

**T.C.
UŞAK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM ANABİLİM DALI

İMAR BARIŞININ KENTE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: UŞAK İLİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Selahattin TURAN

**HAZİRAN 2020
UŞAK**

**T.C.
UŞAK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM ANABİLİM DALI

İMAR BARIŞININ KENTE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: UŞAK İLİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Selahattin TURAN

UŞAK 2020

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Selahattin TURAN



İMAR BARIŞININ KENTE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: UŞAK İLİ ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

SELAHATTİN TURAN

**UŞAK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

Haziran 2020

ÖZET

Türkiye’de 1950’li yılların başında tarımda makinalaşma ve sanayileşmenin oluşturduğu etkiyle kırsaldan kente göç hız kazanmıştır. Kentlerde görülen kültürel, sosyal, toplumsal, ekonomik ve çevresel nitelikli sorunların en başında konut ihtiyacı gelmektedir. İnsanlar konut ihtiyaçlarını, plana aykırı, plansız ya da gayri resmî yapılar yaparak gidermeye çalışmış ve bunun sonucunda hisseli parselleşme, gecekondulaşma, imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet sorunları baş göstermiş, düzensiz ve sağlıklı kentsel bölgeler oluşmuştur. Bu çalışmada; yukarıda bahsi geçen sorunların çözümüne yönelik çıkarılan, günümüzde “İmar Barışı Yasası” olarak adlandırılan, “18.05.2018 tarihinde 30425 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe giren, 7143 sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan 16. Madde” hakkında neden-sonuç ilişkilerine dayandırılarak araştırmalar yapıp, bu araştırmalar CBS destekli analizler desteklenerek çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır. Çalışmada verilere ulaşmada yaşanan zorluklar ve çalışma içerisinde de bahsedilmiş olan veri kalitesinin düşük olması gibi durumlar istenilen detaylı analizlerin yapılmasına engel teşkil etmiştir. Türkiye’de yaklaşık 13 milyon kişiyi yakından ilgilendiren “İmar Barışı” uygulamasına yapılan rekor başvuru; daha önceden çıkarılan onlarca imar affi niteliğindeki diğer düzenlemelerin sorunları daha da içinden çıkılmaz hale getirdiği ve amacına ulaşmadığını bir kez daha gözler önüne sermiştir.

Anahtar Kelimeler : İmar Barışı, İmar, Kaçak Yapı, CBS

Sayfa Adedi : 66

Tez Yöneticisi : Dr. Öğr. Üyesi Fatih TAKTAK



**ANALYSIS OF THE IMPACT OF ZONING PEACE ON CITY: THE EXAMPLE
OF USAK CITY**

(Master Thesis)

SELAHATTİN TURAN

**UŞAK UNIVERSITY
GRADUATE EDUCATION INSTITUTE**

June 2020

SUMMARY

Immigration from villages to cities accelerated because of the effects of mechanization and industrialization of agriculture which existed of the beginning of the 1950s in Turkey. The biggest problem relevant with cultural, social, communal, economic and environmental troubles which occurs in cities is the need of new houses. People tried to solve this problem by building new housing which are built unplanned or against the plan or unofficially and as a result of this; share parceling, squatting, buildings that are contrary to zoning peace and property issues occurs and irregular and unhealthy buildings has been came off. In this study, The Law No. 7143 on the Restructuring of Taxes and Some Other Claims and Amendments to Some Laws, which was enacted with the Official Gazette, it's number 30425 and was published on 18.05.2018, based on the cause-effect relations about the Article 16 " area, researches were carried out and solutions were tried to be offered by supporting GIS-supported analyzes.

There were some difficulties about reaching the data and the lack of the quality of the data which were mentioned before and these problems prevent the study while making the detailed analyses. Circumstances like difficulties on accessing the data in study and lower data quality prevent doing detailed analysis. Record application to implementation zoning peace which is closely related about 13 million people in Turkey; other regulations similar with tens of previously issued zoning amnesty make the problems more inextricable and display falling short of the goal once again.

Key Words : Zoning Peace, Zoning, unlicensed construction, GIS

Page Number : 66

Thesis Advisor : Asst. Prof. Fatih TAKTAK



TEŞEKKÜR

İmar Barışının Kente ve Kentsel Dönüşüme Etkilerinin İncelenmesi: Uşak İli Örneği konulu yüksek lisans çalışmalarım boyunca katkı ve yardımlarıyla beni yönlendiren danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Fatih TAKTAK'a, verilerinden yararlandığım Uşak Belediyesi ve çalışanları ile Uşak Kadastro Müdürlüğü ve çalışanlarına sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Bugüne kadar öğrencilik, çalışma, tez yazım sürecinde her zaman yanımda olan ve lise, lisans, yüksek lisans öğrenimlerim boyunca her zaman bana destek olan eşim ve meslektaşım Merve ÇOTU TURAN'a teşekkürü borç bilirim.

