleceğe yönelik vizyon kurgusunun, yasal zemin üzerinde eşitlikçi, ussal, toplumcul, bütünleştirici bir yaklaşımla piyasayı düzenleme eylemi” olarak tanımlanabilir. Bu yaklaşımla, toplumcul ve bütüncül bir anlayış çerçevesinde kolektif bir akıl ve irade ile (Ekiz, Somel, 2004, s. 101) yoğunlaşması gereken planlama, modern uygarlığın temel taşı olan bir meslek alanı olarak öne çıkmaktadır.

2.1.2 Planlamanın Kapsamı ve İşlevi

Friedman (1987)’a göre planlama süreci, amaç ve hedeflerin tespiti ile başlayarak, amaçları gerçekleştirmeye yönelik alternatiflerin tespiti, alternatiflerin oluşturduğu sonuçların ortaya konması, alternatiflerin karşılaştırmalı değerlendirmelerin yapılması, diğer aşamalardan elde edilen bilgi ve veriler kapsamında alternatifler arasından tercih yapma, tercih edilen alternatifin uygulama olarak devam etmektedir (Friedmann, 1987). Planlama sürecinin son aşamasının ise, “uygulamalardan elde edilen değerlendirmeler neticesinde geri besleme sürecinin ve bu süreçten elde edilen değerlendirmeler kapsamında da geline son durumun ortaya koyulması” olarak ifade edilmektedir (Şengül, 2002, s. 11). Belirlenen bu süreçler bilimsel bilgi ve tekniklerle beslenmekte ve plancılara da mevcut sorunların çözümüne ilişkin doğru alternatiflerin ortaya koyma yetisine sahip oldukları varsayılmaktadır. Bu çerçevede planlama sürecinin, teknik bir süreç olduğu düşünülmektedir (Şengül, 2002).

Ekiz ve Somel (2004, s. 99) plânlama sürecini; “toplumsal artığın kullanımında fiyat mekanizması yerine ekonomiye bütünsel bir bakışla eşitlikçi

hedefler koyması ve bu hedefler doğrultusunda üretici güçlerin seferber edilmesi” olarak tanımlayarak bu düşünceyi desteklemiştir.

Davidoff ve Reiner (1962) planlama sürecini, Kentsel Planlama Kuramları adlı eserde, “geleceğe yönelik eylemlerin sistematik biçimde tasarlanması olarak” tanımlar (Ersoy, 2016, s. 17-18). Sürecin, amaç ve hedefleri seçme, bu hedef ve amaçlara erişimde alternatifleri seçme ve öngörülen eylemlere rehberlik etme olmak üzere farklı düzeylerde gerçekleştirdiği tartışmasından yola çıkarak planlamayı gerekli kılan nedenleri üç grupta toplamıştır.

1) Etkenlik ve akılcı eylem

Kaynakların korunması ve tahsisi için amaçlanana ulaşmada planlama etkin bir araç olarak görev yapmaktadır. Amaca ulaşmada oluşabilecek gerginliğin bertarafı konusunda plancıdan mevcut durum analizinin ve hedeflenen doğrultusunda en uygun çözümü ortaya koyması beklenerek, optimal sonuca varıldığı varsayılır (Ersoy, 2016).

2) Piyasanın işleyişine destek vermek, düzenlemek ya da yerine geçmek

Planlamayı, piyasanın işleyişinde elde edilebilen veriler doğrultusunda destek veren bir araç olarak gören yaklaşım, planlamanın sadece değişim aracı değil hedefe varmaya katkısı da bulunduğunu benimsemektedir. Piyasa ile piyasayı düzenleyici (yasa, yönetmelik yapılaşma kuralları gibi) rejim arasında dengenin oluşturulması, hükümetlerin planlama sistemini adil uygulayabilmeleri için önemlidir. Toplumda planlama ile piyasa işleyişinde adaletli yaklaşımın korunması, sosyo-ekonomik ve kültürel denge için önemlidir (Adams and Watkins, 2014).

3) Değişim veya seçme olanaklarını geliştirmek

Günümüz dünyasında kişiler kendi seçim yapma haklarını başka kişi veya kurumlara devretmek durumunda kalmaktadır. Planlama sürecinin, daha çok bireylerin seçme haklarını kurumlara devretmiş olması üzerinden tanımlanmış olması, bireylerin fırsatlardan, değişikliklerden, sorunlardan haberdar edilmesi, çözüm üretilmesi noktasında önemlidir. Bu yaklaşım planlama ile mevcudun korunması veya topyekün bir değişiklik yapmasının sorgulanmasını sağlayabilir (Ersoy, 2016). Bu üç eylem de planlamanın hedeflenene zamanında ve doğru veri ile ulaşmasına aracılık etmektedir.

Günümüzde ihtiyaç duyulan planlama yaklaşımının nedeni kuşkusuz hedeflenene ulaşmak isteğidir. Hedeflenene ulaşmak için geliştirilen ilkeler ve politikalar aracılığı ile seçenekler oluşturularak en uygun çözüm bulunabilir. Etkili bir plan, geçmiş bilgilerin analizi, mevcut duruma ve geleceğe yönelik kararların verilmesini gerektirir. Bu nedendir ki planlama, kaynakların verimli kullanımını, seçim ve karar süreçlerini, esnek ve dinamik bir yapı ile geleceğe yönelik hedeflere taşıyan kapsamlı bir süreçtir (Türker, 2019). Bu bağlamda Ersoy (2016) tarafından, planlama kavramının çok boyutluluğu, gerçekleşmesi istenilen hedef/amaçların niteliğine göre “planlama” genel teriminin önüne getirilecek sığa bağlı olarak farklı planlama türlerinin oluştuğu ifade edilmiştir. Bu kapsamda ekonomik, tarihsel, gelişimleri, teknikleri ve ilgi alanları birbirinden farklı çok sayıda planlama türlerinden söz edilebileceği gibi işletme, sektör, şehir, bölge ve ülke ya da ülkelerarası çapta olabileceği ayrıca iktisadi, mekânsal ve sosyal boyutlarından da bahsedilebilir. Soyak (2003) tarafından planlama, ulusal düzeyde planlama kavramının temelinde toplumsal değişimin inşa edilebileceği ve yönlendirilebileceği fikrine dayandırıldığı, toplumsal değişimin yalnızca teknik bir süreç değil, aynı zamanda siyasi bir süreç olduğunu vurgulanmaktadır. Pratikte toplumların içinde bulunduğu ekonomik ve siyasi sisteme uyumlu planlama süreçleri yaşadıkları izlenmiştir. Nazi Almanya’sının politik-ideolojik, Hindistan, Yugoslavya, Macaristan ve Türkiye gibi ülkelerin deneyimlerini iktisadi, İngiltere ve Kanada gibi ülkelerin ise sosyal ve ahlaki amaçların öne çıkarıldığı planlama örnekleri görülmüştür (Soyak, 2003).

Tekeli (1969) tarafından, planlamaya ilişkin bu çok çeşitlilik nedeniyle yanlış anlama ve karışıklıkları ortadan kaldırma amacıyla planlamaya yönelik fonksiyonel bir gruplandırma ihtiyacı olduğu belirtilmiştir. Buna göre planlamanın işlevi dört başlık altında toplanmıştır.

- 1) Toplum Düzenleyici (fonksiyonel olarak işleyen) Esas Sosyal Müessese Olarak Planlama

Planlama, “sosyalist sistemlerde rasyonel hesaplama ve kontrol sürecinin sağlanmasında piyasa mekanizmasının yerini bir müessese olarak alırken, kapitalist sistemlerde bu durum değişmekte, rasyonel hesaplama ve kontrol sürecinin piyasa mekanizması tarafından yerine getirildiği varsayılmaktadır” (Tekeli, 1969, s. 35).

Temelini rasyonellikten alan ve geleceğe ulaşmada bir araç olarak görülen planlamanın, toplumu düzenleme işlevinin ancak toplumun tamamını kapsayan eşitlikçi yaklaşıma sahip olması ile sağlanabileceği düşünülmektedir.

2) Bir Toplumsal Müesseseyi Düzeltici (Yardımcı Müessese) Olarak Planlama

Briggs'e (2000) göre refah devleti (welfare state) anlayışı "piyasa güçlerinin rolünü azaltmak amacıyla bilinçli bir şekilde örgütlü kamu gücünün kullanıldığı" bir devlet anlayışını ifade etmektedir (Özdemir, 2005, s. 699) Bu yaklaşımdan hareketle planlama, piyasa yerine geçmeyerek düzenleyici rol üstlenen bir fonksiyon olarak ortaya çıkmaktadır (Tekeli, 1969).

3) Modern Ekonominin Bir Servis Sektörü Olarak Planlama

Bu fonksiyonda Tekeli (1969) planlamayı, "rasyonelliği artırmak için karar organlarına tavsiyeler veren, alternatifler sunan bir teknik servis fonksiyonu, modern toplumun karmaşıklığı içinde yardımına ihtiyaç duyulan bir araç" olarak ifade edilerek "planlamanın varlığı belirli bir başka karar verme biçiminin bürokratik yapıya sokulması" olarak tariflenmektedir. (Tekeli, 1969, s. 36) Kısaca planlama, eksiklikleri tamamlayan, tutarlılığı sağlayan bir fonksiyon olarak ortaya koyulmaktadır.

4) Eylemde ve Düşüncede Bir Aşama Olarak Planlama

Bu fonksiyonun açılımında Manheim (1961) tarafından "Eylem Yarıçapı" ve "İleriyi Görme Yarıçapı" olarak adlandırılan 2 kavram kullanılmaktadır. Eylem Yarıçapı "bizim başlattığımız bir eylem sonucunda nedensel ilişkilerle meydana gelen az veya çok bizim kontrolümüzde kalan faaliyetlerin sayısı", İleriyi Görme Yarıçapı ise "bir ilk eylem sonucunda nedensel ilişkilerle meydana gelen olayların az veya çok hassas olarak tahmin edebildiğimiz miktarı" olarak tariflenmektedir (Tekeli, 1969, s. 37). Her iki yarıçapın artışı rasyonel hesaplama ve kontrolüde arttırmakta ve planlamayı da kaçınılmaz hale getirmektedir.

Tekeli 'nin (1969, s. 49); "planlama teorisinin belki de en önemli konusu, verilen planlama konusuna, içinde olunan karar çevresine en uygun planlama stiline ve tipinin seçilmesi ve böyle bir planlamayı yapmak için hangi teknikler kompozisyonunun en iyi olduğunun bulunması" şeklindeki tespiti, planlamanın çok sayıda farklı tipoloji kombinasyonuna sahip olabileceğine dair ipuçları vermektedir.

-Düşey Planlama ve Yatay Planlama; -Tek Disiplinli Planlama (Ekonomik, Sosyal, Fiziki, İdari) ve Disiplinlerarası Planlama; -Makro Plan (Ülkesel, Bölgesel, Su havzası, Metropoliten) ve Mikro Plan (Şehir, Kırsal, Mahalle, Tek plan(bina v.s)); -Uzun, Orta, Kısa Vadeli Planlama, - Birleştirici Planlama(Basit kapsamlı planlama, rasyonel kapsamlı planlama, sistemli planlama, birlikte planlama) ve Atomize Planlama(Parçacı planlama, buhran yönetimi, sorumluluğun yaygınlaştırılması, pazarlıkçı planlama);-Kapsamlı Planlama ve Yapısal Planlama ve Müşterek/Katılımcı Planlama gibi hedeflenen planlamalarına göre birçok sınıflandırma yapılabilmektedir.

Planlama, “piyasa ekonomilerinde zaman içinde rasyonelliği sağlama ve krizleri aşmaya yönelik bir etkinlik olarak” (Keskinok, 2006, s. 128) görülse de aynı zamanda kentlerin gelecekteki vizyonlarına ulaşmada kullanılan mekanizmalardan biridir. Pickvance (1982), kentsel gelişmenin belirleyici unsurunun planlamadan çok piyasanın işleyiş yapısı olduğunu savunarak, özel ve kamu yatırımlarının imar planının öngörüsü şeklinde yapıldığı takdirde planların işlevsellik kazanabileceğini savunmuştur (Ersoy, 2016). Bu noktada hazırlanan planların serbest piyasa tarafından kabul görebilecek arazi kullanım kararlarını içermesi, planın uygulanabilirliğini de etkilemektedir. Piyasa güçlerince değiştirilebilen bir anlayış benimseyen ve yazında “esnek planlama” olarak yer alan bu kavramın tersi “müdahaleci planlama” yaklaşımıdır. Müdahaleci yaklaşım ile de planlama “belirli kentsel alanların kamu yararı doğrultusunda kullanımlara tahsis edilerek, bu alanların piyasa koşullarında ortaya çıkabilecek kullanımlardan uzak tutulması” olarak tanımlanmaktadır (Ersoy, 2016; 312).

Planlamanın toplumun karar verme sürecine olan desteği ve sorunların (problemlerin) çözümünde bir araç olarak rol alması, önemini ortaya koymaktadır. Süreç içinde sürekli değişim ve gelişim gösteren planlamanın, plancılar tarafından takibi ve plancının kendini geliştirmesi önemlidir.

Planlamanın işlevleri arasında bulunan sürdürülebilir kalkınmanın desteklenmesi yaklaşımı, bölgelerarası gelişmişlik farklarını azaltılması, sosyo-ekonomik kalkınmada sürdürülebilir bir yaklaşımla hareket edilmesi olarak açıklanabilir. Çevresel sürdürülebilirliğin devamlılığının ise ancak, ekolojik, tarihi,

doğal, kültürel sistemleri planlama çalışmalarında göz önünde bulundurup koruyarak sağlanabilir. Mekânın planlanmasında alınan kararların toplumsal uzlaştırmacı rol izlenmesi de önemlidir (Adams, Watkins, 2014). Planlama çalışmasında sosyal adaletin sağlanması ve yaşayanların temel haklarının korunması amacıyla toplumsal uzlaştırmacılık desteklenmelidir. Planlamada adil kontrol mekanizması işletilebilmesi için de tüm işlevler için şeffaf ve etkin bir kontrol sağlanmalıdır (Ersoy, 2018).

Planlamanın işlevleri göstermektedir ki, planlama toplumsal eşitliği ve kamu yararını gözeten, yaşam kalitesini arttıran ilkeleri koruyan, demokratik değerler çerçevesinde uygulanması gerekli bir sistemin tanımıdır.

Planlama sürecinin yönetiminde sağlıklı sonuçlar ortaya koyulabilmesi için birçok meslek disiplini ile birlikte diyalog içinde olması gereken plancının (Duvarcı, 2004; Ekiz, Somel, 2004) kendi ilgi alanları ve deneyimlerine göre mekânı yorumlayacağı da kabul edilmektedir. Önemli olan bu süreç içinde toplumsal çıkarları ön planda tutan bir yaklaşımın benimsenmesidir (Adams, Watkins, 2014). Tekeli' ye (1969, s. 68) göre plancı; “kamu yararını artırıcı, sosyal pahayı azaltıcı ve topluma büyük değişimler getirici tutumuyla, bir taraf tutma, mücadeleye ve çatışmaya girmek durumunda kalabilir”. Bu nedenle hem plancının hem de planlama işlevinin temel noktası güçlü demokratik değerlere sahip olmaktan geçmektedir. Ayrıca planlamada, ülkenin demokratik işleyişi de önemlidir, çünkü plancı doğru verilere ulaşılır ise karar noktasında da doğru politikaların oluşturulmasında etken olabilir. Plancı bu noktada piyasa adına önemli bir rol de üstlenmiş olmaktadır (Adams, Watkins, 2014).

2.1.3 Planlamanın Piyasa Düzenleme İşlevi

Planlama ile verdiğimiz kararlar sadece günümüze yönelik mevcut ihtiyaçları karşılamaktan ibaret değildir. Gelecek nesillerin ihtiyaçları ile uyumlu olabilmesi de önemlidir. Günümüzde planlama farklılaşan insan nüfusunun ihtiyaçları ve beklentileri nedeniyle geçmişten daha fazla önemlidir. Teknolojinin her sahada hızla gelişmesi kentsel alanların da gelişiminde etkili olmaktadır. Bu da kaynakların doğru ve yerinde kullanılması ancak planlama ile mümkün olabilmektedir (Ngah,İbrahim, 1998).

Devlet-pazar ilişkilerinde de planlama merkezi bir rol üstlenmekte, devlet tarafından uygulanan kalkınma modellerinde belirleyici, düzenleyici, yönlendirici özelliği ile öne çıkmaktadır. Bu nedenle oluşturulan politikaların piyasa üzerinde karşılık bulma ve mekâna yansıma kriterleri iyi irdelenmelidir. Örnek olarak konut üretim sürecinde TOKİ' nin piyasada müdahale aracı olarak yer alması verilebilir.

Kentsel gelişmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan kentsel arsa talebinin karşılanmasında öncelikle kente en yakın arazilerin kente dâhil edilerek karşılanması hedeflenir (Karasu, 2010, s. 375). Planlama ile hem kamuya hem de özel sektöre hizmet ederek, ihtiyacın karşılanması amaçlansa da (Alexander, 1992) her iki dinamiğin beklentisini eşit bir planlama eylemi ile karşılayabilmek pek mümkün olmadığından, avantajlı ve dezavantajlı gruplar oluşabilmektedir. Piyasadaki ekonomik aktörler tarafından yatırım alanlarının planlanması için, koşulları belirli bir piyasa ortamının bulunması gereklidir (Rydin, 2011). Merkezi yönetim tarafından planlamaya yönelik hazırlanan girişimler, diğer piyasa aktörlerini etkilemekte bu değişim serbest piyasa içinde olumlu veya olumsuz karşılık bulmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Adams ve Watkins (2014)'in “*The Value of Planning*” adlı çalışmasında, Tiesdell ve Allmendinger (2005) tarafından planlamayı piyasaya müdahale aracı olarak tanımlamaya yönelik sunulan çerçeve sunulmuştur.

Tablo 2.1 : Planlamanın Piyasa Üzerindeki Müdahale Araçları

Piyasaya Yönelik Planlama Aracı	Kullanma usulü, Çalışma şekli	Tipik örnekler
Piyasayı şekillendirme	Bireysel taşınmaz üreticileri karar ortamını, pazar eylemleri ve işlemleri için geniş bağlam belirleyerek biçimlendirmek.	<ul style="list-style-type: none"> •Planlar, stratejiler, vizyonlar • Mülkiyet hakları reformu • Stratejik piyasa dönüşümü
Piyasayı düzenleme	Bireysel taşınmaz üreticilerinin karar ortamlarını, piyasa eylemlerini ve işlemlerini düzenleyerek veya kontrol ederek sınırlandırmak.	<ul style="list-style-type: none"> •İmar mevzuatı (Kanun, Yönetmelikler) • Planlama yükümlülükleri •Tasarım ve yapılaşma kuralları (building codes)
Piyasa teşviki	Bireysel taşınmaz üreticileri karar ortamlarını, piyasa eylemlerini ve işlemlerini kolaylaştırarak genişletmek.	<ul style="list-style-type: none"> •Arazi düzenlemesi(imar uygulaması, tevhit, ifraz) • Kent merkezi yönetimi •Kamu-özel kalkınma ortaklıkları
Kapasite geliştirme	Taşınmaz üreticilerinin karar ortamlarında daha etkin bir şekilde çalışmalarını sağlamak ve böylece diğer araçların işlevini kolaylaştırmak	<ul style="list-style-type: none"> • Kültürleri, bakış açısı ve fikirleri dönüştürmek • Bina ağları oluşturmak • Bilgiyi geliştirmek •Beceri ve yeteneklerin geliştirilmesi

Kaynak: Adams ve Watkins, (2014) içinde Tiesdell ve Allmendinger (2005)

Gelişmenin düzenlenmesi noktasında hem kavramsal hem de pratik olarak, tanımlanan farklı enstrüman türleri de planlamanın tanımı içinde yer bulmaktadır. Sunulan bu çerçevede planlama, sermayenin piyasa üzerindeki hareketini arttıran, düzenleyen, kısıtlayan ve geliştiren etkenlerin tamamı olarak öne çıkmaktadır. Bu yaklaşımın Türkiye'nin kentleşme süreci içinde planlama-piyasa örtüşmesi olarak yer bulduğu izlenmektedir.

Bu tez kapsamında tüm politikaları ayrı ayrı değerlendirmek mümkün değildir. Bu nedenle imar aflarını odak alan bu tez kapsamında planlamanın müdahale araçlarından “piyasayı düzenleme” aracı üzerinde yoğunlaşmıştır.

2.1.4 Türkiye’de Piyasayı Düzenleme Konusundaki Uygulamalar

Planlamanın “düzenleme”, “düzen getirme” işlevi, bir yandan devlet ve özel aktörlerin hareket kabiliyetini belirleyen genel normlara (mülkiyet hakları, tazminat hakları, sürdürülebilirlik kodları gibi) dayanırken, bir yandan yasal düzenlemeleri ifade eden temel normları, bir yandan da planlama süreçlerini yönlendirmek ve dengelemek için tasarlanan usul ve normları (kamuya açık oturumlar gibi) içinde barındırmaktadır. Kent planlamanın düzenleme işlevi, hem istenmeyen sonuçlar elde etmeyi önlemeyi, hem de istenen arazi kullanımlarını tanımlamayı sağlarken, bir yandan da plansız gelişmelerin önlenmesi konusunda yasal zemin sağlama ihtiyacını ortaya koyar. Bu işlevin uygulamasında öne çıkan, hükümetlerce oluşturulan yasal düzenlemeler ve bu düzenlemelerin politik beklentileridir. Beklentiler çerçevesinde önemli olan ise, güvenli, dayanıklı, yaşanabilir mekâna yönelik uygulama odaklarının yasal zemininin sağlanması olmaktadır (Savini, Majoor, Salet, 2017).

Kentsel planlama eylemi ile eldeki kaynakların kullanım ve dağılımının yönlendirilebilmesi, mülk sahiplerinin bu kaynak kullanımından elde edecekleri fayda açısından önem kazanmaktadır (Campbell, Marshall, 2000). Bir başka deyişle kent planlaması sosyo- kültürel, çevresel ve imaj değeri üreterek, kullanım ve değişim değerini yani ekonomik değeri arttırabilir. Kent planlama, bu artışın toplum içinde genel ve eşit biçimde yeniden dağıtılmasını sağlayarak, büyümeden kaynaklı çevresel ve sosyal eşitsizlik arasındaki gerginliği azaltmayı amaçlar (Adams &

Tiesdell, 2010). Ancak arazilerin imara açılmasıyla oluşan yüksek değer artışı Türkiye’de vergi yoluyla kamuya yeterince veya hiç dönmediğinden sosyal eşitliğin gerçekleştirildiğinden söz edilemez.

Olumsuz piyasa sonuçları piyasa ekonomisinde kaçınılmazdır. Bu noktada planlama sistemi toplumsal (kamu) ve ekonomik çıkarların sağlanabilmesi için önemlidir. Piyasayı düzenleyen devlet “planlama” yetkisini kullanarak, bir yandan arazinin imara açılmasından yüksek gelir elde edilmesine aracı olurken, bir yandan da konut piyasasında düzenleyici müdahalelerde bulunmaktadır (Türel, 2019). Devlet tarafından mekâna ve ekonomiye yönelik geliştirilen imar affı gibi anlık stratejiler planlamanın piyasayı düzenleme işlevini ortadan kaldırmakta, kamusal yarardan, toplumsal eşitlik ve refahtan ve rasyonellikten uzak popülist bir yaklaşım benimsendiğini göstermektedir.

Hükümetler imar afları gibi kısa vadeli çözümler ile ruhsatsız yapılaşmış alanların yasallaşmasına, bu yolla bu alanların arsa ve konut piyasalarına katılmalarına olanak sağlamaktadır. Bu çözümler Türkiye’nin kentleşme süreci içinde önemli yer tutmaktadır. Zira Türkiye’de hükümetler tarafından imar afları günümüze kadar dönemsel tekrarlarla getirilmiş ve topluma rasyonel bir yaklaşım olarak benimsetilmiştir. Türkiye’de bu politikalar, hükümetler tarafından siyasi getirileri olan popülist politikalar olarak görülmüş ve uygulanmıştır (Türel, 2019).

Türkiye’de 1950’li yıllarda uygulanmaya başlayan sanayileşme gelişim modeli büyük kentlere yoğun göçü getirmiş, konut stokunun da yetersizliğinin ortaya çıkmasına yol açmıştır (Keskinok, 2006). Öncelikle barınma ihtiyacını karşılamak için ucuz ve kalitesiz malzemeden yapılan barınaklardan meydana gelen, sağlıksız koşullardaki gecekondu yapılarındaki nüfus, ucuz işgücü olarak piyasada karşılık görmüştür. 1980’li yıllar ile birlikte göçe maruz kalan büyük kentlerde sorunlarda (problemlerde) artış (hava kirliliği gibi) yaşandığı, kentsel rantın görünür hale geldiği bir sürece girilmiştir (Tatlı, Kahraman, 2019). Bölgesel eşitsizliklerin kır-kent dengesizliğini ortaya çıkardığı, kentsel rantlara ve kısa vadede çıkarlara odaklanmış bir imar stratejisi ülkeye hâkim olmuştur (Keskinok, 2006).

Türkiye’de 1980’li yıllar, gecekondular bölgelerinde yaşayan nüfusun seçim dönemlerinde oy potansiyeli olarak görülmesinin sürdürüldüğü, mülkleştirme politikasının sağlıklı mekânların iyileştirilmesi ve yenilenmesi amacı ile bütünleştirildiği bir dönem olmuştur. Hükümetlerce yürürlüğe konan imar affı kanunları, kendine ait olmayan bir taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen yapılaşmanın, arsa tahsisi gibi araçlar ile meşrulaştırılmasına, meşru yollarla mülk edinme hakkının zedelenmesine ve sorgulanmasına neden olmuştur.

Kent planları kapsamında tarla vasfındaki bir taşınmaza yasa ve yönetmelikler çerçevesinde konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyonlar verilerek arsa haline dönüştürülmesi imar planlarının gereğidir. İmar planı ile arsa halini alan taşınmazın değeri artık kullanım biçimine ve konumuna bağlı olarak tarla vasfındaki değerinden çok daha fazlaşmıştır (Bayram, 2019). Ortaya çıkan bu değer artışı “kentsel rant” olarak tariflenmektedir (Arslan, 1997, s. 16). Kentsel rant, tarla vasfından arsaya dönüştürülen taşınmazın sadece kullanım amacı değişikliği (konut, sanayi, ticaret gibi) ile değil, çevresinde gerçekleşen altyapı, ulaşım, yeşil alan yatırımları gibi kamu ve özel sektör tarafından gerçekleştirilen yatırımlar yoluyla da ortaya çıkmaktadır (Ökmen, Yurtseven, 2010).

Göç nedeniyle artan nüfus, kentlerin hızla büyümesine yol açarken bir yandan da kent çevresindeki tarım topraklarının hızla yapılaşmasına neden olmuştur. Kazanılan imar hakları ve altyapı yatırımları, tarım toprağının kentsel alana dönüşümünü sağlamıştır. Bu yeni kent toprakları bir yandan kendi değerinde artış sağlarken bir yandan da mevcut kent toprağının konumunda sağladığı değişikliklerle değerinin artmasına neden olmaktadır (Ökmen, Yurtseven, 2010).

Merkezi ve yerel yönetimlerce kent planlamaya yönelik alınan kararlarda mekânsal düzenin sağlanması, sürdürülebilirliğin ve kaynakların etkin ve verimli kullanımı, yerleşim alanlarında yaşanabilirliğin sağlanması, hizmet alımında hakçılık gibi konularda uzlaştırıcı ve adaletli bir yaklaşımın benimsenmesi taşınmaz piyasalarının korunması ve yönlendirilmesi bakımından önemlidir (Adams, Watkins, 2014). Gözden kaçırılmaması gereken bir nokta da, planlamada farklı meslek disiplinlerinin birbirleriyle ve mevzuatla ilişkilerinin koparılmamasıdır.

Günümüzde, istihdam ve yarattığı katma değer gücü ile inşaat sektörü ülke ekonomilerinin lokomotif sektörlerinden biridir. Bu sektörün birçok farklı meslek grubunun istihdamını sağlaması üretim sürecini olumlu etkilemektedir (Koç, Kaya, Şenel, 2017). İnşaat sektörünün üretim ana kalemlerinden olan konut perspektifinden bakılacak olursa, her ülkede olduğu gibi Türkiye’de de konut, toplumun her kesimi tarafından kabul gören bir yatırım aracıdır (Ertaş, 2017). Bu nedendir ki ülkemizdeki konut politikaları değerlendirildiğinde, yürürlüğe konan kanunlar vasıtasıyla planlama, piyasa dinamikleri içinde yer alarak, konut piyasasının işlevlerinde düzenleyici, kontrol edici ve sınırlayıcı roller üstlenmektedir.

Türkiye’deki yasal düzenlemeler sadece konut arzını şekillendirmekle kalmayıp, piyasada oluşan talebin biçimlenmesinde ve yönlendirilmesinde de etkin rol oynamaktadır. 1990’lı yıllar neo-liberal reformların yönetim sistemini benimseyerek uygulandığı, plan yapma ve onama yetkilerinin tekrar merkezileşmeye başladığı ve devletin daha önce etkin olmayan kurumlarına kaydığı dönemdir (TOKİ gibi). 2000’li yıllarda piyasa odaklı devlet müdahalesi yaklaşımı benimsenmiş, devlet, özel sektör veya her ikisinin yatırım işbirlikleri ile konut piyasası şekillendirilmiştir.

Genel olarak değerlendirilecek olursa; konut arzına cevap verilemediği noktada, barınma ihtiyacına “gecekondu” ve “ kaçak yapılaşma” ile çözüm arayışı ülkemizde ilk olarak yoğun göç alan kentlerde görülmüştür. Anayasal bir hak olan barınma hakkının kentleşme üzerindeki olumsuz etkisi, kişinin sağlıklı bir çevrede yaşam hakkının da sekteye uğramasına neden olmuştur. Masum bir barınma aracı olarak başlayan gecekondu zaman içinde rant elde etmenin aracı halini almıştır (Tatlı, Kahraman, 2019). Hükümetler tarafından siyasi oy kaygıları ile beslenen bu süreç, yürürlüğe konan kanun ve yönetmelikler ile yasal zemine taşınmıştır. İmar afları içeren yasal düzenlemeler ile gayri meşru zeminden, meşru zemine taşınan bu yapılaşma düzeneği, af kanunları kapsamında uygulanan planlama müdahaleleriyle kentleşmemize yön vermiştir. Bir yandan ekonomik büyümeyi desteklemek, bir yandan da konut ihtiyacını çözmek için yürürlüğe konan, siyasi yaklaşımları da içinde barındıran imar affi içeren kanunlar, uygulamada sağlıklı mekânların oluşumuna destek olan standartların bertarafına neden olmuştur. Islah imar planları

gibi mülkiyet hakkına biçim veren uygulamalar yasal zeminde karşılık bularak konut piyasasına planlama ile müdahaleyi getirmiştir.

2.1.5 Türkiye’de Piyasayı Düzenleme Konusunda Geliştirilen Mevzuat

İmar faaliyetlerini belirleyen, düzenleyen ve uygulanmasını sağlayan kanun, yönetmelik gibi yasal araçların tamamı “İmar Hukuku” nu oluşturmaktadır. Osmanlıdan günümüz Türkiye’sine uzanan tarihsel süreç içinde imar düzenleme aracı olarak çok sayıda yasa yürürlüğe konmuştur. İmar faaliyetlerine yönelik ilk yasal düzenleme, Osmanlı’da 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile başlamıştır. Cumhuriyet döneminin imar ile ilgili ilk kanunu özelliği taşıyan kanun ise Yapı ve Yollar Kanunu’dur². Artan yerleşim alanlarının ihtiyaçlarını karşılamak için 16.07.1956 tarih ve 9359 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6785 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Türkiye’de yasalara göre yürütülmekte olan planlama çalışmalarının hukuksal dayanaklarını 18.10.1982 tarihli T.C. Anayasası, 22.11.2001 tarihli 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 03.05.1985 tarih 3194 sayılı İmar Kanunu, imar yönetmelikleri ve imar planları oluşturmaktadır.

İmar sürecine ilişkin kural koyan yasal düzenlemelerin başında Anayasa gelmektedir. 1982 Anayasası’nın 23. maddesi ile yerleşme hürriyeti, 35. maddesi ile mülkiyet hakkı, 56. maddesi ile herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı ortaya konularak, 57. maddesinde devletin bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alması gerektiği, 63. maddesi ile de tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması konuları düzenlenmiştir.

2709 sayılı 1982 Anayasasınının 35. Maddesi’nde bir hak olarak kapsamı ve sınırlarına değinilen mülkiyet hakkı, 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu’nun 683. maddesinde “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzenininin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.*”

² 21.06.1933 tarih ve 2433 sayılı Resmi Gazete yayınlanan 2290 Sayılı

ifadeleriyle tanımlanmıştır. Sonuç olarak mülkiyet hakkı, kişiye eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme imkânı sağlayan aynı bir haktır. Yani mülkiyet hakkı devredilebilir ve sınırlandırılabilir. Bu nedenle de toplumsal ilişkilere konu olabilmekte, kullanım ve devir hususlarında belli kurallara ihtiyaç duyulmaktadır. İmar hukuku da, devlet ve kişi arasındaki mülkiyet hakkı ilişkisinin en yoğun şekilde kurala bağlandığı alanlardan biridir (Yiğit, 2016).

Türkiye'deki düzensiz ve kontrolsüz kentsel gelişimin beraberinde ortaya çıkan sorunları çözebilmek için, 6785 sayılı İmar Kanununda köklü değişiklikler öngörülmüş ve 1985 yılında³ 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile sorunların çözümüne yönelik yeni düzenlemeler getirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak tüm yapılaşmanın (Madde 2) plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun yapımını sağlamak amaçlanmıştır (Madde 1).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu'ndan ayıran en önemli özelliği yetkinin merkezi otoriteden yerel yönetimlere verilmesidir. Bu kanunun öne çıkan en önemli nitelikleri ise; planlamayı bir sisteme bağlamak, fiziki plan kademeleri ile sosyo-ekonomik bazlı kararları mekâna yansıtmak, planlı ve plansız alanları bir bütün içinde ele almak, valilik ve belediyelerin plan üretim ve uygulanması sürecinde etkinliklerini artırmak ve plan onama yetkisini devretmek ve işlemleri kolaylaştırmak olarak sıralanabilir (Karakeçili, 2012).

3194 sayılı İmar Kanunu, genel hükümler, imar planları ile ilgili esaslar, arazi ve arsa düzenleme esasları, yapı ve yapı ile ilgili esaslar, halihazır haritaların, imar planlarının ve yapı projelerinin hazırlanması ve uygulanması, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili hükümler, geçici hükümler, yürürlük ve yürütme başlıkları altında düzenlenmiştir. Hâlihazır harita üretiminden, araziye, planlamadan, yapılaşmaya uzanan içeriği ile 3194 sayılı İmar Kanunu detaylı bir süreci düzenlemektedir. Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenen 3194 sayılı İmar Kanunu (Madde 1), özel mülkiyet hakkının yanı sıra kamusal hakları da korumaktadır.

³ 9.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete

Kentlerin gelişim sürecinin içinde, mevzuata aykırı gerçekleştirilen yapılaşma, kişilerin hem kendi aralarındaki hem de devletin ilgili kurumlarıyla olan siyasi, ekonomik, toplumsal ve kültürel ilişkilerinin etkilemesine de neden olmaktadır (Berber, 2017). Başta imar kanunu olmak üzere ilgili tüm kanunlar, yerleşim alanlarında imar düzeninin sağlanabilmesi için yürürlüğe girmiştir. Bu kanunlarda, planlamayı gerçekleştirilebilmek için hem uyulması gerekli kurallara, hem de bu kurallara uyulmadığı durumlarda uygulanacak cezai kurallara yer verilerek imar düzeninin korunması amaçlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32. maddesi; mevzuatına aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti halinde yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulmasını, aykırılığın giderilmesi için süre verilmesini, aksi durumda yapının yıkılmasını, aykırılığın giderilmesi durumunda inşaatın devamına izin verileceğini hükmetmektedir. Aynı kanunun "İdari müeyyideler" başlıklı 42. maddesi ile de; İmar Kanunu'na uyulmaksızın yapılmış olan yapılar için idari para cezaları düzenlenmektedir. Ayrıca, Türk Ceza Kanunu'nun, "İmar kirliliğine neden olma" başlıklı 184. madde ile de, yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılması hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ise bu kanununa uygun olarak çıkarılan yönetmelikler ile belirlenmiştir. Uygulamada öne çıkan yönetmeliklerin amaç ve kapsamı aşağıda sıralanmıştır.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5 inci, 8 inci ve 44 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan bir yönetmeliktir (Madde 1,2). Her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave,

değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekânsal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları kapsamaktadır (Madde 3).

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirleyerek (Madde 1), uygulama imar planı bulunan alanları kapsamaktadır (Madde 2).
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır (Madde 1).
- İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceğini ve bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmektir (Madde 1). 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44/I-c Maddesi hükmü gereğince düzenlenen bu yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsamaktadır (Madde 2).
- Otopark Yönetmeliği: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 37 nci ve 44 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan, 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalan belediyelerde, son nüfus sayımına göre nüfusu 10000 ve daha fazla olan yerleşmelerde, nüfusu 10000'den az olmakla birlikte imar planı onaylanmış yerleşmelerde ve alanlarda ve imar planı bulunmamakla beraber, bu Yönetmeliğin uygulanacağına dair idarelerce karar alınan bütün yerleşmelerde, yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı otopark ve trafik sorunlarının çözümü için otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerde otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esaslarını düzenlemektir (Madde 1, 2).
- Sığınak Yönetmeliği: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 36 ve 44 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan sığınakların çeşit, özellik, yapım, kullanım ve muhafazasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

2.1.6 Son Bir Değerlendirme

Kanun, yönetmelik ve imar planları gibi piyasayı düzenleyici araçlar ile toplumsal eşitlik ve mülkiyet haklarının korunması, sağlıklı yaşanabilir yerleşim alanlarının oluşturulması ve piyasa düzeninin korunması amaçlanmaktadır. Cezai kurallar, bu bütünün korunmasında caydırıcı rol üstlenmektedir. Türkiye'nin kentleşme tarihinde imar affi içeren kanunlar, planlama mevzuatı ve imar planlarıyla düzenlenmeyen kentsel gelişme ve planlama faaliyetlerinin yasallaştırılması ile arazi işgallerine ve ruhsatsız yapılaşma yoluyla "mkleştirme" ye olanak tanımıştır. İmar affi yasaları 1948'den günümüze 71 yıllık kentleşme tarihimizde 24 ayrı kanun adı altında yürürlüğe girerek, döneme ait hükümetlerin politikalarında sıklıkla yer almıştır.



BÖLÜM III

TÜRKİYE’DE PLANLAMA İLE İLGİLİ MEVZUATIN GELİŞİMİ, İMAR DÜZENLEMELERİ VE İLGİLİ YASALAR

Kentlerin bugünkü şekillenmesini analiz edebilmek için öncelikle planlama düşüncesinin ülkemizin tarihsel gelişme sürecinde nasıl yer bulduğunu ortaya koymaya ihtiyaç vardır. Bu bölümde, 1848’den günümüze planlama, imar mevzuatı ve bu hususlara ilişkin politikalara yer verilerek, 1948 yılından günümüze imar affi içeren kanunlar detaylı olarak ortaya konmuştur.

3.1 1848’den Günümüze Planlama ve İmar Mevzuatı ile Bu Konulardaki Politikaların Gelişimi

3 Kasım 1839 yılında Mustafa Reşit Paşa tarafından Gülhane Parkı’nda okunarak ilan edilen Gülhane Hatt-ı Hümayun’u ile başlayan Tanzimat dönemi; Osmanlı İmparatorluğunun mekâna, yönetime, kültüre, askeri ve ekonomik gelişmelere yönelik “Batı odaklı yenilenme süreci” olarak tanımlanmıştır (Özcan, 2006, s. 149). Reform çalışmaları 1836-37 tarihlerinde Alman Helmuth Von Moltke tarafından İstanbul’un planlama çalışması ile başlamıştır (Doğuoğlu, 2002). Moltke Planı’nın ardından 1839 yılında İstanbul’un kent planlamasına dair “İlmühaber”, 1848 yılında ise Ebniye Nizamnamesi yayınlanmıştır. Ebniye Nizamnamesi ile genel olarak binalara yönelik düzenlemeler getirilmiştir (Kahraman, 2019). İstanbul’da altyapı yetersizliğinin ortaya çıkması, ahşap yapı yoğunluğu nedeniyle de sık sık yangınlara maruz kalınması 1857 yılında Galata-Beyoğlu Daire-yi Belediye’nin (Altıncı Daire-i Belediye) kurulmasını sağlamış, 1864 tarihinde de Turuk ve Ebniye Nizamnamesi tüm imparatorlukta geçerli olarak yürürlüğe girmiştir. Ebniye ve Turuk Nizamnamesini yürürlükten kaldıran ve Osmanlının ilk imar kanunu olan 1882

tarihli Ebniye Kanunu ile; yolların ve yakın çevrelerinin, yangın yerlerinin haritalarının yapılması ile bina yerleşim alanlarına yönelik düzenlemeler getirilmiştir (Tekeli, 1994; 2011).

29 Ekim 1923 tarihinde Cumhuriyetin ilanı ile Türkiye Cumhuriyeti kurulmuş, işgal güçlerinin ülkeyi terk ederken yerleşim alanlarını yakıp yıkması, Batı Anadolu kentlerinde imar faaliyetlerinin aciliyetini gündeme taşımıştır (Örneğin,13 Eylül 1922 tarihinde şehrin dörtte üçünün yandığı büyük İzmir yangını) (Ersoy, 2017).

1923-1945 dönemi Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre nüfusu 100,000' nin üzerindeki kent sayısı 1927 yılında iki, 1950 yılında ise beştir. Dolayısıyla kişilerin barınma ihtiyaçlarını kendi çabalarıyla gidermeye çalıştığı, devletin kısıtlı imkânlarını sanayileşme için kullandığı, kentlerin düzenlenmesi amacıyla Osmanlıdan gelen hukuksal yapının geliştirildiği, yenilendiği, Ankara'nın modern bir başkent olması yolunda imar planı çabalarının ortaya konulduğu, İstanbul ve İzmir de planlama çalışmalarının öne çıktığı, tarıma dayalı ekonominin hâkim olduğu bir dönem yaşanmıştır (Çoban, 2012).