Selahattin TURAN
UŞAK, 2020

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	ii
SUMMARY	iv
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	ix
TABLolar LİSTESİ	x
SİMGELER VE KISALTMALAR	xi
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Çalışmanın Amacı	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	4
2.1. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	5
2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	8
2.3. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu	9
2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	10
2.5. Kentsel Dönüşümde CBS Kullanımı.....	12
3. İMAR BARIŞI.....	15
3.1. Türkiye’de Günümüze Kadar Uygulamaya Konulmuş Olan İmar Afları	15
3.1.1. Gecekonduunun İmar Kanununa Tabi Olduğu Dönem	16
3.1.2. Gecekonduunun İmar Kanununa Yarı Tabi Olduğu Dönem	18
3.1.3. Gecekondu Kavramının İmar Kanunundan Tamamen Bağımsız Olduğu Dönem	20
3.1.4. Gecekonduuların İmar Planına Sahip Taşınmazlarla Eş Tutulduğu Dönem	21
3.1.5. Türk Ceza Kanunu’na ve Bütçe Yasalarına Dahil Edilen İmar Affı Niteliğindeki Maddeler	22
3.1.6. 5398(19) Sayılı Yasa (21.07.2005 Tarih Ve 25882 Sayılı Resmi Gazete)	24
3.1.7. İmar Yasalarına Aykırı Yapılara İlişkin İşlemlerin Sürelerinin Uzatılması İle İlgili Yasalar	25
3.1.8. 7143 Sayılı İmar Barışı Yasası (18.05.2018 Tarih Ve 30425 Sayılı Resmi Gazete)	25

3.2. 7143 Sayılı İmar Barışı Yasası Uygulamaları.....	28
3.2.1. İmar Barışı İşlem Adımları.....	31
3.2.2. İmar Barışının Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanı Olarak Değerlendirilmesi.....	40
4. YAPILAN ÇALIŞMALAR VE BULGULAR	42
4.1. Çalışma Sahası	42
4.2. Verilerin Elde Edilmesi ve İşlenmesi.....	42
4.3. Uygulamalar	43
4.4. İmar Barışının Sağladığı Faydalar ve Kentsel Dönüşümle İlişkisi	52
4.5. İmar Barışının Getirdiği Belirsizlikler ve Riskler	53
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	54
KAYNAKLAR.....	58
EKLER	61
ÖZGEÇMİŞ.....	66

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci	5
Şekil 2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişimi	7
Şekil 2.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları	9
Şekil 2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	11
Şekil 3.1. İmar Barışı Kapsam Dışı Yapılar	30
Şekil 3.2. Yapı Kayıt Belgesi Örneği	32
Şekil 3.3. Ek-1 Zemin Tespit Tutanağı	33
Şekil 3.4. Ek-2 Zemin Tespit Tutanağı	33
Şekil 3.5. Ek-1 veya Ek-2 Tutanağı Düzenlenmesi Gereken Durumlar	34
Şekil 3.6. Yola Tecavüzlü Yapı Örneği	35
Şekil 3.7. Plan Gereği Tamamı Umumi Hizmet Alanında Kalan Yapı Örneği	36
Şekil 3.8. Ek-2 Tutanağı Düzenlenmesi Gereken Yapılara Örnekler	37
Şekil 3.9. İmar Barışı İşlem Adımları	38
Şekil 4.1. İmar Barışından Faydalanan Yapıların Mekansal Olarak Dağılımı	44
Şekil 4.2. Toplam Yapı Sayısı Grafiği.....	45
Şekil 4.3. Mahallelere Göre Toplam Yapı Sayısı Haritası	46
Şekil 4.4. İmar Barışı Sayısı Grafiği.....	47
Şekil 4.5. Mahallelere Göre İmar Barışından Yararlanan Yapı Sayısı Haritası	48
Şekil 4.6. İmar Barışı/Yapı Sayısı Oranı Grafiği.....	49
Şekil 4.7. Mahallelere Göre İmar Barışı/Yapı Sayısı Normalizasyonu Haritası	50
Şekil 4.8. İmar Barışı/Yapı sayısı Oranı Yoğunluk Analizi Haritası	51

TABLULAR LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo 3.1. Türkiye’de Gecekondu İle Nüfus Sayısı Arasındaki İlişki	15
Tablo 3.2. 1948 Yılından Günümüze İmar Affı Mevzuatı	27
Tablo 4.1. Genel Bilgiler Tablosu	43
Tablo 4.2. Toplam Yapı Sayısı Tablosu	45
Tablo 4.3. İmar Barışı Sayısı Tablosu	47
Tablo 4.4. İmar Barışı/Yapı Sayısı Oranı Tablosu	49



SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar

TOKİ

İBB

TKGM

LİHKAB

SHKMMB

CBS

GIS

KHK

yy.

ha.

vb.