2. Dünya savaşı sonrasında dünya ülkeleri arasındaki dengeler değişmiş, Türkiye bu yeni düzen içinde dünya tarafından benimsenen yaklaşımı benimseyerek çok partili siyasi rejime geçiş yapmıştır. Ekonomide dış piyasaya açılmaya önem verilerek tarımda makineleşmeye, karayolu altyapısına önem verilmiştir (Tekeli, 2009). Benimsenen liberal ekonomi Cumhuriyet döneminde toprağı emek yoğun işleyen köylü nüfusunun, kırsalda iş olanaklarının azalmasına, yeni iş olanakları için kentlere yönelmelerine neden olmuştur (Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007). İkinci Dünya savaşı sonrasındaki bu değişim kır nüfusunun büyük kentlere akın etmesine neden olmuş, yoğun göç ile karşı karşıya kalan hazırlıksız kentlerde gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır (Kahraman, 2010).

1945-1960 dönemi iki konut sürecini geliştirmiştir. İlki gecekondulaşma, ikincisi de yap-satçılıktır. Kentte göç eden nüfus, kendi barınma ihtiyacını karşılamak için başlangıçta emek pazarlarına yakın, topoğrafya olarak yapılaşmaya uygun olmayan alanlarda ve daha çok hazine arazileri üzerinde, derme çatma, düşük

kalite malzemeden, kendisi veya yakın çevresinin yardımı ile kolayca yapılan gecekondular inşa etmeye başlamışlardır. Siyasi platformda nüfusu yoğun olan bu bölgelerin seçmen olarak karşılık bulmasıyla, gecekonduların kent yaşamına yasal düzenlemeler ile tutunmasını sağlamıştır. Yaşanan hızlı kentleşmeye imarlı arsa üretiminin yeterli gelmemesi arsa fiyatlarının yükselmesine neden olmuş ve konut yapmak isteyenleri tek parsel üzerinde apartmanlaşma ile çözüm arayışına itmiştir (Tekeli, 2009).

Kentleşmenin hızlanmasıyla hem konut ihtiyacının teminine hem de gecekondulaşma sorununun çözümüne yönelik politikalar neticesinde 1945-1960 döneminde 5 farklı imar affi kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanunlar ile kamu arsalarının satılarak elde edilen bütçe ile konut üretimini artırma ve gecekondulaşmayı durdurma hedeflerine ulaşamamıştır (Çoban, 2012).

Türkiye'nin çok partili siyasi yaşamında 27 Mart 1961 tarihindeki askeri müdahale, ülkenin demokrasi tarihinde önemli bir dönüm noktası olmuştur (Tekeli, 2009). Ülkenin içinde bulunduğu siyasi ve ekonomik buhran içinde 31.05.1961 tarih ve 10816 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak halkoyuna sunulan Türkiye Cumhuriyeti Anayasası önemli bir dönemde yürürlüğe girmiştir. 1961 Anayasasının 49. maddesinde konut politikası "Devlet, herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbi bakım görmesini sağlamakla ödevlidir. Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır." şeklinde ifade edilerek, dar gelirli ailelerin konut ihtiyacını devletin görevleri arasına alındığını göstermiştir (Keleş, R, 2017). Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) ile de 1961 Anayasası desteklenmiştir.

1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyet Kanunu yap-satçılığı dolayısıyla çok katlı apartman üretiminin hızlanmasını sağlamıştır. 1966 tarihinde yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ile ilk kez gecekondu yasal zeminde tanımlanmıştır. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) ile yapsatçı üretimde konut fiyatlarının yüksekliği bu planda karşılık bularak toplu konut önerisi getirilmiştir (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2020). 1969 yılında yürürlüğe giren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile kalkınma planının yaklaşımı desteklenmiştir.

9.11.1982 tarihinde yürürlüğe giren 1982 Anayasasının 57. maddesinde konuta yönelik yaklaşım “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetin bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” şeklinde ifade edilmiştir. Görülmektedir ki 1961 Anayasasındaki yoksul veya dar gelirli ailelerin konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yaklaşımla birlikte toplu konutun desteklenmesi öngörülmüştür.

1980-1990 döneminde, kent gelişimini etkileyen ilk yasal düzenleme 1982 Anayasasının “Mahalli İdareler” başlıklı 127. maddesinde “...*Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir.*” ilkesi uyarınca yasal zemini kurgulanan ve 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun’dur. İkinci olarak, belediyelerin yetkilerinin ve kaynaklarının arttırıldığı 1985 tarihinde yürürlüğe giren ‘3194 sayılı İmar Kanunu’dur. Bu sayede büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmış, imar planları yine lokal hale gelmiştir (Kahraman, 2019). Üçüncü yasal düzenleme kamulaştırma uygulamalarıyla ilgili olmuştur (Özden, 2002, 186; Ataöv, ve Osmay, 2007).

1983 yılından itibaren yürürlüğe art arda konan imar affi yasaları ile gecekondular meşrulaştırılmış, barınma ihtiyacı olan gecekondular, kent rantlarından pay almaya başlamışlardır. Bu af yasalarından 1984 yılında yürürlüğe konan 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile gecekondulara tapu tahsis belgesi verilerek, meşru bir zemin oluşturulmuştur. Akabinde yürürlüğe giren imar affi kanunları ile gecekondulara doğrudan tapu verilmiş, arsa tahsis bedellerini ödeyip gecekondusunu satma, başka bir yerde gecekondu yapma veya gecekondusunu müteahhide verme gibi hususlarda özgürlük tanınmış, ıslah imar planları ile imarlı hale getirilerek apartmanlaşmıştır. Gecekondudaki bu değişim, imarlı alanlardaki kaçak yapıların da yasallaşmasını beraberinde getirmiştir. Tekeli (2009) gelinen bu durumu “kentlerde imar planlamasının anlamını büyük ölçüde yitirdiği, modernitenin imar planıyla denetleme biçimlerinin savunulmasının zorlaştığı” şeklinde özetlemektedir (Tekeli, 2009, s. 133).

1980'lerden itibaren emlak sektörü de gelişim göstermiş, toplu taşımadaki gelişmeler, iş merkezlerinin kent merkezlerinde yer alması ve spekülasyon artışlarının da desteği ile arsa ve konut fiyatları kent merkezlerinde yükselmiştir (Polat & Kartal, 2018). Arsa değerinin kent dışında daha ucuz olmasının da avantajı ile (Polat & Kartal, 2018) yeni oluşan üst gelir grubu ve orta gelir grubu, otomobil sahipliğinin artmasının da etkisiyle, kentin kirli havasından, gürültüsünden kurtulma, daha büyük ve yeşil alanı fazla alanlarda yaşama isteği ile kentlerin çevrelerine eklenmiş olan gecekondu mahallelerinin dışına sığramasına olanak vermiş ve gecekondu yerleşimleri arada kalmıştır (Tekeli, 2009). Zamanla şehir içinde kalan ve imar afları ile yasallaşan gecekondu rant ile buluşmuşlardır. Üst ve orta gelir grubu tarafından kent dışında kapalı siteler oluşturulmuştur. Hızla apartmanlaşan gecekondu, kira getirisi olan ancak sağlık koşullarının yeterince sağlanmadığı apartmanlardan oluşan yerleşimler oluşturmaya devam etmiştir. Ülkenin doğu bölgelerinden güvenlik nedeniyle gerçekleşen göçle gelenler apartmanlaşmamış gecekondu mahallerine ya da kent merkezindeki çöküntü alanlarına kiracı olarak yerleşmişlerdir (Şenyapılı, 2012, s. 26). 2002 yılından itibaren ard arda yürürlüğe giren 4736, 4833, 5027, 5784 nolu yama imar yasaları ile yapıların elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinden yapı kullanma izni olmadan faydalandırılmasına olanak sağlanmıştır (Tatlı ve Kahraman, 2019).

Gelinen bu noktada, hükümetin 2002 yılı Eylem Planı içinde yer alan “gecekondu sorununun çözümü için dar gelirlilerin kira öder gibi taksitler ile konut sahibi olmalarını sağlama” hedefi için TOKİ ve belediyeler görevlendirilmiştir (TOKİ, 2019). TOKİ, Türkiye’de konut sektörünün kamu tarafında, tek sorumlu kuruluş haline dönüştürülmüştür (Kahraman, 2019). Toplu Konut İdaresi, 2002 yılına kadar 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiş, 2002-2011 yılları arasında da 500.000 konut üretmiştir (TOKİ, 2019). TOKİ tarafından 2023 yılına kadar 700.000 konut hedefi ile toplam 1.200.000 konuta ulaşılması amaçlanmakta, 2019 yılı itibarıyla toplam 837.572 konut üretmiştir. (TOKİ,2020).

Yedinci (1996-2000) ve Sekizinci Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında da (2001-2005) ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal her konuda sürdürülebilir

kalkınma hedefi (Atmaca & Sağır, 2015) ile 1999 depreminin ağır yaraları sarılmıştır. 17 Ağustos 1999 depremi sonrasında da ağır kayıpların verildiği 1992 Erzincan depremi sonrasında olduğu gibi bir kez daha kamu ve yerel yönetimlerin konut yapımındaki işlev, görev ve denetim eksikliklerini ve kentleşme politikalarının tekrar değerlendirilmesini, planlı alanlardaki yapıların da nitelik olarak yetersizliğini gündeme taşımıştır (Can, 2001).

2004 yılında yürürlüğe konan ve belirlenmiş proje alanı kapsamında kentsel dönüşümle ilgili ilk kanun 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile yürürlüğe konularak, gecekondulaşmaya kentsel dönüşüm ile çözüm aranmıştır (Tatlı ve Kahraman, 2019).

Dokuzuncu (2007-2013) ve 10. Beş Yıllık Kalkınma Planları (2014-2018) çerçevesinde dünya ile rekabet ve istihdam gücünü arttırmak, bölgesel gelişmeyi sağlamak, kamu hizmetlerinde kaliteyi ve etkinliği arttırabilmek amaçlanmıştır. (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2020). Bu kapsamda 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanun, amacı itibariyle üst ölçek hedeflere uyumlu görünmesine rağmen uygulamada ters düşmektedir. Zira amacı “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek ” olarak tanımlanmıştır. Literatürümüze Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Yapı gibi tanımların girmesini sağlayan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, biryanda imar affi içeren 2981 sayılı kanunu yürürlükten kaldırmış, biryanda da geçici maddeler ile yürürlükte tutarak yasal ve yasal olmayan konut alanlarının dönüşüm sürecini destekleme noktasında ikileme neden olmuştur.

“İmar Barışı” olarak adlandırılan 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Kanun⁴ ise; ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılara yeniden veya kentsel dönüşüm yapılarına kadar yapı sahibine kullanım hakkı sağlayan, imar affi niteliği taşıyan bir kanun düzenlemesi olduğu görülmüştür.

⁴ 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

3.2 İmar Affı Yasaları

3.2.1 1948-1960 Dönemi

Bu dönemde 5 ayrı af kanunu yürürlüğe girmiştir.

3.2.1.1 5218 Sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun ⁵

Bu kanun ile Ankara Belediyesi mülkiyetindeki arsa ve araziler 2490 sayılı Arttırma, Eksiltme ve İhale Kanunu hükümlerine bağlı kalmadan arsa bedelleri Belediye Meclisi tarafından belirlenerek 10 yıl ve faizsiz geri ödemeli olarak tahsis edilmiştir. Ankara'da gecekonduların yoğun olduğu bölgeler I,II, III, IV, V ifadeleri ile Kanun eki haritada işaretlenerek gösterilmiştir. İşaretmiş bu bölgeler için yapılacak işlem grupları şu şekilde ifade edilmiştir;

- kendisine mesken yapmak isteyenler,
- kendisine ait olmayan arsa üzerinde ruhsatsız yapısı olanlar,
- İşaretlenmiş bölgelerin dışındaki kendilerine ait olmayan arsa üzerinde ruhsatsız yapısı olanlar,

Belirlenmiş bu üç durumda da kişilerin belli koşulları taşımaları neticesinde işaretli alanlardan arsa tahsisi hakkı, yapısı olana da temlik hakkı tanımıştır. Belirlenmiş bu bölgelerdeki özel idare ve özel mülkiyete ait araziler, vergi değeri üzerinden Ankara Belediyesi adına tescil edilerek, bu alanlardaki tüm mülkiyetin Ankara Belediyesi üzerinde toplanması sağlanmıştır. Böylece izinsiz yapıların yasallaştırılması yoluna gidilmiştir.

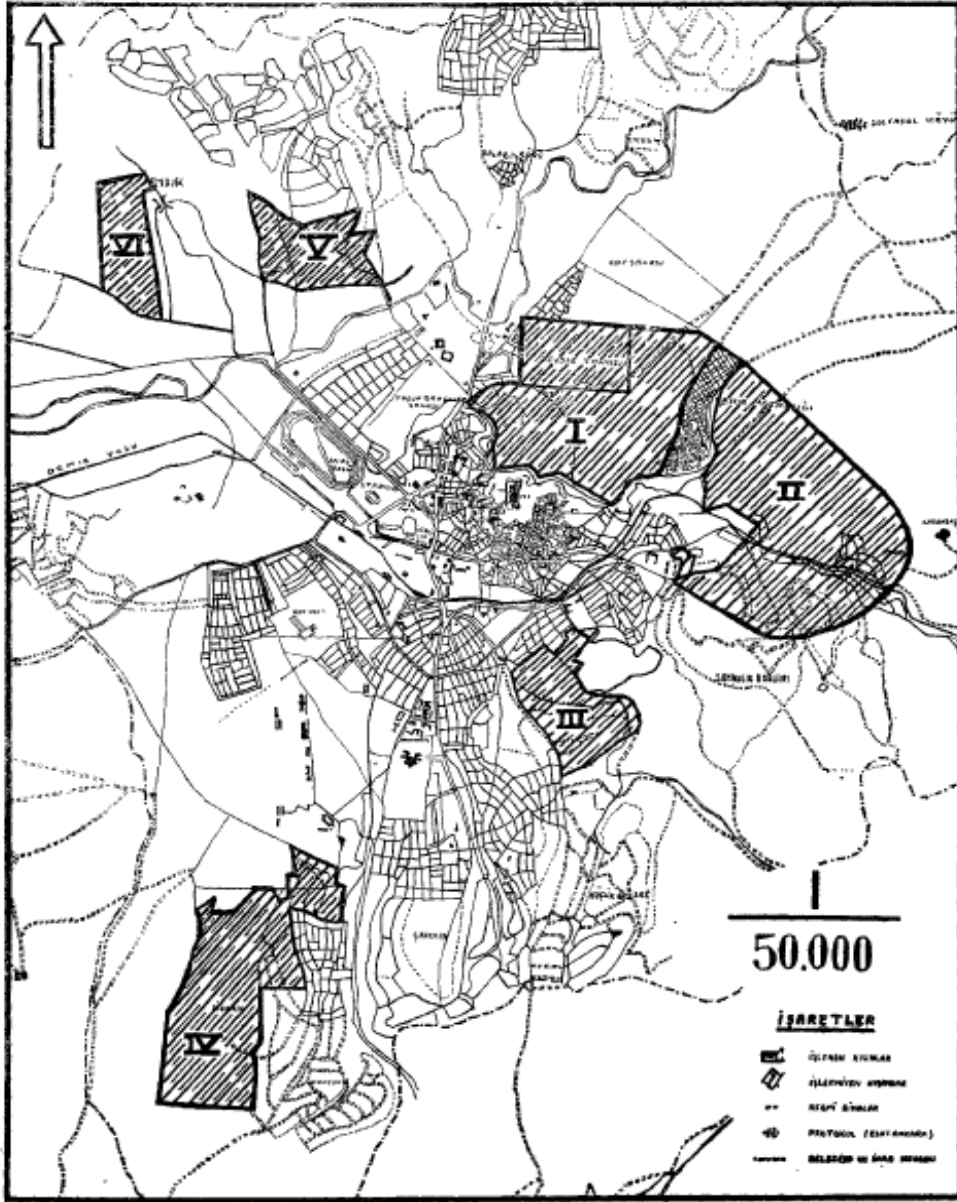
⁵ Kanun Kabul Tarihi:14.06.1948 Kanun No: 5218, Resmi Gazete Tarihi: 22.06.1948 Resmi Gazete Sayı: 6938

Arsa tahsis etmek için kanunca belirlenmiş genel koşul;

- Ankara'da 1 yıl ikamet etmiş olmak, kişinin kendisinin, eşinin ve reşit çocuğunun Ankara da mesken veya mesken yapmaya elverişli arsası veya meskende yarı hissesi olmamak,

olarak belirlenmiştir.

Belediye sınırları içinde birden fazla yapısı olanların, sadece bir yapısı için bu kanundan yararlanabilme hakkı tanınmış, hiçbir mülke sahip olmayan kişilere kendilerine konut yapmaları için belediye tarafından tahsis edilen arsaya yine belediye tarafından belirlenmiş konut tipinde 3 yıl içinde inşa etme koşulu getirilmiştir. Bu kanun, kişinin kendisine ait barınma sorununu, hazineye kayıtlı arazilerin vergi değeri üzerinden belediyeye devri ile gecekondular için planlı arsa üretmek suretiyle çözmeyi hedeflemiştir. Belirlenmiş yoğun gecekondular bölgeleri içindeki araziler ve gecekondular yapıları belediye marifetiyle tahsis ve temlik edilerek yasallaştırılmış, kendisi için konut yapmak isteyenlere bu bölgelerin içinden arsa tahsisi yapılarak gecekondular yayılımının kontrol altına alınması öngörülmüştür.



Şekil 3. 1 : 5218 Sayılı Kanun Eki(Kaynak: 22.06.1948 tarih ve 6938 sayılı R.G)

3.2.1.2 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu 6

22 Haziran 1948 tarihinde 5218 sayılı kanun ile sadece Ankara kapsamında çıkartılan bölgesel imar affı, 14 gün sonra Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile

⁶ Kanun Kabul Tarihi: 28.06.1948 Kanun No: 5228, Resmi Gazete Tarihi 06.07.1948 Resmi Gazete Sayı: 6950

genelleştirilmiştir. Bu kanun ile imar planı sınırları içinde kalan hazine, özel mülkiyet veya devletin tasarrufu altındaki tahsis olmamış arsalar, belediyelerin isteği üzerine bedeli arazi vergisine matrah olan son kıymet üzerinden, on yılda ve on eşit taksitle ödenmek şartıyla belediyelere devredilme hakkı getirmiştir. Belediye tarafından kişilere arsa tahsis etmek için 5218 nolu kanunda olduğu gibi bulunduğu yerde ikamet şartı getirmemiştir.

Arsalar; hiçbir mülke sahip olmayan kişilere veya hiçbir mülke sahip olmayan kişilerden oluşan kooperatiflerin talepleri üzerine konut yapımaları için belediye tarafından tahsis edilmiştir. Tahsis edilen arsada bina inşaatına 1 yıl içinde başlanıp, 2 yıl içinde bitirme koşulu getirilmiştir. Aksi durumda belediye adına konulmuş olan vefa hakkı ile arsa belediyeye iade edilmiştir.

Bu kanun ile; kooperatifleşme desteklenmiş, konut ihtiyacını karşılamak isteyenlerce kurulmuş olan kooperatiflere ipotek karşılığı, Türkiye Emlak Bankası tarafından, tahmini inşaat maliyetinin % 75'ine kadar Maliye Bakanlığınca belirlenen faiz oranları ile masrafsız ve komisyonsuz borç verilmiştir.

5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunundan 1,5 yıl sonra, 10 Ocak 1950 tarih ve 7402 sayılı Resmi Gazetede Bina Yapımını Teşvik Kanunu'nun onuncu maddesinin değiştirilmesine dair kanun⁷ ile ithal edilmek istenen veya üretilmek istenen kavak, katran, çam, köknar ve ladin tomruk ile bunlardan imal edilecek kalas, lâta, tahta, kapı, pencere ve camekânlar muamele vergisinden ve gümrük vergisinden kaynaklanan artışlardan muaf tutularak, bina yapımı için malzemedede teşvik verilmiştir.

Bu kanun ve değişiklikleriyle verilen teşvikler ile ülkede kaçak yapılaşmanın önlenmesi öngörülmüştür. Fakat arsa tahsisi ile planlı bir yaklaşım öngörülürken diğer yandan bina malzemesi teşvikleri ikili bir ortam oluşturmuştur. Gecekondu yapımının kontrolsüz çoğalmasına engel olunamamıştır.

⁷ Kanun No: 5503 Kabul Tarihi: 4.1.1950

3.2.1.3 5431 Sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 13 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun 8

Bu kanun ile yapı ruhsatı almadan inşaata başlanan yapılar durdurulmuş, yapı esas itibariyle mahsurlu görölmez ise denetleme harcı 4 kat alınarak projeleri onaylanmıştır. Yapı esas itibariyle mahsurlu görölür, kanun hükümlerine uygun görölmez ise yıktırılmasını öngörmüştür.

Ruhsatına uygun yapımına devam etmeyen yapılar için 4 ayrı uygulama esası belirtilmiştir.

- 1) Ruhsata aykırı yapılan işler mahsurlu görölmeyerek, bu kanuna aykırı bulunmaz ise, denetleme harcı 4 kat alınarak projelerin onaylanması,
- 2) Ruhsata aykırı yapılan işler mahsurlu görölerek bu kanuna aykırı bulunur ise, bu mahsur ve aykırılıkların giderilmesi, aksi durumda aykırılıkların yıkılması,
- 3) İmar planlarında yol, meydan, kamu alanlarına olabilecek tecavüz yerlerin yıktırılması,
- 4) Arsanın imar planına uygun olmamasından dolayı inşaat izni verilmeyebilir; müsaade edilmediği halde devam edenler yapıların yıktırılması,

Bu kanun kapsamında, kendi mülkinde kaçak yapı yapanlar, imar planına uygun, başkasının mülkiyetine tecavüzü yok ise ve yapı mahsurlu görölmez ise denetleme harcı 4 kat alınarak yapı ruhsatlandırılmıştır.

Yapı ruhsatı olmaksızın yapıların inşaatına başlanmaması için, mahsurlu yapılarının yıkılmasını, ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşaatı yapan, yaptıran, teşvik eden veya kolaylık gösterenler bu kanunun uygulanmasıyla görevli memurlardan olması durumunda bu memurların Türk Ceza Kanununun 240. maddesine (*Görevi kötüye kullanma suçu*) göre cezalandırılacağını bildirmiştir.

⁸ Kanun Kabul Tarihi:06.06.1949 Kanun No: 5431, Resmi Gazete Tarihi 11.06.1949 Resmi Gazete Sayı: 7230

Kanun ağırlıklı olarak kendi mülkünde ruhsatsız yapılmış binalara yönelik kurallar getirmekle birlikte, geçici maddesinde kendisine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız yapılan yapılar hakkında 5218 sayılı kanun hükümleri geçerli kılınarak, zorunluluk durumunda Bakanlar Kurulunun kararı yeni gecekondu bölgelerinin tespiti için belediye meclislerini yetkilendirmiştir. Bu kanun ile kaçak yapılara çözüm aranmış, zaruriyet halinde geçici madde ile 5218 sayılı kanun kapsamında yeni gecekondu bölgelerinin oluşturulmasına olanak sağlanmıştır.

3.2.1.4 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun 9

Bu kanunda 1949 yılından önce yürürlüğe giren 5431, 5228 sayılı kanunlarda olduğu gibi; belediye sınırları içinde hazinenin ve özel idarelerin ve katma bütçeli dairelerin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup imar planında belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş arazi veya arsalardan imar planına göre mesken yapılmasına elverişli olanlar, bedelleri devrin yapıldığı yıl arazi vergisine matrah olan kıymetleri üzerinden ve bir taksitleri devri takiben bütçe yılından başlamak üzere 10 yılda ve 10 eşit taksitle faizsiz ödemek şartıyla belediyelere devir ve temlik olunmuştur (Madde 2).

Bu kanun ile, konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ilk kez belediyeler tarafından ucuz, basit, toplu konut yapılabileceği hükmü getirilmiştir. Bu konutlar için öncelikli fon kaynağı, aşağıdaki şartlarda yapılmış binaların, bina sahibine maliyet bedeli üzerinden tahsis ve temlik edilmesi ile sağlanmıştır.

- İskâna elverişli olmayan bölgelerde ruhsatsız yapılmış,
- İskâna elverişli bölgelerde ruhsatsız ve gayrisihhi olan,
- Belediye hizmetleri bakımından büyük müşkülât ve külfetli olan,
- İmar planına göre mahsurlu bölgelerde yapılmış olan binalar.

⁹ Kanun Kabul Tarihi:24.07.1953 Kanun No : 6188, Resmi Gazete Tarihi 29.07.1953 Resmi Gazete Sayı: 8470

Yukarıda bahsi geçen şartlardaki binaları yapanlar, tahsis ve temlik işlemleri sonrasında binayı yıkıp enkazını kaldırmakla da mükellef tutulmuşlardır.

Bu kanunda ilk kez bina enkaz bedeli ifade edilmiştir. Belediye tarafından yapılan ucuz konutların satışı 10 yılda 10 eşit taksitte ödenmek üzere yine belediye meclisi tarafından tespit edilerek işlem yapılmıştır. İmar Planı kapsamında yıkılması zaruri olan ruhsatsız yapılar için Belediye Meclisi tarafından takdir edilen bina inşaat bedeli sahibine ödenmiş, yıkımın enkaz bedeli ise sahibine ödetilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girmeden önce kendisine ait olmayan arsa üzerinde meskenden ayrı olarak hizmet için kullanılan binalar imar planına aykırı ise 6 ay içinde bina sahiplerine yıktırılmış, bina enkaz bedeline ilaveten idari para cezası verilmiştir. Bu kanunun hükümlerini yerine getirmeyen belediye başkanları ve memurlarına hapis cezası, yine bu kanundan istifade etmek için yalan beyanda bulunanlara ise hapis ve para cezası getirilmiştir.

Kanundan yararlanabilmek için, belediye sınırları içinde en az 2 yıl ikamet etmiş olma ve kişinin kendisinin, eşinin ve reşit çocuğu üzerinde konut yapılabilecek arsasının olamaması şartları getirilmiştir. İşçiler tarafından konut yapma amacı ile kurulmuş konut kooperatifleri için 2 yıl ikamet şartı ve işçiler dışında kurulan kooperatifler için zorunlu kılınan sermaye şartları aranmayarak, işçi konut kooperatifleri desteklenmiştir. 5218, 5228 ve 5503 sayılı kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu kanun ile, iskâna, imara uygun olmayan yerlerde yapılan konutlar ile gecekonduların yıkılması sağlayarak, konutu olmayan kişilere iskana, imara uygun, düzenli konutların üretilmesi, 2 yıl ikamet şartı ile mevcut gecekonduların iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Konut üretimi, işçi kooperatifleri aracılığı ile desteklenmiştir.

3.2.1.5 7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun¹⁰

5218, 5228 ve 6188 sayılı kanunlar kapsamında vergi değeri üzerinden hazineden belediyelere devir olan arsa ve arazilerin ödenmemiş taksitleri, hazine adına olan ipotek kayıtları terkin edilmiştir. Belediye sınırları içindeki hazine arazilerinde, belediyelerce 6188 sayılı kanun kapsamında ucuz konut üretilerek gecekonduların önlenmeye çalışılmıştır.

3.2.2 1961-1980 Dönemi

Bu dönemde 3 ayrı af kanunu yürürlüğe girmiştir.

3.2.2.1 327 Sayılı 6785 Sayılı İmar Kanunu'na Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun 11

Bu geçici kanun maddesi ile 31.12.1962 tarihi ve öncesinde, belediyeler tarafından gecekondular olarak tespit ve ilan edilmiş bölgelerde izinsiz yapılmış olan kamu tüzel kişilerine veya özel kişilere ait yapılara 18. maddedeki yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanma hakkı tanımlanmıştır. Bu türlü yapıların bitme günü kullanılmaya başlandığı gün olarak tanımlanmıştır.

(Madde 18. — İnşaatın bitme günü, kullanıma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen veya alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanamazlar. Bu hizmetlerin yapılmaması mal sahiplerini kanunî mükellefiyetlerinden kurtaramaz. 16 nci madde gereğince kullanma izni alınmadan kullanılan veya kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden, müstakil her daire veya işyeri için, belediye encümeni karan ile 500

¹⁰ Kanun Kabul Tarihi: 21.07.1959 Kanun No: 7367, Resmi Gazete Tarihi 29.07.1959 Resmi Gazete Sayı: 10265

¹¹ Kabul tarihi: 5.9.1963 Kanun No: 327, Resmi Gazete Tarihi 12.09.1963 Resmi Gazete Sayı: 11503

liradan 5 000 liraya kadar para cezası alınır. Ayrıca, yeniden verilen müddet içinde kullanma izni alınmadan kullanılmaya devam edildikçe bu ceza tekrarlanabilir)

6785 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen bu madde ile gecekonduların elektrik, su gibi altyapı ihtiyaçlarının belediyeler tarafından çözülmesi amaçlanmıştır. Yapıda yapı kullanma izni kapsamında olması gereken temel fiziki ve sıhhi özelliklerin varlığı göz ardı edilerek, mevcut haliyle kabullenilmiştir.

Ülkemizde gecekonduların sayısı 1948'de 30.000, 1950'de 50.000, 1960'ta 240.000, 1965'te ise 430.000'e yükselmiştir (Keleş, 2013, s. 539). Gecekondunun 2 katına çıktığı 1963 yılında yürürlüğe giren bu kanun 1960-65 döneminde gecekonduların sayısındaki artışa engel olamamıştır.

3.2.2.2 775 Sayılı Gecekondular Kanunu¹²

Kanun ile gecekonduların önleme bölgesi kurulması politikası ile dar gelirlilerin gecekondular yerine devletten tahsis edilen altyapısı bulunan arsalar üzerinde konut yapımının planlı bir şekilde yapılması amaçlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda gecekondular için hedeflenen temel yaklaşım;

- Gecekondular Tasfiye Bölgesi
- Gecekondular Islah Bölgesi
- Gecekondular Önleme Bölgesi (G.Ö.B) tespitidir.

Gecekonduların tanımı kanunun ikinci maddesi'nde; kendisine ait olmayan taşınmaz üzerine, taşınmazın sahibinden habersiz, yasalara aykırı ruhsatsız yapı olarak tanımlanmıştır.

Belediyelere 3 yolla arsa temin etme hakkı verilmiştir. Bu yollardan birincisi; hazinenin, özel idarenin ve katma bütçeli dairelerin elinde ya da devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arsa ve arazilerden, belediye sınırları ya da mücavir alanlar

¹² Kanun Kabul Tarihi: 20.07.1966 Kanun No: 775, Resmi Gazete Tarihi 30.07.1966 Resmi Gazete Sayı: 12362

içinde kalanlardır (Madde 3). İkincisi, vakıflara ait arsa ve arazilerdir. Bir katma bütçeli daire olmasına rağmen kanun, Vakıfların binalı ve binasız taşınmaz mallarının Gecekondu Kanunundaki amaçlar için kullanılmasını sağlamak üzere belli şartlar ile belediyelere devrini mümkün kılmıştır. Aranılan şartlar, belli bir kamu hizmetine ayrılmamış olmaları ve Vakıflar İdaresinden bedeli karşılığında alınmalarıdır (Madde 4). Üçüncüsü, gecekondu ıslah, tasfiye veya önleme bölgeleri içinde kalan özel mülkiyetteki binalı ve binasız taşınmaz mallarının Gecekondu Kanunundaki amaçlar için kullanılmasını sağlamak üzere İmar ve İskân Bakanlığında izin almak suretiyle satın almaları veya kamulaştırmalarıdır (Madde 5).

Bu kanun kapsamında Belediyelerin mülkiyetine geçen arsalarla konut yapımı, belediye meclisinin tespiti ve Bakanlığın onayı ile yapılır (Madde 7). Belediyece belirlenen yerleri, Bakanlık kabul etmeyebileceği gibi, değiştirerek onaylamaya, değiştirilmek üzere belediyesine geri göndermeye veya belediye tarafından teklif edilmeyen fakat lüzumlu gördüğü yerleri konut yapımı için ayırmaya yetkilidir (Madde 7 /2).

Kanun, konut yapımında destek olmak için, belediye ve İmar ve İskân Bakanlığının emrinde, Türkiye Emlak Kredi Bankasında açılacak hesaplarda iki ayrı fon kurulmasını öngörmüştür. Bunlar amaç bakımından aynı olmakla birlikte, kaynak bakımından farklıdırlar. Belediyeler adına açılan fonların gelirleri; belediyelere intikal eden yapıların kira, satışlarından elde edilecek gelirler, Belediye bütçelerinin, toplam giderlerinin %1 'inden az olmamak üzere konacak ödenekler, devlet bütçesinden ve bakanlık emrindeki fondan yapılacak aktarmalar; bu fon kapsamında verilecek olan kredilerin, geri ödeme taksit ve faizleri; fonda birikecek paraların faiz gelirleri; başka kanunlarla fona sağlanacak gelirler, bağışlar sayılabilir (Madde 12). Kanun bu fonları İmar ve İskân Bakanlığı'nın onayı ile üç şekilde kullanmıştır. Birincisi; kanunun amacına uygun arsa sağlanması ve onaylı projelere uygun halk konutu, nüve konut veya geçici misafir konutu yapılmasında, ikincisi; İslah olunacak gecekondu bölgeleri ile yeniden tesis edilecek önleme bölgelerinin altyapı tesislerinin yapılmasında, üçüncüsü ise bu kanun gereğince gerekli olan projelendirme, haritalandırma işleridir (Madde 13). İmar ve İskân Bakanlığı adına açılan fonların gelirleri; bakanlık bünyesinden her yıl konulan ödenek, konut kredisi

veren kurumların yıllık bütçelerinden, Bakanlar Kurulunun her yıl tespit edeceği oranlarda kesilecek paylar ve bu fondan kapsamında verilecek olan kredilerin, geri ödeme taksit ve faizleri; fonda birikecek paraların faiz gelirleri; başka kanunlarla fona sağlanacak gelirler, bağışlar sayılabilir.(Madde 14)

Bu kanunla, ilk kez gecekonduların tespiti için, Bakanlık ve Belediye marifetiyle hava fotoğrafları, haritalar, ölçekli krokiler ile kapsamlı tespit çalışmaları yapılmıştır. 5218, 5431 sayılı kanunlarda “mavi çizgili bölgeler” olarak ifade edilen gecekonduların bölgeleri bu kanunda; ıslah, tasfiye, önleme bölgeleri olarak değerlendirilmiştir. İlk olarak belediye encümenince karara bağlanıp, İmar ve İskân Bakanlığının onayı ile kesinleşen gecekonduların bölgelerinin tespitine ait karar ve krokiler, belediye ve muhtarlıklarda bir ay süre ile askıya çıkartılarak kesinleştirilmiştir.

Belediye sınırları, mücavir sahalar ve tespit edilen bölgeler içinde kalan tüm yapıların ilgili belediyesine 3 ay içinde beyanname vermesi zorunlu kılınmıştır. Bu işlemler ile gecekonduların kullanım fonksiyonunun tespiti amaçlanmıştır.

Planlı dönemde gecekondulara yönelik geliştirilen politikalar ile üç hedefe yönelinmiştir. Bunlar; ıslah, tasfiye ve önlemedir.

Yeniden gecekonduların önlenmesi hususunda kanunun 18. maddesi farklı iki durum tanımlanarak yıkım öngörmüştür. İlki, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılmış yapıların iskan edilmiş olup olmamasına bakılmaksızın belediye zabıtasınca yıktırılmasıdır. İkinci durum ise tüzel kişilerle, gerçek kişilere ait arsalar üzerinde yapılmış izinsiz yapılar için arsa sahibinin yazılı başvurusu ve arsanın mülkiyetinin kendisine ait olduğunu belgeler ile ispatlaması durumunda doğrudan doğruya yıkım öngörülmektedir (Madde 18).

Bu kanun öncesinde yapılmış, konut olarak kullanıldığı ve ayrıca arsa tahsis koşullarını taşıdığı tespit edilenlerce kullanılan gecekondular ile ilgili iki ayrı yol çizilmiştir. İlki, gecekonduların sahibi olanların, konutlarının ıslahı veya yeni konut

yapmak isterlerse yetkililerce her türlü aynı ve teknik yardım yapılabilmesi, en önemlisi de arsa tahsis edilip uzun vadeli kredi olanağının sağlanmasıdır. İkincisi, gecekondunun sahibi olmayanlar için; ucuz kiralık konut temin edilinceye kadar veya arsa tahsis edilip gerekli ise de kredi verilmek suretiyle konut edinimi sağlanana kadar gecekondunun yıkılmamasıdır (Madde 21).

Kendilerine arsa tahsis edilenler, tahsis tarihinden itibaren 6 ay içinde işlemlerini tamamlamaya, kredi almaya uygun görülen ve kredi kullandırılanlara kredi tahsis tarihinden itibaren, diğerlerinin ise arsa tahsis tarihinden itibaren bir yıl içinde inşaatı başlamak, inşaatın nüve kısmını bitirmeleri şartları getirilmiştir. Aksi durumda arsa tahsisi iptal edilerek, inşaatın yapılması için ivme oluşturulmaya çalışılmıştır.

Islah İmar Planları ilk kez bu kanunda ifade edilmiştir. Belediye mülkiyetinde bulunan ve gecekondular ıslah bölgelerinde konut olarak kullanılan, bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan gecekondular için yapılacak imar ve ıslah imar planları kapsamında, mevzuata uygun olan veya uygun hale gelebilecek konutlara 2 yıl süre tanınarak gerekli düzenlemeyi yapmaları istenmiştir. Aksi halde enkaz bedeli yapı sahibinden karşılamak üzere %10 fazlası ile yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir (Madde 22,23).

Gecekondular Kanunu, ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinde bulunan bütün yapıların, binalı ve binasız arazi ve arsaların sahiplerinin, bu bölgelere getirilecek yol, kanalizasyon, kaldırım, su ve elektrik gibi kamu hizmet ve tesislerin yapımı sonrasında, bu hizmetlere yapılan harcamaların tamamına Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen şekil ve nispetlerde (oranlarda) katılmalarını öngörmüştür. Eğer özel mülkiyette bulunan bir arsanın bir kısmına gecekondular yapılmış ise, işgal edilen kısımları için katılma payları gecekondunun sahibi, diğer kısımların payları ise arsa sahiplerince ödenme zorunluluğu getirilmiştir (Madde24).

Arsa tahsislerinde öncelik; gecekonduların ıslahı veya tasfiyesi nedeniyle konutsuz kalan vatandaşlara verilmiştir. Fakat ıslah ve tasfiye bölgelerindeki yapısının tasfiyesini isteyen yapı sahipleri de faydalandırılmıştır. Mülk sahibinin başka yerde kendi isteği ile konut yapabilmesine de olanak sağlanmıştır. Burada

önemli olan kişilerin kendi barınma sorununa çözüm oluşturmaktır. Bu nedenle de arsa tahsis edilecek kişilerde; - dar gelirli olma, - kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde herhangi bir belediye sınırı içinde konut yapmaya müsait arsa veya ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık gelen bir bağımsız bölümünün bulunmaması şartı aranmıştır (Madde 27).

Belediyelerce tahsis edilen arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan binalar ile oluşan taşınmaz malların tahsisi amacına aykırı davranışlardan korumak amacıyla, Kanunun 34. maddesinde tahsis tarihinden itibaren 20 yıl içinde;

- a) Devir ve temlik olunamaz,
- b) Rehin ve diğer aynı haklarla takyide edilemez,
- c) Satış vaadi sözleşmesine konu edilemez,
- d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun talebine konu olamaz,
- e) Hacedilemez ve işgal olunamaz.

hükümleri getirilmiştir. (e) fıkrası saklı kalmak şartı ile ölüm, emeklilik, konut kredisi veren diğer kuruluşların ipotekli alacaklarından dolayı yapılacak satış ve işlemler bu kayıtlara bağlı tutulmamıştır.

Kanunun 29 maddesi ile, gecekonduların tespit, ıslah, tasfiye ve önlenmesi hususlarında ve gerekse ıslah olunacak gecekonduların bölgeleriyle yeniden tesis edilecek halk konutu veya nüve konut sahaları için ihtiyaç duyulacak kamu tesis ve hizmetleri için ilgili tüm bakanlık ve devlet kuruluşlarının kendi konularına giren hizmetleri vermeleri zorunlu tutulmuştur.

6188, 7367, 5.09.1963 tarih ve 327 sayılı kanunları yürürlükten kaldıran bu kanunun geçici 1/b maddesi ile ilk kez hisseli arazi ve arsa üzerine hisse sahiplerince yapılmış yapılar için, bulunulan bölgenin plan ve yönetmelik esaslarına uygun ise ifrazı yine hisse sahiplerinin talebi ile belediye encümeni tarafından yapılabilir kılınarak, müstakil parsellerin üretilmesini sağlamıştır.

Bu kanunun amaçları doğrultusunda öne çıkan uygulama gecekonduların önleme bölgeleridir ve bu kanun ile bütünleşmiştir. Ankara'daki iki önemli G.Ö.B uygulamasından ilki 1965 yılında Aktepe'de başlamış, İmar ve İskan Bakanlığı

tarafından kamulaştırılan arsanın altyapısı yapılarak halk konutu veya nüve konut yapacaklara tahsis edilmiştir. Aktepe G.Ö.B' si 4000 konut için planlanmış, apartman türünde; “tasarruflu ev yap modeli (60-80m²'lik)” ve “ konut kooperatifi modeli(80-100m²'lik)”, prefabrik yapım türünde; “tek katlı ev modeli (40m²'lik)”, “kendi evini yapana yardım modeli ile (projesi bakanlıkça verilerek arsa , nüve konut yapılarak verilen) olmak üzere toplam 5 konut modeli benimsenmiştir. Ankara'da döneme yönelik diğer gecekondü önleme bölgesi Sincan I. G.Ö.B'dir. Bu gecekondü önleme bölgesinde de kiralık konut (65m²), kendi evini yapana yardım (projesi bakanlıkça verilen arsa, nüve konut yapılarak verilen) ve kooperatif eliyle konut üretim modeli olmak üzere 4 konut üretim modeli benimsenmiştir. Bu kanun sonrasında çok sayıda G.Ö.B uygulamaya konmasına rağmen gecekondü sayısı, resmi kurumların esnek ve yumuşak tavrı nedeniyle artış göstermeye devam etmiş, kanunun gecekondü önleme bölgeleri aracılığı ile ruhsatlı konut yapım sürecine geçme amacına ulaşamamıştır. Gecekondü önleme bölgeleri gecekondü yapımı için kolay işgal edilebilen kamu arsaları olarak görülmüştür (Türel, 1987).