Açıklama

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Lisanslı Harita ve Kadastro Bürosu

Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik ve
Müşavirlik Bürosu

Coğrafi Bilgi Sistemleri

Geographic Information System

Kanun Hükmünde Kararname

Yüzyıl

Hektar

Ve benzeri

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Dünya’da kırsal bölgelerden kentsel bölgelere yaşanan göç hareketleriyle artmaya başlayan yasadışı yerleşme ve yapılaşmanın sebepleri, ülkelerde yaşanan dönemlerin sosyo-ekonomik, politik ve demografik yapılarına göre farklılıklar göstermektedir.

Tarım, hızlı nüfus artışı, makineleşme, kentlerdeki eğitim, kültürel, sağlık ve sosyal olanakların da kırsal alanlara oranla daha fazla olması, sanayinin gelişimi ile kentsel alanlarda iş olanaklarının artması, terör olayları vb. sonucu kırsal alanlarda çözülme oluşurken, kentlerde ise nüfus birikimi meydana getirmiştir.

Göç eden insanların, gelişmiş ve büyük kentleri tercih etmesiyle beraber, bu kentlerde zamanla yığılmalar oluşmuştur. Her kent belli oranda kendine ait bir sığa sahiptir. Nüfus da bu ölçülerden birini oluşturmaktadır. Başka bir deyişle fiziksel ve doğal faktörlerin belirlediği kentin taşıyabileceği bir nüfus miktarı vardır. İnsanların hızla kent alanlarına göç etmesi ve kentin bu toplulukların ihtiyaçlarına karşılık verememesi sonucu, fiziksel, doğal, güvenlik, sosyal vb. birçok sorun meydana çıkmaktadır.

Türkiye’de göç hareketlerinin yaşandığı ilk illerden biri Ankara olmuştur. Başkent olmasından ötürü kaynaklanan çekici imkanlar nedeniyle Anadolu’nun hemen her bölgesinden Ankara’ya göç edilmeye başlanmıştır. 1950’li yıllar başladığında ise tarımda sanayileşme ve makineleşme kırsal bölgelerden kentsel bölgelere göçü etkileyen başlıca sebeplerden biri olmuştur. Bununla birlikte sosyo-kültürel, siyasi, iş ve eğitim imkanlarına sahip olma arzusu sebebiyle başlayan göç dalgası İzmir, İstanbul, Adana ve Bursa gibi teknik ve sosyal altyapı olanaklarını büyütemeden cazibe merkezi haline gelen kentlere yayılmıştır.

Kırsal bölgelerden kentsel bölgelere göç eden toplulukların en mühim ihtiyaçları barınma yani konuttur. İnsanlar bu ihtiyaçlarını gayri resmî yapılar yaparak gidermeye çalışmışlardır. Bunun sonucunda hisseli parselasyon, gecekondulaşma, mülkiyet

problemleri ve imar mevzuatına aykırı yapılar doğmuş böylece; düzensiz, sağlıksız kentsel bölgeler oluşmuştur. İşte bu süreçte idari yönetimler kentleşmede yerini almış ve önemli görevler üstlenmişlerdir. 1948'den itibaren çıkarılan imar affi niteliğindeki yasalar ile günümüzde imar barışı olarak adlandırılan yasayla şehirlerin yeni kimliklere bürünebilmesi için konut ve imar sorunlarının önlemesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Ülkemizde bu tarz problemlerin ilk başlarda gecekonduların yıkılmaları sayesinde çözülebileceği düşünülmüştür. 1950'li yıllardan itibaren sayıları gittikçe artan bu yapıların işgal ettiği alan ciddi boyutlara ulaşmış ve yerel idarelerin yıkma hamlelerine karşı direnen bir kitle ortaya çıkmıştır. Belli bir sayıya geldiklerinde politik meta haline dönüşmüş ve oy potansiyeli olarak görülmeye başlanmıştır. Gecekonduarda yaşayan bu kitlelerin, yapılaşma ve mülkiyet istekleri oluşmuştur. Çözüm için yıkım, tasfiye, önleme vb. gibi çalışmalara yapılmış ancak olumlu sonuçlara ulaşamamıştır. Belirtilen bu sebeplerden dolayı yasallaştırma yolu tercih edilmiştir. Bu ve buna benzer sebeplerin sonucu olarak 1948 yılından bu yana çoğunluğu seçim zamanlarına denk getirilen dönemsel olarak imar affi benzeri yasalar çıkarılmıştır.