Ayrıca kanunun, sadece kendisine ait olmayan bir taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıları tanımlaması, kişinin kendine ait mülkiyette yapılan ruhsatsız, kanuna aykırı yapı tanımlanmaması, sosyal değişim ve gelişime yönelik bir bakış açısı bulunmaması, kanunu uygulamada yetersiz kılmış, gecekondü sorunu için istenilen çözüme ulaşamamıştır.

3.2.2.3 1990 Sayılı Gecekondü Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun¹³

15.5.1976 tarih ve 15588 sayılı resmi gazetede yayınlanan 775 sayılı Gecekondü Kanununa geçici maddeler ekleyen 1990 sayılı kanunun 8. maddesine göre, 775 sayılı gecekondü kanununun yürürlük tarihi olan 30.7.1966 tarihinden 01.03.1976 yılı arasında yapılmış gecekondular af kapsamına alınmıştır.

¹³ Kanun Kabul Tarihi: 06.05.1976 Kanun No : 1990, Resmi Gazete Tarihi 15.05.1976 Resmi Gazete Sayı: 15588

Geçici 7. maddesi ile gecekondur kanununun çeşitli maddelerinde sözü geçen yükümlülükleri 1.3.1976 gününe kadar yerine getirememiş olan belediye sorumluları ceza hükümlerinden korunmuştur. Ayrıca 775 sayılı kanunun 12. maddesi kapsamında oluşturulan fona 1.3.1976 gününden önce, adı geçen maddenin (e) bendi gereğince belediye bütçesinden intikal eden ödenekten henüz harcanmamış olanları, belediye meclisi kararı ile ve belediyenin diğer hizmetlerinde kullanılmak üzere fondan geri alabilme hakkı getirilmiştir.

3.2.3 1981-2010 Dönemi

Bu dönemde 13 ayrı af kanunu yürürlüğe girmiştir.

3.2.3.1 2805 Sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesi'nin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 14

2805 sayılı kanun adından da anlaşılabilirdiği gibi bir af kanunudur. İmar ve gecekondur mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek kanunun amacını oluşturmaktadır (Madde 1).

Kanunun kapsamı, imar ve gecekondur mevzuatına aykırı olarak inşa edilen belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapıları, 6785 sayılı kanuna 1605 sayılı kanunla eklenen 7. ve 8. ek maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar ve bunlar dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar olarak tanımlanmıştır.

İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile Ereğli Kömür Havzası, adalar, tarihi değeri olan yerler, 1981 yılı içinde orman sınırları içinde olmasına rağmen orman niteliğini kaybetmiş yerler, Türk Silahlı Kuvvetlere ait yapılar, belediye ve mücavir

¹⁴ Kanun Kabul Tarihi: 18.03.1983 Kanun No : 2805, Resmi Gazete Tarihi 21.03.1983 Resmi Gazete Sayı: 17994

alan sınırları dışındaki köy ve mezraların yerleşik alanlarındaki tapulu konutlar, müstemilatlar, nehir kenarlarındaki 500 metre kara yönündeki kuşak içinde kalan yapılar bu kanunun kapsamı dışında bırakılmıştır.

18.01.1975 tarih ve 15122 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1605 sayılı kanunla eklenen ek 7. ve 8. maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 Maddesinde; Bakanlık tarafından sınırları belirlenerek Bakanlar Kurulu kararı alınmış olan yerlerden;

a)Onanmış imar planı ya da yerel (mevzi) imar planı bulunan alanlarda, planla getirilmiş kararlar ile bu yerler için özel olarak hazırlanan yönetmelik hükümlerinin uygulamada öncelik aldığı,

b)Onanmış imar planı veya yerel planı bulunmayan, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde olup da,

Deniz ve göl kenarlarına.....	3 km
Nehir kenarlarına	500 m
10.000 ile 100.000 nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin mücavir alan sınırlarına	5 km
100.000' den çok nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin mücavir alan sınırlarına	10 km
İmar ve İskan Bakanlığının saptadığı metropoliten alan sınırlarına.....	25 km

den daha uzakta olan alanlar da bu yönetmeliğin kapsamı dışında bırakılmıştır.

Kanunda gecekondular; “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuatta ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak tanımlanmıştır. (Madde 4/ d)

Kanunun tanımlar bölümünde yer verdiği; muhafaza edilecek yapı, ıslah edilerek muhafaza edilecek yapı, hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapı, tanımlarından kendi mülkiyetinde yapılan yapıları da kapsadığı görülmektedir. (Madde 4/ b, c, e)

Kanunda yapılar;

- 1) Muhafaza edilecek yapılar
- 2) İslah edilerek muhafaza edilecek yapılar
- 3) Yıkılacak yapılar

olmak üzere 3 ayrı sınıfa ayırmıştır.

İmar mevzuatına aykırı yapılar ise;

- İmar planı olan yerlerde ve kendi parseli içinde; bölgeleme esaslarına uygun olan veya olmayan veya kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda yapılan yapılar,
- İmar planı olmayan yerlerde ve kendi parseli içinde; 1710 sayılı Eski Eserler Kanununda geçen SİT alanları içinde kalan yapılar,
- İmar planı olan veya olmayan yerlerde; başkasının mülkiyetine kısmen tecavüz eden veya iskân dışı şartların uygulandığı alanlarda yapılan yapılar,
- Gecekondu
- Hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar, olarak da sınıflandırılmıştır.

Kanunun uygulama işlemleri dört başlıkta açıklanmıştır.

- 1) Muhafaza edilecek ve ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar
- 2) İslah İmar Planı yapılan bölgelerdeki gecekondu
- 3) İslah İmar Planı yapılan hisseli arsa ve arazi üzerindeki yapılar
- 4) Yıkılacak Olanlar

1)Muhafaza edilecek ve ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar

Kendi parsel sınırları içinde fakat imar mevzuatına aykırı yapıların, yola veya imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya karayolu yaklaşma sınırına yapının tecavüzlü bölümlerin yıktırılması, komşu parselde tecavüzlü olanların gerekli anlaşmanın sağlanması, fen sağlık kurallarına uygunluğun tespiti sonrasında, ilgili makamlarca yapının muhafaza edilmesi veya ıslah edilerek muhafaza edilmesi sağlanmıştır. Bu durumdaki inşa halindeki yapılarda kat tavan betonu dökülmemiş veya kat tavanı kapatılmamış bölümlerinin imar mevzuatına aykırılığın giderilmesi kaydıyla inşaatının devamına izin verilmiştir. Ayrıca aşağıdaki durumlardaki yapılara ruhsat ve inşaat izni verilmesi uygun görülmüştür:

- 1) Bölgeleme esaslarına uyan, kullanılan veya kullanıma hazır hale gelmiş yapılara yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilir.

- 2) Bölgeleme esaslarına uymayan sanayi ve turizm yapıları imar planındaki uygun görülen yerlere nakli uygun görülebileceği gibi uygun görülmemeye ihtimali de bulunmaktadır. Bu durumda nakli uygun görülen bu yapılar Bakanlar Kurulunca belirlenecek süre kapsamında muhafaza edilebilir. Nakli uygun görülmeyen yapılara ise bölgeleme esaslarına uygun hale gelmesi için inşaat izni verilebilir, tamamlanması durumunda yapı kullanma izni verilir.
- 3) Kamu hizmet ve tesisleri için ayrılan alanlarda yapılan, kullanılan, kullanılmaya hazır halde olan yapılar için, 4 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde arsa sahibinin muvafakati aranmaksızın, imar mevzuatına göre 10 yıllık yatırım süresinin 5 yılının Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte geçmiş olduğu sayılarak 5 yıllık geçici ruhsat verilir. Bu durum tapuya şerh olarak işlenir.
- 4) Bölgeleme esaslarına uymayan ve kullanılan tehlikeli madde depoları, kanunun yürürlük tarihinden itibaren 1 yıl içinde boşaltılır. Bakanlar Kurulu Kararı ile bu süre 5 yıla kadar çıkartılabilir. Bölge koşullarına uygun bir amaca tahsis edildiği takdirde muhafazasına karar verilebilir.
- 5) Gayri sıhhi müessese olarak yapılmış ve işletme ruhsatı almamış yapılar için, genel sağlığa uygun olmayanların 1 yıl içinde boşaltılması, genel sağlığa uygun bir amaca tahsis edilmesi durumunda da yapının muhafazasına karar verilebilir.
- 6) Sahil şeridi içinde toplumun faydalanması amacıyla kullanılan veya kullanıma hazır hale gelebilecek yapılara ruhsat ve yapı kullanma izni verilir.
- 7) Kıyı tanımına giren yerlerde ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki diğer yerlerde, gerçek veya özel hukuk tüzelkişilerine ait liman, iskele, rıhtım ve dayanma duvarları için, kamu yararı görülen veya milli ekonomiye katkı koyan yerler veya sanayi ve turizm tesislerinin bulunduğu araziler Maliye Bakanlığı tarafından kullananlara veya tesis sahiplerine kiraya verilebilir.

Yetkililerce mahallinde yapılan tespitlerde birincil öncelik; zemin katın tavan betonu dökülmemiş veya zemin katının tavanı kapatılmamış inşaat halindeki yapılarla, gecekondular, ikincil öncelik, kat tavan betonu dökülmüş veya kat tavanı kapatılmış inşaat halindeki yapılar, üçüncül öncelik ise, kullanılan veya kullanılmaya hazır hale getirilmiş yapılar olarak değerlendirme yapılmıştır.

2) İslah imar planı yapılan bölgelerdeki gecekondular

Arsa tahsisi yapılacakların kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde ev yapmaya müsait arazi, arsa veya herhangi bir yerde ev veya apartman dairesine karşılık gelen payının olmaması koşulu aranarak, gecekondusu muhafaza edilmeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekonduların ıslah bölgelerinde başka arsa veya hisse verilmiştir. Ayrıca aşağıdaki koşullarda işlem yapılması uygun görülmüştür:

- 1) İslah imar planları ile oluşan imar parselleri için, hak sahiplerine yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun arsa veya hisse tahsis edilmiştir. Arsa veya hissenin gerçek bedeli 6830 sayılı İstimlak Kanunu kapsamında belirlenmiştir.
- 2) Birden fazla gecekondusu olanlara, sadece dilediği bir gecekondusu tahsis edilmiş, diğer gecekondunun ise 1 yıl içinde hak sahipliği taşıyan kişilere satışı istenmiştir. Aksi durumda valilik veya belediye tarafından 1 yıl içinde en az 3 kez satılmayan gecekonduların yapıları Bakanlık, Valilik veya belediye tarafından en yüksek muhammen bedel üzerinde satın alınarak 775 sayılı Gecekondular Kanunu kapsamında değerlendirilmiştir.
- 3) Vakıflar İdaresine veya diğer katma değer bütçeli dairelere veya diğer kamu tüzel kişiliklerine veya gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişiliklerine ait arsa ve araziler üzerindeki ıslah imar planı ile muhafazası uygun görülen gecekonduların sahipleri arasında anlaşma sağlanması durumunda, tapuda işlem yapılmasına olanak sağlanmıştır. Anlaşma sağlanamaması durumunda ise, gecekonduların sahibinin 1 ay içinde mahkemeye başvurarak yapının gerçek değerini ulusal bankaya yatırması, arazi sahipleri tarafında bu bedelin ihtirazi kayıt beyan edilmeksizin çekilmesi durumunda, dava düşürülerek, tapuda satış işlemi yapılmasına olanak sağlamıştır.
- 4) Sınırları tespit edilen gecekonduların bölgelerinde; ıslah imar planı uygulaması neticesinde parsel sınırları içinde kalan veya yola veya imar yoluna veya sahil şeridinin kara yönündeki son sınırına veya karayolu istimlak sınırından itibaren 15 metrelik sahaya tecavüz durumu giderilebilen gecekondulara bu kanun esaslarına uygun tapusunu almak koşuluyla ruhsat ve yapı kullanma izni verilmiştir.

- 5) Belediye veya il özel idarelerine ait arazi veya arsalar üzerinde sınırları tespit edilen gecekondular bölgelerinde; belediye veya valilik tarafından muhafazası sakıncalı görülen tamamı işyeri olan yapılar için ıslah imar planı uygulaması beklenmeksizin bir yıl içinde tasfiye edilmesine, bu süre içinde de arsa kullanım bedeli tahsiline olanak sağlamıştır. Muhafazası uygun görülen tamamı işyeri olan yapılar ise ilgili idare tarafından geçici ruhsata bağlanarak, ruhsat süresince kullanım bedeli tahsili sağlanmıştır.
- 6) Sınırları tespit edilen gecekondular bölgeleri dışında kalan Vakıflar İdaresine veya diğer katma değer bütçeli dairelere veya kamu tüzelkişilikleri ile gerçek kişilere veya özel hukuk tüzelkişiliklerine veya belediye ve valilik veya hazineye ait olan arsa ve araziler üzerindeki gecekondular azami 42 ay içinde hak sahiplerine gecekondular önleme veya ıslah bölgelerinden konut verilmek suretiyle tasfiye edilmişlerdir.

3)Islah imar planı yapılan hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar

- 1) Hisseli arsa ve arazilerde ıslah imar planı uygulamaları sonunda tahsis edilen yapılar için parselin sınırları içinde kalan veya yola veya imar yoluna veya sahil şeridinin kara yönündeki son hududuna veya karayolları istimlak sınırından onbeş metrelik alana tecavüz durumu giderilebilen, kullanılan veya kullanılmaya hazır yapılara tapusunu almak kaydıyla ruhsat ve yapı kullanma izni verilmiştir.
- 2) Islah imar planı neticesinde hissesine karşılık hiç veya yeteri kadar yeri kalmayanlar ile yapısı muhafaza edilmeyecek olanlara hisseleri ve yapı bedelleri belediye veya valiliklerce ödenmiştir.

4)Yıkılacak Olanlar

Kanunda yıkılacak olan yapılar aşağıda belirtilmiştir:

- 1) Bu kanun kapsamında yapı ve yapı kullanma izni verilmeyen yapılar,
- 2) Hak sahipleri afet evlerine nakledilen yapılar,
- 3) Sulama alanlarındaki sulamayı engelleyen yapılar,
- 4) Tasfiye işlemi uygulanan gecekondular

- 5) İmar planında tehlikeli madde deposu olarak ayrılan yerlerdeki ruhsatsız yapılar ve imar planlarında tehlikeli madde deposu olarak ayrılmamış yerlerdeki tehlikeli madde depoları,
- 6) Milli Savunma Bakanlığı tarafından kullanılan arsa ve arazilerde, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlardaki yapılar,
- 7) 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde ki imar mevzuatına aykırı yapılar,
- 8) SİT bölgelerinde koruma amaçlı imar planlarına veya Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca kabul edilen geçici dönem yapılaşma koşullarına uygun olmayan yapılar,
- 9) Sivil Havacılık Anlaşmasının mania esaslarına ve Ulaştırma Bakanlığınca sınırları belirlenen havaalanlarına yaklaşma sınırları içinde kalan yapılar,
- 10) Su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafe sınırları içinde kalan yapılar,
- 11) 02 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondularla 1 Ocak 1983 tarihinden sonra inşaatına başlanan, imar mevzuatına aykırı yapılar,
- 12) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya özel hukuk tüzelkişilerine ait yapılar,
- 13) Sahil şeridinde, toplumun yararlanmasına ayrılmayan veya ayrılmış hale getirilemeyen yapılar, (Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen spor tesisleri ile köy yerleşik alanlarında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde yaşayan kişilere ait olanlar dışında)
- 14) Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenecek gençlik ve spor tesisleri hariç deniz içinde yapılmış ve hakkında kesinleşmiş yıkım kararı olan yapılar,
- 15) Yüksek gerilim elektrik nakit hatlarının yatay ve düşey uzaklıkları içinde kalan yapılar,
- 16) Kendi parseli içinde ana yapıya statik olarak bağlı olmayan ilave yapılar,
- 17) Kendi arsası üzerinde fakat karayolları kamulaştırma sınırına beş metreden daha yakın konut veya kamulaştırma sınırına onbeş metreden daha yakın konut dışı amaçla kullanılan yapılardan Karayolları Genel Müdürlüğünce verilen 1 yıllık sürede tecavüzleri düzeltmeyen yapılar,

18) TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki gar, istasyon, lojman, liman sahaları ile demiryolu güzergâhları üzerinde TCDD den izin alınmadan yapılan yapılar,

Kanun, işlem yapma yetkisini mücavir alan sınırları içinde belediyelere, mücavir alan sınırları dışında da valiliklere vermiştir. Başvuru, tespit, değerlendirme ve uygulama işlemleri olmak üzere farklı aşamalar uygulanmış, başvuru yapmayan ve yetkililerce tespit edilen yapıların sahiplerine başvuru, ruhsat harcı ve para cezaları bir kat fazla tahakkuk ettirilerek başvuru yapılması için ivme kazandırılmaya çalışılmıştır.

Bu Kanun ile ilk kez, en geç altı ay içinde il idare kurulları veya belediye encümenlerince gecekonduların tapuları verilinceye veya tasfiye edilinceye kadar alınmak üzere arsa kullanım bedeli tespit edilerek, tahsil edilmiştir. Ayrıca, gecekondular, hisseli arsa ve araziler üzerinde yapılan bitmiş, kullanılan veya kullanılmaya hazır yapılar ile ilgili olarak bu kanunun uygulanmasında bir kereye mahsus olması koşuluyla tapu senedi veya tapu senedi yerine geçecek belgelerden biri ile (mimari proje ve statik raporu ile) işlem yapılmasına olanak sağlamıştır. Birden fazla kat malikine ait yapılarda, kat maliklerinin talebi ile kat mülkiyetinin kurulmasına izin verilmiştir.

İlk bahsi 775 sayılı Gecekondu Kanununda geçen ıslah imar planlarının sınırları, gecekondu sahiplerinin başvuruları, valilik veya belediyelerin teknik ekiplerinin saha incelemeleri neticesinde yapılan tespitlerle oluşturulmuştur. Sınır tespit çalışmaları mümkün mertebede mevcut durum dikkate alınarak yapılmıştır. Gecekonduların yoğunlaştığı imar planı olan yerlerde de imar planları ıslah imar planı olarak tekrar düzenlenmiştir. ıslah imar planları, İmar ve İskân Bakanlığına intikal ettikten sonra 3 ay içinde onayı veya iadesi sağlanmış, belediye tarafından 1 ay içinde tekrar sunulan ıslah imar planları en geç 3 ay içinde İmar ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanarak, hızlı bir plan onay süreci sağlanmıştır. Tespit edilen ıslah bölgeleri içindeki kullanılabilir yapılar, ıslah imar planları yapıp onaylanana kadar belediye hizmetlerinden faydalandırılmışlardır.

Sonuç olarak, bu kanun ıslah imar planları aracılığı ile gecekonduları tasfiye etmeye veya korumaya veya ıslah etmeye çalışırken, hisseli şahıs arazilerinde yapılmış olan izinsiz yapılara, parselasyon ile müstakil parsel oluşturma gibi çözümler getirmiştir.

3.2.3.2 2980 Sayılı Boğaziçi Kanunu ¹⁵

Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce, Boğaziçi Alanında imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar ile ilgili olarak; 2805 sayılı Kanuna göre yapılmış başvurular ve yatırılan başvuru masrafı geçerli sayılarak Boğaziçi alanı içinde kalan ve değerlendirme neticesinde 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekonduların ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazaları veya ıslah edilerek muhafazaları sağlanmıştır.

Bu kanunun Geçici 8 ve 9.maddeleri ile bazı değişiklikler getirilmiştir:

Bu değişiklikler ile ;

- 02.06.1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular yararlandırılmış,
- 02.06.1981 tarihinden önce yapılan gecekondular ile ilgili, hak

sahipliği belirlenenlere Boğaziçi Alanı dışındaki ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekondular önleme ve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konut tahsisinde öncelik verilmesi sağlanmıştır.

(GEÇİCİ MADDE 8. — Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Boğaziçi Alanında mevcut olan ve geçici madde 6'ya göre değerlendirilmeleri sonunda 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekonduların ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazalarına veya ıslah edilerek muhafazalarına karar verilir.)

¹⁵ Kanun Kabul Tarihi: 18.11.1983 Kanun No : 2980, Resmi Gazete Tarihi 22.11.1983 Resmi Gazete Sayı: 18229

(GEÇİCİ MADDE 9. — Boğaziçi Alanında bulunan ve 2.6.1981 tarihinden önce yapılan gecekonduların sahiplerinden hak sahipliği belirlenenlere, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinden başlamak üzere Boğaziçi Alanı dışındaki 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekonduların önleme ve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konut tahsisinde öncelik verilir.)

3.2.3.3 2981 Sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesi'nin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ¹⁶

Bir yıl ara ile yürürlüğe giren 2805 ve 2981 sayılı kanunlar aynı adı, amacı, kapsamı ve istisnaları paylaşmaktadır.

İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla, gecekonduların bu kanun ile aşağıda gruplandırıldığı şekliyle tasnif edileceği belirtilmiştir.

- Muhafaza edilecekler,
- Islah edilerek muhafaza edilecekler,
- Bu kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,

Gecekondular ve imara aykırı yapılardan 2805 nolu kanunda “yıkılacak” olarak tasnif edilen yapılar, 2981 sayılı kanunda, “bu kanundan yararlanamayacak olan yapılar” olarak ifade edilmiş, yıkımı öngörülmemiştir.

İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekonduların tespiti noktasında, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş, inşaatına başlanmış olması koşulları tüm yapılar için uygulanmıştır.

Bu kanunda, 2805 nolu kanundan farklı olarak, gecekondular ve imara aykırı yapıların başvuru ve tespit çalışmalarını yürütmek adına Bayındırlık ve İskan

¹⁶ Kanun Kabul Tarihi: 24.02.1984 Kanun No: 2981, Resmi Gazete Tarihi 08.03.1984 Resmi Gazete Sayı: 18335

Bakanlığınca (günümüz Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelik ile düzenlenen yeminli özel büroların kurulmuş olmasıdır. 2805 nolu kanun gereğince başvurusunu yapan maliklerin tespit ve değerlendirme belgeleri, bu kanun gereğince yeminli özel teknik bürolara hazırlatarak daha önceki müracaat formlarına eklemek suretiyle başvuru işlemleri tamamlanmış sayılmıştır. Kanunun uygulamasına bakıldığında 3 ayrı ana başlık altında işlem yapıldığı görülmektedir.

1) Arsa tamamen kendisine ait olup, yapı imar mevzuatına aykırı durumu

Bu yapılarda yapılan işlemler;

- a) Gerekli harçlar tahsil edilerek yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni hemen verilir.
- b) Yapı ıslah edilerek korunacak durumda ise yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ıslah edildikten sonra verilir.
- c) Daha önce mevzuata aykırı ruhsat verilip bu ruhsat ve eklerine göre inşa edilmiş veya inşaat halindeki yapılarla, tehlike arz edenler hariç, her ne sebeple yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni iptal edilen yapılar için daha önce verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri müktesep hak kabul edilerek bu yapılarda ayrıca hiçbir harç ve para cezası alınmaz.
- d) Yapı ruhsatı ile inşaat başlamış fakat yapı ruhsatına ve eklerine aykırılığı nedeniyle yapı ruhsatı iptal edilerek mühürlenmiş, bu nedenle de ruhsat süresi içinde tamamlanmamış yapılara, biten kısımları için yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi suretiyle yapının tamamlanması sağlanır.

2) Hazine, belediye, il özel idaresi ve vakıf arazileri üzerine yapılmış olan gecekonduların durumu

Bu yapılarda yapılan işlemler;

Arsa bedelleri peşin veya 4 yıl içinde 12 taksitle ödenerek, bu kapsamda kişiye tapu verilecek alanlardan 400m²' den fazla arazi tahsis edilmemiştir.

3) Başkasının arazisi üzerine yapılmış olan gecekondular

Bu yapılarda yapılan işlemler;

Arsa malikinin muvafakati ile ruhsatlandırılabilir. Kanunun yürürlük tarihinden itibaren 6 ay içinde arsa sahibi ve yapı sahibi arasında anlaşma sağlanamaması halinde; Bakanlar Kurulu tarafından ilgili bölgenin 775 Sayılı Kanun ve Arsa Ofisi

Kanunu gereğince istimlakine karar vererek, istimlak bedelini gecekonduların sahiplerinden tahsil etmek suretiyle çözüm oluşturabilir. Bu kanun ile ayrıca, kadastro ve tapu işlemleri yapılmamış, tescil harici alanların bulunduğu, imara aykırı yapılaşmış mahallelerde tapulama işlemlerinin öncelikle tamamlanması sağlanmıştır. Tapu Tahsis Belgesi ilk bu kanun kapsamında düzenlenmiştir. Tapu Tahsis Belgesi düzenleme ile ilgili olarak aşağıdaki iş ve işlemler yapılmıştır:

1) Hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerine yapılan gecekonduların tespitinin tamamlanması sonrasında, ilgili kamu kuruluşu tarafından bahse konu taşınmazı hak sahibine tahsis edilir ve tapu tahsis belgesi düzenlenir.

2) İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parsellere dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda;

-Binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada veya parsellere ayırmaya,

Yapıları yeni doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine;

-Yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, adına tescil ettirmeye,

-Tescil işlemi dışında kalanların hisselerini bedeli peşin veya parsel sahipleri aleyhine ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye,

Valilik veya belediyeler resen yetkili kılınmışlardır. Aynı zamanda malik olan hisse sahiplerinin hisseleri üzerindeki şerh ve ipotekler uygulamayı durduramaz hisse sahibine verilen parsel üzerine aynen işlenir.

Kanunun değerlendirme esasları irdelendiğinde;

Muhafazası mümkün yapılar veya ıslah edilerek muhafazası mümkün yapılara yönelik komşu parselde tecavüzlü durumlarda arazi sahibi ile anlaşmanın belgelenmesi koşuluyla hemen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilmesini sağlayarak yapıların yasallaşmasını hızlandırmıştır. Kendi parseli içinde imar mevzuatına aykırı yapıların, yola veya imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya karayolu yaklaşma sınırına tecavüzleri durumunda, yapının tecavüzlü yanları düzeltildikten sonra yapının muhafazası sağlanmıştır. Kıyı tanımına giren yerlerde de,

kişilerin veya özel hukuk tüzelkişilerine ait olan liman, iskele, rıhtım, balıkçı barınağı ve dayanma duvarlarında muhafazasında kamu yararı görülen tesislerin arazi ve arsalarının, kullananlara kiraya verilmesi sağlanmıştır. İmar yoluna tecavüzlü yapılara ise, 5 yıl içinde açılmayacağı belediyesi tarafından karar verildiği takdirde, yolların üzerinde kalan yapılara geçici yapı ruhsatı düzenleyebilme hakkı tanınmıştır. Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular ile ilgili olarak kanun, arsa tahsis edilecek kimselerin kendisi, eşi veya reşit olmayan çocuğu üzerinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde eve veya apartmana sahip olmama koşulu getirilmiştir.

Bu koşul, kabul tarihi 1948 yılı olan 5218 numaralı kanunda “eşinin ve reşit çocuğunun Ankara’da mesken veya mesken yapmaya elverişli arsası veya meskende yarı hissesi olmamak” olarak belirlenmiş, aynı koşul kanun kabul yılı 1966 olan 775 sayılı kanunda; “kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde herhangi bir belediye sınırı içinde konut yapmaya müsait arsa veya ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık gelen bir bağımsız bölümünün bulunmaması” şeklinde ifade edilirken, kanun kabul yılı 1983 olan 2805 sayılı kanunda da, “gecekondu hak sahiplerine arsa tahsisi için, kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde ev yapmaya müsait arazi, arsa veya herhangi bir yerde ev, veya apartman dairesine karşılık gelen payının olmaması” şeklinde ifade edilmiştir. Görülmektedir ki 1948, 1966, 1983, 1984 yıllarındaki af kanunlarında arsa tahsisinin öncelikli koşulun da değişikliğe gidilmeyerek öncelikle evi olmayan kişilerin yararlandırılması amaçlanmıştır.

Hazine, vakıf, belediye ve il özel idarelerine ait arazi ve arsa üzerinde ıslah imar planları ile oluşturulan imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapıların işgal ettiği arazi dikkate alınarak hisse tahsis edilmiştir. Valilik tarafından ilgili belediyelere veya yeminli özel teknik bürolara yaptırılan ıslah imar planları mümkün mertebede fiili durum dikkate alarak hazırlanmış, gecekondusu muhafaza edilmeyen hak sahiplerine de, aynı bölgede veya gecekondu ıslah veya önleme bölgelerinden başka arsa veya hisse verilmek suretiyle işlem yapılması sağlanmıştır.

2805 sayılı af kanununda gecekonduların tespit, başvuru ve ıslah imar planlarında valilik ve belediyeler yetkili iken, 2981 sayılı kanunda gecekonduların teknik tespit, başvuru işlemleri yeminli bürolar aracılığı ile yapılmış, yeminli bürolara ıslah imar planı yapma yetkisi tanınmıştır. Bu değişikliklerden, fiili durumun iyi kavranarak plan yapma sürecinin hızlandırılmak istendiği sonucu çıkartılabilir.

Bu kanundan yararlanamayan durumlara ait yapılar aşağıdaki şekliyle tanımlanmıştır;

- 1) Her ölçekteki imar planlarında başka maksatla tahsis edilmiş alanlardaki sanayi kuruluşlarına ait olmayan tehlikeli madde depoları, tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerdeki tüm ruhsatsız yapılar,
- 2) Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu tarafından yapı yasağı getirilmiş alanlardaki yapılar,
- 3) 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar,
- 4) Havaalanı etrafındaki ulaştırma bakanlığınca tespit edilecek saha içinde kalan, 1 yıl içinde tebliğ edilen esasları yerine getirmemiş yapılar,
- 5) İçme ve kullanma suyu kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı ve yeraltı suyu kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içinde kalan yapılar,
- 6) 02.06.1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1.10.1983 tarihinden sonra inşaatına başlanılan imar mevzuatına aykırı yapılar,
- 7) Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla kamulaştırma sınırına 10 metre den daha yakın olan ve konut dışı maksatla kullanılan yapılar,
- 8) TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla demiryolu güzergâhları üzerine izinsiz yapılan yapılar,
- 9) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişi veya özel hukuk tüzelkişilerine ait yapılar ,

Ayrıca, İstanbul ve Çanakkale (özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askerî Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için de bu Kanun hükümleri uygulanmayarak istisna uygulanmıştır.

Bu kanunda ilk olarak, ıslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %25 ine kadar imar planı dzenleme payı (DOP) alınmıştır.

2805 sayılı kanun gereği gecekondular maliklerinden alınan arsa kullanım bedeli bu kanun ile gayrimenkul arsa bedeline dnuştürülmüştür. Kanun kapsamına giren yapılarda kesinleşmemiş devam eden davalar dnuşmüş, 2805 sayılı kanun kapsamında mühürlenene inşa halindeki veya yapımı bitmiş tüm binalar ise bu kanunun hükümleri uygulanmak üzere mühürlenmemiş sayılmıştır.

Bu kanun ile;

- 1) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,
- 2) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar,
- 3) 2585 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya Milli Savunma Bakanlığınca tahsisli kullanılan arsa ve araziler üzerinde Milli Savunma Bakanlığına veya Türk Silahlı Kuvvetlerine ait yapılar,
- 4) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 maddesi gereğince çıkartılan yönetmeliğin 10.3 maddesi kapsamı dışında kalan köy, mezra, dağınık yerleşim alanları, nehir kenarlarında 500 metrelik kara yönündeki kuşak içinde kalan alanlarla bu bölgelerde hazine, özel idare, belediye, köy tüzelkişiliği ve vakıflara ait arazilerde, köy nüfusuna kayıtlı sürekli oturanlara ait konut ve müştemilatı ile bu bent kapsamındaki yerlerde kamu hizmeti için yapılmış yapılar,
- 5) Orman sınırları içinde bulunan veya orman niteliğini kaybettiği için tarım ve hayvancılığa tahsis edilmek üzere orman sınırları dışına çıkartılmış yerlerdeki yapılar hariç, bu kanun ile özel hüküm getirilmemiş yapılar,

imar mevzuatına uygun inşa edilerek yapı kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilmiştir. Gecekondular ise yapılış tarihine bakılmaksızın hüküm dışında tutulmuştur.

1605 sayılı Kanunla 6785 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapılcaya kadarda aşağıdaki yapılara yapı izni verilerek, geçici kabullerinin yapılması ile de yapı kullanma izni alınmış sayılmışlardır:

- 1) Türk Silahlı Kuvvetlerinin gizlilik arz eden yapılar,
- 2) İmarlı alanlarda imar mevzuatına uygun projelendirilen kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yapılar,
- 3) Onaylı imar planı olmayan yerlerde kurumu tarafından onaylı vaziyet planı kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yapılar,
- 4) İl imar müdürlüğü onaylı tip projelerine göre Köy veya dağınık yerleşimlerde her türlü konut, ağıl, su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler gibi tarımsal amaçlı yapılar.

Ayrıca, bu kanun ile 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Sonuç olarak; ülkemizde 1950 yılında 50.000 gecekondulu varken, gecekondulu da oturan nüfus 250.000 kişi civarındadır. 1965 yılında gecekondulu sayısı 430.000, gecekondulu nüfus 2.150.000'dir. 1980'de 1.150.000 gecekondulu ve 5.750.000 gecekondulu nüfus bulunmaktadır (Keleş, 2017). Görülmektedir ki gecekonduların hızlı artışı bu kanunlar ile ne önlenememiş ne de kontrol altına alınabilmiştir. Zira 1990'da gecekondulu sayısı 1.750.000'ye yükselecektir (Keleş, 2017). Gecekonduların sosyal boyutunun bu af kanunlarında yer bulmaması ayrıca ülkedeki köyden kente iç göçü dengeleyici çözümlerinde bu kanunlarda karşılığının bulunmaması, gecekondudaki hızlı artışın devam etmesine olanak sağlamış, ardından yürürlüğe giren af kanunlarının başarılı olmasını da engellemiştir.

3.2.3.4 3290 Sayılı 24.02.1984 Tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun ¹⁷

Bu kanun ile süresi içinde belediye veya valiliğe veya yeminli özel teknik bürolara müracaat etmeyen kişilere ait yapıların, tespit ve değerlendirme işlemleri

¹⁷ Kanun Kabul Tarihi: 22.05.1986 Kanun No : 3290, Resmi Gazete Tarihi 07.06.1986 Resmi Gazete Sayı: 19130

tamamlanarak tahakkuk ettirilecek harçlar beş kat ve peşin alınır. Yeminli özel teknik bürolar kendilerine intikal eden dosyaları 3 ay içinde tespit ve değerlendirme, 2 ay içinde de işlemleri sonuçlandırmakla sorumlu tutulmuşlardır.

2981 sayılı kanunun 3 ayrı başlıkta açıklanan uygulama işlemlerinde, 3290 sayılı kanun ile aşağıda ifade edilen değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır.

Arsa tamamen kendisine ait olup, yapı imar mevzuatına aykırı durumu

- a) 2981 sayılı kanunda arsa tamamen kendisine ait olan, imar mevzuatına aykırı yapılara yapı ruhsatı veya yapı kullanma izninin hemen verilmesi uygun görülürken, bu kanun ile bu durum kısıtlanarak, yapı korunacak durumda ise gerekli müracaat, tespit, değerlendirme ve harçların tahsili sonrasında yapı ruhsatı veya yapı kullanma izninin hemen verilmesi söz konusu olmuştur.
- b) Bu kanun ile ilaveten; Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskân kanun kapsamına alınmış bu kapsamda yapılar ruhsatlı ve iskânlı sayılmıştır. Yalnız konutlar hariç tutularak işyeri, fabrika ve imalathaneler için bina inşaat harcı ve tahakkuk ettirilecek harcı ödeme zorunluluğu getirilmiştir.
- c) 2981 sayılı kanunda 4 yıl olarak belirtilmiş olan yapı ruhsatı süresi, bu kanun ile 5 yıla çıkartılmıştır.

Hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerine yapılmış olan gecekonduların durumu

Bu yapılarda yapılan işlemlere ilaveten; arsa tahsis edilecek kişilere 400m²' den fazla arazi tahsis edilemeyeceğinden oluşan fazlalıklar ıslah imar planına göre değerlendirilmesi, başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar için ise rayiç bedel üzerinden tahsis yapılan gecekonduların sahiplerine devir ve tescil yapılması hükme bağlanmıştır.

Başkasının arsa veya arazisi üzerine yapılmış olan gecekondular

Bu yapılarda yapılan işlemlerdeki değişikliklerle ilgili olarak; 2981 sayılı kanunda gecekondunun ruhsatlanabilmesi için arsa malikinin muvafakati sonrasında tespit, değerlendirme ve gerekli harçların ödenmesi yeterli olurken, 3290 sayılı

kanun ile bu durum arsa veya arazi sahibi tarafından mahkemeden rayiç bedel tespiti istenebilmesinin önünü açmıştır. Ayrıca arsa veya arazi sahibine gecekonduların sahibi tarafından ödeme yapılmaması durumunda arsa veya arazi sahibinin mahkemeye başvuruda bulunması için hüküm getirmiştir. Bu kanun ile ayrıca lüzumlu durumlarda, üzerinde bir yerleşme alanı veya yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan arsa veya araziler, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında mücavir alan sınırları içinde belediyeler, dışında valilikler tarafından kamulaştırmıştır. Düzenlenecek ıslah imar planlarına göre de gecekondular bulunanlara arsa bedeli peşin veya 4 yıl içinde 12 eşit taksit ile devredilerek hak sahiplerine tescil edilir.

2981 sayılı kanunda imar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondular için tespit işlerinin kapsamı, sadece temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak şartıyla inşaatına başlanmış tüm yapılardır. Bu durum bu kanun ile genişletilerek, 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya önce konut olarak kullanılıp sonradan işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapıları kapsamıştır. Görülmektedir ki, bahsi geçen kanun, 2981 sayılı kanunun af sınırlarını genişletmiştir.

2981 sayılı kanunun 22/b maddesi'nde “ bu kanun kapsamına giren yapılarla ilgili evvelce açılmış, kesinleşmemiş davalar düşmüş sayılır” hükmü, 3290 sayılı kanunda “Bu kanun kapsamına giren yapılarla ilgili yargı mercilerinde açılmış davalar durdurulur, durdurulan bu davalar ile evvelce haklarında yıkım kararı alınmış ve kesinleşmiş olan yıkım işlemleri, bu Kanunda belirtilen tespit ve değerlendirme sonucuna göre işleme tabi tutulur. Ancak, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin arsa veya arazileri üzerine yapılmış yapılar için anlaşma sağlanamıyorsa kesinleşmiş yargı kararları yerine getirilir.” şeklinde değiştirilmiştir. Görülmektedir ki, 2981 sayılı kanunun kapsamı, temel inşaatı tamamlanmış veya ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapıların af kapsamına dâhil edilmesiyle genişletilmiştir. Bu kanun ile ilk kez, kısmen işyeri veya daha önce konut olarak kullanılmış sonra işyerine çevrilmiş gecekondularda kapsamıştır.

Bu kanun ile 2981 sayılı kanunun 12. maddesine ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar başlığı altına (d) fıkrası olarak ilave edilen madde ile yapıların tecavüzlü durumları veya aykırı kısımlarını gidermeleri için tebliğ tarihinden itibaren 6 ay süre tanınmıştır. Arsa tahsis edilecek kişiler ile ilgili olarak bu kanun düzenlemesi ile ilk kez “bir bölümü işyeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmama” koşulu eklenmiştir. 2981 sayılı kanuna belirtilen ıslah imar planları yapılırken fiili durumun dikkate alınması durumuna ilaveten bu kanunla, yapılanma şartlarının da fiili durum ile birlikte belirlenerek ıslah imar planında belirtilmesi sağlamıştır. İmar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiğinde ıslah imar planı yoluyla yeniden düzenlenebilmesine olanak sağlamıştır.

Bu kanun değişikliği ile ıslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %25'ine kadar olan imar planı düzenleme payı (DOP), %35'e yükseltilmiştir. Bu kanun kapsamında kalan gecekondulara tahakkuk ettirilmiş arsa kullanım bedelleri arsa bedeline dönüştürülmüştür. Bir kat ve bir bağımsız bölümden oluşan gecekondular harçtan muaf tutulmuşlardır. Arsa bedellerinin tespitinde rayiç bedel yerine hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınmıştır.

Kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın hızlı ve yoğun yaşandığı yerlerde ıslah imar planlarının yapılması beklenmeksizin belediye veya valiliklere o bölgedeki yapılaşma şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapma yetkisi verilmiştir. Ayrıca böyle zorunlu hallerde, uygulama zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar planı yapma şart ve standartları aranmış, fakat yapılacak binalar için Hmax = 12.50 olarak belirlenmiştir.

2981 sayılı kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olan yapılar “ 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar” olarak düzenlenmiş iken, 3290 sayılı kanun kapsamındaki değişikliklerle “10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat eklerine aykırı yapılar ve İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörüm bölgeleri ile Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ” şeklinde düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile 2 Haziran 1981 ile

10 Kasım 1985 tarihleri arasındaki gecekondular, 1 Ekim 1983 ile 10 Kasım 1985 tarihi arasında inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar affedilirken, 2 Haziran 1981 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörüm bölgeleri ile Çanakkale Boğazında yapılmış yapılar bu kanundan yararlandırılmamıştır. Fakat 3290 sayılı kanun değişikliğinin geçici 3.Maddesi ile 2981 sayılı kanun kapsamında hak sahibi olmasına rağmen müracaat etmemiş olanlara, müracaat etmeleri için 6 ay süre tanınmış, müracaat işlemleri de 2981 sayılı kanun hükümleri kapsamında yürütülmüştür. Bu 6 ay içinde yapılacak müracaatlarda İstanbul ve Çanakkale Boğazlarındaki yapılar için tavan beton veya betonları dökülmüş olmak şartı aranmış ve 5 kat bina inşaat harcı ve ilave harç tahakkuk ettirilmiştir.

Sonuç olarak 2981 sayılı kanunda 3290 sayılı kanun ile yapılan düzenlemeler temelde, 2981 sayılı kanunun kapsamını genişletmiştir.

3.2.3.5 3366 Sayılı 22.05.1986 Tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişiklik 24.02.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ¹⁸

3290 sayılı kanunda tespit ve değerlendirme için süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyen veya müracaat eden fakat yeminli özel bürolara başvuruda bulunmayan kişilere ait yapılar için tahakkuk ettirilen harç 5 kat ve peşin olarak alınmıştır. 3366 sayılı bu kanun ile bu uygulama, süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyenlerin yapılarına tahakkuk ettirilen harç 5 kat ve peşin olarak alınmaya devam ederken, süresi içinde belediyeye veya valiliğe müracaat edip, yeminli özel bürolara başvurmayan kişilere ait yapılara tahakkuk ettirilecek harçlar 2 kat ve peşin alınmıştır. Kısaca, uygulamanın genişletilerek yumuşatıldığı görülmektedir.

2981 sayılı kanunun 8. maddesi imar mevzuatına aykırı yapılarla gecekonduların tespit ve değerlendirme işlemlerini içermektedir. Aynı maddenin

¹⁸ Kanun Kabul Tarihi: 18.05.1987 Kanun No: 3366, Resmi Gazete Tarihi 26.05.1987 Resmi Gazete Sayı: 19471

4.üncü fıkrası değerlendirme belgesinin, bina inşaat, iskân, munzam harçlarının bu kanunda belirtilen esaslara göre tespit edilecek rayiç bedel üzerinden hesaplanmış ve arsa bedelini içerecek şekilde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış formun doldurulması ile elde edileceği ifade edilmektedir. 3290 sayılı kanununun 8. maddesinin 4. fıkrasında arsa bedelinin rayiç bedel üzerinden hesaplanması kaldırılarak, arsa bedelinin 3290 sayılı kanunda belirtilen esaslara göre tespit edileceği hükmü getirilmiştir. Bu değer hesabına 3366 sayılı kanun ile ilk kez otopark bedeli ilave edilmiş, başka bir değişikliğe gidilmemiştir.

3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanunda; lüzumlu durumlarda, belediye veya valilikçe yapılan kamulaştırma bedelleri, ıslah imar planlarına göre gecekondusu bulunanlara arsa bedeli peşin veya 4 yıl içinde 12 eşit taksit ile devredilerek hak sahiplerine tescil edilirken, 3366 sayılı kanun ile yapılan düzenlemede, arsa bedeli ödeme hususu değiştirilmiştir. 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ile tespit edilen arsa veya arazi bedeli gecekondusu sahiplerinden tahsil edilmesi veya gerektiğinde kamulaştırma bedeli sonradan gecekondusu sahiplerinden tahsil edilip iade edilmek üzere, toplu konut fonu, belediye veya valilik tarafından karşılanabilir kılınmıştır. 3290 sayılı kanun ile arsa bedelinin ödenmesi hususunda gerektiğinde ve ihtiyaç halinde valilikler tarafından kamulaştırma bedelinin ödenebilmesi için özel idare kaynaklarında yararlanılmasına ilişkin uygulamalar, bu kanun ile yapılan düzeltme ile netleştirilmiştir.

3366 sayılı kanun ile 3290 sayılı kanunun 10 maddesinin a bendine ilave edilen ikinci fıkra, 2981 sayılı kanunda, ıslah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenmiş alanlarda tapuya esas teşkil edecek tapu tahsis belgesi verilmesi yerine, hak sahiplerine doğrudan tapularının verilmesi sağlanmıştır.

Bu kanun ile ilk kez 2981 sayılı kanunun 18. maddesine “kanun kapsamında kalan yapıların otopark ihtiyacının parselinde karşılanmaması halinde, bölgeleme esasına göre belirlenecek otopark bedelinin ¼ ‘i tahsil edilir” şeklinde otopark bedeli konusu eklenmiştir.

2981 sayılı kanunun muafıklar başlıklı 19. maddesi; 2981 sayılı kanun kapsamında ruhsat ve yapı kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı kanunun 18. ve

20 maddeleri kapsamında ceza tahakkuk ettirilemeyeceğini, tahakkuk edilmiş cezaların terkin edileceğini, yine kanun kapsamında kalan tamamlanmış yapılara sosyal sigortalar prim ve cezası uygulamayacağını, ödenmiş primlerin de iade edilmeyeceğini içermektedir.

3290 sayılı kanun ile bu maddeye ayrıca; inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile İl Özel İdareleri ve Belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalar, hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları, okullar ve öğrenci yurtları ve cami, mescit, kur'an kursu gibi dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ile bunların müstemilatından ve hayır cemiyetlerinin yaptığı binalar, her türlü hayvancılık ve tarımsal tesisler, 775 Sayılı Kanun ve kanuna ait uygulama yönetmeliğine uygun olarak yapılan yapılar, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna istinaden inşa edilmiş olan yapı ve tesisler, bina inşaat harcında muaf tutulması eklenmiş, 3366 sayılı kanun ile de bu maddeler korunmuştur. 3290 sayılı kanunda, küçük sanayi, marangoz, mobilyacı, keresteciler ve bunların civarında oluşan sitelerden sadece yürürlükteki mevzuata göre bina inşaat harcı 1 yıl içinde 3 eşit taksitle tahsilini içerirken, 3366 sayılı kanun ile “Her türlü fabrika, marangoz, mobilyacı, keresteci, değirmen, sınaî nitelikli imalathaneler ve tersaneler ile organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde yapılmış yapılardan yürürlükteki mevzuata göre belirlenecek bina inşaat harcı miktarının $\frac{1}{4}$ 'i ile iskân harcı tahsil edilir.” şeklinde genişletilmiştir. Bu kanun ile Tapu ve Kadastro idarelerine verilen yetkiler devam ederken 3290 sayılı kanun ile verilen fon gelirleri arttırılmıştır.

Sonuç olarak temelde, 3290 sayılı kanun ile yapılan düzenlemelerde de olduğu gibi, 2981 sayılı kanunun kapsamını genişletmiştir.

3.2.3.6 3414 Sayılı, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 Tarih ve 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 Tarih ve 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ¹⁹

Kanun adında da ifade edildiği gibi, 775 sayılı Gecekondu Kanununda değişiklik yapan Kararnamenin iki maddesinde değişiklik yapan Kararnamenin değişikliklerini içermektedir. Öncelikle 775 sayılı yasa ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonduyla ilgili büyükşehir belediyesi ve valiliklere verilmiş olan yetkiler, bu kanun ile ilçe belediyelerine devredilmiştir. 775 sayılı Gecekondu Kanununda; tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi (34. Madde) amacıyla 20 yıl süre için öngörülen aşağıdaki koşullar 10 yıla düşürülmüştür.

- Devir ve temlik olunamaz,
- Rehin ve diğer aynı haklarla takyide edilemez.
- Satış vadi sözleşmesine konu edilemez.
- Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu edilemez,
- Haczedilemez ve işgal olunamaz.

Ayrıca 1 yıl içinde inşaatı başlama 2 yıl içinde bitirme şartı, 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde kaldırılmıştır. Böylece hak sahiplerine arsa tahsis bedellerini ödeyip gecekonduğunu satma, başka bir yerde gecekondu yapma veya gecekonduğunu müteahhide verme gibi hususlarda özgürlük tanınmıştır. Bu önemli uygulama değişikliği, gecekondulaşmaya yönelik yasal müdahale ve mücadeleleri farklı bir zemine taşımıştır.

¹⁹ Kanun Kabul Tarihi: 02.03.1988 Kanun No: 3414, Resmi Gazete Tarihi 11.03.1988 Resmi Gazete Sayı: 19751

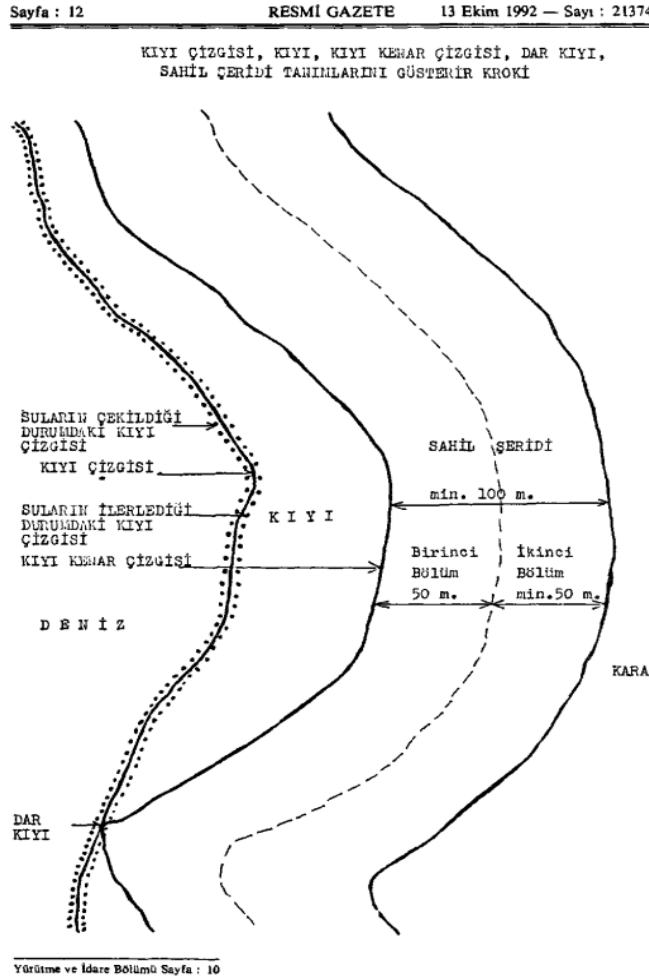
3.2.3.7 3621 Sayılı Kıyı Kanunu²⁰

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 4. maddesinde;

Sahil şeridi; Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı,

Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,



Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını, Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı, ifade etmektedir.

Şekil 3. 2 : Kıyı çizgisi, Kıyı kenar çizgisi, Dar Kıyı, Sahil Şeridi Tanımlarını Gösterir Kroki (Kaynak:17.4.1990 tarih ve 20495 sayılı R.G)

²⁰ Kanun Kabul Tarihi: 04.04.1990 Kanun No: 3621, Resmi Gazete Tarihi 17.4.1990 Resmi Gazete Sayı: 20495

Bu kanunun, 16.maddesine eklenen geçici madde de; “Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onanmış ve kısmen veya tamamen yapılaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının sahil şeritleri ile ilgili hükümleri geçerlidir. Ancak, 8 inci maddenin ikinci fıkraya hükümleri saklıdır.” hükmü bulunmaktadır.

1.7.1992 tarihli 3830 sayılı Kıyı Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2.maddesinde, sahil şeritlerinde yapılacak yapıların kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabileceği hükmü bulunmaktadır. Ayrıca geçici madde ile, kısmen veya tamamen yapılaşmamış alanlarla ilgili imar planı revizyonlarının kanunun yürürlüğe girdiği 11.07.1992 tarihten itibaren 1 yıl içinde tamamlanabileceği hükmü getirilmiştir.

4.4.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 16. maddesi gereğince düzenlenen, 3.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazetede de yayınlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Tanımlar Başlıklı 4. madde ve sahil şeridinin belirlenmesi başlıklı 16. maddelerdeki değişiklik ile uygulamaya açıklık getirilmiştir.

“Madde 4 : (...)(Değişik: RG-30.3.1994-21890) Kısmi Yapılaşma: a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanının yüzde ellisinden fazla olması durumudur.

Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller, en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydı ile taban alanı veya yapı sayısı itibariyle bu kapsamda değerlendirilir.

b) Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskun ve gelişme alanlarını kapsamak yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve

fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

c) Turizm alan ve merkezlerinde; Turizm Bakanlığınca 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış turizm amaçlı uygulama imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesimindeki imar adalarının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

d) Turizm alan ve merkezlerinde, turizm dışı kullanımlara yönelik olarak hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının ilgi ve kapsamına göre (a) veya (b) bentlerindeki tanımlara uygun yapılaşmış olması durumudur.

Madde 16: Sahil Şeridinin belirlenmesi a) (Değişik: RG 30.3.1994-21890) Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğinde olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha önce mevzii imar planı onaylanmış alanların kalmaması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.

b) (Değişik: RG- 30.3.1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil şeridi (c) bendi uyarınca belirlenir.

c) (Değişik: RG- 30.3.1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya

tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanlarının kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.

11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kısmi yapılaşma bulunmayan alanları ile ilgili gerekli revizyonlar en çok 1 yıl içinde Kanun ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılır. Boş ve kısmi yapılaşma bulunmayan alanlarda bu işlemler yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.

Sahil şeridinde kıyıya geçişi engelleyecek şekilde; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi çevreyi bozucu etkisi olan atık ve artıklar dökülemez, kazı yapılamaz.

Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az subasman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılardaki müktesep haklar saklıdır. Bu hüküm, üzerine birden fazla yapı yapılmak üzere ruhsat alınmış parsellerdeki en az subasman seviyesindeki yapılar için de geçerlidir.

Sahil şeridinin birinci bölümünde yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak 11 Temmuz 1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onaylanmış planlara göre yapımına başlanmış veya kullanılmakta olan Devlet Karayolları ile yapımı gerçekleştirilmiş imar yollarındaki müktesep haklar saklıdır. İnşaatına başlanmış imar yollarında ise mümkün olan en kısa mesafede iç yollarla bağlantı sağlanmak üzere imar planı revizyonu yapılır. Sahil şeridi birinci bölümünde ancak iç yollarla dolgu alanlarındaki yapılmış veya yapılacak yolları bağlayan kısa geçişler için imar yolları planlanabilir.”

Görülmektedir ki, bu kanun ve uygulama yönetmeliği ile 11 Temmuz 1992 tarihi öncesi yapılaşmalar için, “Müktesep haklar” ve “Kısmi Yapılaşma koşulları” olmak üzere iki önemli istisna öne çıkmaktadır. Sahil şeridi birinci 50 metrelik ve ikinci 50 metrelik olmak üzere iki bölüm olarak planlamaya esas değerlendirilmektedir.

Birinci bölüm/ Sahil şeritlerinin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğindeki içeren alana yönelik uygulama imar planlarında;

- Tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek alanlar,
- Yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları,
- Rekreatif amaçlı kullanımlar,

-Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirtilen “Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacına yönelik altyapı ve tesisler (*İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.*)”, Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisler (*Tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri.*), yapı ve tesisler yer alabilmektedir.

İkinci bölümü/ Sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğindeki alana yönelik uygulama imar planlarında;

- 1) Toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesisler,
- 2) Yönetmeliğin 13 üncü maddesi’nde belirtilen “Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacına yönelik altyapı ve tesisler (*İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.*)”, faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisler (*Tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri.*),
- 3) Yönetmeliğin 14 üncü maddesi’nde belirtilen, doldurma ve kurutma işlemi yapılarak kazanılan araziler üzerinde; kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, (Ek ibare: RG-26.7.2014-29072) ibadet yeri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın % 3’ünü

yüksekliği 5.50 m'yi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanlarına yönelik

yapı ve tesisler yer alabilmektedir.

Kanun ve yönetmelikte de belirtildiği üzere, kazanılmış haklar tek tek adalar ölçęinde uygulanacağı gibi, aynı sahil şeridinde kazanılmış hak tanınarak, imar adaları toplamı, o sahil şeridindeki tüm imar adalarının toplamının %50'sinden fazla ise, o sahil şeridindeki tüm imar adalarının kazanılmış hakka sahip olacağı hükmü getirilmiştir. Bu hükümlerin ışığı altında, sahil şeritlerinin çok büyük bir oranı kazanılmış hak sahibi olmuştur (Ünal, 2003).

Kıyı kanunu yönetmeliği kapsamında literatüre giren kısmi yapılaşma kavramı, kıyılarda mevzuata uygun yapılaşmaların müktesep haklarını korumak için çıkarılmış gibi görülmekte iken, henüz yapılaşmamış birçok sahil şeridinin de yapılaşmak için potansiyel alanlar haline gelmesine neden olmuştur. Kıyıları koruma amacı taşıyan Kıyı Kanunu'nun uygulama yönetmeliği daha sonra yapılacak yapılara da müktesep hak sağlaması nedeniyle gizli bir imar affi olarak değerlendirilmiştir.

3.2.3.8 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunda Değerlik Yapılması Hakkında Kanun ²¹

Kanunun amacı, Bakanlar Kurulu kararı ile satışına karar verilen hazine ait taşınmaz malların satış işlemlerine yönelik usul ve esasların belirlenmesidir. Bu kanunun 5. Maddesinin 4. bendinde *“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz mallar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63. Maddesinde yer alan harca esas metrekare birim değerü üzerinden belediyelere devredilebilir..... Devri*

²¹ Kanun Kabul Tarihi: 29.06.2001 Kanun No: 4706, Resmi Gazete Tarihi 18.07.2001 Resmi Gazete Sayı: 24466

yapılan taşınmaz malların imar planları yapılmamış ise, öncelikle yapılır. Onaylı imar planında kamu hizmetlerine ayrılan yerler re'sen Hazine adına tescil edilir.” denilmektedir. Ayrıca, Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri vergi, resim ve harçtan muaf tutulmakla birlikte, satışı yapılan taşınmaz malın satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisinden de muaf tutulmuştur. Bu kanun maddesini, genel planlama anlayışı çerçevesinde değerlendirdiğimizde, 31.12.2000 tarihinden önce hazineye ait taşınmaz mallar üzerinde yapılmış olan gecekonduları affederek, hazineye kayıtlı arazilerinin rayiç bedel üzerinden önce belediyeye, belediye aracılığı ile de şahıslara devrini sağlamaktadır. İmar planlarında hazineye ait olan taşınmazlar genel bir anlayış ile toplumun ortak kullanıma yönelik alanları için ayrılan alanlar olarak kabul edilir ve ayrılır. Bu alanlara örnek olarak teknik altyapı alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, eğitim, sağlık tesis alanları sayılabilir. Bu kanun ile getirilen yaklaşım, imar planlarındaki kamuya ait taşınmazların, ortak kullanım alanları olarak planlanması olasılığını azaltmıştır. Ayrıca, hazine arazilerinin belediyelere tahsisi sonrasında şahıslara devrini kolaylaştırdığı için, gecekonduyu yapmak isteyenlere hazine arazilerinin çekiciliğini arttıran bir af kanunu olarak değerlendirilmiştir.

3.2.3.9 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun²²

3194 sayılı İmar Kanununun Kullanma izni alınmamış yapılar başlıklı 31. maddesi “ *İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınuncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.*” hükmü bulunmaktadır. Bu hükme rağmen 19 Ocak 2002 tarih ve 24645 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve

²² Kanun Kabul Tarihi: 08.01.2002 Kanun No:4736, Resmi Gazete Tarihi 19.01.2002 Resmi Gazete Sayı: 24645

Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 10. madde ile, “Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce su, kanalizasyon, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir. Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.” hükmü eklenmiştir. Ortaya çıkan bu durum ile, 31. maddenin uygulaması 19 Ocak 2002 tarihinden itibaren 6 ay durdurulmuştur.

3.2.3.10

4833 Sayılı 2003 Mali Yılı Bütçe Kanunu ²³

Bu kanunun 51. maddesinin, “Kısmen veya tamamen uygulanmayacak hükümler” başlığı altındaki (ö) fıkrasında,

- 1) Yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılara belediyeler tarafından yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi altyapılardan herhangi birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi,
- 2) Bu kanunun yayımı tarihinden itibaren 6 ay içinde başvurulması,
- 3) Yapının fenni gereklerinin yerine getirilmiş olması,

koşullarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmaya kadar müktesep hak oluşturmamak kaydıyla elektrik bağlanması, hükmü getirilmiştir.

2003 yılı Mali Bütçe Kanunu kapsamında çıkan bu kanun hükmü, 4736 sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunun eklenen geçici 10. maddenin aynısıdır. Geçici 10. maddenin 6 aylık geçerlilik süresinin tamamlanmasının üzerinden yine 6 ay geçtikten sonra bu kanun hükmü getirilmiştir.

Her ne kadar kanun maddesinde elektrik bağlanmasının müktesep hak teşkil etmediği ifade edilse de, 4736 sayılı kanun ile İmar Kanununa geçici madde ile

²³ Kanun Kabul Tarihi: 29.03.2003 Kanun No: 4833, Resmi Gazete Tarihi 31.03.2003 Resmi Gazete Sayı: 25065

eklenen 6 ay başvuru süreli hakların, 6 ayın sonunda yine 6 ay devam ettirildiği görülmektedir. Farklı kanunlara parça parça eklenen bu maddeler, yapı kullanma izni olmayan yapıların meşrulaşmasına neden olmuştur.

3.2.3.11 5027 Sayılı 2004 Mali Yılı Bütçe Kanunu ²⁴

Bu kanunun 49. maddesinin “Kısmen veya tamamen uygulanmayacak hükümler” başlığı altındaki (j) fıkrasında, “*Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine kullanma izni alınıncaya kadar geçici olarak elektrik ve/veya su bağlanabilir. Bu kapsamda elektrik ve/veya su bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Belediye sınırları içinde kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılaşmaların her türlü atıklarının çevre sağlığını tehdit eder boyutlara ulaşması halinde bu gibi yerlere belediyelerce kanalizasyon ve temizlik hizmetleri verilebilir.*”

4736 sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanuna eklenen geçici 10. madde ve 2003 Mali Yılı Bütçe Kanununun 51. maddesinin (ö) fıkrasından farklı olarak; ilgili kanunun yayın tarihinden itibaren başvuru için tanınan 6 aylık süre kaldırılmış, yapı kullanma izni olmayan yapıların atıkları ön plana çıkarılarak çevre sağlığının gözetilmesi noktasında temizlik ve kanalizasyon hizmetlerinin belediyeler tarafından verilebilir kılınmıştır. Diğer benzer iki kanunda olduğu gibi bu kanun ile de imar kanununun 31. maddesi yok sayılarak, imar kanununa aykırı yapılara hizmet sunulması sağlanarak, meşrulaştırılmıştır.

²⁴ Kanun Kabul Tarihi: 24.12.2003 Kanun No: 5027,Resmi Gazete Tarihi 28.12.2003 Resmi Gazete Sayı: 25330

3.2.3.12 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu²⁵

Bu Kanun; Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda, kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacıyla, proje sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plân, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemlerinin usul ve esasları kapsamıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren bu kanun; belirlenmiş proje alanı kapsamında kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanun ve 1948 yılında yürürlüğe giren 5218 sayılı kanundan sonra Ankara ili özelinde çıkarılmış ikinci kanun olma özelliği taşımaktadır.

14.04.2006 tarih ve 26139 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği ile Belgesiz ve Kaçak Gecekondu Uygulanacak Esaslar kapsamında; 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibarı ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahipleri hak sahibi olarak kabul edilmiştir. Tespit edilen hak sahiplerine ait gecekondu, tesis, müstemilat ve ağaçlar için belediyece oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin %10'u enkaz bedeli olarak hesaplanarak bu bedel, hak sahiplerine verilecek konuta ait inşaat maliyetinden düşülerek işlem yapılmıştır.

5104 sayılı kanun ile, tapu tahsis belgesine sahip olmayan belgesiz ve kaçak gecekondu 2981 Sayılı Kanun kapsamında hak sahipliliği tanıyarak yasal kılması

²⁵ Kanun Kabul Tarihi: 04.03.2004 Kanun No: 5104, Resmi Gazete Tarihi 12.03.2004 Resmi Gazete Sayı: 25400

ve enkaz bedeli ödenmesini sağlaması nedeniyle bahsi geçen kanun ve ilgili yönetmelik kapsamında bölgesel imar affı gerçekleştirilmiştir.

3.2.3.13 5784 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun²⁶

5784 sayılı kanunun 25.maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa geçici 11.madde eklenmiştir.

Geçici Madde 11: Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12/10/2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür."

4736 sayılı kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 10. maddeyle aynı kanunun 31. maddesinin uygulanmasını 19 Ocak 2002 tarihinden itibaren 6 ay durdurulmuş, kanun kabul tarihi 29.03.2003 olan 4833 sayılı kanun ile de 3194 sayılı kanunun geçici 10. maddesindeki 6 aylık süre 6 ay daha uzatılmıştır. 5377 Türk Ceza Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesine eklenen 6. fıkrayla 12.12.2004 tarihinden önce imar kanununa aykırı

²⁶ Kanun Kabul Tarihi: 09.07.2008 Kanun No: 5784, Resmi Gazete Tarihi 27.7.2008 Resmi Gazete Sayı: 26948

yapılan yapılara yönelik hapis cezaları kaldırılmış, 5784 sayılı kanunun 25. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici 11. madde olarak eklenen bu madde ile; geçici elektrik ve/veya su bağlanması hususunda yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12.10.2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılar muaf tutulmuştur. Belediye hizmetlerinden (elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinden) yararlanıldığının belgelenmesi, fenni gerekliliklerin yerine getirilmesi koşullarıyla, yapı kullanma izni alıncaya kadar geçici olarak elektrik, su, telefon hizmetlerinin alınması sağlanmıştır. Başvuru için süre tanımlanmayarak, yapı kullanma izni alıncaya kadar altyapı hizmetlerinden yararlandırılarak, abonelik yapabilme hakkı tanınmıştır.

İmar Kanunu kapsamında 12.10.2004 tarihinden önce yapılmış izinsiz yapılara sağlanan bu muafiyetler, uygulamada yapılaşma sistemini temelini oluşturan İmar Kanunu'nun yaptırımının azalmasına neden olarak, af yasalarına bir yenisini eklemiştir.

3.2.4 2010 Sonrası Dönemi

Bu dönemde 3 ayrı af kanunu yürürlüğe girmiştir.

3.2.4.1 5377 Sayılı Türk Ceza Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun²⁷

5377 sayılı kanun ile 184. Maddeye 6.fıkra eklenmiştir.

Madde 184 - (1) Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

²⁷ Kanun Kabul Tarihi: 29.06.2005 Kanun No: 5377 , Resmi Gazete Tarihi 08.7.2005 Resmi Gazete Sayı: 25869

(3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanır.

(5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar plânına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

(6) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.

Madde'nin tamamına bakılacak olursa; inşaat ruhsatı olmaksızın başlayan inşaatların şantiyelerine elektrik, su, telefon gibi kamu hizmetleri götürmenin ve yapı kullanma izni olmayan binalarda sanayi faaliyetinin cezası hapis cezası olarak hükmedilmektedir. Bu kanunla 184. maddeye eklenen 6.fıkra ile 12 Ekim 2004 yılından önce imar mevzuatına aykırı yapı yapan ve yaptıranaya yönelik hapis cezalarının affedilmesini sağlamıştır. Hiçbir tanımlama veya kriter getirmeksizin farklı farklı kanunlar içine bu tip yama kanunlar ilave edilerek imar mevzuatına aykırı yapılaşma körüklenmiştir.

3.2.4.2 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun²⁸

Kanunun amacı 1. maddesinde ; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

²⁸ Kanun Kabul Tarihi: 16.05.2012 Kanun No: 6306 Resmi Gazete Tarihi 31.05.2012 Resmi Gazete Sayı: 28309

Literatürümüze Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Yapı gibi tanımların girdiği 6306 sayılı kanunun, 2981 sayılı kanunu yürürlükten kaldırmasına yönelik süre uzatmaları dikkat çekicidir.

6306 sayılı kanunun “Yürürlük” başlıklı 24. maddesinin açıklaması; 27.3.2015 tarihli ve 6639 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle bu bentte yer alan “*üç yıl*” ibaresi “*altı yıl*” olarak değiştirilmiş olup, daha sonra 19.4.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 55 inci maddesi ile bu bentte yer alan “*altı yıl*” ibaresi “*onbir yıl*” şeklinde değiştirilmiştir. Yani 2981 sayılı imar affi kanunu 31.05.2023 tarihine kadar yürürlüktedir.

Günümüz koşulları gözetilerek hazırlanan 6306 sayılı kanunun eksik yönlerinin belirlenerek uygulamaya yönelik düzenlemelerin yapılması beklenirken, 2981 sayılı imar affi kanunun yürürlük süresinin ısrarla uzatılması imar aflarına yönelik yaklaşımın devam ettiğini ortaya koymaktadır.

3.2.4.3 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun²⁹

7143 sayılı Kanunun ³⁰ 16' ncı Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici madde ile eklenmiş ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilmesine karar verilmiştir.

Her kaçak yapı başvurusunu yapı sahibinin beyanına göre değerlendiren bu kanun, gecekondular ve kaçak yapı için çözüm arayışını farklı bir platforma taşımıştır. Yapıyı, yapı sahibinin beyanına emanet eden bu kanun geniş kapsamlı (çeperli) bir af kanunudur.

²⁹ Kanun Kabul Tarihi: 11.05.2018 Kanun No: 7143, Resmi Gazete Tarihi: 18.05.2018 Resmi Gazete Sayı: 30425

³⁰ 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

İmar Barışı olarak adlandırılan bu kanun çalışmanın IV. bölümde kapsamlı bir şekilde irdelenecektir.

3.3. İmar Affı Yasalarının Arsa, Yapı ve Diğer Politikalar Başlıkları Altında Değerlendirilmesi

3.3.1 Arsa İle İlgili Düzenlemeler

5218 sayılı kanun, 1948 yılında yürürlüğe giren ve sadece Ankara ilini kapsayan ilk kanun olma özelliği taşımaktadır. Bu kanun, kişinin kendisine ait barınma sorununu, hazineye kayıtlı arazilerin vergi değeri üzerinden belediyeye devri ile gecekondular için planlı arsa üretmeyi hedeflemiştir. Belirlenmiş yoğun gecekondular bölge içindeki arazi ve gecekondular yapıları, belediye marifetiyle tahsis ve temlik edilerek yasallaştırılmış, kendisi için konut yapmak isteyenlere bu bölgelerin içinden arsa tahsisi yapılarak gecekondular yayılımının kontrol altına alınması öngörülmüştür. Arsa tahsis etmek için kanunca belirlenmiş genel koşul; Ankara’ da 1 yıl ikamet etmiş olmak, kişinin kendisinin, eşinin ve reşit çocuğunun Ankara’ da mesken veya mesken yapmaya elverişli arsası veya meskende yarı hissesi olmamak, olarak belirlenmiştir. 14 gün sonra yürürlüğe giren 5228 sayılı kanun ile 5218 sayılı kanun genelleştirilerek arsa tahsisi için ikamet şartı kaldırılmıştır. Arsa tahsisleri, hiçbir mülke sahip olmayan kişilerden oluşan kooperatiflere ve yine hiçbir mülke sahip olmayan kişilerin kendilerine verilmiştir.

1959 yılında yürürlüğe giren 7367 sayılı kanun ile 5228, 5431, 6188 sayılı kanunlar ile vergi değeri üzerinden hazineden belediyelere devir olan arsa ve arazilerin ödenmemiş taksitleri ve hazine adına olan ipotek kayıtları terkin edilerek arsa üretimi desteklenmiştir.

1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondular Kanunu’nda arsa tahsislerinde öncelik; gecekonduların ıslahı veya tasfiyesi nedeniyle konutsuz kalan vatandaşlara verilmiştir. Bu kanun ile kişilerin kendi barınma sorununa çözüm aranmıştır. Bu nedenle de arsa tahsis edilecek kişilerde ; - dar gelirli olma, - kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde herhangi bir belediye sınırı içinde konut yapmaya müsait arsa veya ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık gelen bir

bağımsız bölümünün bulunmaması şartı aranmıştır. Belediyelerce tahsis edilen arsa, yapı ile bu arsalar üzerindeki yapılar ile oluşan taşınmaz malların tahsisi ile ilgili 775 Sayılı Kanunun 34. maddesi ile arsanın tahsis tarihinden itibaren 20 yıl içinde;

- a) Devir ve temlik olunamaz,
- b) Rehin ve diğer aynı haklarla takyide edilemez,
- c) Satış vaadi sözleşmesine konu edilemez,
- d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun talebine konu olamaz,
- e) Haczedilemez ve işgal olunamaz.

hükümleri getirilmiştir. Böylece kişinin barınma ihtiyacını karşılaması amacıyla yapılan arsa tahsisinin amacına uygun kullanılması için tedbir alınmaya çalışılmıştır. Ayrıca bahsi geçen kanunun geçici 1/b maddesi ile ilk kez hisseli arazi ve arsa üzerine hisse sahiplerince yapılmış yapılar için, müstakil parselin üretilebilmesine olanak sağlanmıştır. Bu kanun ile öne çıkan diğer bir diğer konu ise, gecekonduların ıslah bölgelerinde bulunup, belediye mülkiyetindeki ve 775 sayılı kanundan önce yapıldığı tespit edilmiş, konut olarak kullanılan gecekonduların tamir ve ıslahı sonrasında yapılacak imar ve parselasyon planlarına uygun olarak tapu verilmesidir.

775 sayılı kanun ile gecekondulara yönelik geliştirilen ıslah, tasfiye ve önleme hedeflerinden, gecekonduların önleme bölgeleri 775 sayılı kanun ile anılan bir uygulama olmuştur. 775 sayılı kanun G.Ö.B uygulamalarının, belediyeler eliyle yapılmasını öngörmesine karşın uygulama İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yapılmıştır. Bu kanun, kamulaştırılan G.Ö.B'leri arsalarına altyapı getirilerek halk konutu veya nüve konut yapacaklara tahsisi öngörmüştür. Ankara'da 1965-1976 döneminde 3208.3 hektar arazi 15 üzerinde G.Ö.B'sinin kurulması amacıyla kamulaştırılmıştır. Bu G.Ö.B'lerinden 6 tanesinin altyapısı tamamlanabilmiş, diğerlerinin ise kısmen bitirilebilmiştir. Aktepe ve Sincan en başarılı önleme bölgeleri olmuştur. Aktepe G.Ö.B'si için 96 hektar alanda 4000 konut ünitesi üretimi amaçlanmış fakat 3626 konut üretilebilmiştir. Aktepe G.Ö.B'sinin arsa tahsisi için ayrılan bir bölümü Bakanlık tarafından korunamadığından tahsis edilmeden gecekondular tarafından işgal edilmiştir. Sincan I G.Ö.B'nde de İmar ve İskan Bakanlığı tarafından kiralık konut üretilmiş, 1975 yılından sonra kooperatiflere arsa tahsis ederek konut üretimi desteklenmiştir. Diğer G.Ö.B'lerinde de kooperatiflere tahsis edilen araziler yapılaşmış, kendi evini yapana yardım yöntemlerinin

uygulanması amacıyla üretilen arsalar tahsis edilmeden, gecekondular tarafından işgal edilmiştir. Bu nedenle Ankara’da gecekondular önleme bölgesi uygulamasının amaçlarına ulaştığı söylenemez (Türel, 1987; 2019).

Özetle, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı kanun, gecekondular ifadesinin ilk kez kullanılması, gecekondular alanlarının tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olarak sınıflandırılması ve ıslah bölgelerinin iyileştirilmesi olanağını sağlaması yönüyle daha önceki af yasalarından ayrılmıştır. Bu kanunla, gecekondular alanlarında önemli iyileşmeler sağlanmasına rağmen, ne sorun çözülebilmiş, ne de yeni gecekondular alanlarının oluşması önlenebilmiştir. (Ekonomi Forumu, 1985; Türel, 2019)

15.5.1976 tarih ve 15588 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 775 sayılı Gecekondular Kanunu’na geçici maddeler ekleyen 1990 sayılı kanun ile 01.03.1976 yılı öncesi yapılmış gecekondular af kapsamına alınarak, Gecekondular Kanunu’nun temel amacından uzaklaştırılmıştır.

18.03.1983 tarih ve 2805 sayılı kanun ile hisseli şahıs arazilerinde yapılmış olan izinsiz yapılara, parselasyon ile müstakil parsel oluşturma gibi bir çözüm getirilmiştir. Aynı yıl yürürlüğe giren 2980 sayılı kanun ile; 02.06.1981 tarihinden önce yapılan gecekondular ile ilgili, hak sahipliği belirlenenlere Boğaziçi Alanı dışındaki ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekondular önleme ve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konut tahsisinde öncelik verilmesi sağlanarak 2805 sayılı kanundan yararlanılması sağlanmıştır. (2980 sayılı Boğaziçi Kanununun geçici 8 ve 9.Maddeleri)

24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı kanun ile ilk kez;

- Tapuya esas Tapu Tahsis Belgesi düzenlenmesine,
- İslah İmar Planları kapsamında Düzenleme Ortaklık Payı (%25) uygulanmasına,
- 2805 sayılı kanun gereği gecekondular maliklerinden alınan arsa kullanım bedelinin, gayrimenkul arsa bedeline dönüştürülmesine yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

2981 sayılı kanuna, 2 yıl sonra yürürlüğe giren 3290 sayılı kanun ile arsa tahsis edilecek kişiler ile ilgili olarak ilk kez “bir bölümü işyeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmama” koşulu eklenmiş, %25’e kadar olan imar planı düzenleme

ortaklık payı da (DOP) % 35 'e yükseltilmiştir. İslah imar planı onaylandıktan sonra verilen tapu tahsis belgesinin parselasyon planları sonrasında da verilebilir olması sağlanmıştır. 1986 yılında yürürlüğe giren 3290 Sayılı Kanun ile; 2981 sayılı kanunla kamu arazileri gecekondü sahiplerine rayiç bedel üzerinden verilirken bu kanun ile beyan esasına dönüşmüştür. 3290 sayılı kanun değişikliği ile 2981 sayılı İmar Kanunu'nun af kapsamı genişletilerek gecekondü alanları potansiyel kentsel arsa stoku olarak benimsenmiş ve bu yaklaşım kamu arsa ve arazilerini spekülâtorlere açık hale getirmiştir (Genç, 2014).

1987 yılında yürürlüğe giren 3366 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanundaki, ıslah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenmiş alanlarda tapuya esas teşkil edecek tapu tahsis belgesi verilmesi yerine, hak sahiplerine doğrudan tapu verilmiştir. 3290 sayılı kanun gibi 3366 sayılı kanun ile de 2981 sayılı kanunun kapsamını genişletmiştir. Ayrıca gecekondülardan ek harç alınması koşuluyla başvuru süreleri uzatılmış, kamu sahipliğindeki arazilere kişî sahipliğindeki arsalar da katılmış, yapı ruhsatı ve tapu verme işlemleri kolaylaştırılmıştır. Bu kanun ile gecekondü tanımına çeşitlilik getirilerek kaçak yapılmış her tür yapı, gecekondü gibi yorumlanarak bu yapı sahiplerine de ıslah bölgesi veya yakın çevresinden bağımsız, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre imar parseli verilebileceği hükme bağlanmıştır (Genç, 2014).

1988 yılında yürürlüğe giren 3414 sayılı kanun ile 775 sayılı gecekondü kanunun arsa tahsis koşullarında değişiklik yapılmıştır. Böylece 20 yıl olarak uygulanan tahsis koşulları 10 yıla düşürülmüş, yapılaşmaya ivme kazandırmaya çalışılmıştır.

2001 yılına gelindiğinde, 4706 sayılı kanun ile 31.12.2000 tarihinden önce hazineye ait taşınmaz mallar üzerinde yapılmış olan gecekondular affedilerek, hazine arazilerinin belediyelere tahsisi, sonrasında da şahıslara devri kolaylaştırılmış, gecekondü yapmak isteyenlere hazine arazilerinin çekiciliği arttırılmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişî Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanundur. 2006 yılında çıkartılan uygulama yönetmeliği ile 2981 sayılı kanun

kapsamında tapu tahsis belgesine sahip olmayan belgesiz ve kaçak gecekondulara hak sahipliliği tanıyarak yasallaştırmış ve enkaz bedeli ödenmesini sağlamıştır. Bu nedenle bölgesel bir imar affi olarak değerlendirilmiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemeyi amaçlaması itibariyle olumlu bir düzenlemedir (6306 sayılı kanun, madde:1). Fakat 2981 sayılı imar affi kanunu yürürlükten kaldırılmasına rağmen, geçici maddeleri ile 2981 sayılı kanunu 31.05.2023 tarihine kadar da yürürlükte tutması, kaçak yapı ve gecekondulaşma sürecini destekler nitelikte değerlendirilmektedir.

3.3.2 Yapının Dönüşümü İle İlgili Düzenlemeler

Birleşmiş Milletler Teşkilatı, 1950' lerden başlayarak, gelişmekte olan ülkelerde konut sorunlarını çözmek için, klasik nitelik taşımayan (nonconventional) konut yapım yöntemlerinin desteklenmesine önem vermiştir. Yöntem' in esası, ailelerin, kendi konutlarının yapımına, emekleri ve paralarıyla katılmaları ve bu yöndeki çabalarının kamu kuruluşlarınca da sistemli bir biçimde desteklenmesidir (Keleş, 1988). Ankara ile sınırlı olan 1948 yılında yürürlüğe giren 5218 sayılı kanun ile kişilere belediye sınırları içinde sadece bir yapısı olana bu kanundan yararlanma hakkı tanınmıştır. Hiçbir mülke sahip olmayan kişilere kendilerine konut yapmaları için belediye tarafından tahsis edilen arsaya yine belediye tarafından belirlenmiş konut tipinde 3 yıl içinde inşa etme koşulu getirilerek Birleşmiş Milletler Teşkilatının konut sorunlarını çözme yaklaşımına da uygun bir uygulama ortaya konmuştur.

14 gün sonra yürürlüğe giren ve 5218 sayılı kanunu ülkeye genelleştiren 5228 sayılı kanun ile tahsis edilen arsada bina inşaat koşulu olarak bir yıl içinde başlanıp, iki yıl içinde bitirme şeklinde değiştirilmiştir. Kooperatifleşmenin desteklendiği bu kanun ile konut ihtiyacını karşılamak isteyenlerce kurulmuş olan kooperatiflere ipotek karşılığı, Türkiye Emlak Bankası tarafından tahmini inşaat maliyetinin % 75' ine kadar Maliye Bakanlığınca belirlenen faiz oranları ile masrafsız ve komisyonsuz

borç verilmiştir. 1.5 yıl sonra aynı kanunda yapılan değişiklik ile, ithal edilmek istenen veya üretilmek istenen kavak, katran, çam, köknar ve ladin tomruk ile bunlardan imal edilecek kalas, lâta, tahta, kapı, pencere ve camekânlar muamele vergisinden ve gümrük vergisindeki artışlardan muaf tutularak, bina yapımı için malzemede de teşvik verilmiştir.