İlk zamanlar masum bir barınma ihtiyacı olarak görülen gecekondulaşma ve hisseli parselasyon, zaman geçtikçe bazı kesimler tarafından ranta dönüştürülmüştür. Çözüm olarak imar aflarının çıkarılması, “ nasılsa imar affi çıkar ” düşüncesine kapılan vatandaşın gecekondulaşmaya ve kaçak yapılaşmaya yönelmesine ve halkın devlete karşı güveninin azalmasına neden olmuştur. Öyle ki, bir süre sonra gecekonduların, arazi kapatma çabasına giren ve “ sonradan af ile yasallaşır ” düşüncesiyle kentliler tarafından da yapılmaya başlandığı görülmüştür.

Gecekondulaşma ile bazı özel mülkiyet alanlarında ve hisseli parsellerde diğer ruhsata aykırı ya da kaçak yapılar ve mülkiyet hakkı gibi sorunlar meydana çıkmıştır. Sonuç olarak denetim mekanizmasının düzgün çalışmamasının kontrolsüz kentleşmenin meydana getirdiği bir planlama ve imar problemi ortaya çıkmıştır. Mevzuata aykırı yapılaşma ve gecekondulaşma günümüzde ise içerisine farklı problemlerin de dahil olduğu bir imar sorunu olarak ortaya çıkmıştır.

Yıllar boyunca artan bu imar sorunları şehirlerimiz için zamanla daha fazla tehdit unsuru oluşturmaya başlamıştır. Günümüze baktığımızda ise bu sorunların çözülmesi ve önüne geçilmesi amacıyla “ İmar Barışı “ olarak adlandırılan yasa uygulanmaya başlanmıştır [1].

İmar barışı ve kentsel dönüşüm ile ilgili literatürde benzer çalışmalar oldukça sınırlıdır. İmar barışı ile alakalı bazı çalışmalar şu şekilde özetlenebilir:

Kasab (2001) çalışmasında son 20 yılda çıkarılmış olan imar affi niteliğindeki yasaları siyasal, sosyal ve hukuki yönden inceleyerek diğer ülkelerdeki benzer uygulamalar ile karşılaştırmıştır.

Yılmaz (2002) çalışmasında 1980 sonrasında çıkarılmış olan 5 imar affi yasasının uygulamalarında kentin hatta uygulama alanının kendine has özelliklerine göre değişkenlik gösterdiği üzerinde durmuş; bu yönelme ile Etimesgut üzerinde çalışmalar yapmıştır.

Turan (2003) çalışmasında imar affi niteliğinde olan uygulamaların yeterliliği ve eksikleri üzerinde durmuş, rant yüzünden insan hayatını riske eden şehirlerimizin sorunlarına kalıcı çözümler üretilmesi hususunda dikkat çekmeye çalışmıştır.

Önceki tez çalışmalarında ağırlıklı olarak imar affi niteliğinde olan uygulamaların siyasal, sosyal, ekonomik vb konularda etkilerinden bahsedilmiş ve konu detaylı bir şekilde incelenmiştir. İmar affi niteliğindeki uygulamalardan yararlanan yapıların mekânsal olarak değerlendirilerek analiz yapıldığı çalışmalar literatürde sınırlıdır.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının amacı, “7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 18/05/2018 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmasıyla, ilgili 16. Maddesinde belirtilen ve kamuoyunda "İmar Barışı" olarak adlandırılan sürecin kente etkilerinin ve kentsel dönüşüm ile ilişkisinin detaylı olarak incelenmesidir. Süreç boyunca yaşananların olumlu ve olumsuz yönleri değerlendirilecek ve karşılaşılan sorunlara yönelik çözüm önerileri geliştirilecektir. Çalışmada Uşak İli Merkez İlçesi Mahallelerini kapsayan uygulamaya ilişkin veriler ilgili kurumlardan elde edilerek düzenlendikten sonra yine ilgili kurumlardan alınan altlıklarla entegre edilerek imar barışı uygulanmış olan yapıların oluşturduğu bölgelere ilişkin Coğrafi Bilgi Sistemi destekli mekânsal bir analiz yapılacaktır. Böylece Uşak İlinde İmar Barışı ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişkinin anlaşılması ve imar barışı uygulamalarında mahalle bazlı olarak çıkacak sonuçların ilgili kurumlara fayda sağlaması hedeflenmiştir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşma bölgeleri, kullanım dışı kalmış, bozulmuş, çeşitli sebeplerle terk edilmiş sanayi alanları veya ekonomik, sosyal, yapısal yönden köhne bir şekilde bürünmüş kent birimlerinin kamusal yetkiler kullanarak bütünüyle geliştirilmesi amacıyla plan ve mülkiyetlerinin tekrardan oluşturulmasıdır.