1949 yılında yürürlüğe giren 5431 sayılı kanun ile, kendi mülkünde yapı ruhsatı almadan inşaata başlanan yapının inşası durdurularak, yapım esası itibariyle yapı mahsurlu görülmez ise denetleme harcı 4 kat alınarak projeler onaylanmıştır. Yapı esas itibariyle mahsurlu görülür ve kanun hükümlerine uygun görülmez ise yıktırılmıştır. 1948, 1949 yıllarında tespit, arsa temini, yapılaşma koşullarının belirlenmesi hususlarında atılan yasal adımların ardından 1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı Bina Yapımını teşvik ve izinsiz yapılan binalar hakkında kanun ile ilk kez belediyeler tarafından ucuz, basit, toplu konut yapılabileceği hükmü getirilmiştir. İskâna, imara uygun olmayan yerlerde yapılan konutlar ile gecekonduların yıkılması sağlanarak, konutu olmayan kişilere iskâna, imara uygun, düzenli konutların üretilmesi ve 2 yıl ikamet şartı ile mevcut gecekonduların iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca bu kanun kapsamında ilk kez, bina enkaz bedeli ifade edilmiştir.³¹

6785 sayılı İmar Kanunu'na 1963 yılında yürürlüğe giren 327 sayılı kanun ile ilave edilen geçici kanun maddesi ile; 31.12.1962 tarihi ve öncesinde, belediyeler tarafından gecekondular bölgesi olarak tespit ve ilan edilmiş bölgelerde izinsiz yapılmış olan kamu tüzel kişilerine veya özel kişilere ait yapılara yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanma hakkı tanınmıştır. Yapıda yapı kullanma izni kapsamında olması gereken temel fiziki ve sıhhi özelliklerin varlığı göz ardı edilerek, yapı mevcut haliyle kabullenilmiştir.

775 sayılı Gecekondular Kanunu ile ilk kez gecekondular kavramı ortaya konularak, kendisine ait olmayan taşınmaz üzerine yapılmış, taşınmazın sahibinden habersiz, yasalara aykırı, ruhsatsız, yapı olarak tanımlanmıştır. Gecekondular

³¹ İmar Planı kapsamında yıkılması zaruri olan ruhsatsız yapılar Belediye Meclisi tarafından takdir edilerek bina inşaat bedeli sahibine ödenmiş, yıkımın enkaz bedeli ise sahibine ödetilmiştir. 6188 sayılı Kanun Madde 28.

tanımlayan bu dört ilke, gecekondunun oluşumunun gerçek nedenleri olarak ele alınmıştır. Gecekondunun Kanunu, süregelen konut sorununa çözüm arayışının en geniş ve somut halini sunmuştur. Kanun “Tasfiye”, korunması mümkün olmayan yapıların ortadan kaldırılması, “İslah”, mülkiyet ve teknik alt yapı sorunları iyileştirilerek mevcut durumlarının düzeltilmesi, “Önleme”, yeniden gecekondunun yapılmamasını sağlama, olmak üzere üç temel ilkeye dayanmıştır.

775 sayılı Gecekondunun Kanunu dar gelirli insanların konut yapımının, planlı bir şekilde yapılmasını amaçlayan ve önemli açılımlar yapan bir kanun olarak karşımıza çıkmaktadır. Tespit edilen bölgelerde, gecekondunun sahibi olanlar; konutunun ıslahı için veya yeni konut yapmak isterlerse yetkililerce her türlü ayni ve teknik yardım alabilmekte, gecekondunun sahibi olmayan kiracılar için de, ucuz kiralık konut temin edilinceye kadar veya arsa tahsis edilip gerekli ise de kredi verilmek suretiyle konut edinimi sağlanana kadar gecekondunun yıkılmaması sağlanmıştır.

Böylece yapı sahibinin ve kiracının gecekondudan gönüllü olarak ayrılması sağlanmaya çalışılmıştır. Diğer af yasalarında gecekondunun sahiplerine mülk konut edindirme politikasını öne çıkartılırken, sadece 775 sayılı Gecekondunun Kanunu ile kiralık konut üretimi önemsemıştır.

Gecekondunun iyileştirme, tasfiye (ortadan kaldırma) ve önleme bölgelerinde ihtiyaç duyan gecekondunun sahiplerine, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Belediyelerin denetimlerinde oluşturulan fonlar ile belli şartlarda kredi verilmiştir. Konut ihtiyacının giderilmesi ve inşaat yapımına ivme kazandırmak için, arsa tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içinde inşaatla başlanarak, inşaatın nüve kısmının bitirilmesi şartı getirilmiş, aksi durumda arsa tahsisi iptali söz konusu edilmiştir.

775 sayılı kanun ile, hazinenin, özel idarelerin ve Vakıflar İdaresi dışındaki katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arazi ve arsalardan veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, belediye sınırları içinde olanlar bedelsiz olarak ilgili belediyenin mülkiyetine geçmesi, gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallarında anlaşma yoluyla belirlenecek bedellerin ödenmesiyle devrini öngörmüştür (Madde 4). İslah ve tasfiye bölgelerinde kalan özel mülkiyete ait taşınmazların da lüzumlu durumlarda,

belediyelerin sahipleriyle anlaşarak satılabileceği ya da kamulaştırılabileceği hükmü yer almıştır (Madde 5). Ayrıca, gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinde bulunan arsa sahipleri (binalı ve binasız) yaptırılacak yol, kaldırım, kanalizasyon, su, elektrik gibi kamu hizmet ve tesisleri yapıldıktan sonra, yapılan harcamaların tamamına, Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen şekilde parasal katkıda bulunmaları öngörülmüştür (Madde 24).

İlk kez 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile ifade edilen ıslah imar planları ile, kanunun yürürlük tarihinden önce yapılan, mevzuata uygun hale gelebilecek gecekondulara 2 yıl süre tanınarak gerekli düzenlemeyi yapmaları istenmiştir. Aksi halde enkaz bedeli yapı sahibinden karşılamak üzere %10 fazlası ile yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu noktada, 1976 yılında Kanada'nın Vancouver kentinde gerçekleşen I.HABİTAT Konferansları sonucunda gecekondu yapılarında iyileştirmenin ön planda olduğu bir yaklaşımla konut potansiyeli olarak da algılanabileceği görüşünün öne çıkması, ülkemizde 1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondu Kanunu'nun dönemine göre donanımlı bir kanun olduğunu göstermektedir (Türel, 2019). Toplumsal işbirliği ve dayanışma türü olan, konut yapımında kendine yardım (self-help) ve karşılıklı yardım (mutual help) yönteminin de bu dönemde öne çıktığı görülmektedir. Ruşen Keleş'e (1988) göre; kendi evini yapana yardım yönteminin dayandığı ilkelerden birincisi, başka klasik ya da çağdaş yöntemlerle konut sahibi olmasına olanak bulunmayan ailelerin, kendi mali güçleriyle karşılayabilecekleri bir maliyetle konut edinmelerini sağlamak üzere katkılarını gerçekleştirmek; ikincisinin de, bu katılım çabalarının, devletin çeşitli olanaklarıyla desteklenmesidir. Ailenin katkısı, yapım sürecine işgücü ile katılmak, bir yüklenici gibi davranmak ya da her ikisini birlikte yapmak biçiminde olabildiği gibi, para ile katkıda bulunmak ve bitmiş konuta girdikten sonra, onun eksiklerini tamamlamak, konutu genişletmek ve iyileştirmek biçiminde de olabilmektedir. Kamunun katkısı ise, projelerin hazırlanmasına yardımcı olmak, katılımı özendirmek, projenin gerekli kıldığı kamusal tesisleri gerçekleştirmek, yapı gereçlerini sağlamak, işçi bulmak, evini yapacakların teknik eğitimlerini sağlamak ve ailelere elverişli koşullarla konut kredi bulmak biçimlerini almaktadır (Keleş, 1988). 775 sayılı kanun kapsamındaki hükümler de bu bakış açısını destekler niteliktedir (Madde 25).

Belediyeler bu dönemde arsa sağlama konusunda başarılı olamamışlardır. 775 sayılı yasa kapsamında 60.000 kişi arsa talebinde bulunmuş ancak 6.000 kişinin talebi karşılanabilmiştir (Gür, 2000). Bu durum karşısında gecekondulaşma hızla devam etmiş, büyük ölçüde sermayenin mantığı ve çıkarları gecekondulaşma sürecini belirlemiştir (Aslan, 2008).

1983 yılında, imar ve gecekondulaşma mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek amacı ile 2805 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile Ereğli Kömür Havzası, adalar, tarihi değeri olan yerler, 1981 yılı içinde orman sınırları içinde olmasına rağmen orman niteliğini kaybetmiş yerler, Türk Silahlı Kuvvetlere ait yapılar, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki köy ve mezraların yerleşik alanlarındaki tapulu konutlar, müstemilatlar, nehir kenarlarındaki 500 metre kara yönündeki kuşak içinde kalan yapılar bu kanunun kapsamı dışında bırakılmıştır. 2805 sayılı kanun ile ilk kez, en geç altı ay içinde il idare kurulları veya belediye encümenlerince gecekonduların tapuları verilinceye veya tasfiye edilinceye kadar alınmak üzere arsa kullanım bedeli tespit edilerek, tahsil edilmiştir. Hisseli şahıs arazilerinde yapılmış olan izinsiz yapılara, parselasyon ile müstakil parsel oluşturma gibi çözümler getirmiştir. Birden fazla gecekondusu olanlara, sadece dilediği bir gecekondusu tahsis edilmiş, diğer gecekondunun ise 1 yıl içinde hak sahipliği taşıyan kişilere satışı istenerek konut ihtiyacının azaltılması amaçlanmıştır. 2805 sayılı kanun ile af kapsamı dışında bırakılan İstanbul Boğaziçi Alanlarındaki gecekondular, 8 ay sonra yürürlüğe giren 2980 sayılı Boğaziçi Kanunu ile 2805 sayılı kanun kapsamına alınmıştır.

Daha önce çıkarılan gecekondulaşma af yasalarında, kent yoksullarına kent yaşamında güvence sağlama anlayışı hakimdi. Fakat uygulamadaki aksaklıkları adına, 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı kanun ile; gecekondulaşma sahiplerinin kent rantlarından pay almasına olanak vererek yapsatçılar eliyle gecekondularını imarlı konutlara dönüştürmenin yolu açılmıştır. (Ekonomi Forumu, 1985) Yine aynı kanun ile gecekondulaşma ve imara aykırı yapılar; muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve bu kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar şeklinde 3 ayrı

kriterde sınıflandırılmıştır. 2805 nolu kanunda “yıkılacak” olarak tasnif edilen yapılar, 2981 sayılı kanunda, “bu kanundan yararlanamayacak olan yapılar” olarak ifade edilerek yıkım öngörülmemiştir. İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekonduların tespiti noktasında da, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş, inşaatına başlanmış olması koşulları tüm yapılar için uygulanmıştır.

2981 sayılı kanun ile tapu tahsisinin 400m² olarak sınırlandırılmasına rağmen gecekonduların sahiplerine 4 katta kadar yapılaşma hakkı 3290 sayılı kanun değişikliği (Madde:12) ile tanınması gecekondudan apartmanlaşmaya giden sürecin ilk yasal basamağını oluşturmuştur. Barınma ihtiyacı konut üretiminde, 2981 sayılı kanun ile apartmanlaşmaya, konut yapım tekniğinde de kendine yardım (self-help) ve karşılıklı yardım ile üretimden, yap-satçı ve büyük müteahhitler eliyle daha az emek yoğun bir endüstriyel üretime taşınmıştır. Ayrıca, 2981 sayılı kanun kapsamı dışında tutularak İstanbul ve Çanakkale Boğazlarına sağlanan istisna 1986 yılında yürürlüğe giren 3290 sayılı kanun ile kaldırılarak iki kanunun yürürlük tarihleri arasındaki 1 yıllık süre içinde yapılmış olan Boğaziçi gecekonduları affedilmiştir. Görülmektedir ki, 3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanunun sınırları genişletilmiştir. 3290 sayılı kanun ile yapılan genişlemede bir önemli nokta, ilk kez konut fonksiyonunun dışında, kısmen işyeri, önce konut olarak kullanılıp sonradan işyerine çevrilen gecekonduların af kapsamına alınmış olmasıdır. Böylece kişinin barınma ihtiyacı için yapılan af kanunu düzenlemeleri yerini rantsal getirilerin ön planda olduğu kanun düzenlemelerine bırakmıştır.

3290 sayılı kanun ile; kamu veya kendi arsası üzerinde imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapı ya da yapı bölümlerinin kendi katı içinde tamamlanması için temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş veya kat kolonları dökülmüş olan binalara, kanunda belirtilen tarihlerden önce başlanmış gecekondulara, kendi arsa veya arazisi üzerinde imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapı ya da yapı bölümlerinin kendi katı içinde tamamlanması için "ruhsat" ve bitimine uygun olarak da "kullanma izni belgesi" nin düzenlenmesine olanak sağlanmıştır. Ayrıca, 2981 sayılı yasa ile kamu arazileri gecekonduların sahiplerine devri rayiç bedel üzerinden yapılırken bu kanunla beyan esasına göre işlem yapılmış, İslah

imar planlarının onayı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'ndan alınarak yerel yönetimlere devredilerek spekülasyona açık bir yaklaşım benimsenmiştir.

2981 sayılı kanunun kapsamının arttırılması için yürürlüğe giren 1986 tarihli 3290 sayılı kanun ile de konut üretiminde self-help döneminin sona erdiği, çok sayıda gecekondulu bölgesinin hızla apartmanlaştığı görülmektedir.

1988 yılında 775 sayılı Gecekondulu Kanununda değişiklik öngören 3414 sayılı kanun ile 20 yıllık süre içinde arsa borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi durumunda 1 yıl içinde inşaata başlama, 2 yıl içinde bitirme koşulları kaldırılarak, arsa tahsis bedellerini ödeyip gecekondusunu satma, başka bir yerde gecekondulu yapma veya gecekondusunu müteahhide verme gibi hususlarda özgürlük tanınmıştır.

1990 yılında yürürlüğe giren Kıyı Kanunu ile de sahil şeridindeki imar adalarındaki kısmi yapılaşmalar kapsamında müktesep haklar verilmiş, bu yolla henüz yapılaşmamış birçok sahil şeridinin de potansiyel yapılaşma alanı haline gelmesine neden olmuştur.

Yapı kullanma izni olmayan yapıların elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinden faydalandırılmasına olanak sağlayan 4736 (08.01.2002 tarihli), 4833 (29.03.2003 tarihli), 5027 (24.12.2003 tarihli), 5784 (09.07.2008 tarihli) gibi yama kanunlar ile 12 Ekim 2004 yılından önce imar mevzuatına aykırı yapı yapan ve yaptırana yönelik hapis cezalarının affedilmesini sağlayan 5377 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184. Maddesi'nde yapılan değişiklikler imar mevzuatına aykırı yapılaşmayı körüklemiştir.

Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Yapı gibi daha önce kanunlarda yer almamış tanımlamaların yer aldığı ve doğal afet risklerinin azaltılması çerçevesinde atılan en önemli adımlardan biri olmasıyla 6306 sayılı kanun önemlidir. Fakat imar afları perspektifinden bakıldığında halen 2981 sayılı kanunun geçerliliğini korumasını sağlamasıyla da çelişkiye açık bir kanun olarak değerlendirilmektedir.

3.3.3 Diğer Politikalar

Geleneksel gecekondular daha çok tek katlı, derme çatma, düşük kaliteli, kullanılmış ve ucuz malzemededen, kısmen de olsa gecekonduların sakinlerinin kendi emekleriyle, bazen de dayanışma ile hazine arazisi üzerine yapılır ve daha inşaat sürecinde konut kullanılırdı (Ekonomi Forumu, 1985). Ruhsatsız yapılaşma sorununa çözüm olarak 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasa çıkartılmıştır (Şenyapılı, 1998). Bunlar, her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırmasını öngören 1983 tarihli '2805 sayılı yasa'; gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-İslah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondulara tapu verilmesini öngören 1984 yılında yürürlüğe giren '2981 sayılı yasa'; konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünü kapsayan ve gecekonduların alanlarında dört kat yapılaşma hakkı veren 1986'da yürürlüğe giren '3290 sayılı yasa'; boş alanlara plan yapılmasına izin veren ve tapu tahsis belgeli gecekonduların parsellerinin satışına imkân tanıyan 1987'de çıkarılan '3366 sayılı yasa'; ve son olarak, 775 sayılı gecekondular yasasının getirdiği bütün sınırlamaları ortadan kaldıran ve tüm kaçak yapıları af kapsamına alan 1988 tarihli '3414 sayılı yasa'dır. Bu yasa grubu, gecekonduların alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekonduların stokunun apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Ancak, dönüşümü piyasa koşullarına bırakarak yapmıştır (Ataöv & Osmay, 2007).

Apartmentlaşma sürecinin ivme kazanmasıyla yapılan bu yeni tür gecekonduların, çok katlı olarak, kaliteli malzemededen, piyasa mekanizması içinde inşaat işçisi ve usta kullanılarak, daha ciddi ve ileri doğru bir hesap ve rant beklentisiyle inşa edilmesi söz konusudur. Kentsel rantların hızla artması, daha önce yapılan gecekonduların rant beklentilerini artırmanın yanında yeni yapılan gecekonduların tamamen bu beklentiye göre inşa edilmesine de yol açmıştır (Ekonomi Forumu, 1985). Dönemin yasal çerçevesi ile dönüşüm, önce yasadışı konutu yasallaşması, sonra planlı gelişim alanları oluşturulması, konut kat sayısının artırılması, uygulamanın konut dışını kapsayacak biçimde genişletilmesi ve son olarak, boş alanların imara açılması yoluyla gerçekleşmiştir (Ataöv & Osmay, 2007). Sonuçta çıkarılan her gecekondular affi, kendinden önce yapılan gecekondulara yasal güvence sağlayarak yeni gecekonduların yapılmasını önlemeyi amaçlamasına

rağmen, “ nasıl olsa yeni bir af daha çıkar” beklentisinin doğmasına yol açarak, yeni gecekodu bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur (Ekonomi Forumu, 1985) .

Türkiye’de kentsel dönüşümde en çok ön plana çıkarılan konu gecekodu alanlarının dönüşümüdür. Türkiye’de kentsel dönüşüm sorunlarına cevap, belirli bir plan ve program dahilindeki siyasal müdahalelerden çok, piyasa koşullarına, toplumun ‘spontane’ çözümlerine ve merkezi ve yerel yönetimlerin karşılıklı etkileşimlerine dayanılarak verilmiştir. Türk kentleri, Batı kentlerinden daha hızlı dönüşüm süreçleri yaşamaktadır. Bu dönüşümü denetleyen, yönlendiren kurumsal ve yasal düzenlemeler ile getirilen planlama yaklaşımları, çoğu kez dönüşümün gerisinden gelmiştir (Türel ve Diğerleri, 2005) 2000’li yıllara gelindiğinde gecekodu sorununa kentsel dönüşüm yaklaşımı ile çözüm aranmaya başlanmıştır. Özellikle Marmara ve Düzce Depremlerinin ardından oluşan duyarlılıkla afetler karşısında risk azaltımı araçlarından biri olarak kentsel dönüşüm gündeme gelmiştir. (Genç, 2014)

2004 yılında yürürlüğe giren alan sınırları belirli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan kanunlardır. 6306 sayılı kanun öncelikli olarak afet riski altındaki ve riskli yapıları dönüştürmeyi amaçlayarak, 23. maddesi ile 2981 sayılı kanunu yürürlükten kaldırmıştır. Fakat 23.maddenin yürürlük süresinin sürekli uzatılmasıyla, 2981 sayılı imar affi kanununu 31.05.2023 tarihine kadar yürürlükte tutmaktadır. Böylece gecekodu ve imara aykırı yapılar rantabl kılınarak, af süreci uzatılmaktadır.

3.3.4 Son Bir Değerlendirme

Çalışmanın üçüncü bölümünde, 1948-2018 zaman dilimi içinde yürürlüğe giren 24 ayrı imar affi kanununun konut üretim sürecine yönelik uygulamalar ortaya konarak, ortaya çıkan kırılmalar değerlendirilmiştir.

İmar affi kanunlarının tanıdığı hak ve uygulamalar irdelendiğinde, içinde bulunduğu dönemin ihtiyaçlarına yönelik çözümler sunan bir süreci ortaya koyduğu

görülmektedir. Türkiye 1950’li yıllarda, 100.000 nüfusun üzerinde 5 kenti olan, Osmanlı’dan gelen hukuksal yapının revize edilmeye başlandığı, tarıma dayalı bir ekonominin hâkimiyetindedir. 1948 yılında önce Ankara özelinde sonrasında ülke genelinde uygulanan 5218 ve 5228 sayılı kanunlar ile kişinin barınma ihtiyacını karşılamak için işgal ettiği arsaların mülkiyetinin, işgal edilene verildiği bir uygulama benimsenmiştir. 1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı kanun ile ilk kez enkaz bedeli ifade edilmiş ve imar planı kapsamında yıkım zorunluluğu olan ruhsatsız yapıların yıkımında bu bedel yapı sahibine ödetilmiştir. Bu uygulama 2000’li yıllardan itibaren (5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu dahil) karşılık bulmuştur.

Islah imar planları aracılığı ile gecekonduların önleme bölgelerinde gecekonduların yapılaşmasının kontrollünün sağlanması yaklaşımı 775 sayılı kanun ile yasallaştırılmıştır. 775 sayılı Gecekondular Kanunu (1966), gecekonduların yasal zemine tanımlayan ve içerdiği politikalar ile döneminin ilerisinde bir vizyona sahip olan önemli bir kanundur. Bu kanun kapsamında uygulanan Islah İmar Planları ile gecekonduların gelişimi planlı bir zemine taşınmıştır. Gecekondular için önleme, ıslah ve tasfiyeye yönelik kurallar Islah imar planları aracılığı ile uygulamaya konulmuştur.

Sanayileşmenin artışı, kırsal nüfusun büyük kentlere hazırlıksız göçü, konut ihtiyacını körüklemiştir. Gecekondular Kanunundan (1966), 17 yıl sonra yürürlüğe giren 2805 sayılı kanun ile gecekonduların tapuları verilinceye veya tasfiye edilinceye kadar alınmak üzere arsa kullanım bedeli tespit edilerek tahsil edilmiştir. Sonrasında ard arda yürürlüğe giren af kanunları ile sadece gecekondular değil kaçak yapılar da kapsanarak uygulama genişletilmiştir.

1948 yılında başlayan işgal edilen arsaların mülkiyetinin verilmesi süreci;

-2981 sayılı kanun (1984) ile tapu tahsis belgesine,

-3366 sayılı kanun (1987) ile doğrudan tapu verilmesine,

-3414 sayılı kanun (1988) ile arsa tahsis bedelinin ödenmesi sonrasında, gecekondusunu satma, başka bir yerde gecekonduların yapma veya gecekondusunu müteahhide verebilme hakkının el edilmesine,

-7143 sayılı (2018) İmar Barışı Kanunu ile hazineye ait mülkiyetler üzerinde bina inşa ederek yapılan işgaller ile arsa mülkiyetinin teminine, dönüşmüştür.

Gecekonduları ve kaçak konutu kapsayan af kanunları süreç içinde;

- 2805 sayılı kanun (1983) ile yapıların sınıflandırılmasına,
- 3290 sayılı kanun (1986) ile konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünün kapsanmasına,
- 7143 sayılı (2018) İmar Barışı Kanunu ile de fonksiyon ayrımı yapılmaksızın tüm kullanımların (konut, sanayi, ticaret gibi) yararlanmasına, dönüşmüştür.

Af kanunları kapsamında arsa ve yapılaşmaya yönelik öne çıkan kırılmalar ise;

- 2805 sayılı kanun (1983) ile hisseli şahıs arazilerinde izinsiz yapılar için parselasyon planı ile hisseli parsel oluşturulması,
- 2981 sayılı kanun (1984) ile en çok 400m² arsa tahsis hakkı tanınması,
- 3290 sayılı kanun (1986) ile apartmanlaşma,
- 3414 sayılı kanun (1988) ile tahsis hakkının satışına izin verilmesi olarak sıralanabilir.

Af kanunlarının genelinde öncelikle ruhsatsız inşa edilen yapılar benimsenmiştir. 7143 sayılı (2018) İmar Barışı Kanunu, bu yaklaşıma ilaveten emsal aşımı olan yapıların da aftan yararlanmasına olanak tanımıştır.

Gecekondu yapılarının tespiti konusunda 775 sayılı kanun öncülük etmiştir. Bu kanun kapsamında, bakanlık ve belediyeler aracılığı ile hava fotoğrafları, ölçekli krokiler, haritalar ile yapı ve yapıların kullanım fonksiyonuna yönelik tespitler yapılmıştır. 2981 sayılı kanun ile gecekondu ve imara aykırı yapıların fiili tespiti ve yapı güvenliğinin belirlenmesi için ilgili bakanlık tarafından kurulan yeminli bürolara görev verilmiştir. Ancak 7143 sayılı İmar Barışı Kanunu ile yapının aykırılığın tespiti kişinin beyanına göre kayıt altına alınmıştır.

Af kanunları nedeniyle yapı güvenliği açısından hiçbir şekilde yapı kullanım izin belgesi alamayacak ancak hâlihazırda kullanımda olan birçok yapının, kayıt altına alınmak sureti ile kamu hizmetlerinden yararlanmaları sağlanmıştır. Ayrıca son af kanununda riskli yapı statüsündeki yapıların bu kanun kapsamında yapı kayıt belgesi olsa dahi cinsinin değiştirilip kat mülkiyeti kurulamayacağı belirtilmiştir. İşgal edilmiş kamu arazileri ve özel mülkiyet üzerinde kaçak yapılmış yapıların bu yapıların yapı güvenliği beyan sahibinin sorumluluğuna bırakılmıştır.

BÖLÜM IV

İMAR BARIŞI ADI İLE TANIMLANAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 16. MADDE DEĞİŞİKLİKLERİNİN TÜRKİYE’DE İMAR AFLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1 İmar Barışı Kanun Düzenlemesi

4.1.1 Kanunun Amacı

3194 sayılı İmar Kanunu “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” amacıyla düzenlenmiştir (3194 Sayılı Kanun, Madde1). “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar” bu kanunun kapsamını oluşturmuştur (3194 Sayılı Kanun, Madde 2). İmar Kanun ile oluşturulan imar düzeni, imar planları aracılığı ile yapılaşmaya esas kurallar üzerine kurulmuştur. İmar Kanunu kapsamında hazırlanan “ruhsat” belgesi yapının İmar Kanunu’na uygun olarak yapıldığının resmi belgesi niteliğindedir (Çelik & Altıparmak, 2018). Ruhsat işlemleri ise; imar mevzuatı kapsamında üretilen imar planlarının uygulamaya geçişinde yapılaşma öncesi, imar düzeninin korunması ve geliştirilmesi amacıyla maliklerin arsaları üzerinde yapı yapma, değişiklik, ilave yapma haklarının korunması ve denetlenebilmesi için getirilmiş denetleme düzenlemeleridir (Gerem, 2020). “Ruhsat” İmar Kanunu’na uygun bir yapıyı tanımlarken, imar düzeninin sağlanmasında temel bir yapıtaşı oluşturmaktadır.

Türkiye’nin kentleşme tarihi çok sayıda imar affi kanununu içermektedir. Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma, kontrolsüz ve plansız gelişme sonucunda plansız yapılaşmaya fırsat verilen dönemlerle gelişmiştir. İmar affi olarak bilinen bu

kanunlar ile İmar Kanunu'na aykırı yapılar kayıt altına alınmayarak, görmezden gelinmiş ya da arsa mülkiyetinde düzenlemeleri içeren yasallaştırmalarla apartman türü yapılara dönüşümlerine olanak tanınmıştır.

7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 18.05.2018 tarihinde Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun 16. maddesi ile 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na Geçici 16. madde ile eklenerek kamuoyuna "imar barışı" olarak duyurulan süreç, kanunda belirtilen zamana kadar uygulanmıştır. Böylece bu sürecin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılara yeniden veya kentsel dönüşüm yapılarına kadar yapı sahibine kullanım hakkı sağlayan, imar affi niteliği taşıyan bir kanun düzenlemesi olduğu görülmektedir.

Kanun'un Geçici 16. maddesinin 1. fıkrasına göre, "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir". Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir." Bu maddeye göre kanunun amacı;

- imar barışının sağlanması,
- afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasıdır.

"İmar Barışı" hukuki bir tanım olmamakla birlikte, imar düzenine aykırı yapıların sahipleri ile devlet arasındaki "uzlaş" olarak anlaşılmaktadır. Devletin imara ilişkin denetim ve kontrol yükümlülüğünü yerine getirmemesinden kaynaklanan imar düzenine aykırılıklarından doğan yükümlülüklerin ve cezaların kanun koyucu tarafından bir süreliğine affedilmesi" olarak açıklanabilir (Özlüer, 2018, s. 317). Bu noktada kanun düzenlemesinin, imar kanuna uygun olarak imar

düzenini sağlayan yapı sahipleri lehine olması, toplumsal eşitlikten uzaklaşmayı da beraberinde getirmektedir.

Devlet tarafından ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması, afetlere karşı imar düzenini sağlama ve sağlıklı kentleşme hedeflerini desteklemektedir. Fakat İmar Barışı düzenlemesinin 1. fıkrasındaki “..... yapı kayıt belgesi başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.” hükmü, afetlere karşı imar düzenin sağlanması hususunda çelişki oluşturmaktadır. İdarelerin görev ve sorumluluklarının başında imar düzenin sağlanarak sağlıklı yaşanabilir alanların düzenlenmesi gelmektedir. Bu da ancak yapısal kontrol mekanizmasının işletilmesi ile mümkün olabilmektedir. Yapı sahibi beyanına dayalı bir sistemle, sağlıklı bir çevrenin oluşturulması mümkün olmadığı gibi, İmar Barışı Kanununun amacı da bu değildir.

İmar Barışına ihtiyaç duyulmasının temelinde; kayıt dışı, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşmış yapıların kayıt altına alınmadan, doğal afetlere yönelik alınabilecek her türlü tedbirin yetersiz kalacağı bulunmaktadır. Elde edilecek ekonomik gelirin devlet eliyle kentsel dönüşüm için kaynak olarak ayrılması, konut ihtiyacının TOKİ gibi devlet kurumları vasıtasıyla uygun maliyet ile afetlere dayanıklı konutların arzı açısından önem arz etmektedir.

Ayrıca imar barışı olarak bilinen kanun düzenlemesi ile elektrik, doğalgaz, su gibi altyapı hizmetleri için abonelik hakkı verilerek kaçak kaynak kullanımının önüne geçmek, yapı yıkım iptalleri ile ve kat mülkiyeti hakkı verilerek bu yapıların ekonomik bir değer olarak kullanabilmek hedeflenmiştir.

4.1.2 İmar Barışı Aşamaları

İmar Barışı Kanunu 8 aşama ile özetlenmiştir.

1.Aşama - Yapı Sahibinin Beyanına göre Yapı Kayıt Belgesi Başvurusu

Başvuruda, aykırılığın kapsamı, kullanım amacı, yapı alanı, bağımsız bölüm sayısı, arsa birim m² değeri, yapının bulunduğu arsanın yüzölçümü, mülkiyet durumu, yapı sınıfı, aykırılığın niteliği gibi bilgiler talep edilmektedir.

2. Aşama- Yapı Kayıt Belgesinin Alınması

Yapının bulunduğu arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında yapı kayıt bedeli tahsil edilmektedir.

3.Aşama - Kat Mülkiyeti Kurulması

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatının bulunması gerekmektedir. Yapı Kayıt Belgesine ödenen konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş bedele ilaveten kat mülkiyeti kurulması aşamasında konutlarda yüzde üç; ticari kullanımlarda yüzde beş olmak üzere toplamda konutlarda yüzde altı, ticari kullanımlarda yüzde on bedel tahsil edilmektedir.

4. Aşama- Yapı Kayıt Belgesinin Sağladığı Avantajlar

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir. Geçici su, elektrik, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerine abonelik yaptırılabilir. Yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapıya kullanım hakkı sağlar.

5. Aşama- Arsa Satışı

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır (3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesi). Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır (3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesi).

6.Aşama - İstisnalar

- 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde kanun eki kroki ile gösterilen alan,
- İstanbul tarihi yarımada içinde kanun eki kroki ile gösterilen alan,
- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun ile belirlenmiş Tarihi Alanda,
- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda,
- Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılarda, İmar Barışı Kanunu uygulanmaz.

7.Aşama - Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi

Yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir

8.Aşama- Son Tarih

15.06.2019 tarihine kadar başvuruda bulunmuş olanların yapı kayıt bedeli ödeme süresi; yapı kayıt bedelinin en az %25 'inin 31.7.2019 tarihine kadar peşin olarak, kalan kısmının ise takip eden aylarda taksitli olarak ve her ayın birinde kalan kısmın %2 oranında artırılması suretiyle hesaplanacak miktarın yatırılması şartıyla 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış ve sonlandırılmıştır.

4.1.3 Yapı Kayıt Belgesinin İşlevi & Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenecek Yapılar

İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek olan “Yapı Kayıt Belgesi” ile imar düzenine aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınarak, bu yapıların mevcut durumu koruma altına alınarak yasallık kazandırma amaçlanmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi; yapıların ömrünü tamamlayana kadar veya kentsel dönüşüm sağlanana kadar yapı sahiplerine kullanım hakkı veren, beyana dayalı bir sistemin belgesi olarak tanımlanabilir (Kalabalık, 2018).

Yapı Kayıt Belgesi verilebilmesi için kanununda belirtilen koşullar, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için ilgili idareye başvuru ve yapı kayıt belgesi bedelinin yatırılmasıdır. Yapının bulunduğu arsanın 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında kayıt bedeli alınarak, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılması hükmedilmektedir.

İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesinin 10. fıkrası "Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir" şeklindedir. Böylece Yapı Kayıt Belgesi ile, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak oluşturularak kentsel dönüşüm gerçekleşene kadar yapı sahibine yapıyı kullanma hakkı verilmektedir. Kanunda geçici süre için verildiği ifade edilen yapı kayıt belgesinin kapsadığı süre, yapı ömrü ile ilişkili olduğundan, bu durum kısa bir zaman dilimi değildir. Ayrıca imar barışı olarak bilinen kanun düzenlemesinin 1. Fıkrası "...Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir" şeklindedir. Ayrıca 1. fıkrada "afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması,..." ifadelerinin yer alması, beyana dayalı bir sistemin uygulanarak, imar düzeni değiştirmeye yönelik değil, afetten korunmaya yönelik oluşturulacak imar düzeni öncesindeki bir kayıtlama olduğunu ortaya koymaktadır. Yapıya ait bilgiler beyan yoluyla temin ediliyor olsa da, yapı kayıt belgesi alan yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Yapılar Hakkındaki Kanun'dan muaf tutulmamışlardır. Yapı sahiplerine yapı kayıt belgesi ile yapı ömrünü tamamlayana ya da kentsel dönüşüm yapılarına kadar kullanım hakkı verilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Yapılar Hakkındaki Kanun' nun amacı, "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek" olarak belirlenmiştir (Madde.1). Bu amaç doğrultusunda aynı

kanunun aşağıda yer alan Ek madde 1a ve 1 b bentleri ile riskli alan belirleme sahası genişletilmiştir.

“ Ek 1 (a); Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

Ek 1 (b); Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.”

Yapı kayıt belgesi alan yapıların riskli alanlarda bulunma, yapıların ise riskli yapı olması olasıdır. Bu nedenle imar barışı ile yapı kayıt belgesi alan yapılar potansiyel dönüşüm alanları olarak da değerlendirilebilir.

4.1.4 Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenmeyecek İstisnalar

Yapı Kayıt Belgesinin konu edilemeyecek yapılar imar barışı içinde istisnalar olarak tanımlanmış, 6.6.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 8. Maddesi'nde de aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

"a) 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez."

Ayrıca mülkiyet devri yapılamayan kamu malları Kadastro Kanununun 16.maddesi "Kamu Malları" başlığında düzenlenmiştir. "Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerlerden:

"A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgâh, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler. Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.”

Bu kapsamda mülkiyete konu edilmeyen mallar, özel mülkiyete de konu edilemez. Bu alanlarda Yapı Kayıt Belgesi verilmiş olması, İmar Kanunu kapsamında işlem yapılmasına engel olamayacağı gibi mülkiyete konu edilemezler. Karadeniz Bölgesindeki yayla ve otlaklardaki, sit alanlarındaki yapı kayıt belgesi almış, fakat imara aykırı yapı olarak işlem yapılan, yıkım kararı uygulanan uygulamalar görülmüştür.

Bu kapsamın dışında kalan tüm yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenebilmektedir. Bu durumda ülke geneli göz önüne alındığında korunması gereken kültür ve tabiat varlıklarının tahribatını engellemenin mümkün olmadığı görülmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar ile “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” hükmü ile önlem alınmaya çalışılmıştır.

4.1.5 Yapı Kayıt Belgesi ile Elde Edilecek Haklar

Yapı Kayıt Belgesi, bazı yapılar için mülkiyet hakkı kurmaya esas bir belge iken, kanunda belirtilen istisnai alanlardaki ve Anayasa’da özel olarak koruma altında olan, tabii varlıklar, ormanlar, kıyılar gibi yerlerdeki yapılar için mülkiyet hakkına dönüştürülme ihtimali bulunmayan bir kayıttır (Özlüer, 2018).

Yapı Kayıt Belgesi ile elde edilecek haklar, 6.6.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 6. Maddesi'nde belirtilmiştir.

Özetle;

- 1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
- 2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- 3) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dâhil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapabilme hakkı verilir.
- 4) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16.5.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.
- 5) İnşaat halindeki yapılarda 31.12.2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.
- 6) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.
- 7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

şeklindedir.

4.1.6 İmar Barışı Sisteminde Eksik Olan Hususlar

İmar Barışı sisteminde eksik olan hususlar şöyle tanımlanabilir:

- 1) Başvuru beyan sistemi içinde müracaat edilen yapının risk durumunun tespitine ilişkin bir sorgulamanın bulunması gerektiği,
- 2) Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amaçlanırken, İmar Barışı Kanun düzenlemesinde belirtilen istisnaların daha kapsamlı doğal ve tarihi alanlara yönelik tahribatı engelleyici olması gerektiği,
- 3) Merkezi ve yerel yönetimin kontrol eksikliğinin de etkisi ile ortaya çıkan ruhsatsız yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırılıkların belirlenmesinde, beyana

dayalı bir sistem olsa dahi, muhakkak kontrol mekanizmasına yer verilmesi gerektiği, öne çıkmaktadır.

Bu haliyle İmar Barışı Kanun düzenlemesi ile amaçlanan, imar barışı ve afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması, vatandaşın başvurusu doğrultusunda sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm için kullanılacak bütçe geliri de sağlanmıştır. Fakat merkezi ve yerel yönetimlerin sorumluluğunda olan yapıya yönelik kontrol ve denetim göz ardı edilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi aracılığı ile işgal edilen arsaların mülkiyet hakkına erişimin sağlanması, planlı ve plansız alanlardaki yapılaşmalar, planlamanın düzenleme işlevini etkisiz kılmaktadır.

4.1.7 Önceki İmar Affı Kanunları ve İmar Barışı

1948 yılında Ankara özelinde verilen ilk tahsis hakkı, 5228 sayılı kanun ile genelleştirilmiş, bu uygulama 1949, 1953, 1959, 1966 yıllarında yürürlüğe giren diğer kanunlar ile devam etmiştir. Arsa tahsis hakkı ile devlet, hiçbir mülke sahip olmayan kişilerin konut ihtiyacının karşılanmasını amaçlamıştır. 1984 yılında 2981 sayılı imar affı kanunu ile ilk kez hazine, belediye, il özel idaresi, vakıf arazilerinde gecekondulu yapıları 400m² den fazla arsa tahsis edilmemesi koşulu getirilerek ruhsatsız inşa edilmiş yapılar için “tapu tahsis belgesi” düzenlenmesi öngörülmüştür. 3366 sayılı kanun düzenlemesi ile 1987 yılında tapuya esas teşkil eden tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapu verilerek, arsa tahsis ve satışı tapulama ile sonlandırılmıştır. 2000’li yıllara gelindiğinde bu süreçte hazine arazilerinin belediyelere, sonrasında da şahıslara devrini kolaylaştıran, gecekondulu yapmak isteyenler için hazine arazilerinin çekici bulunmasını sağlayan kanun düzenlemeleri yapılmaya devam edilmiş (2002 tarih ve 4706 sayılı kanun), yama kanun düzenlemeleri ile yapı kullanma izni olmayan yapılar da belediyelerin sağladığı altyapı hizmetlerinden yararlandırılmıştır.

7143 sayılı İmar Barışı olarak adlandırılan kanun düzenlemesi ile beyana dayalı bir sistem yürürlüğe konulmuştur. “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların,

hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar idaresine tahsis edilerek, yapı kayıt belgesi sahibine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışına olanak sağlanmıştır. Devlet bu uygulama ile finansal kaynak oluşturmayı da amaçlamıştır. İmar Barışı kanun düzenlemesi ile uygulamaya konan “yapı kayıt belgesi”, geçmiş af kanunlarındaki gibi gecekondular odaklı değildir. İnşaat ruhsatı alınarak başlanan, ancak ruhsat alınan projeye aykırı imalatlar nedeniyle iskân ruhsatı alınamayan yapılarla, sahip olunan arazi ve arsalar üzerinde ruhsatsız inşa edilen yapılar için de başvuruda bulunulabilmiştir. Bu nedenle kapsamı diğer af yasalarına göre geniştir. Tapu tahsis belgesi sadece kişinin barınma ihtiyacını karşılamak için verilen bir belge iken, Yapı Kayıt Belgesi yalnızca barınma amaçlı yapıları değil, bedelini ödemek şartıyla başvuruda bulunulan basit tarımsal yapıları, lüks binaları, alışveriş merkezleri, oteller, sanayi tesisleri gibi yapıları da kapsamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli kılınarak sınırlandırılmıştır. Bu kısıtlayıcı özellikle de tapu tahsis belgesinden farklılaştırılmıştır. Hazine ve belediye mülkiyeti üzerindeki yapının arsasının rayiç bedel üzerinden yapı malikine satılmasına imkân verilmesi ise tapu tahsis belgesi ile yapı kayıt belgesinin uygulamada ortak özelliği olarak öne çıkmaktadır.

Bu af kanunu ile yapılar; fiziki durumları sorgulanmaksızın affa tabi tutulmuş, yapıya yönelik yıkım kararları ve tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmiş, elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinden yararlanmalarına olanak sağlanmıştır. Diğer af kanunlarından farklı olarak İmar Barışı Kanununda başvuru yapılan yapıya ait kullanım amacının beyana istinaden (-konut, -ticaret, ticaret-konut, vb.) değiştirilmesine imkân verilmiştir. Yapı kullanma izni aranmadan cins değişikliği, kat mülkiyeti işlemleri, işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinin yapılması sağlanmıştır. Ayrıca, uygulamada diğer imar affi kanunlarından farklı alışveriş merkezleri, sanayi yapıları, tersaneler, limanlar, enerji santralleri vb. entegre niteliğindeki tesisleri de kapsamaktadır.

Devletin mülkiyet ve tasarrufundaki taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş ruhsatsız, denetimsiz, kaçak yapıların yapı sahiplerinin zilyetliği bu kanun

düzenlemesi ile tanınırken, hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılara Yapı kayıt belgesi düzenlenmesine izin verilmiştir.

- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar,
- Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar,
- Kanunda tanımlanmış özel alanlardaki yapılaşmalar,

için ise Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesine izin verilmemiştir. Bu uygulama ile imar barışı olarak bilinen kanun düzenlemesinin af niteliğindeki farkı öne çıkmaktadır.

4.2 İmar Barışı Kanunu'nun Türkiye ve Ankara İlinde Değerlendirilmesi

4.2.1 Türkiye Geneli

Türkiye geneli İmar Barışı verilerine göre (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020); Toplam bağımsız bölüm başvuru sayısının % 82.87' sini konut, % 12.49' unu ticari, % 4.64' ünü ise diğer bağımsız bölüm sayıları oluşturmaktadır. (Tablo 4.1)

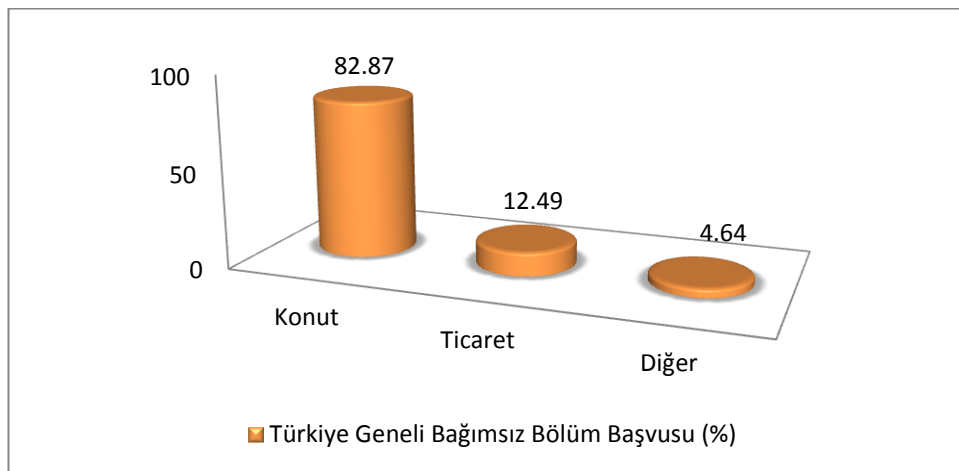
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı: 6.125.261

Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı: 923.157

Diğer Bağımsız Bölüm Sayısı: 343.296

Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısı: 7.391.714 ' tür.

Tablo 4.1: Türkiye Geneli Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısının Fonksiyon Dağılımı



Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye geneli toplam bağımsız bölüm başvuru sayısı değerlendirildiğinde İzmir ilinin ilk sırada yer aldığı (%11), ikinci sırada İstanbul (% 9.90), üçüncü sırada Muğla (% 5.50), dördüncü sırada Antalya (% 5.20) ve beşinci sırada Ankara'nın (% 4.20) yer aldığı görülmektedir. (Tablo 4.2)

Tablo 4. 2: Türkiye Geneli Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısı Oranı

Sıra No	İller	Oran %
1	İzmir	11.00
2	İstanbul	9.90
3	Muğla	5.50
4	Antalya	5.20
5	Ankara	4.20
6	Konya	3.50
7	Bursa	3.00
8	Kocaeli	2.70
9	Mersin	2.70
10	Aydın	2.70
11	Denizli	2.50
12	Balıkesir	2.40
13	Sakarya	2.20
14	Adana	2.00
15	Hatay	2.00
16	Trabzon	1.90
17	Samsun	1.80
18	Manisa	1.70
19	Gaziantep	1.40
20	Ordu	1.40
21	Kayseri	1.30
22	Kahramanmaraş	1.30
23	Tekirdağ	1.30
24	Çanakkale	1.10
25	Diğer iller	25.30
		100.00

Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye genelinde yapılan yapı kayıt belgesi Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Sayısı 7.391.714, Türkiye 2018 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü olan 3.4 ile çarpıldığında 25.131.827 kişinin ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda

yaşadığı/ yaşayacağı anlaşılmaktadır. Bu sayı 2018 Türkiye nüfusunun %30.65'i dir. (TUİK).

Tablo 4.3' de yer alan veriler şehir nüfusları ve yüzölçümleri ile Türkiye geneli bağımsız bölüm başvuru sayısı birlikte değerlendirildiğinde; Ankara ilinin nüfus olarak 5.503.985 kişi ile İstanbul'un ardından 2. sırada, yüzölçümü olarak Konya'nın ardından 2. sırada yer aldığı, Türkiye geneli toplam bağımsız bölüm başvuru sayısı sıralamasında ise 5.sırada yer aldığı görülmektedir. Denize sınırı olan İzmir, İstanbul, Muğla ve Antalya'nın ise başvuru sıralamasında Ankara'yı geçtiği görülmektedir. Ayrıca, 24 il genelinde de toplam bağımsız bölüm başvuru sayısının denize sınırı olan illerde yoğunlaştığı görülmüştür.

Tablo 4. 3: Türkiye Geneli Bağımsız Bölüm Başvuru Oranları ile İl Nüfusları, İl Yüzölçümü, İl Kıyı Kenar Özelliği Karşılaştırma Tablosu

Sıra No	İller	(*)Türkiye Geneli Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Oranı	(**)İl Nüfusları	(***) Yüzölçümü Kıyı Kenar Özelliği	
				Yüzölçümü (km2)	Kıyı özelliği (var/yok)
1	İzmir	11	4 367 251	11 891	Var
2	İstanbul	9.9	15 519 267	5 461	Var
3	Muğla	5.5	983 142	12 654	Var
4	Antalya	5.2	2 511 700	20 177	Var
5	Ankara	4.2	5 639 076	25 632	Yok
6	Konya	3.5	2 232 374	40 838	Yok
7	Bursa	3	3 056 120	10 813	Var
8	Kocaeli	2.7	1 953 035	3 397	Var
9	Mersin	2.7	1 840 425	16 010	Var
10	Aydın	2.7	1 110 972	8 116	Var
11	Denizli	2.5	1 037 208	12 134	Yok
12	Balıkesir	2.4	1 228 620	14 583	Var
13	Sakarya	2.2	1 029 650	4 824	Var
14	Adana	2	2 237 940	13 844	Var
15	Hatay	2	1 628 894	5 524	Var
16	Trabzon	1.9	808 974	4 628	Var
17	Samsun	1.8	1 348 542	9 725	Var
18	Manisa	1.7	1 440 611	13 339	Yok

Tablo 4.3 Devamı					
Sıra No	İller	(*)Türkiye Genel Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Oranı	(**)İl Nüfusları	(***) Yüzölçümü Kıyı Kenar Özelliği	
				Yüzölçümü (km2)	Kıyı özelliği (var/yok)
19	Gaziantep	1.4	2 069 364	6 803	Yok
20	Ordu	1.4	754 198	5 861	Var
21	Kayseri	1.3	1 407 409	16 970	Yok
22	Kahramanmaraş	1.3	1 154 102	14 520	Yok
23	Tekirdağ	1.3	1 055 412	6 190	Var
24	Çanakkale	1.1	542 157	9 817	Var
25	Diğer iller	25.3			
		100.00			

Türkiye Genel Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Oranı Dağılımı(*)**

Kaynak (*): (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

(**): TÜİK 2019 Verisi (***) HGM 2014 Ölçüm verisi

(****)HGM verilerinden yararlanılarak üretilmiştir.

İmar barışı kanunu ruhsatsız yapıların kayıt altına alınmasını amaçlasa da yapı kayıt belgesinde kişinin beyanını esas alması bu yapıların tamamının kayıt altına alınabilmesine olanak sağlayamamıştır. Bu nedenle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan İmar Barışına ait veriler, tüm ruhsatsız yapı sayısını yansıtamamaktadır.

Türkiye'nin en yüksek nüfusa sahip ili olan İstanbul bağımsız bölüm başvuru sayısına göre ikinci sırada yer alırken, üçüncü en büyük nüfusa sahip İzmir ili

bağımsız bölüm başvuru sayısında ilk sırada yer almaktadır. Diğer illerin nüfus verileri ve başvuru sayıları da değerlendirildiğinde, imar barışına başvuruda nüfus sayısının temel değişken olmadığı değerlendirilmiştir (Tablo 4. 3).

İmar Barışı kapsamında ülke geneli için 7.391.714 toplam bağımsız bölüm başvuru sayısı için kaydedilen gelir 24.744.418.800 TL'dir. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen bu gelirin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bütçesine eklenerek dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılması öngörülmüştür.

4.2.2 Ankara İl Geneli

Ankara'nın Lörcher (1924), Jansen (1932), planları ile başlayan planlı gelişme süreci şehrin en yoğun göç aldığı 50'li yıllarda Yücel-Uybadin Planı (1957) ile devam etmiştir. Her üç plan da Ankara kentinin ana merkezinin oluşumunda etkili olmuş ve kentin kompakt formda gelişmesini öngörmüştür (Sat, Üçer, Varol, Yenigül, 2017, s. 103).

Göç, hızlı nüfus artışı ve gecekondulaşmaya maruz kalan kentte ulaşım, alt yapı gibi sorunlar (problemler) büyümeye başlamıştır. Ankara'nın planlı gelişimi, 1969 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde kurulan Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu (AMANPB) tarafından hazırlanan ve 1982 yılında onaylanan Ankara 1990 Nazım Planı ile devam etmiştir. Bu plan ile Ankara'nın batı aksında İstanbul ve Ankara Yolları boyunca gelişmesi öngörülmüş, Batıkent, Çayyolu, Eryaman, Sincan gibi Toplu Konut Alanları ile Sincan Organize Sanayi Bölgesi gibi odaklar oluşmuştur. Kısa zamanda gerçekleşen nazım imar planı değişiklikleri, ıslah imar planı çalışmaları, parçacı planlama yaklaşımları ve kaçak yapılaşmaların kontrol edilememesi sonucunda, "Ankara 1990 Nazım Planı" işlevini kaybetmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda Ankara ili mücavir alan sınırı, mevcut Valilik binası merkez alınarak 50 km yarıçaplı dairenin sınırı olarak kabul edilmiştir. Bu sınıra göre Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25.000 ölçekli "2023 Ankara Nazım İmar Planı" hazırlanmış ve 16 Şubat 2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan 15 ilçe ve 21 ilk kademe belediyesi ile 740 mahalle ve 86 orman

köyünden oluşan yaklaşık 850.000 ha büyüklüğündeki alanı kapsamıştır. Plan, merkez, batı, güneybatı, güney, doğu ve kuzey olmak üzere 6 planlama bölgesi kapsamında planlanmıştır. (ABB, 2023 NİPR) 2023 Ankara Nazım İmar Planında, 1990 sonrası yayılan ve gelişen kenti toparlayan bütünleşik kent formu oluşturulması temel hedef olarak belirlenmiştir (Sat, Üçer, Varol, Yenigül, 2017).

6360 Sayılı Kanun ile Ankara ili mülki sınırı Büyükşehir Belediyesi yetki sınırlarına dönüşmüştür. Tüm il sınırını kapsayan 1/100000 ölçekli 2038 yılı hedefli Ankara Çevre Düzeni Planı 2017 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu yasa uyarınca 841.000 hektar olan büyükşehir belediyesinin yüzölçümü yaklaşık 2.557.000 hektara çıkmış, 16 olan ilçe belediyesine 9 ilçe belediyesi ilave edilmiştir. (ABB 2038 ÇDPR)

Ankara ilinde üst ölçekli planlama süreci ile birlikte gecekondular ve kaçak yapılaşmaya, ıslah imar planları, gecekondular önleme bölgeleri (Sincan-Fatih Mahallesi, Keçiören-Aktepe Mahallesi, Temelli-Malıköy, Sincan- Saraycık), sosyal konut projeleri (Batıkent, Eryaman) ve kentsel dönüşüm projeleri (Kuzey Ankara, Mamak) ile çözüm aranmaya devam edildiği görülmekte olup Ankara, İmar Barışı başvuru sayılarında İstanbul ve İzmir gibi metropollerden sonra gelmiştir.

Ankara ili geneli imar barışı verilerine göre (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020); 305.611 adet konut bağımsız bölümü için yapı kayıt belgesi başvurusu yapılmıştır. Ankara'nın 2018 yılı hane halkı büyüklüğü 3.10 'dur (TUİK). Bu durumda imar planlarına ve yapı ruhsatı ile eklerine aykırı veya yapı ruhsatı olmayan yapılarda 947.394 kişinin barındığı ve/veya barınacağı konut birimlerinin konut piyasasına dâhil olduğu anlaşılmaktadır. Bu sayı 2018 Ankara nüfusunun %16.80'i dir.



Şekil 4 1: Ankara İlçe Sınırları

Kaynak: https://ankara.bel.tr/files/7814/6176/3612/TASLAK_LE_MAHALLE_SINIRLARI.pdf

Türkiye'nin 2. büyük nüfusunu barındıran Ankara imar barışına başvuru sıralamasında İzmir, İstanbul, Muğla ve Antalya' dan sonra 5. sırada yer alarak bu illerden daha kayıtlı bir yapılaşmaya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Ankara'daki başvuruların yapıya ait bilgilerden “yapı sınıfı” istatistiği Tablo 4.4' te verilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan yapıya ilişkin bilgiler başlığı altındaki verilere göre (Tablo 4.4) % 41.42 oranla “1 - 2 katlı binalar ve sanayi yapılar”ın ilk sırada, % 27.05 oranla “tarım amaçlı kullanılan yapılar”ın ikinci sırada, “ 3 - 7 katlı binalar ve entegre sanayi yapılar”ın ise %18.21 oranla üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. Bu tabloda “ibadethaneler / merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları” % 8.22 gibi yüksek bir orana sahip olması dikkat çekicidir.

Tablo 4 4: Ankara İli Yapı Sınıfı Dağılım Tablosu

Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyet Bedeli	Başvuru Sayısı (kişi)	Oran (%)
Tarım amaçlı kullanılan yapılar	200 TL/m ²	36 553	27.05
1 - 2 Katlı binalar ve Sanayi yapıları	600 TL/m ²	55 961	41.42
3 - 7 Katlı binalar ve Entegre sanayi yapıları	1000 TL/m ²	24 602	18.21
8 ve Daha yüksek katlı binalar	1600 TL/m ²	3 257	2.41
Lüks binalar, Villa, Alışveriş Kompleksi, Hastane, Otel Vb. Yapılar	2000 TL/m ²	1 807	1.34
Enerji üretim tesisleri	2 000 000 TL/MW	20	0.02
İskele, Liman, Tersane	1500 TL/m ²	1	0.00
İstinat duvarı, Dolgu alanı, Havuz, Spor sahaları vb. bina niteliğinde olmayan yapılar	150 TL/m ²	1 797	1.33
İbadethaneler / Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları	-	11 116	8.22
Toplam		135 114	100

Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

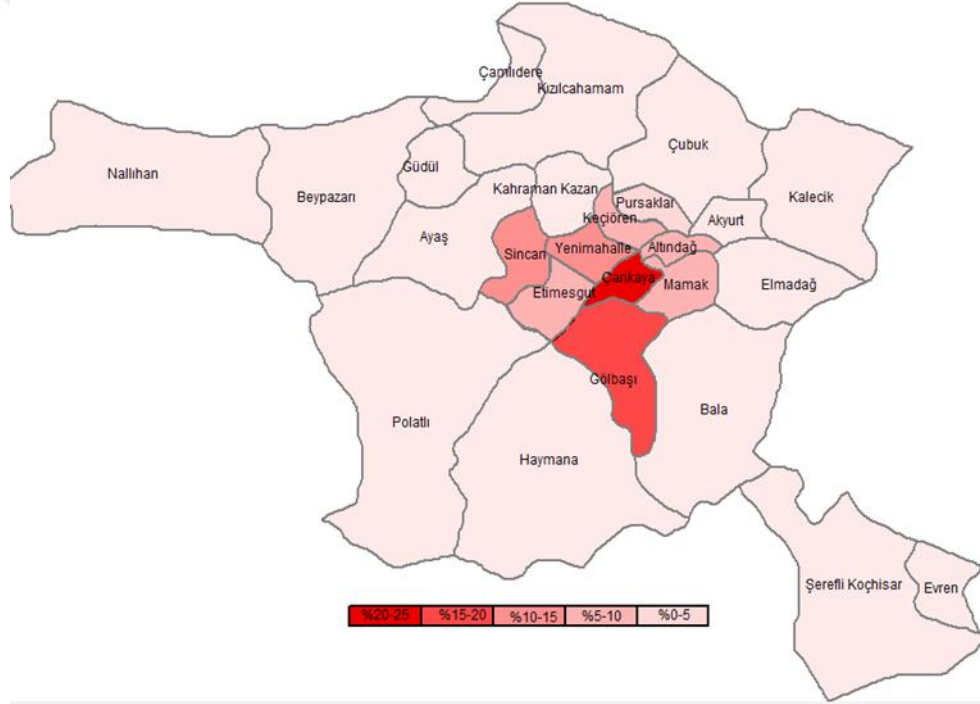
Her ne kadar 6360 sayılı Kanununun 2. maddesi ile büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırları olarak belirlense de Ankara'da merkez ilçeler ile çevre ilçeler arasında henüz bir kentsel bütünlük olmadığından veriler merkez ilçeler ve çevre ilçeler olarak gruplandırılarak değerlendirilmiştir.

Merkez İlçeler

Tablo 4.5 deki veriler, yapı sayısı ve bağımsız bölüm sayısından farklı olarak başvuru sayısını göstermektedir. Başvuru yapan kullanıcının kaç bağımsız bölüm için ve aynı yapıya başka bir kullanıcının yine kaç bağımsız bölüm için başvuru yaptığı ayrımı yapılamamaktadır. Bu nedenle başvuru sayısı, yapı sayısı ve bağımsız bölüm sayıları verileri birbirinden farklıdır.

Tablo 4. 5: Merkez İlçelerin Başvuru Sayısı

Sıra No	Merkez İlçeler	Başvuru Sayısına Göre Sıralaması	(*) Başvuru Sayısı	Başvuru Oranı (%)	(**) Nüfus (kişi)	Başvuru Sayısının Nüfusa Oranı (%)	(***) Yüzölçümü (ha)
1	Çankaya	1.	36 399	24,14	944 609	3,8	46 079
2	Gölbaşı	2.	26 317	17,45	138 944	18,9	150 861
3	Yenimahalle	3.	17 701	11,74	687 093	2,5	23 342
4	Sincan	4.	17 534	11,63	535 637	3,2	87 886
5	Etimesgut	5.	11 834	7,85	587 052	2,0	28 349
6	Keçiören	6.	11 525	7,64	939 161	1,2	15 182
7	Altındağ	7.	11 197	7,42	389 510	2,8	16 109
8	Mamak	8.	11 173	7,41	665 978	1,6	33 569
9	Pursaklar	9.	7 110	4,72	150 488	4,7	13 036
	Toplam		150 790	100	5 038 472		414 413

Ankara Merkez İlçelerin Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Oranı Dağılımı(**)**

Kaynak (*): (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

(**): TÜİK 2019 Verisi (***) HGM 2014 Ölçüm verisi

(****) HGM verilerinden yararlanılarak üretilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan verilere göre, Çankaya ilçesi hem nüfus hem de imar barışı başvuru sayısı açısından 36.399 başvuru ile birinci sırada yer almaktadır (Tablo 4.5; Şekil 4.3). ABB 2038 ÇDPR verilerine göre, ilçe 16.633 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının %36.10'u planlıdır. Planlı alanların % 35.2'sini konut alanları, % 13,84'ünü sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 4.84'ünü eğitim alanı, % 4.32'ünü ise resmi kurum alanları oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Çankaya

ilçesi, Ankara'nın ODTÜ, Hacettepe, Bilkent gibi en büyük üniversitelerini, en önemli ticaret akslarını, TBMM ve bakanlıklar gibi yönetim merkezlerini barındırmaktadır. İlçenin 2014 yılından sonra Ümitköy- Çayyolu, Alacaatlı gibi prestij konut alanlarına sahip semtlerin sınırlarına dahil edilmesiyle önemi daha da artmıştır.

Tablo 4. 6: Merkez İlçeler İmar Planı Verileri

Sıra No	Merkez İlçeler	(*) Yüzölçümü (ha)	Planlı Alan (ha)	Plan Fonksiyonları
1	Çankaya	46 079	16 633	% 35,20 konut alanı % 13,84 sosyal, açık ve yeşil alanlar % 4,84 eğitim alanı % 4,32 resmi kurum alanı % 41,80 diğer fonksiyon alanları
2	Gölbaşı	150 861	21 673	% 44,50 konut alanı % 14,27 sosyal, açık ve yeşil alanlar % 13,34 eğitim alanı % 27,89 diğer fonksiyon alanları
3	Yenimahalle	23 342	14 181	% 28,30 konut alanı % 10,27 sosyal açık ve yeşil alan % 3,25'i resmi kurum alanı % 58,18 diğer fonksiyon alanları
4	Sincan	87 886	18 985	% 33,60 konut alanı % 27,00 OSB alanı % 39,40 diğer fonksiyon alanları
5	Etimesgut	28 349	14 913	% 38,14 konut alanı % 2,41 eğitim alanı % 8,85 sosyal açık ve yeşil alan % 50,60 diğer fonksiyon alanları
6	Keçiören	15 182	8 207	% 50,23 konut alanı, % 1,62 eğitim alanı, % 6,93 sosyal açık ve yeşil alan % 41,22 diğer fonksiyon alanları
7	Altındağ	16 109	4 564	% 43,23 konut alanı % 1,63 eğitim alanı % 7,07 sosyal açık ve yeşil alan % 48,07 diğer fonksiyon alanları
8	Mamak	33 569	14 375	% 48,05 konut alanı, % 11,46 sosyal açık ve yeşil alan, % 3,23 askeri alan % 37,26 diğer fonksiyon alanları
9	Pursaklar	13 036	3 966	% 54,81 konut alanı, % 5,50 sosyal açık ve yeşil alan % 39,69 diğer fonksiyon alanları
	Toplam	414 413	117 497	

Kaynak: (ABB, 2038 ÇDPR Verileri). (*)HGM 2014 Ölçüm verisi

Gölbaşı, merkez ilçe nüfus sıralamasında en düşük nüfusa sahip olmasına karşın, 26.317 başvuru ile imar barışı başvurularında ikinci sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 21.673 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının %14,36'sı

planlıdır. Planlı alanların % 44,50'sini konut alanları, % 14,27'sini sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 13,34'ünü eğitim alanı oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Özel Çevre Koruma Bölgesinin, Mogan ve Eymir göllerinin, doğal sit alanlarının bulunduğu Gölbaşı ilçesinde, yapı kayıt belgesi almak için yapılan başvuru sayısı diğer ilçelere oranla oldukça fazladır. Koruma alanlarının yoğun olduğu Muğla, Antalya gibi illerle benzerlik gösteren Gölbaşı ilçesi, villa tipi yapılaşmaların ağırlıkta olduğu, kentin ikinci konut ve sayfiye alanı olarak yapılaştığı alanlara sahiptir. Ancak İncek – Taşpınar ve Kızılcaşar Mahallelerinde çok katlı yapılaşmalar artarak devam etmektedir.

Yenimahalle ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 17.701 başvuru ile 3. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 14.181 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının %60,75'i planlıdır. Bu alanların % 28,30'unu konut alanı, % 10,27'sini sosyal açık ve yeşil alan, % 3,25'i resmi kurum alanıdır. İlçe sınırlarında bulunan Atatürk Orman Çiftliği planlı alanların %5,30'unu kapsamaktadır (Tablo 4.6). Cumhurbaşkanlığı Külliyesi, T.C Tarım ve Orman Bakanlığı, Gazi Üniversitesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası, ASELSAN v.b birçok resmi kurum ilçe sınırlarında yer almaktadır. Ankara ilinin Ostim OSB, İvedik OSB, Şaşmaz gibi önemli çalışma alanları Yenimahalle ilçesi sınırları içindedir.

Sincan ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 17.534 başvuru ile 4. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 18.985 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 21,60'ı planlıdır. Bu alanların % 33,60'ı konut alanı, %27'si OSB alanıdır (Tablo 4.6). İstanbul-Ankara tren yolu, Sincan merkez ile birlikte Fatih mahallesinin hızlı gelişim göstermesine neden olmuştur. İlçedeki ASO I, ASO II, Anadolu, Başkent, Dökümcüler İhtisas OSB leri önemli sanayi alanlarıdır. Bu alanlarda çalışanlara yönelik Fatih, Saraycık, Temelli- Malıköy gibi yerlerde gecekondü önleme bölgeleri oluşturulmuştur. Ayrıca Sincan – Ayaş yolu üzerinde Yenikent mahallesi sınırlarında tarım ve hayvancılık sektörü gelişmiştir.

Etimesgut ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 11.834 başvuru ile 5. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 14.913 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 52,60'ı planlıdır. Bu alanların % 38,14'ü konut alanı, % 8,85'ini sosyal açık ve yeşil alan oluşturmaktadır (Tablo 4.6). 2012 yılından sonra Yenimahalle ilçe sınırları

içinde olan Ankara- Eskişehir Yolu aksındaki Ballıkuyumcu, Aşağı Yurtçu, Yukarı Yurtçu, Yapracık gibi gelişme konut alanlarının yoğun olduğu semtler Etimesgut'a bağlanmıştır. Özellikle Bağlıca semti prestij konut alanları ile birlikte Milli Savunma Bakanlığı ve kuvvet komutanlıklarının ana kampüsünün yerleşim alanı olmuştur. 1/100.000 ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planı 2038 yılı nüfus projeksiyonunda Etimesgut en fazla nüfusa sahip ilçe olarak hesaplanmaktadır.

Keçiören ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 11.525 başvuru ile 6. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 8.207 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 54,06'sı planlıdır. Bu alanların % 50,23'ü konut alanı, % 6,93'ünü sosyal açık ve yeşil alan oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Ankara'da ilk gecekondulaşmanın görüldüğü yerlerden biri olan Keçiören'de özellikle Senatoryum, Taşocağı ve mezarlık civarında yoğunlaşan kaçak yapılaşmanın önüne geçilmek amacıyla Dutluk-Aktepe gibi semtlerde ıslah imar planları ile gecekondu önleme bölgeleri kurulmuştur (Keçiören Belediyesi). Yapılan müdahaleler sonucu gecekonduların dönüşümü döneminin diğer ilçe yerleşimlerine model olmuştur. 2018 yılı İmar Barışı başvurularında nüfus yoğunluğuna rağmen alt sıralara düştüğü dolayısıyla kaçak yapılaşmanın kontrol altında tutulduğu görülmektedir.

Altındağ ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 11.197 başvuru ile 7. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 4.564 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 28,33'ü planlıdır. Bu alanların % 43,23'ü konut alanı, % 7,07'sini sosyal açık ve yeşil alan oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Ankara'nın tarihi kent dokusu olan Ulus' da, UNESCO Ön Miras Listesindeki Hacı Bayram Camisi, Augustus Tapınağı, Ankara Kalesi, Roma Hamamı, Birinci Meclis, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Resim Heykel Müzesi gibi kentin tarihi simgeleri bu ilçede yer almaktadır. Ayrıca, Türkiye ölçeğinde önde gelen sağlık kuruluşları Altındağ ilçesinde yer almaktadır. Ankara'nın ilk gecekondu bölgelerinden olan Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi fiziksel dönüşümünü tamamlayamamış, günümüze kadarki süreçte kentin çöküntü alanlarından biri olmuştur.

Mamak ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 11.183 başvuru ile 8. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 14.375 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 42,82'si planlıdır. Bu alanların % 48,05'i konut alanı, % 11,46'sını sosyal açık ve

yeşil alan, % 3,23'ünü askeri alan oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Mamak, Anadolu'dan Ankara'ya göç edenlerin ilk yer seçtiği ilçelerden biri olmuştur. Gecekondulaşmanın yoğun olduğu ilçede kentsel dönüşüm projeleri uygulanarak planlı konut gelişimi sağlanmaya çalışılmaktadır.

Pursaklar ilçesi imar barışı başvuru sıralamasında 7.110 başvuru ile 9. sırada yer almaktadır (Tablo 4.5). İlçe 3.966 ha planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 30,42'si planlıdır. Bu alanların % 54,81'i konut alanı, % 5,50'sini sosyal açık ve yeşil alan oluşturmaktadır (Tablo 4.6). Ankara kent merkezi ile Esenboğa havaalanı yolu güzergâhı üzerinde konumlanmaktadır.

Tablo 4. 7: Merkez İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanma İzni Belgesi Sahiplik Durumu ve Yapının Bulunduğu Arsanın Mülkiyet Durum Tablosu

Merkez İlçeler	Yapı Kullanma İzni				Mülkiyet Durumu			
	Bilinmi yor	Var	Yok	Toplam	Bilinmi yor	Hazine Mülkiyeti	Özel Mülkiyet	Toplam
Çankaya	497	10 162	8 594	19 253	497	4 019	14 737	19 253
Gölbaşı	811	1 863	12 737	15 411	811	3 513	11 087	15 411
Yenimahalle	234	6 091	3 370	9 695	234	1 148	8 313	9 695
Sincan	458	2 708	5 880	9 046	458	1 625	6 963	9 046
Etimesgut	145	3 505	2 974	6 624	145	1 581	4 898	6 624
Keçiören	207	2 707	3 110	6 024	207	703	5 114	6 024
Mamak	474	1 068	4 055	5 597	474	2 384	2 739	5 597
Altındağ	164	973	3 879	5 016	164	931	3 921	5 016
Pursaklar	304	491	3 314	4 109	304	207	3 598	4 109
Toplam	3 294	29 568	47 913	80 775	3 294	16 111	61 370	80 775

Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

Yapı kullanma İzni olan yapıların toplam başvurulara oranının en yüksek olduğu ilçelerin başında %62,82 ile Yenimahalle, %52,92 ile Etimesgut, %52,78 ile de Çankaya ilçesi gelmektedir. Yapı kullanma izni olmayan yapılara yönelik başvuruların birinci sırasında ise % 82,65 ile Gölbaşı gelmektedir. Sonrasında % 80,65 ile Pursaklar, % 77,33 ile Altındağ, % 72,45 ile Mamak ve % 51,63 ile Keçiören' nin sıralandığı görülmektedir (Tablo 4.7).

Yenimahalle ilçesinin ilçe yüzölçümüne oranla planlı alanları % 60.75 iken, Etimesgut'un %52.60, Çankaya ilçesinin ise %36.10'dur (Tablo 4.6). Bu ilçelerde imar barışı başvurularında yapı kullanma izin belgeleri olduğu halde yapı kayıt

belgesi alanların sayılarının diğer ilçelere oranla yüksek olduğu görülmektedir. Bu yapıların yapı kullanma izni belgesi alırken mevzuata uygun olarak yapıldığı, mesleki kuruluşların ve yerel yönetimin denetiminden geçerek zaten kayıt altında olduğu, ancak kullanım sırasında mevzuata aykırı değişikliklere maruz kaldığı anlaşılmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi olmadan yapılan imar barışı başvurularının en yüksek olduğu ilçe Gölbaşı' dır (Tablo 4.7). Aynı zamanda planlı alanları %14.30 oranla da en az olan ilçededir (Tablo 4.6). Ağırlıkla villa tipi yapılaşmaların görüldüğü, kentin ikinci konut ve sayfiye alanı olarak yapılaştığı gözlenen Gölbaşı ilçesindeki, imar barışı başvurusuna konu yapılar, yapı kullanma izin belgesi alınmamış, yeterli teknik standarda herhangi bir nedenle ulaşmamış yapılardır. Günümüz teknolojisinde anlık uydu, ortofoto ve kent bilgi görüntüleme sistemleri kullanıldığı halde, özel çevre koruma ve doğal sit alanlarının bulunduğu ilçede ruhsatsız yapıların sayısının fazlalığı denetime gereken önemin verilmediğini göstermektedir.

Başvuruların %19.95'i hazine mülkiyeti üzerindeki yapılara ilişkin gerçekleşirken, %75,98'si özel mülkiyet için gerçekleşmiştir. Hazine mülkiyeti başvurularında 4019 adet ile Çankaya, 3513 adet ile Gölbaşı, 2384 adet ile Mamak ilk üç sırada gelmektedir(Tablo 4.7). İmar barışı ile hazine arazilerine başvurularda ilk sıralarda yer alan Gölbaşı ilçesi doğal sit alanlarının varlığı, Mamak ilçesi de gecekonduların varlığı nedeniyle dikkat çekmektedir.

Merkez ilçelerde yapı kullanım amacına göre başvurular değerlendirildiğinde, konut kullanımına yönelik başvuruların diğer kullanımlara göre yüksek olduğu görülmektedir. Merkez ilçelerin planlı alan dağılımlarında konut fonksiyonu %54.81 oranla en fazla olan Pursaklar ilçesi, imar barışına %90,53 oranla konut yapıları için en fazla başvuran ilçedir (Tablo 4.6) ve (Tablo 4.8).

Tablo 4. 8 :Merkez İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanım Amacı Tablosu

Merkez İlçeler	Karma (Konut + Ticari)	Konut	Ticari	Toplam
Çankaya	2 438	12 862	3 953	19 253
Gölbaşı	459	13 664	1 288	15 411
Yenimahalle	886	5 193	3 616	9 695
Sincan	662	6 880	1 504	9 046
Etimesgut	622	4 064	1 938	6 624
Keçiören	1 166	4 438	420	6 024
Mamak	421	4643	533	5 597
Altındağ	378	3 947	691	5 016
Pursaklar	268	3 720	121	4 109
Toplam	7 300	59 411	14 064	80 775

Kaynak : (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

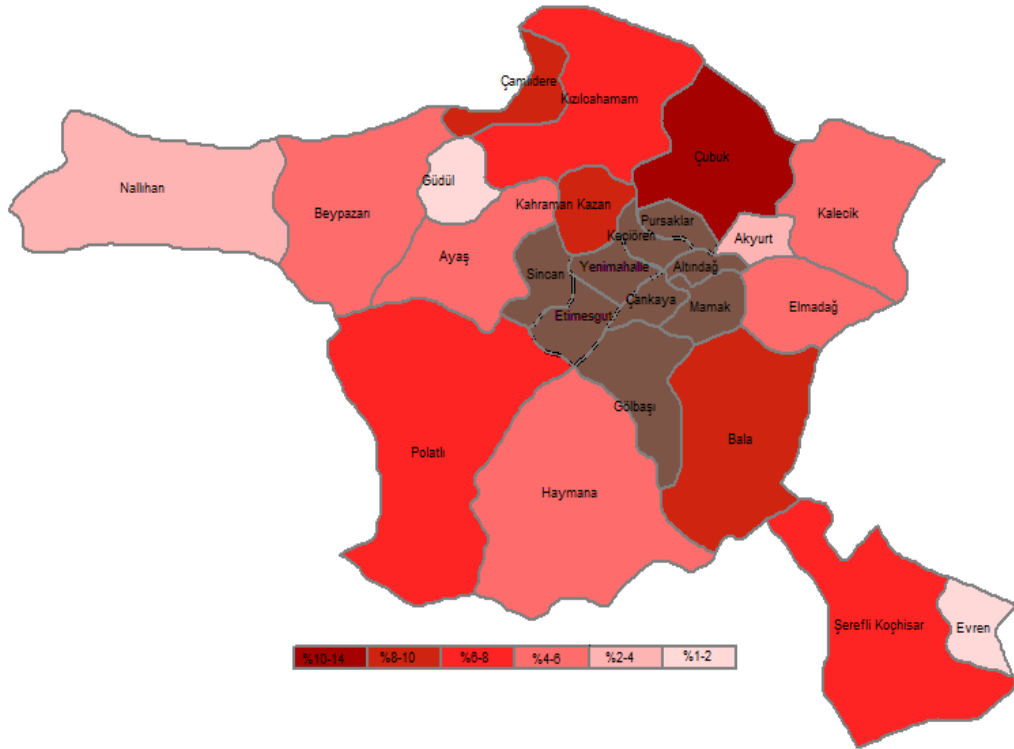
Konut işlevli yapılar için başvurularda en yüksek diğer ilçe %88,66 ile Gölbaşı'dır. Gölbaşı ilçesi verilerinde dikkat çeken diğer bir husus da konut ve ticaretten oluşan karma kullanım oranının merkez ilçeler arasında %2,97 ile en düşük düzeyde olmasıdır. İkinci en düşük oranı olan ilçe % 6,52 ile Pursaklar' dır (Tablo 4.8). Ticari kullanım amacına yönelik yoğun başvuru alan merkez ilçe % 37,29 ile Yenimahalle' dir. Yenimahalle'yi % 29,26 ile Etimesgut ve % 20,53 ile Çankaya ilçesi takip etmektedir (Tablo 4.8).

Çevre İlçeler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan verilere göre, Çubuk ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 12 975 başvuru ile 1. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). ABB 2038 ÇDPR verilerine göre, ilçe 5.315 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 4,52'si planlıdır. Planlı alanların % 40,00'ı konut alanları, % 8,29' u sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 4,44'ü eğitim alanıdır (Tablo 4.10). Esenboğa havalimanı Çubuk İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. İlçede tarım ve hayvancılık sektörü gelişmiştir. Organize hayvancılık sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Tablo 4. 9: Çevre İlçelerin Başvuru Sayısı

Sıra No	Çevre İlçeler	Başvuru Sayısına Göre Sıralaması	Başvuru Sayısı	Başvuru Oranı (%)	Nüfus (kişi)	Başvuru Sayısının Nüfusa Oranı (%)	Yüzölçümü (ha)
1	Çubuk	1.	12 975	14,72	90 764	0,11	117 524
2	Kahraman Kazan	2.	9 519	10,80	54 809	0,16	59 276
3	Bala	3.	8 194	9,30	30 280	0,04	184 822
4	Çamlıdere	4.	7 244	8,22	9 825	0,09	78 553
5	Kızılcahamam	5.	6 137	6,96	28 350	0,03	165 883
6	Polatlı	6.	6 035	6,85	125 075	0,01	352 990
7	Şereflikoçhisar	7.	5 791	6,57	33 821	0,02	200 655
8	Elmadağ	8.	5 181	5,88	45 557	0,08	63 024
9	Ayaş	9.	4 926	5,59	13 900	0,05	99 219
10	Beypazarı	10.	4 839	5,49	48 371	0,03	175 728
11	Haymana	11.	4 118	4,67	30 930	0,02	220 035
12	Kalecik	12.	4 010	4,55	13 234	0,04	105 948
13	Akyurt	13.	3 470	3,94	36 123	0,09	36 925
14	Nallıhan	14.	2 928	3,32	27 579	0,01	199 847
15	Güdül	15.	1 754	2,0	8 892	0,03	60 190
16	Evren	16.	1 004	1,14	3 097	0,04	22 322
	Toplam		88 125	100	600 607		2 142 941

Ankara Çevre İlçelerin Toplam Bağımsız Bölüm Başvuru Oranı Dağılımı(**)**

Kaynak (*) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

(**) TÜİK 2019 Verisi, (***) HGM 2014 Ölçüm verisi

(****) HGM verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır

Tablo 4 10: Çevre İlçeler İmar Planı Verileri

Sıra No	Çevre İlçeler	(*) Yüzölçümü (ha)	Planlı Alan (Ha)	Plan Fonksiyonları
1	Çubuk	117 524	5 315	% 40 konut alanı, % 8,29 sosyal, açık ve yeşil alan, % 4,44 eğitim alanı
2	Kahraman Kazan	59 276	8 091	% 17,40 konut alanı, % 21,50 sosyal, açık ve yeşil alan, % 23,30 sanayi alanı, % 14,20 askeri alan
3	Bala	184 822	2 342	% 40 konut alanı, % 8,29 sosyal, açık ve yeşil alan, % 4,44 eğitim alanı
4	Çamlıdere	78 553	622	% 54,60 konut alanı, % 8,75 sosyal, açık ve yeşil alan,
5	Kızılcahamam	165 883	952	% 29,20 konut alanı, % 23,48 sosyal, açık ve yeşil alan, % 6,68 eğitim alanı, % 9,55 turizm tesis alanı
6	Polatlı	352 990	5 539	% 41,50 konut alanı, % 9,32 sosyal, açık ve yeşil alan, % 3,13 eğitim alanı, % 2,90 çalışma alanı
7	Şereflikoçhisar	200 655	1 133	% 53,30 konut alanı, % 10,93 sosyal, açık ve yeşil alan, % 3,40 eğitim alanı, % 6,17 resmi kurum alanı
8	Elmadağ	63 024	771	% 39,50 konut alanı, % 9,75 sosyal, açık ve yeşil alan, % 1,87 eğitim alanı, % 10,50 resmi kurum, % 7,90 çalışma alanı
9	Ayaş	99 219	2 976	% 45,60 konut alanı, % 8,38 sosyal, açık ve yeşil alan, % 1,17 eğitim alanı
10	Beypazarı	175 728	1 808	% 44,5 konut alanı % 6,69 sosyal, açık ve yeşil alan, % 5,56 eğitim alanı, % 5,80 turizm alanı
11	Haymana	220 035	2 976	% 15,88 konut alanı, % 19,82 sosyal, açık ve yeşil alan, % 13,11 turizm alanı
12	Kalecik	105 948	875	% 41,14 konut alanı % 7,28 sosyal, açık ve yeşil alan, % 1,39 eğitim alanları
13	Akyurt	36 925	4 578	% 29,40 konut alanı, % 15,53 sosyal, açık ve yeşil alan, % 2,55 eğitim alanları, % 20,70 sanayi ve depolama alanı, % 5,60 fuar alanı
14	Nallıhan	199 847	771	% 48,20 konut alanı, % 13,49 sosyal, açık ve yeşil alan, % 2,58 eğitim alanı
15	Güdül	60 190	189	% 59,70 konut alanı, % 7,71 sosyal, açık ve yeşil alan, % 1,81 eğitim alanı
16	Evren	22 322	273	% 73,60 konut alanı, % 2,58 sosyal, açık ve yeşil alan, % 1 eğitim alanı
	Toplam	2 142 941		

Kaynak: (ABB, 2038 ÇDPR Verileri), (*) HGM 2014 Ölçüm verisi

Kahraman kazan ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 9 519 başvuru ile 2. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 8.091 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 13,66'sı planlıdır. Planlı alanların % 17,40'ı konut alanları, % 21,50'si sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 23,30'u sanayi alanı, % 14,20'si askeri alandır (Tablo 4.10). Ankara- İstanbul karayolu güzergâhı üzerinde kurulan ilçede, bu yol üzerinde konumlanan sanayi aksı gelişmiştir. TUSAŞ/TAI sanayi yerleşkelerinin yanında Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.