Kentler bireylerin kendileri ve çevresindekilerle beraber yaşamlarını sürdürdükleri yerlerdir. Kentler yalnızca binalardan oluşmaz; tüm canlılar gibi hayati fonksiyonlara da sahiptir. Büyüyen kentlerde yapısal deformasyonlar meydana gelmektedir. Bu bozulmalarla birlikte yapılarda yıllar geçtikçe tahribat oluşabilir, artan nüfus ile beraber mevcut yapılar yetersiz kalabilir. Yaşam alanlarındaki eskime, yıpranma, çarpık kentleşme vb. kentsel bozulmaların önlenememesi nedeniyle kentsel dönüşüm projelerinin gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Kentlerde meydana gelen değişiklikleri önceden fark edip bunun için yararlı projeler geliştirmek, kentleri daha düzenli, güvenli ve çağdaş yaşam şartlarının sağlanabildiği alanlara dönüştürecek çalışmalar gerçekleştirilmelidir.

Dönüşüm, kendisi dışında farklı bir forma bürünme, başka şekil alma ve değiştirme olarak açıklanır.

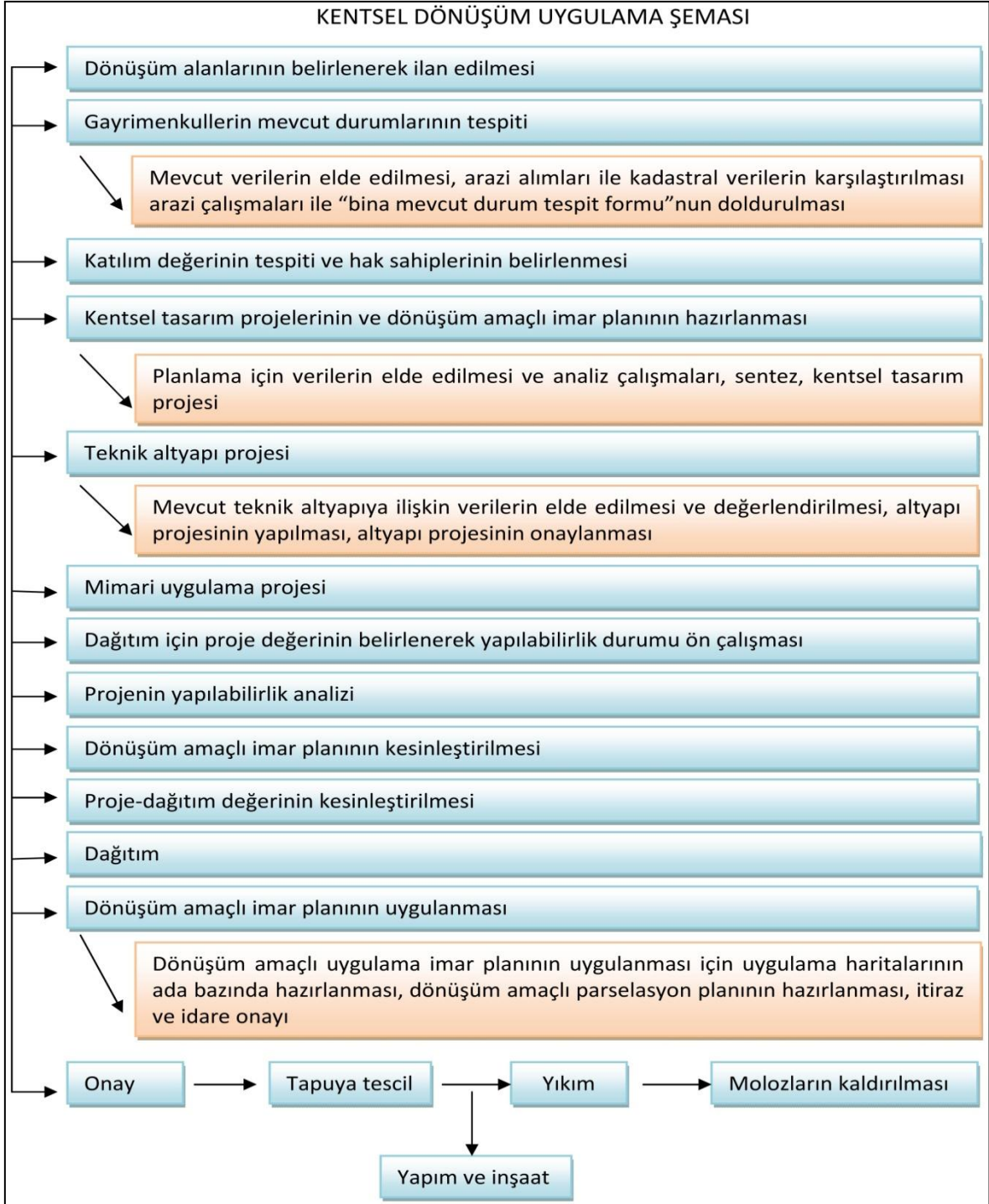
Farklı bilim insanları kentsel dönüşüme birçok değişik tanımlamalar yapmıştır.

Linchfield (1992); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak,

Dannison (1993); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulmaya uğramış alanlarda yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yöntem” olarak,

Roberts (2000); “kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, olarak tanımlamışlardır [2].

Kentsel dönüşüm uygulama şeması Şekil 2.1’de verilmiştir.



Şekil 2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci [3]

2.1. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm çalışmaları tarihte ilk kez, Avrupa’da 19. yüzyılda meydana gelen yoğun göç ile birlikte şehirlerde artan nüfustan dolayı, bazı yerleşim alanlarının yok edilip tekrar

yerine kurulması yani kentsel yenileme biçiminde olmuştur. Bu çalışmalar kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile meydana gelen kentsel dönüşüm faaliyetleridir. Kamu sektörü yönetimli liderlik modeli iki çeşit temelde oluşturulmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de kentsel yöntemler oluşturan Konut Kanunu ve 1851-1873 döneminde Fransa’da, Paris şehri için gelişim girişimleri üreten Haussmann’ın müdahaleleridir. Kentsel dönüşümün gelişimi Şekil 2.2’ de verilmiştir.

Sanayi devriminin ardından, Avrupa’nın metropollerinde işçi kesiminin dahil olduğu insanlık dışı şartlar, birçok düşünür ve planlayıcıyı etkilemiş ve kentsel dönüşüm düşüncesinin ilk kez meydana gelmesini sağlamıştır.

Zamanla, kentsel dönüşüm uygulamasının ekonomik ve politik durumu, milli ilerlemeden, küreselleşme amacına evrilerek, kentsel planlama aşamalarını da farklılaştırmıştır. Bundan dolayı, dünyadaki kentsel dönüşüm çalışmalarında değişik zamanlarda değişik bakış açıları sergilenmiştir.

Türkiye’de cumhuriyet döneminde meydana gelen şehirleşme faaliyetleri, 1950’lerde köyden şehre göçler ile hız kazanmış, şehirler göçlere hazırlıksız olduğundan çarpık şehirleşmenin adımları atılmaya başlanmıştır. 1950’lerde sanayi faaliyetleri hız kazanırken tarım faaliyetleri ise duraklamaya başlamıştır. Tarımda makineleşmenin artmasıyla birlikte insan gücüne ihtiyacın sınırlanması, tarımda faaliyet gösteren işçilerin kırdan şehre göçünü başlatmıştır.

Sanayileşme, çok göç alan İzmir, Ankara, İstanbul vb. şehirlerin denetimsiz şekilde büyümesine neden olmuştur. Böyle bir göç dalgasına hazırlıksız olan metropollerde nüfus artışı nedeniyle yerleşim alanı problemi meydana gelmiş ve gecekondulaşma yaygınlaşmıştır.

Diğer devletlerde de gözlemlenen, ülkemizde de 1980 tarihinden sonra büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar etme düşüncesinin öne çıktığı bina projeleri neticesinde, şehirlerin amaçsız büyümesi; tarihi, doğal ve kültürel varlıkların bozulmasına çevresel, ekonomik ve toplumsal devamlılık unsuruna karşı, kamu kaynaklarının etkisiz ve gereksiz değerlendirilmesine, bölgeye ait olmayan, toplumda eşitsizlik, dışlama ve kutuplaşmayı yükselten yerleşim alanlarının çoğalmasına neden olmuştur. Bundan dolayı dönüşüm ve yenilenme ihtiyacı oluşmaktadır. Türkiye’de neredeyse tüm illerde planlı şehirleşmeyi desteklemeyen, altyapı ve başka faktörlerden mahrum, ekonomik yönden

güçsüz ve sosyal yönden zayıf, sabıkalı kişi sayısının fazla olduğu bölgeler bulunmaktadır. Kentsel dönüşüme en çok böyle alanlarda gerek duyulmaktadır.

Türkiye’de 1980’li yıllarda şehirlerde yerleşimin çarpık olduğu alanlarda dönüşüm düşüncesi oluşmaya başlamıştır. 1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile gecekondu dönüşüm aşamalarında hız kazanılmaya çalışılmıştır. Söz konusu kanunla birlikte gecekondu bölgelerine yönelik ıslah imar planları oluşturma olanağı olsa da, neticede yapılan kentsel dönüşümler, fiziki anlamda dönüşümde kalmıştır. 1980’li yılların bitiminde, ıslah imar planlarının beraberinde artık kentsel dönüşüm projelerinin de belediyelerin gündeminde bulunmaya başladığı görülmüştür. Ülkemizde gecekondu alanları için oluşturulan ilk kentsel dönüşüm projesi: Dikmen Vadisi projesi olmuştur [4]. Kentsel dönüşümün gelişimi Şekil 2.2’ de gösterilmiştir.