Bala ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 8.194 başvuru ile 3.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 2.342 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,17'si planlıdır. Planlı alanların % 40'ı konut alanları, % 8,29'u sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 4,44'ü eğitim alanıdır (Tablo 4.10). Ankara'nın kırsal karakter gösteren ilçelerinden biridir. Özellikle hayvancılık ve tarım sektörleri gelişmiştir. Beynam Ormanları ve Kesikköprü Barajı ilçenin ve Ankara'nın önemli mesire alanlarındandır. Ankara- Kırşehir- Kaman karayolu üzerinde konumlanmasına rağmen ilçe merkezi nüfusu gelişmemiştir.

Çamlıdere ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 7.244 başvuru ile 4.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 622 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,79'u planlıdır. Planlı alanların % 54,60'ı konut alanları, % 8,75'i sosyal, açık ve yeşil alanlardır (Tablo 4.10). Ankara'nın kırsal karakter gösteren ilçelerinden biridir. Özellikle ormancılık sektörü gelişmiştir. Aluç Dağı Tabiat Parkı ilçenin ve Ankara'nın önemli mesire alanlarındandır. Şeyh Ali Semerkandi Türbesi ülke ölçeğinde inanç turizmi açısından önemlidir. Ayrıca Gölbaşı ilçesi gibi sayfiye evlerinin yoğun olduğu bir ilçedir.

Kızılcahamam ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 6137 başvuru ile 5.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 952 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,57'si planlıdır. Planlı alanların % 2,20'si konut alanları, % 23,48'i sosyal, açık ve yeşil alan, % 6,68'i eğitim alanı, % 9,55'i turizm tesis alanlardır (Tablo 4.10). İlçenin orman alanlarının fazla olması, jeotermal kaynakların varlığı turizm sektörünün gelişmesini sağlamıştır. İlçede Soğuksu Milli Parkı yer almaktadır.

Polatlı, çevre ilçeler arasında nüfusu 122.287 ile 1. sırada olan ve imar barışı başvurusu sayısı açısından 6.035 başvuru ile 6.sırada yer alan bir ilçedir (Tablo 4.9). İlçe 5.539 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,57'si planlıdır. Planlı alanların % 41,50'si konut alanları, % 9,32'si sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 3,13'ü eğitim alanları, %2,90'ı ise çalışma alanlarıdır (Tablo 4.10). Polatlı, Ankara'dan Eskişehir, İzmir, Antalya, Bursa gibi batı metropollerine karayolu ana ulaşım aksı üzerinde bulunması ve askeri garnizon bulunması nedeniyle gelişmiş bir ilçedir. Sanayi, tarım ve hizmet sektörü gelişmiştir. Gordion Antik kenti ve "Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkı" ilçenin turizm potansiyelini oluşturmaktadır.

Şereflikoçhisar ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 5791 başvuru ile 7. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 1.133 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,57'si planlıdır. Planlı alanların % 53,30'u konut alanları, % 10,93'ü sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 3,40'ı eğitim, % 6,17'si resmi kurum alanıdır (Tablo 4.10). Türkiye'nin tuz ihtiyacının büyük bir bölümünün karşılandığı Tuz Gölü ilçe sınırlarında yer almaktadır. Tuz Gölü ve çevresi Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

Elmadağ ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 5181 başvuru ile 8. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 771 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,22'si planlıdır. Planlı alanların % 39,50'si konut alanları, % 9,75'i sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 1,87'si eğitim, % 10,50'si resmi kurum, %7,90'nı çalışma alanlarıdır (Tablo 4.10). ROKETSAN ve BARUTSAN gibi devlet teşekkülü büyük sanayi kuruluşları bu ilçe sınırlarında yer almaktadır. Hasanoğlan sanayi bölgesi ile birlikte kent ve ülke ölçeğinde hizmet veren beton santralleri Elmadağ ilçesindedir. Elmadağ kayak merkezi ilçenin önemli turizm alanıdır.

Ayaş ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 4.926 başvuru ile 9.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 2.976 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 3'ü planlıdır. Planlı alanların % 45,60'ı konut alanları, % 8,38'i sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 1,17'si eğitim alanıdır (Tablo 4.10). Tarım ve hayvancılık yapılan ilçede domates ve dut gibi özel ürünler üretilmektedir. Jeotermal

kaynakları sebebiyle turizm potansiyeli olan Ayaş, sınırlarındaki tarihi ipek yolu ve kral yolu nedeniyle önem arz etmektedir.

Beypazarı ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 4.839 başvuru ile 10.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 1.808 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,03'ü planlıdır. Planlı alanların % 44.50'si konut alanları, % 6,69'u sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 5,56'sı eğitim alanı, %5,80'i turizm alanıdır (Tablo 4.10). Beypazarı Ankara'nın en önemli turizm merkezlerinden biridir. İnözü Vadisi, Ihlara Vadisine benzer bir yapıda olup doğal ve arkeolojik sit alanı olarak koruma altındadır. "Beypazarı Tarihi Kenti" olarak 2020 yılı Nisan ayında UNESCO Geçici Listesine dâhil edilmiştir. İlçede üretilen ve marka niteliği taşıyan gıdalar (Beypazarı kurusu, baklava, sarma, havuç vb.) il ve Türkiye'nin ihtiyacının karşılanmasında önemli bir yer tutmaktadır.

Haymana ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 4.118 başvuru ile 11.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 2.976 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,35'i planlıdır. Planlı alanların % 15,88'i konut alanları, % 19,82'sini sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 13,11'ini turizm alanları oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Haymana jeotermal su kaynakları ve güneş enerjisi bakımından zengin konumda bulunmaktadır. Termal turizm tesisleri Ankara ve bölge illere hizmet etmektedir. Sakarya Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkı Polatlı ilçesi ile birlikte Haymana ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

Kalecik ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvuru sayısı açısından 4.010 başvuru ile 12. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 875 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,83'ü planlıdır. Planlı alanların % 41,14'ünü konut alanları, % 7,28'ini sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 1,39'unu eğitim alanları oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Kalecik ilçesinde tarım ve hayvancılık ana geçim kaynağıdır. Dut ve üzüm tarım ürünlerinde önemli bir yer tutmaktadır.

Akyurt ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 3.470 başvuru ile 13.sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 4528 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 12,26'sı planlıdır. Planlı alanların % 29,4'ünü konut alanları, % 15,53'ünü sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 2,55'ini eğitim alanları, %

20,70'ini sanayi ve depolama alanı, % 5,60'ını ise fuar alanları oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Akyurt Ankara'nın önemli sanayi merkezlerinden biri konumundadır. Küçük ve orta ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte fuar alanları ve lojistik merkezleri ilçenin önemli fonksiyonlarıdır. Esenboğa havalimanı ilçe sınırlarında yer alırken Ankara-Çankırı karayolu Akyurt'tan geçmektedir.

Nallıhan ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 2.928 başvuru ile 14. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 771 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,39'su planlıdır. Planlı alanların % 48,20'si konut alanları, % 13,49'unu sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 2,58'ini eğitim alanı oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Nallıhan' da tarım hayvancılık ve madencilik en önemli geçim kaynağıdır. Sarıyar Barajı ve Nallıhan Kuş Cenneti ilçeye turizm girdisi sağlamaktadır.

Güdül ilçesi çevre ilçeler arasında imar barışı başvurusu sayısı açısından 1.754 başvuru ile 15. sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 189 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 0,32'si planlıdır. Planlı alanların % 59,70'ini konut alanları, % 7,71'ini sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 1,81'ini eğitim alanı oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Güdül ilçesinde tarım ve hayvancılık yapılmaktadır. Tarımsal üretim açısından Ayaş ve Beypazarı ile benzerlik gösteren ilçede Kirmir Çayı bölge tarım sulamasında büyük bir öneme sahiptir.

Evren ilçesi hem nüfus hem de çevre ilçeler bazında imar barışı başvurusu sayısı açısından 1.004 başvuru ile son sırada yer almaktadır (Tablo 4.9). İlçe 273 hektar planlı alana sahiptir. İlçe sınırlarının % 1,22'si planlıdır. Planlı alanların % 73,60'ını konut alanları, % 2,58'ini sosyal, açık ve yeşil alanlar, % 1'ini eğitim alanı oluşturmaktadır (Tablo 4.10). Evren Hirfanlı barajının kıyısında konumlanmıştır. Ankara'nın sayfiye alanlarını barındıran ilçede yaz nüfusu kış nüfusuna oranla 2-3 kat artabilmektedir.

Tablo 4. 11: Ankara İli Çevre İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanma İzni Belgesi Sahiplik Durumu Ve Yapının Bulunduğu Arsanın Mülkiyet Durum Tablosu

Çevre İlçeler	Yapı Kullanma İzni				Yapı Mülkiyet Durumu			
	Bilinmiyor	Var	Yok	Toplam	Bilinmiyor	Hazine Mülkiyeti	Özel Mülkiyet	Toplam
Çubuk	405	212	6 770	7 387	405	1 321	5 661	7 387
Kahramankazan	406	993	5 081	6 480	406	523	5 551	6 480
Çamlıdere	58	97	4 376	4 531	58	3 369	1 104	4 531
Bala	145	75	4 296	4 516	145	3 091	1 280	4 516
Şereflikoçhisar	190	126	3 924	4 240	190	2 458	1 592	4 240
Kızılcahamam	86	88	3 908	4 082	86	2 276	1 720	4 082
Polatlı	85	376	3 088	3 549	85	1 446	2 018	3 549
Beypazarı	77	211	3 010	3 298	77	1 508	1 713	3 298
Elmadağ	128	170	2 863	3 161	128	1 145	1 888	3 161
Ayaş	125	54	2 630	2 809	125	426	2 258	2 809
Kalecik	140	37	2 142	2 319	140	724	1 455	2 319
Haymana	84	28	1 991	2 103	84	1 514	505	2 103
Akyurt	94	127	1 876	2 097	94	273	1 730	2 097
Nallıhan	113	416	1 382	1 911	113	527	1 271	1 911
Güdül	48	21	922	991	48	331	612	991
Evren	8	5	743	756	8	477	271	756
Toplam	2 192	3036	49 002	54 230	2 192	21 409	30 629	54 230

Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

Çevre ilçelerde imar barışı başvurusu yapılan yapıların yapı kullanma izni belgesi sahiplik durum dağılımı % 4,04 oranında bilinmiyor, % 5,60 oranında var ve % 90,36 oranında da yoktur. Görülmektedir ki ağırlıklı olarak yapı kayıt belgesi bulunmayan yapılar için başvuru yapılmıştır (Tablo 4.11).

Yapı kullanma İzni olan yapılar için başvuruların ilçedeki toplam başvurulara oranının en yüksek olduğu ilçelerin başında % 21,77 ile Nallıhan, % 15,32 ile Kahramankazan, % 10,59 ile de Polatlı ilçesi gelmektedir (Tablo 4.11). Yapı kullanma izin belgesi olduğu halde imar barışı başvurusu yapılan ilçelerde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapıya ilişkin aykırılıkların bu ilçe belediyelerinde oldukça çok olduğu anlaşılmaktadır.

Yapı kullanma izni olmayan yapılara yönelik başvuruların birinci sırasında % 98,28 ile Evren gelmektedir. Sonrasında % 96,58 ile Çamlıdere, % 95,74 ile Kızılcahamam % 95,13 ile Bala ve % 94,67 ile Haymana'nın sıralandığı görülmektedir (Tablo 4.11).

Çevre ilçelerde imar barışı başvurularının büyük çoğunluğu yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılara ilişkindir. Bu ilçelerin tamamı 2004 yılından önce Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırı dışında bulunmakta iken 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun geçici 2. maddesiyle “ *mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla,büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur.*” hükmü getirilerek çevre ilçelerin büyük bir kısmı Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. 2004 yılından 2012 yılına kadar büyükşehir belediyesi sınırları içinde olan Kahramankazan, Çubuk, Akyurt, Bala, Kalecik, Ayaş, Elmadağ ilçelerine 2012 yılından sonra 6360 sayılı kanun ile Polatlı, Şereflikoçhisar, Çamlıdere, Beypazarı, Nallıhan, Evren, Güdül, Haymana, Kızılcahamam ilçeleri dâhil edilmiştir. Çevre ilçelerdeki başvurularda Yapı kullanma izin belgesinin az olması ilçe ve büyükşehir denetiminin sağlıklı yapılamadığını göstermektedir.

Çevre ilçelerdeki başvuruların genelinde, % 39,48'i hazine mülkiyeti üzerindeki yapılara ilişkin gerçekleşirken, % 56,48' si özel mülkiyet için gerçekleşmiştir (Tablo 4.11).

Çamlıdere, Kızılcahamam, Beypazarı, Şereflikoçhisar ve Haymana' daki hazine mülkiyetine yapılan imar barışı başvuru sayısı diğer ilçelere göre yüksektir (Tablo 4.11). Çamlıdere ve Kızılcahamam ilçelerinde orman arazileri, Haymana ve Beypazarı'nda bulunan geniş tarım arazileri ve Şereflikoçhisar'da bulunan ÖÇK bölgelerinin varlığı dikkat çekicidir.

Tablo 4. 12 :Ankara İli Çevre İlçelerde İmar Barışı Başvurusu Yapılan Yapıların Yapı Kullanım Amacı Tablosu

Sıra No	Çevre İlçeler	Yapı Kullanım Amacı			
		Karma (Konut + Ticari)	Konut	Ticari	Toplam
1	Çubuk	206	6 489	692	7 387
2	Kahramankazan	96	5 058	1 326	6 480
3	Çamlıdere	25	4 476	30	4 531
4	Bala	118	4 038	360	4 516
5	Şereflikoçhisar	28	3 807	405	4 240
6	Kızılcahamam	21	3 980	81	4 082
7	Polatlı	133	3 013	403	3 549
8	Beypazarı	38	2 817	443	3 298
9	Elmadağ	109	2 764	288	3 161
10	Ayaş	34	2 660	115	2 809
11	Kalecik	31	2 153	135	2 319
12	Haymana	101	1 764	238	2 103
13	Akyurt	71	1 796	230	2 097
14	Nallıhan	66	1 673	172	1 911
15	Güdül	19	932	40	991
16	Evren	6	717	33	756
	Toplam	1 102	48 137	4 991	54 230

Kaynak: (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2020)

Başvuruların % 88,76 gibi ağırlık bir oranla konut kullanımına ait yapılar için olduğu görülmektedir. Kahramankazan ilçesi sınırlarında eski Ankara-İstanbul Yolu aksında planlı olarak gelişen küçük ve orta ölçekli sanayi tesisleri ve depolama alanlarının bulunması, bu alanların etrafında gelişen plansız ticari kullanımlar, imar barışı başvurularının diğer çevre ilçelere göre yüksek olmasına neden olduğunu düşündürmektedir.

%98,78 oranla Çamlıdere, % 97,50 oranla Kızılcahamam ve %94,84 oranla Evren konut kullanımının en yüksek olduğu çevre ilçeleridir. Ticari kullanım amacına yönelik yoğun başvuru alan çevre ilçe bulunmamaktadır (Tablo 4.12).

4.3 Son Bir Değerlendirme

İmar barışı ile ilgili yasal düzenleme kapsamında 81 vilayetin tamamının bu kanundan yararlandığı, kaçak yapı olgusunun Türkiye'nin yadsınamaz bir gerçeği olduğu, af geleneğinin devam ettiği görülmektedir. Genellikle nüfus yoğunluğu ve imar barışı başvuru sayısının örtüştüğü, İstanbul, Muğla, Antalya, İzmir gibi doğal ve kültürel zenginliklere sahip kıyı kentlerinde kaçak yapılaşmanın daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Başvuruların genel eğiliminin konut yapıları ağırlıklı (fonksiyonuna yönelik) olduğu görülmektedir. Ülke genelindeki kaçak ve ruhsatsız yapılan yapıların sayısını, beyana esas olan imar barışının verileri yansıtmamaktadır. Kanunun, özel kanuna tabi birçok alanı kapsamaması ve istisnai hükümlerin yetersizliği kaçak yapılaşma geleneğinin kültür ve tabiat varlıklarının tahribinin önünü açmasına neden olduğu görülmektedir.

Ankara'nın planlı gelişme deneyimine diğer illere nazaran daha erken başlamış olması, başarılı sayılabilecek kentsel dönüşüm, sosyal konut, gecekonduların önleme bölgeleri uygulamalarına sahip olması, imar barışı başvuru sayısı sıralamasında ilin alt sıralarda olması gerektiği beklentisini doğurmuştur. İlçe planlı alanlarının ve konut fonksiyonlarının nüfusa yeterli olduğu hatta birçok ilçenin imar planlarında konut alanlarının miktarını belirleyen nüfus projeksiyonunun gerçekleşmesinin zor olduğu görülmektedir. Ancak buna rağmen kaçak yapılaşma geleneğinin devam ettiği de görülmektedir.

BÖLÜM V

SONUÇ

Çalışmada, kaçak yapılara ilişkin izlenen devlet politikalarının farklı dönemlerdeki farklı yansımaları tanımlanarak, planlamanın düzenleme işlevi ve Türkiye'nin kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler kapsamında imar affi kanunlarının irdelenmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla 24 ayrı imar affi içerikli kanun değerlendirilmiştir. 2018 yılında yürürlüğe giren imar barışı yasal düzenlemesi Türkiye ve Ankara ili özelinde ayrı bir bölüm olarak değerlendirilerek önceki af kanunları ile karşılaştırılmıştır.

Çalışmada planlamanın piyasayı düzenleme işlevinin kuramsal bir çerçevede açıklanabilmesi için yerli ve yabancı yazın taraması yapılmış, imar affi kanunları resmi gazeteler, araştırma raporları, ilgili kanunlar ve resmi kurumların internet sitelerinden faydalanılarak kronolojiye göre sıralanmıştır.

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16. madde olarak eklenerek yürürlüğe giren İmar Barışı yasal düzenlemesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden elde edilen Türkiye ve Ankara ili geneline ait başvuru verileri ile değerlendirilmiştir.

Çalışmanın sonuçları diğer imar affi kanun düzenlemelerinin incelendiği bölümde olduğu gibi arsa, yapı ve politikalar başlıkları altında yapılmıştır (Tablo 5.1).

5.1 Arsa İle İlgili Düzenlemeler

7143 sayılı İmar Barışı olarak adlandırılan kanun düzenlemesi ile, “*Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır*” denilerek kamu taşınmazları özel mülkiyete konu edilmiştir (Geçici 16 Madde, 8.fıkra). Tüm bunları gerçekleştirirken de finansal bir kaynak oluşturmak amaçlamıştır. İmar Barışı kanun düzenlemesi ile uygulamaya konan “yapı kayıt belgesi” geçmiş af kanunlarındaki gibi yalnızca gecekondu odaklı değildir. Tüm kullanışlar için başvuruda bulunulabildiği için kapsamı geniştir. Yapı Kayıt Belgesi, imar barışı kapsamında başvuruda bulunan ve bedelini ödeyenlere verilmektedir. Başvuruda bulunulmayan kaçak yapılar hakkında veri ve bilgi oluşturmamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli kılınarak sınırlandırılmıştır. Bu kısıtlayıcı özellikle de tapu tahsis belgesinden farklılaştırılmıştır. Hazine ve belediye mülkiyeti üzerindeki yapının arsasının rayiç bedel üzerinden, yürürlükte bir plan mevcut değilse ve önce plan yapılıp onaylanması koşulu olmadan yapı malikine satılmasına imkân verilmesi, tapu tahsis belgesi ile yapı kayıt belgesinin uygulamada ortak özelliği olarak öne çıkmaktadır. Kanun bu özelliği ile 775 ve 2981 sayılı kanunlar gibi uygulamada büyük etkileri olan kanunlardan planlamanın düzenleme işlevi bakımından oldukça radikal nitelikte farklılaşmaktadır.

5.2 Yapının Dönüşümü İle İlgili Düzenlemeler

2018 yılında yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile beyana dayalı bir sistem yürürlüğe konulmuştur. Bu af kanunu ile yapılar; fiziki durumları sorgulanmaksızın affa tabi tutulmuş, yapıya yönelik yıkım kararları ve tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmiş, elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinden yararlanmasına olanak sağlanmıştır. Diğer

af kanunlarından farklı olarak İmar Barışı Kanununda başvuru yapılan yapıya ait kullanım amacının beyana istinaden (konut- ticaret, ticaret-konut, vb) değiştirilmesine imkân verilmiştir. Yapı kullanma izni aranmadan cins değişikliği, kat mülkiyeti işlemleri, işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinin yapılması sağlanmıştır. Ayrıca, uygulamada diğer imar affi kanunlarından farkı alışveriş merkezleri, sanayi yapıları, tersaneler, limanlar, enerji santralleri v.b entegre niteliğindeki tesisleri de kapsamaktadır.

5.3 Diğer Politikalar

18.5.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16. madde eklenmiş ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceği düzenlenmiştir. Her kaçak yapı başvurusunu yapı sahibinin beyanına göre değerlendiren bu kanun ile de gecekondular ve kaçak yapılar için çözüm arayışı farklı bir platforma taşınmıştır.

Yıllardır süre gelen kaçak yapılaşmanın bir tarihte noktalanarak, bu tarihten itibaren kaçak ve denetimsiz hiçbir yapıya müsamaha gösterilmeyeceği ifade edilerek devlet ile vatandaş arasındaki ceza, yıkım, mahkeme gibi yasal sorunların çözümü amaçlanmıştır. Böylece doğabilecek sosyal yıkımların önüne geçilmek istenmiştir. Ayrıca yürürlükteki mevzuata göre, birçok nedene bağlı olarak (imar planına aykırılık, yapı ruhsat ve eklerine aykırılık, mülkiyet sorunları vb) hiçbir şekilde yapı kullanım izin belgesi alamayacak ancak hâlihazırda kullanımda olan birçok yapı kayıt altına alınmak sureti ile belgelendirilmiştir.

İmar Barışı başvuru bedelleri başvuru yapılan yapının niteliği ve oturduğu arsa rayiç bedeli üzerinden ücretlendirilerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirlerin, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılacağı ifade edilmektedir. Böylece kentsel dönüşüm projelerinin

uygulanmasında en büyük sorun olan kaynak temininin bu yolla en aza indirilmesi amaçlanmıştır. İmar Barışı Kanununda kamuya aktarılacak diğer bir gelir kalemi ise kamu arazilerinde yapılan yapı kayıt belgesi başvuruları neticesinde başvuru sahibinin talebi halinde yapının bulunduğu arsanın satışidir. Belediyeye ait taşınmazların belediye tarafından, hazineye ait taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından satış işleminin gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

2018 yılında ülkenin ekonomik koşulları da göz önünde bulundurularak, yalnızca gelir getirici bir düzenleme olarak algılanan İmar Barışı yasal düzenlemesi, ülkedeki yapı stokunun büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak olarak yapıldığı gerçeğini bir kez daha ortaya çıkarmıştır. Kanunun uygulanma aşamasında, özellikle sit alanlarında yapılan başvuruların kabul edilmemesi, kanunun belirlediği tarihten sonra yapılan kaçak yapıların yıkılması, denetimin daha kararlı yapılacağı ve bunun bir devlet politikasına dönüştürüldüğünü ortaya koymuştur. Ancak imar barışı başvurusu yapılan yapının riskli yapı olmama durumunun bilimsel gerekçeler dışında yalnızca yapı sahibinin beyanına dayandırılması ve sorumluluğun da beyan sahibine bırakılması sosyal devlet anlayışına uymamaktadır.

İmar afları yoluyla arazi işgali ve ruhsatsız bina yaparak barınma ihtiyacını karşılayan dar gelirlili hane halklarına sağlanan kullanım hakkı, sonrasında “mülkleşme” işlevine dönüşmektedir. Barınma hakkı sağlanırken, özellikle Güney Doğu Asya ülkelerinde sıklıkla rastlanan işgal yolu ile taşınmaz edinme ve bu yolla mülkleşmeye olanak tanınması toplumda bu konuda eşitsizliğe neden olmaktadır.

Refah devleti (welfare state) anlayışı Briggs'e (2000) göre “piyasa güçlerinin rolünü azaltmak amacıyla bilinçli bir şekilde örgütlü kamu gücünün kullanıldığı” (Özdemir, 2005, s. 699) bir devlet anlayışını ifade etmektedir. Refah devleti yaklaşımında, sürdürülebilir standartlar, sağlık, iş, eğitim, sosyal servisler ve barınma gereksinimlerinin karşılanması amaçlanmaktadır. Bu gereksinimlerin karşılanmasında devletin yanı sıra özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının katkı yapması öngörülmektedir (Türel & Koç, 2014). Yalnızca barınma ihtiyacını karşılayabilmek için ruhsatsız bina inşa eden hane halklarına kullanım hakkı tanınmış olmasının refah devleti ilkeleri ile bağdaştığı söylenebilir. Ancak toplumda “işgal” ve “ ruhsatsız bina yaparak” mülk edinmenin olanaklı hale getirilmesi, bu

girişimlerin spekülâtif amaçla yapılmasına olanak tanınmasına da yol açmakta, af yasaları ile gerçek bedelin çok altında ücret ödenerek mülk sahibi olunması ise, toplumda bu yolları seçen veya seçmeyen hane halkları arasında eşitsizliğe neden olmaktadır. Diğer taraftan, af yasaları ile kullanım hakkı verilmesi ve mülkleşmeye olanak tanınması kamu düzeni açısından savunulması mümkün olmayan sonuçlardır. Meşru olmayan bu yollar özellikle ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı yapma eğilimini arttırmaktadır.

Planlamanın düzenleme işlevinin yasal normlarda imar düzenlemeleri ve imar affi düzenlemeleri olarak işletilmesi, piyasada ikilem oluşturmaktadır. 1948 yılından 2012 yılına kadar 23 ayrı imar affi kanunun yürürlüğe girmesi piyasada bu ikilemi devam ettirmiştir. 2012 yılından itibaren kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı kentleşme ve planlama disiplinine getirdiği kazanımlar, 2018 yılında yürürlüğe giren İmar Barışı Kanun düzenlemesi ile sona ererek, piyasadaki kalkmış olan ikilemi tekrar oluşturmuştur.

İmar Barışı Kanunu kapsamında başvuru sayısının 7.3 milyona erişmiş olması kamu kurumlarının denetim zafiyeti ile ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı yapma sorununun ne kadar büyük boyutlara ulaştığını ortaya koymaktadır. İmar Barışı ile yapılmış tüm yapıların yasallaşacağı algısı beraberinde doğal değerlerin tahribatını ortaya çıkarmıştır. Sonraki süreçte doğal, tarihsel ve kültürel alanlardaki yapılaşmaya müsamaha gösterilmemesi büyük önem taşımaktadır. Kaçak yapılaşma, planlı gelişme ile kontrol altında tutularak, önlenmelidir. Kentsel gelişmenin bir bölümünün önceden hazırlanan imar planları yoluyla değil işgal ve/veya ruhsatsız yapılaşma yoluyla gerçekleşiyor olması hukuk devleti ilkeleri ve planlamanın düzenleyici işlevi bakımından kabul edilemeyecek bir sorundur.

İmar barışı kapsamında kayıt altına alınan yapıların tamamının Türkiye'deki tüm ruhsatsız yapıları kapsadığı söylenememektedir. Halen kayıtsız ve kaçak olan yapılar mevcuttur. Verilen yapı kayıt belgesi yapıya ilişkin olması itibariyle yapı ömrünü tamamladığında hukuki bir anlamı kalmayacaktır. Ancak bu süreçte imar planı yapılan alan içerisindeki bu yapının statüsünün ne olacağı, yeni yapılan imar planında donatı alanında kalması halinde kamulaştırma değer tespiti v.b işlemler belirsizdir. Uygulamada bu belirsizliklerin önüne geçebilmek için, verilen yapı kayıt

belgelerinin yapının niteliğine göre bilimsel analizler yapılarak süreli hale dönüştürülmesi ve bu sürelerin imar planlarına işlenmesi gereklidir. Böylece kayıtlı yapının olası bir afete maruz kaldığındaki risk analizi de yapılmış olacaktır.

Kaçak yapıların tespitinin imar barışı ile sınırlı bırakılmayarak, tamamının tespit edilmesi gerekmektedir. Tespit verilerinin ilgili denetim kurumları arasında paylaşım ve güncelliğine olanak sağlayan sistemler geliştirilmelidir. Ayrıca imar barışından faydalanan tüm yapıların ilgili idareler tarafından denetim altında tutulması bu yapılarda aykırı faaliyetlerin devamının önlenmesi gerekmektedir.

İmar affi geleneğinden gelen kaçak yapı yapma alışkanlığının imar barışı ile sürdürülmesi bundan sonra da kaçak yapılaşmanın başka bir imar affi ile devam edebileceğinin ipuçlarını vermektedir. Bu kısır döngünün kırılabilmesi için caydırıcı düzenlemeler getirilmesi gereklidir. Bugüne kadarki imar aflarında artık kaçak yapılaşmaya izin verilmeyeceğinin belirtilmiş olduğu, ancak bu ibarelerin kamu arazilerinin işgalini ve kaçak yapılaşmayı önlemede etkili olmadığı dikkate alındığında, İmar Barışı'ndan sonra bu konuda farklı yaklaşımların gerekli olduğu açıktır. Ancak, kamu mülkiyetindeki arazilerin işgal edilerek piyasa değerinin altındaki bedelle üzerinde ruhsatsız yapı yapanların mülkü haline gelmesine olanak tanıyan politikanın 1948 yılında yasalaşan 5218 sayılı kanunla başlayıp 2018 yılında İmar Barışı yasal düzenlemesiyle devam etmesi bu konuda iyimser olmaya olanak vermemektedir. En başta devlet yönetiminin imar ve yapılaşma ile ilgili tutumunda popülist politikaların terk edildiği izleniminin toplumda yerleşmesi gerekmektedir.

İmar barışı başvuru verileri çok yönlü değerlendirilmeli, kaçak yapılaşma eğiliminin yoğun olduğu özellikle kıyı bölgelerinde planlamanın düzenleme işlevi kullanılarak yalnızca kısıtlayıcı hükümler ile değil koruma-kullanma dengesinin de gözetildiği yeni anlayışlar oluşturulmalıdır.

Tablo 5.13

TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI

Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
1	14.06.1948 / 5218	22.06.1948 / 6938	5218 Sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanun	*-Kendisine mesken yapmak isteyenler, -Kendisine ait olmayan arsa üzerinde ruhsatsız yapısı olanlar, -İşaretlenmiş bölgelerin dışındaki kendilerine ait olmayan arsa üzerinde ruhsatsız yapısı olanlara arsa tahsis hakkı vermekte, *Belirlenmiş Bölgelerdeki arsa tahsislerine 10 yıl faizsiz geri ödemeli borç verilmektedir.	* Belirlenmiş Bölgelerde yapı için temlik hakkı vermekte, *Kişinin kendi barınma sorununu çözmesi için belediye tarafından tahsis edilen arsaya, belediye tarafından belirlenmiş konut tipinde 3 yıl içinde yapısını inşa etme koşulu getirmektedir.	*Kanunun Ankara içinde belirlenmiş olan bölgeler kapsamında geçerli kılınmakta, *Kanundan yararlanmak için; Ankara'da 1 yıl ikamet şartı getirerek, sadece 1 gecekondü için yararlanma hakkı tanınmaktadır.	*Belirlenmiş bölgelerdeki özel idare ve özel mülkiyete ait olan araziler vergi değeri üzerinden Ankara Belediyesi adına tescil edilmekte, *Bu alanlardaki tüm mülkiyet Ankara Belediyesi üzerinde toplanarak, izinsiz yapıların arsaların yasallaştırılması yoluna gidilmektedir.	*Kişinin kendisine ait barınma sorunu çözmek *Kendisi için konut yapmak isteyenlere bu bölgeler içinden arsa tahsisi yapılarak gecekondü yayılımını kontrol altına almak hedeflenmektedir.
2	28.06.1948 /5228	06.07.1948/6950	5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu	* Hiçbir mülke sahip olmayan kişilerle bu özellikteki kişilerden oluşan kooperatiflere arsa tahsis edilmekte, * Tahsis yapılan arsalar vefa hakkı şerhi konulmaktadır.	*Bina inşaatına 1 yıl içinde başlayıp, 2 yıl içinde bitirme şartı getirilmekte, inşaatın tamamlanmaması durumunda da Vefa hakkı şerhi gereği arsanın belediyeye iadesi sözkonusudur.	*İkamet şartı kaldırılmıştır.	*Konut ihtiyacını karşılamak isteyenlerce kurulmuş olan kooperatiflere ipotek karşılığı, Türkiye Emlak Bankası tarafından, tahmini inşaat maliyetinin % 75 ine kadar Maliye Bakanlığınca belirlenen faiz oranları ile masrafsız ve komisyonsuz borç verilmektedir.	*Kooperatifleşme desteklenerek, kaçak yapılaşmanın önlenmesi hedeflenmektedir.
3	06.06.1949 / 5431	11.06.1949/ 7230	5431 Sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yolar Kanununun 13 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun	*Kendisine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız yapısı olanlara 5218 sayılı kanun hükümleri geçerli kılınarak, arsa tahsis hakkı tanınmaktadır.	Ruhsatına uygun yapımına devam etmeyen yapılar için 4 ayrı uygulama esası belirtilmiştir. 1) Ruhsata aykırı yapılan işler mahsurlu görülmeyle, bu kanuna aykırı bulunmaz ise, denetleme harcı 4 kat alınarak projelerin onaylanması, 2) Ruhsata aykırı yapılan işler mahsurlu görülerek bu kanuna aykırı bulunur ise, bu mahsur ve aykırılıkların giderilmesi, aksi durumda aykırılıkların yıkılması, 3) İmar planlarında yol, meydan, kamu alanlarına olabilecek tecavüz yerlerin yıkılması, 4) Arsanın imar planına uygun olmamasından dolayı inşaat izni verilmeyebilir, müsaade edilmediği halde devam edenler yapıların yıkılması,	*Ruhsatsız devam eden yapıların durdurulması *Ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşaatı yapan, yaptıran, teşvik eden, veya kolaylık gösterenler bu kanunun uygulanmasıyla görevli memurlardan olması durumunda Türk Ceza Kanununun 240. Maddesine (Görevi kötüye kullanma suçu) göre cezalandırılmaktadır.	*Kanun ağırlıklı olarak kendi mülkünde ruhsatsız yapılmış binalara yönelik kuralları getirmekle birlikte geçici maddesinde kendisine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız yapılan yapılar hakkında 5218 sayılı kanun hükümlerini geçerli kılmakta, zorunluluk durumunda Bakanlar Kurulunun kararı yeni gecekondü bölgelerinin tespiti için belediye meclislerini yetkilendirmektedir.	*Bu kanun ile kaçak yapılara çözüm aranmış, geçici madde ile yeni gecekondü bölgelerinin oluşturulabileceği hususunda zemin hazırlanmaktadır.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
4	24.07.1953 / 6188	29.07.1953/ 8470	6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	*Hazinenin, özel idarelerin, katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki, imar planına göre mesken yapılmasına elverişli olan arsaların devirlerinin yapıldığı yıl, arazi vergisine matrah olan kıymetleri üzerinden ve 1 taksitleri devri takiben bütçe yılından başlamak üzere 10 yılda ve 10 eşit taksitle faizsiz ödenmek şartıyla belediyelere devri gerçekleştirilmiştir. * Arsa tahsisi hiçbir mülke sahip olmayan kişilere yapılmıştır.	*İskâna elverişli olmayan bölgelerde ruhsatsız yapılmış, İskâna elverişli bölgelerde ruhsatsız ve gayrisihhi olan, Belediye hizmetleri bakımından büyük müşkülât ve külfetli olan, İmar planına göre mahsurlu bölgelerde yapılmış olan binaları yapanlar, tahsis ve temlik işlemleri sonrasında binayı yıkıp enkazını kaldırmakla mükellef tutulmuşlardır. *Bina enkaz bedeli getirilmiştir. *Kendisine ait olmayan arsa üzerinde meskenden ayrı olarak hizmet için kullanılan binalar, imar planına aykırı ise 6 ay içinde bina sahiplerine yıktırılmış, bina enkaz bedeline ilaveten idari para cezası verilmiştir	*Bulunduğu Belediye sınırları içinde 2 yıl ikamet şartı	*Konut ihtiyacını karşılamak amacı ile ilk kez belediyeler tarafından ucuz, basit, toplu konut yapılabileceği hükmü getirilmiştir. *Konut üretimi işçi kooperatifleri aracılığı ile desteklenmiştir. *Bu kanunda ilk kez bina enkaz bedeli ifade edilmiştir.	*İskâna, imara uygun olmayan yerlerde yapılan konutlar ile gecekonduların yıkılmasını sağlayarak, konutu olmayan kişilere iskana, imara uygun, düzenli konutlar üretmek, *2 yıl ikamet şartı ile mevcut gecekonduların iyileştirilmesi amaçlanmıştır.
5	21.07.1959 / 7367	29.07.1959 /10265	7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	5218, 5228 ve 6188 sayılı kanunlar kapsamında vergi değeri üzerinden hazineden belediyelere devir olan arsa ve arazilerin ödenmemiş taksitleri, hazine adına olan ipotek kayıtları terkin edilmiştir.			Belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin, 6188 sayılı kanun kapsamında belediyelerce ucuz konut üretilmiştir.	Belediyelerce ucuz konut üretilerek gecekonduların önlenmesi amaçlanmıştır.
6	5.9.1963 / 327	12.09.1963 /11503	327 Sayılı 6785 Sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun		* 31.12.1962 tarihi ve öncesinde izinsiz yapılan binalara yapı kullanma izni aranmaksızın belediye hizmetlerinden yararlanma hakkı verilmiştir. *Yapı kullanma izni kapsamında yapıda olması gereken temel fiziki ve sıhhi özelliklerin varlığı göz ardı edilerek, mevcut haliyle kabullenilmiştir.			6785 sayılı İmar Kanununa ilave edilen bu madde ile gecekonduların elektrik, su gibi altyapı ihtiyaçlarının belediyeler tarafından çözülmesi amaçlanmıştır