DÖNEM POLİTİKA TÜRÜ	1950’ler Yeniden İnşaa Etme	1960’lar Yeniden Canlandırma	1970’ler Yenileme	1980’ler Yeniden Geliştirme	1990’lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yöneliş	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi banliyölerin büyümesi	1950’lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin, yeniden sunumu bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırım, genelde kamu sektörü yatırımları	1950’lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler, artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950’lerin iyileştirilmesi	Köhne şehirsal alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerin hazırlanması	1980’lerden daha mütevazı koruma

Şekil 2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişimi [5]

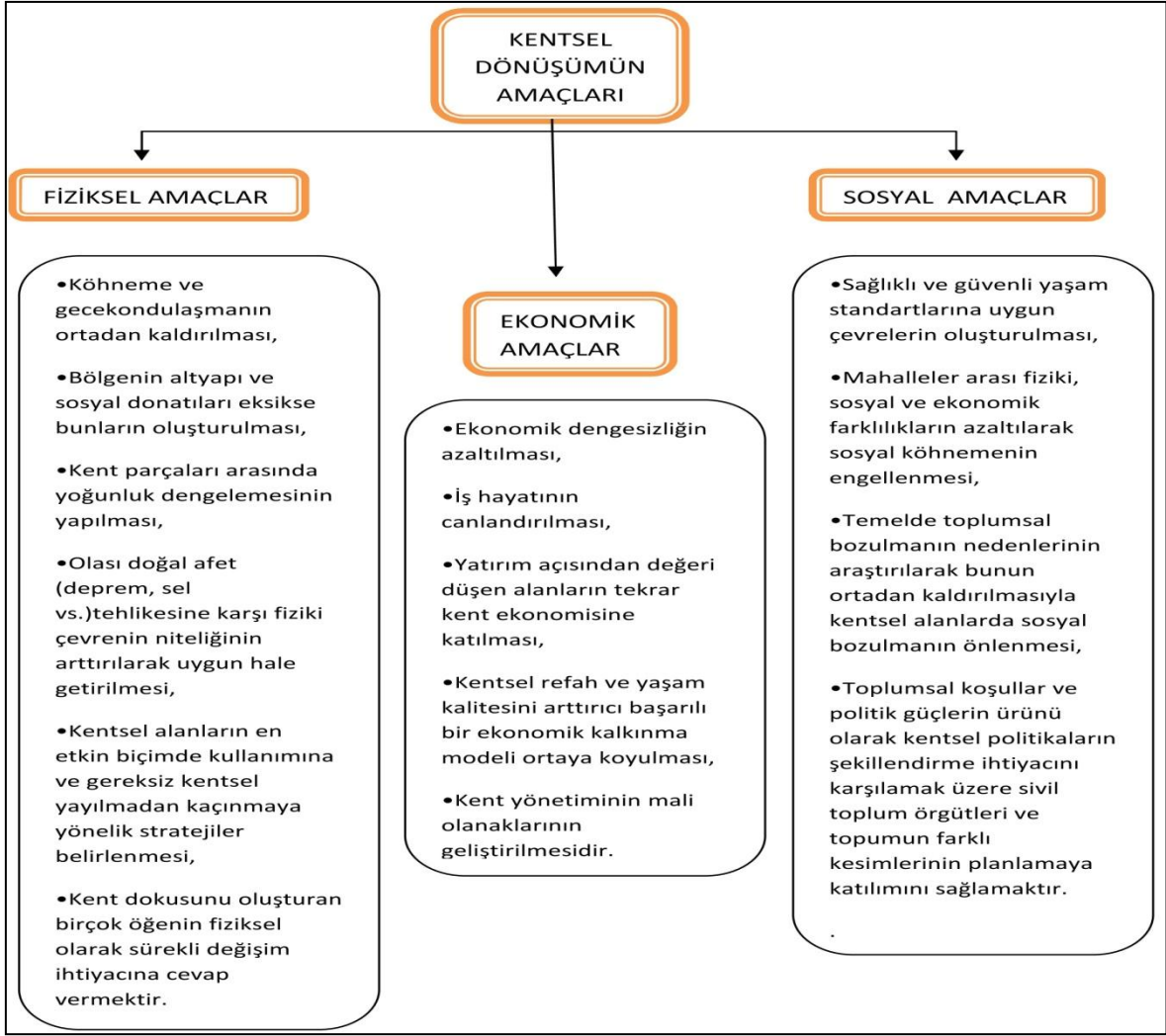
2.2. Kentsel Dönüşümün Amacı

Bütüncül bakış açısı içinde kentsel dönüşümün hedefi, değişik sebeplerden dolayı zaman süreci içinde yıpranmış, köhnemiş, eskimiş ya da bazı nedenlerle terk edilmiş alanların günün sosyal, fiziksel ve ekonomik şartları ele alınarak ıslah edilmesi, değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden canlandırılarak şehre kazandırılması olarak tanımlanabilir. Ayrıca mümkün olduğu kadar yoğunluktan uzak, yöresel mimari kültürüne uygun ve kent silüetine yakışan yaşam bölgeleri oluşturması hedeflenmektedir.

Genel bağlamda kentsel dönüşüm, tehlike oluşturan, eskimiş, ekonomik ömrünü bitmiş, afet riski bulunan yapıları yenilemeyi, köhneleşmiş bölgelerini yeniden canlandırmayı, hayat standardını yükseltmeyi, çevresel refahı yükseltmeyi, ekonomik bakımdan ilerlemeyi, yeni iş kaynakları ve istihdam imkanları oluşturmayı, vergi gelirlerini ayarlamayı, körelmiş ve kullanılmayan yapılardan ekonomik getiri sağlamayı ve şehirlerin tarihi ve doğal özelliklerini korumayı amaçlayan politikalar ve eylemlerin tamamıdır. Özetle, kentsel dönüşüm ile bir şehrin yapısını bozan bölgelerdeki problemlerin çözülmesi hedeflenmektedir [2].

Son olarak kentsel dönüşümde hedeflerinden biri de yoksul kesim ile ülkenin geri kalanı arasındaki açığın kapatılması ve mekansal eşitsizliğin ortadan kaldırılmasıdır. En güncel resmi karar konuya şu şekilde açıklık getirmiştir. "...mahalle yenileme, en yoksul yerleşim alanlarındaki vatandaşların yaşamını iyileştirmek için, hükümetin verdiği uzun-soluklu taahhüttür. Bu yaklaşım ile amaç insanların terk etmek değil yaşamak isteyecekleri sürdürülebilir toplumlar yaratmaktır..." [6].