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
7	20.07.1966/ 775	30.07.1966 /12362	775 Sayılı Gecekondu Kanunu	<p>*Arsa tahsis edilenler tahsis tarihinden itibaren 6 ay içinde işlemlerini tamamlayarak, arsa tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içinde inşaata başlaması, inşaatın nüve kısmının bitirilmesi şartları getirilmiştir.</p> <p>*Arsa tahsis edilecek kişilerde ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dar gelirlili olma, - kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde herhangi bir belediye sınırı içinde konut yapmaya müsait arsa veya ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık gelen bir bağımsız bölümünün bulunmaması şartı aranmıştır. <p>*İlk kez hisseli arazi ve arsa üzerine hisse sahiplerince yapılmış yapılar için, müstakil parselin üretilebilmesin sağlamıştır.</p> <p>*Arsa tahsislerinde öncelik gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi nedeniyle konutsuz kalan vatandaşlara, ıslah ve tasfiye bölgelerindeki yapısının tasfiyesini isteyen yapı sahiplerine,kendi isteği ile başka yerde konut yapmak isteyen gecekondu sahiplerine verilmiştir.</p>	<p>*Kanun sadece kendisine ait olmayan bir taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıları tanımlamaktadır.</p> <p>* Gecekonduların ıslahı ve tasfiyesinde gecekondu sahibinin olma ve olmama noktasında iki ayrı yol çizilmiştir.- Gecekondunun sahibi olanlar; konutunun ıslahı veya yeni konut yapmak isterlerse yetkililerce her türlü aynı ve teknik yardım yapılabilmeyle, en önemlisi de arsa tahsis edilip uzun vadeli kredi olanağının sağlanması,- Gecekondunun sahibi olmayanlar için; ucuz kiralık konut temin edilinceye kadar veya arsa tahsis edilip gerekli ise de kredi verilmek suretiyle konut edinimi sağlanana kadar gecekondu yıkılmaması,</p>	<p>*İlk kez gecekonduların tespiti için, Bakanlık ve Belediye marifetiyle hava fotoğrafları, haritalar, ölçekli krokiler ile kapsamlı tespit çalışmaları yapılmıştır.</p> <p>*Gecekondu yapılarının kullanım fonksiyonunun tespiti irdelenmiştir.</p>	<p>*5218, 5431 sayılı kanunlarda “ mavi çizgili bölgeler” olarak ifade edilen gecekondu bölgeleri bu kanunda; ıslah, tasfiye, önleme bölgeleri olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>*İslah İmar Planları ilk kez bu kanunda ifade edilmiştir.</p> <p>* Gecekondu bölgelerinde yeniden tesis edilecek halk konutları için ihtiyaç duyulacak kamu tesis ve hizmetleri için ilgili tüm bakanlık ve devlet kuruluşlarının kendi konularına giren hizmetleri vermeleri zorunlu tutulmuştur.</p>	<p>Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi hususu kanunda sadece yeni yapıların yıkılması olarak yer almıştır.</p> <p>* Kişilerin kendi barınma sorununa çözüm oluşturmak amaçlanmıştır.</p> <p>*Bu kanunda gecekondu için hedeflenen temel yaklaşım; tespit, iyileştirme, ortadan kaldırma(yıkma) ve önlemedir. Kanunun sosyal değişim ve gelişime yönelik bir bakış açısı bulunmamaktadır. Bu nedendir ki eksik kalmış, uygulamada çözüm olamamıştır.</p>
8	06.05.1976 /1990	15.05.1976 /15588	1990 Sayılı Gecekondu Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun			775 sayılı kanunun gereğince fona 1.3.1976 gününden önce, adı geçen maddenin (e) bendi gereğince belediye bütçesinden intikal eden ödenekten henüz harcanmamış olanları, belediye meclisi kararı ile ve belediyenin diğer hizmetlerinde kullanılmak üzere fondan geri alabilme hakkı getirilmiştir.	775 sayılı Gecekondu Kanununun Yürürlük tarihi olan 30.7.1966 tarihinden 01.03.1976 yılı arasında yapılmış gecekondu af kapsamına alınmıştır.	775 sayılı kanunun af süresi 6 ay uzatılmıştır.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
9	18.03.1983/ 2805	21.03.1983 /17994	2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	<p>*İslah İmar Planı yapılmış olan bölgelerdeki gecekondu için arsa tahsisi yapılacakların kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun üzerinde ev yapmaya müsait arazi, arsa veya herhangi bir yerde ev, veya apartman dairesine karşılık gelen payının olmaması koşulu aranmıştır.</p> <p>*Gecekondu muhafaza edilmeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondu ıslah bölgelerinde başka arsa veya hisse verilmiştir.</p> <p>*Hisseli şahıs arazilerinde yapılmış olan izinsiz yapıların parselasyon ile müstakil parsel oluşturma gibi çözümlerde getirmiştir. 775 sayılı kanun ile temelleri atılan bu yaklaşım bu kanun ile geliştirilmiştir.</p> <p>*En geç altı ay içinde il idare kurulları veya belediye encümenlerince gecekonduların tapu verilmeye veya tasfiye edilinceye kadar alınmak üzere arsa kullanım bedeli tespit edilerek, tahsil edilmiştir.</p>	<p>*Kanunda yapılar;</p> <p>1) Muhafaza edilecek yapılar</p> <p>2) İslah edilerek muhafaza edilecek yapılar</p> <p>3) Yıkılacak yapılar</p> <p>*İmar mevzuatına aykırı yapıları;</p> <p>- İmar planı olan yerlerde ve kendi parseli içinde; bölgeleme esaslarına uygun olan veya olmayan veya kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda yapılan yapılar,</p> <p>- İmar planı olmayan yerlerde ve kendi parseli içinde; 1710 sayılı Eski Eserler Kanununda geçen SİT alanları içinde kalan yapılar,</p> <p>-İmar planı olan veya olmayan yerlerde; başkasının mülkiyetine kısmen tecavüz eden veya iskân dışı şartların uygulandığı alanlarda yapılan yapılar,</p> <p>-Gecekondu</p> <p>-Hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar,</p> <p>Olarak sınıflandırılmıştır.</p>	<p>*Kanun, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen; belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapıları, 6785 sayılı Kanun'a 1605 sayılı Kanunla eklenen ek 7. ve 8. maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 1.03 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar ve bunlar dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapıları kapsamaktadır.</p> <p>*İlk bahsi 775 sayılı Gecekondu Kanununda geçen İslah İmar Planlarının sınırlarının tespiti ve plan onayı için 3 ay gibi kısa bir süreç takip edilmiştir.</p> <p>*Gecekonduların yoğunlaştığı imar planı olan yerlerde de imar planları ıslah imar planı olarak tekrar düzenlenmiştir.</p>	<p>*Başvuru, tespit, değerlendirme ve uygulama işlemleri olmak üzere farklı aşamalar uygulanmış, başvuru yapmayan ve yetkililerce tespit edilen yapıların sahiplerine başvuru, ruhsat harcı ve para cezaları bir kat fazla tahakkuk ettirilerek başvuru yapılması için ivme kazandırılmaya çalışılmıştır.</p> <p>*Tespit edilen ıslah bölgeleri içindeki kullanılabilir yapılar için, ıslah imar planları yapıp onaylanana kadar belediye hizmetlerinden faydalandırılmışlardır.</p>	<p>* İslah İmar Planları aracılığı ile gecekondu tasfiye etmeye veya korumaya veya ıslah etmeye çalışırken, hisseli şahıs arazilerinde yapılmış olan izinsiz yapılar, parselasyon ile müstakil parsel oluşturma gibi çözümler getirmiştir. 775 sayılı kanun ile temelleri atılan bu yaklaşım bu kanun ile geliştirilmiştir.</p>
10	18.11.1983/ 2960	22.11.1983 /18229	2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu		<p>Kanundaki geçici maddeler ile, Boğaziçi Alanında bulunan ve 2/6/1981 tarihinden önce yapılan gecekondu sahiplerinden hak sahipliği belirlenenlere, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinden başlamak üzere Boğaziçi Alanı dışındaki 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekondu önlemeve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konuttahsisinde öncelik verilmiştir.</p>			<p>Boğaziçi Alanında imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar ile ilgili olarak; 2805 sayılı Kanuna göre yapılmış başvurular ve yatırılan başvuru masrafı geçerli sayılarak Boğaziçi alanı içinde kalan ve değerlendirme neticesinde 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekondu ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazaları veya ıslah edilerek muhafazaları sağlanmıştır.</p>

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
11	24.02.1984 /2981	08.03.1984/18335	2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	<p>*Hazine, belediye, il özel idaresi, ve vakıf arazileri üzerine yapılmış olan gecekonduların arsa bedelleri peşin veya 4 yıl içinde 12 taksitle ödenmesine imkan tanınırken, bu kapsamda kişiye 400m2' den fazla arsa tahsis edilmeme koşulu getirilmiştir.</p> <p>*Tescil harici alanların bulunduğu, imara aykırı yapılaşmış mahallelerde tapulama işlemleri öncelikle tamamlanması sağlanmıştır.</p> <p>*Tapu Tahsis Belgesi ilk bu kanun kapsamında düzenlenmiştir.</p> <p>*Tapu tahsis belgesi verilen gecekondu ile ilgili olarak kanun, arsa tahsis edilecek kimselerin kendisi, eşi veya reşit olmayan çocuğu üzerinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde eve veya apartmana sahip olmama koşulu getirilmiştir.</p> <p>*2805 sayılı kanun gereği gecekondu maliklerinden alınan arsa kullanım bedeli bu kanun ile gayrimenkul arsa bedeline dönüştürülmüştür.</p>	<p>*Bu Kanunda da yapılar 2805 sayılı kanunda olduğu gibi;</p> <p>1) Muhafaza edilecek yapılar</p> <p>2) İslah edilerek muhafaza edilecek yapılar olarak tanımlanmış, farklı olarak "Yıkılacak yapılar " yerine "Bu kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar," olarak değiştirilmiştir. Yıkımı öngörmemiştir.</p> <p>*Arsa tamamen kendisine ait olup yapı imar mevzuatına aykırı olan yapıların durumu değerlendirilerek ruhsatlandırma yapılmıştır.</p> <p>*Başkasının arazisi üzerine yapılmış olan gecekonduarda ise arsa malikinin muvafakati ile ruhsatlandırma yapılmıştır.</p> <p>* 2805 sayılı kanun kapsamında mühürlenmiş inşa halindeki veya yapıyı bitmiş tüm binalar ise bu kanunun hükümleri uygulanmak üzere mühürlenmemiş sayılmıştır.</p>	<p>*Sanayi, askeri bölge, turizm alaları, kıyıları, karayolları, demiryolları, su havzalarına olan izinsiz yapılaşmalar bu kanun kapsamı dışında bırakılmış sadece 02.06.1981 tarihinden önce yapılan gecekondu ile 1.10.1983 tarihinden önce başlanılan imar mevzuatına aykırı yapılar kapsamıştır.</p> <p>*Bu kanunda ilk olarak, islah imar planı uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %25 ine kadar imar planı düzenleme payı (DOP) alınmıştır.</p> <p>*Ruhsat ve yapı kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı kanunun 18. ve 20 maddeler kapsamında ceza tahakkuk ettirilemeyeceği, tahakkuk edilmiş cezaların terkin edileceği, bu kanun kapsamında kalan tamamlanmış yapılara Sosyal Sigortalar Prim ve cezası uygulamayacağı, ödenmiş primlerinde iade edilmeyeceği hükmü getirilmiştir.</p>	<p>*2805 nolu kanundan farklı olarak; gecekondu ve imara aykırı yapıların başvuru ve tespit çalışmalarını yürütmek adına Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca (günümüz Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelik ile düzenlenen Yeminli Özel Bürolar kurulmuştur.</p> <p>*İslah İmar Planlarını yapma yetkisi yeminli özel teknik bürolara tanınmıştır.</p> <p>*Kanun kapsamına giren yapılarda kesinleşmemiş devam eden davalar düşmüştür.</p>	<p>*Yeminli bürolar ile, fiili durum tespitinin iyi kavranarak hızlı plan yapma süreci oluşturulmak istenmiştir.</p>

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
12	22.05.1986 /3290	07.06.1986 /19130	3290 Sayılı 24.02.1984 Tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun	<p>*Arsa tahsis edilecek kişilere 400m2' den fazla arazi tahsis edilemeyeceğinden oluşan fazlalıklar ıslah imar planına göre değerlendirilmesi, başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar için ise rayiç bedel üzerinden tahsis yapılan gecekondular sahiplerine devir ve tescil yapılması hükme bağlanmıştır.</p> <p>*2981 sayılı kanunda gecekondunun ruhsatlanabilmesi için arsa malikinin muvafakati sonrasında tespit, değerlendirme ve gerekli harçların ödenmesi yeterli olurken, 3290 sayılı kanun ile bu durum arsa veya arazi sahibi tarafından mahkemeden rayiç bedel tespiti isteyebilmesinin önünü açmıştır. Ayrıca arsa veya arazi sahibi gecekondular tarafından ödeme yapmaması durumunda mahkemeye başvuruda bulunması için hüküm getirmiştir.</p> <p>*Lüzumlu durumlarda düzenlenecek ıslah imar planlarına göre de gecekondulara bulunanlara arsa bedeli peşin veya 4 yıl içinde 12 eşit taksit ile devredilerek hak sahiplerine tescil edilir.</p> <p>*Arsa tahsis edilecek kişiler ile ilgili olarak bu kanun düzenlemesi ile ilk kez "bir bölümü işyeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmama" koşulu eklenmiştir.</p>	<p>* Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskân kanun kapsamına alınmış bu kapsamda yapılar ruhsatlı ve iskânlı sayılmıştır. Yalnız konutlar hariç tutularak işyeri, fabrika ve imalathaneler için bina inşaat harcı ve tahakkuk ettirilecek harcı ödeme zorunluluğu getirilmiştir.</p> <p>*2981 sayılı kanunda 4 yıl olarak belirtilmiş olan yapı ruhsatı süresi, bu kanun ile 5 yıla çıkartılmıştır.</p> <p>*Kısmen işyeri veya daha önce konut olarak kullanılmış sonra işyerine çevrilmiş gecekondularda kapsanmıştır.</p> <p>*Bir kat ve bir bağımsız bölümden oluşan gecekondular harçtan muaf tutulmuşlardır. 2981 sayılı kanunun muafliklar başlıklı madde ile ; inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile, İl Özel İdareleri ve Belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalar, hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları, okullar ve öğrenci yurtları ve cami, mescit, kur'an kursu gibi dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ile bunların müstemilatından ve hayır cemiyetlerinin yaptığı binalar, her türlü hayvancılık ve tarımsal tesisler, 775 sayılı Kanun ve Kanuna ait uygulama yönetmeliğine uygun olarak yapılan yapılar, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna istinaden inşa edilmiş olan yapı ve tesisler, bina inşaat harcında muaf tutulmuştur.</p>	<p>*2.6..1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1.10.1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılardan önce başlanmış mesken, kısmen işyeri, ve konut olarak kullanılan veya önce konut olarak kullanılıp sonradan işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapıları kapsamıştır. Görülmektedir ki, 2981 sayılı kanunun af sınırlarını genişletmiştir.</p> <p>*% 25 olan imar planı düzenleme payı (DOP) % 35 e yükseltilmiştir.</p> <p>*İmar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiğinde ıslah imar planı şeklinde yeniden düzenlenebilmesine olanak sağlamıştır.</p> <p>*Kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın hızlı ve yoğun yaşandığı yerlerde ıslah imar planlarının yapılması beklenmeksizin belediye veya valilik eliyle o bölgedeki yapılaşma şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapma yetkisi verilmiştir.</p> <p>Ayrıca böyle zorunlu hallerde, uygulama zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanununun imar planı yapma şart ve standartları aranmamış fakat yapılacak binalar için Hmax = 12.50 olarak belirlenmiştir.</p>	<p>2 Haziran 1981 ile 10 Kasım 1985 tarihleri arasındaki gecekondular, 1 Ekim 1983 ile 10 Kasım 1985 tarihi arasında ki inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar affedilirken, 2 Haziran 1981 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörüm bölgeleri ile Çanakkale Boğazında yapılmış yapılar kanundan yararlandırılmamıştır. Fakat 3290 sayılı kanun değişikliğinin geçici 3. Maddesi ile 2981 sayılı kanun kapsamında hak sahibi olmasına rağmen müracaat etmemiş olanlara, müracaat etmeleri için 6 ay süre tanınmış, müracaat işlemleri de 2981 sayılı kanun hükümleri kapsamında yürütülmüştür. Bu 6 ay içinde yapılacak müracaatlarda İstanbul ve Çanakkale Boğazlarındaki yapılar için tavan beton veya betonları dökülmüş olmak şartı aranmış ve 5 kat bina inşaat harcı ve ilave harç tahakkuk ettirilmiştir.</p>	<p>Bu kanun ile yapılan düzenlemel temelde, 2981 sayılı kanunun kapsamını genişletmiştir.</p>

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
13	18.05.1987/3366	26.05.1987 /19471	3366 Sayılı 22.05.1986 Tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişiklik 24.02.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	3290 sayılı kanunda 8.maddenin 4.fıkrasında arsa bedeli rayiç bedel üzerinden hesaplanması kaldırılarak, arsa bedelinin 3290 sayılı kanunda belirtilen esaslara göre tespit edileceği hükmü getirilmiştir. Bu değer hesabına 3366 sayılı kanun ile ilk kez otopark bedeli ilave edilmiştir. *Lüzumlu durumlarda, belediye veya valilikçe yapılan kamulaştırma bedelleri, ıslah imar planlarına göre gecekondusu bulunanlara arsa bedeli peşin veya 4 yıl içinde 12 eşit taksit ile devredilerek hak sahiplerine tescil edilirken, 3366 sayılı kanun ile yapılan düzenlemede, arsa bedeli ödeme hususu değiştirilerek, 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ile tespit edilen arsa veya arazi bedeli gecekondusu sahiplerinden tahsil edilmesi veya gerektiğinde kamulaştırma bedeli sonradan gecekondusu sahiplerinden tahsil edilip iade edilmek üzere, Toplu Konut Fonu, belediye veya valilik tarafından karşılanabilir kılınmıştır. *Islah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenmiş alanlarda tapuya esas teşkil edecek tapu tahsis belgesi verilmesi yerine, hak sahiplerine doğrudan tapularının verilmesi sağlanmıştır.	*3290 sayılı kanunda, küçük sanayi, marangoz, mobilyacı, keresteciler ve bunların civarında oluşan sitelerden sadece yürürlükteki mevzuata göre bina inşaat harcı 1 yıl içinde 3 eşit taksitle tahsilini içerirken, 3366 sayılı kanun ile “Her türlü fabrika, marangoz, mobilyacı, keresteci, değirmen, sınaî nitelikli imalathaneler ve tersaneler ile organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde yapılmış yapılardan yürürlükteki mevzuata göre belirlenecek bina inşaat harcı miktarının 1/4'i ile iskân harcı tahsil edilir.” şeklinde genişletilmiştir.	*3290 sayılı kanunda tespit ve değerlendirme için süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyen veya müracaat eden fakat yeminli özel bürolara başvuruda bulunmayan kişilere ait yapılar için tahakkuk ettirilen harç 5 kat ve peşin olarak alınmıştır. 3366 sayılı bu kanun ile bu uygulama, süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyenlerin yapılarına tahakkuk ettirilen harç 5 kat ve peşin olarak alınmaya devam ederken, süresi içinde belediyeye veya valiliğe müracaat edip, yeminli özel bürolara başvurmayan kişilere ait yapılara tahakkuk ettirilecek harçlar 2 kat ve peşin alınmıştır. Kısaca, uygulamanın genişletilerek yumuşatıldığı görülmektedir. *Küçük sanayi, marangoz, mobilyacı, keresteciler ve bunların civarında oluşan sitelerden sadece yürürlükteki mevzuata göre bina inşaat harcı 1 yıl içinde 3 eşit taksitle tahsilini içerirken, 3366 sayılı kanun ile “Her türlü fabrika, marangoz, mobilyacı, keresteci, değirmen, sınaî nitelikli imalathaneler ve tersaneler ile organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde yapılmış yapılardan yürürlükteki mevzuata göre belirlenecek bina inşaat harcı miktarının 1/4'i ile iskân harcı tahsil edilir.” şeklinde genişletilmiştir.	*Bu kanun ile ilk kez 2981 sayılı kanunun 18.maddesine “ kanun kapsamında kalan yapıların otopark ihtiyacının parselinde karşılanmaması halinde, Bölgeleme esasına göre belirlenecek otopark bedelinin ¼ 'i tahsil edilir.” Şeklinde otopark bedeli konusu eklenmiştir. *Bu kanun ile Tapu ve Kadastro idarelerine verilen yetkiler devam ederken 3290 sayılı kanun ile verilen fon gelirleri arttırılmıştır.	3290 sayılı kanun ile yapılan düzenlemeler de de olduğu gibi, bu kanun ile de 2981 sayılı kanunun kapsamı genişletilmiştir.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
14	02.03.1988 /3414	11.03.1988 / 19751	3414 Sayılı 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 Tarih ve 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 Tarih ve 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakk. Kanun	*775 sayılı Gecekondu Kanunda; tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi (34.madde) amacıyla 20 yıl süre için öngörülen aşağıdaki koşullar 10 yıla düşürülmüştür. -devir ve temlik olunamaz, - Rehin ve diğer aynı haklarla takyide dilemez. - Satış vadi sözleşmesine konu edilemez. -Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu edilemez, -Haczedilemez ve işgal olunamaz.		*1 yıl içinde inşaata başlama, 2 yıl içinde bitirme şartıyla 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde de koşullar kaldırılmıştır	*Hak sahiplerine arsa tahsis bedellerini ödeyip gecekondu satma, başka bir yerde gecekondu yapma veya gecekondu mütteahhide verme gibi hususlarda özgürlük tanınmıştır.	Bu önemli uygulama değişikliği, gecekondulaşmaya yönelik yasal müdahale ve mücadeleleri farklı bir zemine taşımıştır.
15	04.04.1990 /3621	17.4.1990 / 20495	3621 Sayılı Kıyı Kanunu	Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda kısmen veya tamamen yapılaşma yok ise sahil şeridi 100 metre olarak belirlenir. * Kazanılmış haklar tek tek adalar ölçeğinde uygulanacağı gibi, aynı sahil şeridinde kazanılmış hak tanınarak, imar adaları toplamı, o sahil şeridindeki tüm imar adalarının toplamının %50 sinden fazla ise, o sahil şeridindeki tüm imar adalarının kazanılmış hakka sahip olacağı hükmü getirilmiştir.		*12 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış imar planı olan yerlerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. *11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirlenen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanlarının kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.	*Sahil şeridi birinci 50 metrelik ve ikinci 50 metrelik olmak üzere iki bölüm olarak planlamaya esas değerlendirilmektedir *11 Temmuz 1992 tarihi öncesi yapılaşmalar için, "Müktesep haklar" ve "Kısmi Yapılaşma koşulları" olmak üzere iki adet önemli istisna öne çıkmaktadır.	*Kıyı kanunu kapsamında literatüre giren kısmi yapılaşma kavramı, kıyılarda mevzuata uygun yapılaşmaların müktesep haklarını korumak için çıkarılmış gibi görülmekte iken henüz yapılaşmamış birçok sahil şeridinin de potansiyel alan haline gelmesine neden olmuştur. Kıyıları koruma amacıyla yürürlüğe konan kanunun istisnai geçici maddesi, uygulamada kanunun önüne geçmiştir.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
16	29.06.2001/4706	18.07.2001/24466	4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	*Hazineye kayıtlı arazilerinin rayiç bedel üzerinden önce belediyeye, belediye aracılığı ile de şahıslara devrini sağlamaktadır.		*Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri vergi, resim ve harçtan muaf tutulmakla birlikte , satışı yapılan taşınmaz malın satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisinden de muaf tutulmuştur.		Bu kanun ile getirilen yaklaşım imar planlarındaki kamuya ait taşınmazların, ortak kullanım alanları olarak planlanması olasılığını azaltmıştır. Ayrıca kanun hazine arazilerinin belediyelere sonrasında da şahıslara devrini kolaylaştırdığı için, gecekonduların yapılmaması için, gecekonduların yapılmaması isteyenler tarafından çekici bulunmasını sağlamış olan bir af kanunu olarak değerlendirilmiştir.
17	08.01.2002/4736	19.01.2002 /24645	4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun			*Belediye hizmetlerinden (elektrik,su,doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinden) yararlandığının belgelenmesi, fenni gerekliliklerin yerine getirilmesi , 6 ay içinde başvurulması koşullarıyla, Yapı kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik, su,telefon hizmetlerinin alınması sağlanmıştır.	Elektrik bağlanmasının müktesep hak teşkil etmediğinin belirtilmiştir.	3193 Sayılı İmar Kanununun 31. maddesinin uygulaması 6 ay süre ile bu kanun ile durdurulmuştur. Bu uygulama toplumda, ruhsatsız yapıların her zaman affının söz konusu olduğu düşüncesinin perçinleşmesine neden olmuştur.
18	29.03.2003/4833	31.03.2003 /25065	4833 Sayılı 2003 Mali Yılı Bütçe Kanunu			*Belediye hizmetlerinden (elektrik,su,doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinden) yararlandığının belgelenmesi, fenni gerekliliklerin yerine getirilmesi , 6 ay içinde başvurulması koşullarıyla, Yapı kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik, su,telefon hizmetlerinin alınması sağlanmıştır.	Elektrik bağlanmasının müktesep hak teşkil etmediğinin belirtilmiştir.	2003 yılı Mali Bütçe Kanunu kapsamında çıkan bu kanun hükmü, 4736 sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanununun eklenen geçici 10. Maddenin aynısıdır. Geçici 10. maddenin 6 aylık geçerlilik süresinin tamamlanmasının üzerinden yine 6 ay geçtikten sonra bu kanun hükmü getirilmiştir. Her ne kadar kanun maddesinde elektrik bağlanmasının müktesep hak teşkil etmediği ifade edilse de, 4736 sayılı kanun ile İmar Kanununa geçici madde ile eklenen 6 ay başvuru süreli hakların, 6 ayın sonunda yine 6 ay devam ettirildiği görülmektedir. Farklı kanunlara parça parça eklenen bu maddeler, yapı kullanma izni olmayan yapıların meşrulaşmasına neden olmuştur.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
19	24.12.2003/5027	28.12.2003 /25330	5027 Sayılı 2004 Mali Yılı Bütçe Kanunu			*Belediye hizmetlerinden (elektrik,su,doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinden) yararlandığının belgelenmesi, fenni gerekliliklerin yerine getirilmesi koşullarıyla, Yapı kullanma izni alıncaya kadar geçici olarak elektrik, su,telefon hizmetlerinin alınması sağlanmıştır. Başvuru için tanınan 6 aylık süre kaldırılmıştır.	Elektrik bağlanmasının müteşep hak teşkil etmediğinin belirtilmiştir.	4736 sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanuna eklenen geçici 10. Madde ve 2003 Mali Yılı Bütçe Kanununun 51. Maddesinin ö fıkrasından farklı olarak; ilgili kanunun yayın tarihinden itibaren başvuru için tanınan 6 aylık süre kaldırılmış, yapı kullanma izni olmayan yapıların atıkları ön plana çıkarılarak çevre sağlığının gözetilmesi noktasında temizlik ve kanalizasyon hizmetlerinin belediyeler tarafından verilebilir kılınmıştır. Diğer benzer iki kanunda olduğu gibi bu kanun ile de imar kanununun 31. Maddesi yok sayılarak , imar kanununa aykırı yapılara hizmet sunulması sağlanarak, meşrulaştırılmıştır.
20	04.03.2004/5104	12.03.2004 /25400	5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Sınırları kanun ile belirlenmiş alan kapsamındaki gecekondular ve kaçak yapılar 2981 sayılı kanun kapsamında değerlendirilerek haksahipliği tanınmıştır.	*Tespit edilen hak sahiplerine ait gecekondular, tesis, müştemilat ve ağaçlar için Belediyece oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin %10'u enkaz bedeli olarak hesaplanarak bu bedel, hak sahiplerine verilecek konuta ait inşaat maliyetinden düşülerek işlem yapılmıştır.	2981 sayılı kanun proje alanı kapsamında uygulamada tutularak kentsel dönüşüm yapılmıştır.	Belirlenmiş proje alanı kapsamında kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanun dur.	Sınırları belirlenmiş bölgesel bir imar affi olarak yürürlüğe konmuştur.
21	29.06.2005/5377	08.07.2005 /25869	5377 Sayılı Türk Ceza Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun		12 Ekim 2004 yılı öncesinde başlanmış yapılar muaf tutulmuştur.	12 Ekim 2004 tarihinden önce Yapı ruhsatı yapılmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişilere ve yine 12 Ekim 2004 yılından önce Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınırlı faaliyetin icrasına müsaade eden kişiler hapis cezaları uygulanmasından muaf tutulmuşlardır.		Bu kanun değişikliği de, ruhsatsız yapılar ile ilgili sorumluluk ve işlevlerde her zaman affının söz konusu olduğu düşüncesi desteklemiştir.

Tablo 5.1 Devamı		TÜRKİYE' DE İMAR AFLARI						
Sıra No	Kanun Kabul Tarih /No	Resmi Gazete Tarih/No	Kanun Adı	Arsa İle İlgili Politikalar	Yapı İle İlgili Politikalar	Genel Koşullar	Diğer Politikalar	Yapılmak İstenen
22	09.07.2008/5784	27.07.2008 /26948	5784 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun		12 Ekim 2004 yılı öncesinde yapılmış yapılar muaf tutulmuştur.	Belediye hizmetlerinden (elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinden) yararlanıldığının belgelenmesi, fenni gerekliliklerin yerine getirilmesi koşullarıyla, Yapı kullanma izni alıncaya kadar geçici olarak elektrik, su, telefon hizmetlerinin alınması sağlanmıştır. Başvuru için süre tanımlanmayarak, yapı kullanma izni alıncaya kadar altyapı hizmetlerinden yararlanarak, abonelik yapabilmek hakkı tanınmıştır.	Elektrik bağlanmasının müktesep hak teşkil etmediğinin belirtilmiştir.	İmar Kanunu kapsamında 12.10.2004 tarihinden önce yapılmış izinsiz yapılara sağlanan bu muafiyetler, uygulamada yapılaşma sistemini temelini oluşturan İmar Kanununun yaptırımının azalmasına neden olarak, toplumda, ruhsatsız yapıların her zaman affa konu olabileceği algısını yükseltmektedir.
23	16.05.2012/6306	31.05.2012 /28309	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek olan 6306 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır.	Bu kanun ile literatürümüze Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Yapı gibi tanımlar girmiştir.		27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle “üç yıl” ibaresi “altı yıl” olarak değiştirilmiştir , 19/4/2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 55 inci maddesi ile “altı yıl” ibaresi “onbir yıl” olarak değiştirilmiştir. Böylece 2981 sayılı imar affı kanunu 31.05.2023 tarihine kadar yürürlükte dir.	Günümüz koşulları gözetilerek hazırlanan 6306 sayılı kanunun eksik yönlerinin belirlenerek uygulamaya yönelik düzenlemelerin yapılması beklenirken, 2981 sayılı imar affı kanunun yürürlük süresinin ısrarla uzatılması düşündürücüdür.
24	11.05.2018/7143	18.05.2018 /30425	7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun	Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar, - Hazineye ait sosyal donatı için kesin tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar, - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesinde belirtilen istisnai alanlarda bulunan yapılar ve sınırları belirlenmiş İstanbul tarihi yarımada alanları dışında tüm olasılık ve durumdaki yapılar bu kanundan yararlanabilir kılınmıştır.	Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra bütün maliklerin muvafakati ile kat mülkiyetine geçiş yapılabilir. Yapının güvenliği kapsamında hiçbir hüküm getirmemektedir.	Beyana dayalı sistemi içermektedir. Bu nedenle de başvuru sahibinin bilgi ve niyeti önem arz etmektedir.	Yapı Kayıt Belgesi İmar açısından ekstra bir hak sağlamadığı gibi müktesep hakta oluşturmamaktadır. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacak olsada, kısıtlayıcılığının az olması nedeniyle geniş kapsamlı bir imar affıdır.	Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceği düzenlenmiştir. Her kaçak yapı başvurusunu yapı sahibinin beyanına göre değerlendiren bu kanun ile de geçeköndü ve kaçak yapılar için çözüm arayışı farklı bir platforma taşınmıştır.

KAYNAKÇA

- Adams, D and Watkins, C. (2014). The Value of Planning. London: RTPI- Royal Town Planning Institute.
- Adams, D., & Tiesdell, S. (2010). Planners as market actors: Rethinking state-market relations in land and property development. *Planning Theory and Practice*, 11:2, 187-207.
- Alexander, E. (1992). A Transaction Cost Theory of Planning. *Journal of the American Planning Association*, 58(2), 190-200.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2038 Çevre Düzeni Plan Raporu.(tarih yok).Erişim 01.05.2020 tarihinde http://www.ankara.bel.tr/Plan_Aciklama_Raporu/plan_aciklama_raporu.html adresinden alındı.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023 Nazım İmar Plan Raporu. (tarih yok). Erişim 2020 tarihinde <http://www.ankara.bel.tr/ankara-buyuksehir-belediyesi-nazim-plan/> adresinden alındı.
- Arslan, R. (1997). Arazi Kullanış Ekonomisi. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Aslan, Ş. (2008) . Yasalar ve Kamu Yönetimindeki Politikaları Üzerinden Türkiye'de Gecekondulu Sorunu. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 6 (1), 163
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 2(24:2), 57-82 (66).
- Atmaca, Y., & Sağır, H. (2015). Avrupa Birliği Bölgesel Politikasının Türk Kamu Yönetimi Sistemine Etkisi Üzerine Değerlendirmeler. *Kamu Yönetiminde Değişimin Yönü ve Etkileri (Kamu Yönetimi Kongresi-Kayfor 13 Bildiri Kitabı)*, 40-59.
- Bayram, A. (2019). Kentleşme ve Konut Sorunumuz Üzerine Bir İnceleme. [www.yayed.org › uploads › yuklemeler › inceleme-39](http://www.yayed.org/uploads/yuklemeler/inceleme-39) adresinden alınmıştır
- Berber, K. (2017). "İmar Planlarının Uygulanmasında Ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar, Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri" Uzmanlık Tezi. Ankara: İller Bankası A.Ş.

- Campbell, H. & Marshall, R. (2000). Moral Obligations, Planning and the Public Interest: A Commentary on Current British Practice. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27, 297-312.
- Can, N. (2001). Doğu Marmara Depremi Sonrası İmara Yönelik Hukuki Düzenlemeler. *Planlama Dergisi*, 40-49.
- Çelik, M., & Altıparmak, C. (2018). İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları. Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü. (2020) 08.01.2020 tarihli İmar Barışı Verileri.
- Çoban, A. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, 67(3), 75-108.
- Doğuoğlu, M. M. (2002). "XIX. Yüzyıl İstanbul'unda Alman Mimari Etkinliği", Doktora tezi,.
- Duvarcı, Y. (2004). Planlama Mesleğine ve Planlama İlkeleri Etik Açısından Eleştirel Bir Bakış. *Planlama*, 2, 14-27.
- Ekiz, C., & Somel, A. (2004). Türkiye'de Planlama ve Planlama Anlayışının Değişimi. *Mülkiye*, XXXI(256), 97-134.
- Ekonomi Forumu. (1985). Türkiye'de Gecekonduyunun 50. Yılı: Barınma İhtiyacından Kentsel Rant Paylaşımına Dönüşen Bir Sürecin Ekonomik, Sosyal ve Politik Boyutları. 9-16-17. (M. Şen, Derleyici) İstanbul: Friedrich-Ebert Vakfı.
- Ersoy, M. (2016). Planlama Kuramına Giriş. *Kentsel Planlama Kuramları* (3.Baskı). Ankara: İmge Kitapevi Yayınları.
- Ersoy, M. (2017). Osmanlıdan Günümüze İmar ve Yasalar (1.Baskı). İstanbul: Nİnova Yayınları.
- Ersoy, M. (2018). Planlama Eğitimi, Planlama Çevresi ve Sağlıklı Kentler. M. Ersoy içinde, *Şehircilik Yazıları* (s. 199-209). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Ertaş, V. (2017, Mart 28). Gayrimenkul Sertifikası Paneli Açılış Konuşması. Gayrimenkul Sertifikası Paneli. İstanbul: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği.
- Friedmann, J. (1987). *Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*. New Jersey: Princeton University.
- Genç, F. (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları . Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(19), s. 15-30.

- Gerem, M. (2020). İmar Hukukunda Ruhsat. 03 08, 2020 tarihinde https://www.turkhukuk sitesi.com/makale_1767.htm adresinden alındı
- Gür, Ş. (2000). Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yapı Endüstri Yayınları, s. 118 .
- Harita Genel Müdürlüğü. (tarih yok). Erişim 01.02.2020 tarihinde https://www.harita.gov.tr/images/urun/il_ilce_alanlari.pdf adresinden alındı
- Kahraman, Z. (2019). Cankaya University, Department of City and Regional Planning. Development of City Planning in Turkey- CRP 311.
- Kahraman, Z.E. (2010). Kırdan Kente Göç Sürecinin Sosyal ve Mekansal Haritası. Kent ve Kır Sosyolojisi, Göç ve Demografik Araştırmalar 1.Arama Konferansı. KBAM, ODTÜ, Ankara.
- Kalabalık, H. (2018). İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları. Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Karakeçili, M. (2012, Mayıs). 3194 Sayılı İmar Kanunu. T.C Şanlıurfa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. Şanlıurfa: Erişim: <https://docplayer.biz.tr/7239826-1985-yilinda-3194-sayili-imar-kanunun-yururluge-girmesiyle-onceki-6785-sayili-imar-kanununa-gore-onemli-degisiklikler-yapilmistir.html>.
- Karasu, M. (2010). Kentsel Rant,İmar Planları ve Siyasal Yozlaşma. Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri (s. 369-385). Ankara: Memleket Yayınları.
- Keçiören Belediyesi (tarih yok). Erişim 1.05.2020 tarihinde <https://www.kecioren.bel.tr/kecioren.html> adresinden alındı
- Keleş, R. (2017). Kentleşme Politikası (16.Baskı b.). Ankara: İmge Kitapevi.
- Keleş, R. (1988). Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi : Evini Yapana Yardım. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 43(1), s. 81-112.
- Keskinok, H. (2006). Kentleşme Siyasaları. İstanbul: Kaynak Yayınları.
- Koç, E., Kaya, K., & Şenel, M. (2017). Türkiye’de İnşaat Sanayi Sektörünün Gelişimi-Temel İnşaat Sanayi Göstergeleri. Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi, 6(2), 643-660.
- Ngah,Ibrahim. (1998). Urban Planning a Conceptual Framework 1. Jurnal Alam Bina Jilid , 1.

- Ökmen, M., & Yurtseven, H. (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*(158), 58-73.
- Özcan, K. (2006). Tanzimat'ın Kent Reformları:Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Planlama Deneyimleri(1839-1908). *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*, VII(2), 1449-180.
- Özdemir, S. (2005). Refah Devletinin Gelişme ve Bunalım Dönemlerinde İş Piyasaları. *İktisat Fakültesi Mecmuası (Prof. Dr. Toker Dereliye Armağan Özel Sayısı)*, Cilt: 55(1), 695-733.
- Özden, P. (2002). Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, yayınlanmamış doktora tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi,.
- Özlüer, I. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 313,340.
- Polat, Y., & Kartal, M. (2018). Cumhuriyetten Günümüze Türkiye’de Modernleşme Bağlamında Dışa Kapalı Konut Üretimi. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(4), 63-76.
- Rydin, Y. (2011). *The Purpose of Planning*. Policy Press, 18.
- Sat, N., Üçer, Z., Varol, Ç., Yenigül, S.(2017), Sürdürülebilir Kentler için Çok Merkezli Gelişme: Ankara Metropolitan Kenti İçin Bir Değerlendirme. *Ankara Araştırmaları Dergisi*,98-107.
- Savini, F., Majoor, S., & Salet, W. . (2017). Dilemmas of Planning: Intervention, Regulation and Investment. *Planning Projects in Transition: Interventions, Regulations and Investments*, 26- 43.,Berlin: Jovis.
- Soyak, A. (2003, Temmuz). Türkiye’de İktisadi Planlama:DTP’ye İhtiyaç Var mı? *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 4(2), 167-182.
- Şengül, H. (2002). Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*(2-3), 8-30.
- Şengül, H. (2002). Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*(2-3), 8-30.
- Şenyapılı, T. (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık. *Cumhuriyet’in 75. yılı Gecekonduunun 50. yılı (s. 312)*. içinde İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Şenyapılı, T. (2012). “Gecekondu ve Evrimi”, *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*. İstanbul: Ninova Yayıncılık.

- Tatlı, A., & Kahraman, Z. (2019). Türkiye'de İmar ve Af Yasalarının Gelişimi. Kent Araştırmaları Enstitüsü 4. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi. Ankara.
- TDK. (2019). Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük: 16.12.2019 tarihinde <https://sozluk.gov.tr/> adresinden alınmıştır
- Tekeli, İ. (2009). Modernizim, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (1994). The Development of the İstanbul Metropaitan Area: Urban Administration and Planning. İstanbul: IULA-EMME.
- Tiesdell, S., & Allmendinger, P. (2005). Planning tools and markets: towards an extended conceptualisation. D. W. Adams (Dü.) içinde, Planning, Public Policy and Property Markets (s. 56-76). Oxford: Blackwell.
- TOKİ. (tarih yok). T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Erişim 15.11.2019 tarihinde <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> adresinden alındı
- TOKİ. (tarih yok). T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Erişim 30.04.2020 tarihinde <https://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti> adresinden alındı
- TUIK, ADNKS. (tarih yok). Türkiye İstatistik Kurumu. Erişim 01.03.2020 tarihinde http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 adresinden alındı
- Türel, A. (1987). Ankara'da Konut Yapım Süreçleri. Tekeli, İ., Altaban, Ö., Bademli, R., Türel, A., Güvenç, M., Günay, B., içinde, Ankara 1985'ten 2015'e. (s. 60-62). Ankara Büyükşehir Belediyesi, EGO Genel Müdürlüğü.
- Türel ve Diğerleri, T. (2005). İstanbul Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışmaları. Ankara: ODTÜ: Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Türel, A., Koç, H. (2014). Housing Production Under Less Regulated Market Conditions in Turkey, Journal of Housing and the Built Environment, DOI 10.1007/s.10901-014-9393-6, Springer, 2014
- Türel, A. (2019). Çankaya Üniversitesi Kentsel Tarsarım ve Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programı. Tez Semimeri Ders Notu. Ankara.
- Türker, V. (2019). Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü Yönetim ve Organizasyon Anabilim Dalı Ders Notu. İstanbul, Erişim 06.12.2019 tarihinde <http://volkanturker.com.tr/isletmeyegiris/IG-07-Yonetimin-Fonksiyonlari-Planlama.pdf> adresinden alındı.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası 1982 . (tarih yok). Erişim 15.11.2019 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf> adresinden alındı

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2020). 04 15, 2020 tarihinde <http://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> adresinden alındı

Ünal, Y. (2003). Türk Şehir Planlama Hukuku (Cilt 1.Baskı). Ankara: Yetkin Basım ve Yayıncılık.

Ünsal, F. (2011). TMMOB ŞPO İstanbul Şubesi. "İstanbul: Planlama ve Siyaset" Seminer Kitabı, (s. Ünsal, F.'in konuşma metni). İstanbul.

Yiğit, B. (2016). İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi , 1207-1258.

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7230.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10265.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11503.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/15588.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18229.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19130.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19471.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/20495.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010718.htm#1>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2002/01/20020119.htm#1>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/03/20030331M1.htm>

<https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5027.html>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/03/20040312.htm#2>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/07/20080726-1.htm>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050708-1.htm>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.pdf>

[https://ankara.bel.tr/files/7814/6176/3612/TASLAK LE MAHALLE SINIRLARI.pdf](https://ankara.bel.tr/files/7814/6176/3612/TASLAK_LE_MAHALLE_SINIRLARI.pdf)

ÖZGEÇMİŞ



Aygül TATLI; 1977 yılında Tekirdağ, Hayrabolu’da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Hayrabolu’ da tamamlamıştır. Lisans derecesini 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nden almıştır. Mezun olduğu sene kendi firmasını kurmuştur. Ayrıca 2002 yılına kadar Hayrabolu Belediyesinde imar danışmanı olarak görev yapmıştır.

2003 yılında Ankara’ya yerleşmiştir. 2003-2017 yıllarında Ankara Anadolu Organize Sanayi Bölgesinde Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2017- 2019 yılları arasında kurucu ortağı olduğu Asya-Tek Planlama Ltd.Şti.’nde Şirket Müdürü olarak çalışmıştır.

2020 yılından itibaren Ankara Anadolu Organize Sanayi Bölgesinde Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaya devam etmektedir. Ayrıca Çankaya Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde yüksek lisans eğitimine devam ederken, 4. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi’ne (2019) “Türkiye’de İmar Ve Af Yasalarının Gelişimi” konulu çalışması ile katılımcı olmuştur. Çalışma alanları arasında organize sanayi bölgeleri ve kent planlarına yönelik planlama süreçleri bulunmaktadır.

Evli ve iki çocuk annesidir. Araba kullanmak, kitap okumak ve yüzmek hobileri arasındadır.

İletişim:

Email : aygultatli@gmail.com