Kentsel dönüşümün amaçları fiziksel amaçlar, ekonomik amaçlar ve sosyal amaçlar olmak üzere 3 başlık altında sınıflandırılmıştır. Şekil 2.3' te şema hazırlanarak incelenmiştir.



Şekil 2.3. Kentsel Dönüşümün Amaçları [7]

2.3. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı yöreden farklı insan grupları ele alınır. Bu durumdan dolayı anlaşmazlıklar içerir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi için yasalar birbirini tamamlar nitelikte olmalı, her kesimi ortak paydada buluşturabilmeli ve sorunlara çözüm sağlayabilmelidir. Ülkemizde kentsel dönüşümün yasal dayanağı olarak yapılan başlıca düzenlemeler;

- “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69. ve 73. Maddeleri”
- “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi”
- “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu”

- “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 3. Maddesi”
- “775 sayılı Gecekondu Kanunu”
- “5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”
- “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 644 sayılı KHK”
- “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 648 sayılı KHK ile bazı Kanun ve KHK’larda Değişiklik yapılmasına dair 648 sayılı KHK’nın 1. ve 4. Maddeleri”

şeklindedir.

2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Mevcut kaynaklar araştırıldığında kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinin çeşitli yöntemleri vardır. Sosyal, çevresel ve ekonomik şartlar göz önünde bulundurularak bu yöntemlerden bölge için en uygun olanı tercih edilmektedir. Bu yöntemler Şekil 2.4’te hazırlanarak kısaca açıklanmıştır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Yeniden geliştirme (redevelopment): İyileştirilmesine imkan bulunmayan alanlardaki konutların yıkılarak dar gelir grubuna yönelik konutların inşa edilme sürecidir (Keleş, 1998).

Yeniden canlandırma (revitalization): Kentteki alanlarda toprak kullanımı ile toplum yararı arasında uyumlulaştırmayı sağlayacak kamusal bir eylem türüdür (Keleş, 1998),

Yenileme (renewal): İnsan yaşamını ve sağlığını olumsuz etkileyen ve düzelme durumu mümkün olmayan alanların bir kısmının veya tamamının yeniden imar edilmesidir (Keleş, 1998).

Düzenleme (improvement): Kentte veya yerleşim yerinde toplumsal yararı ve toprak kullanımını dengelemeyi hedefleyen kamusal bir eylemdir (Gür, 2016).

Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development): Bir yerleşim yerindeki olan yapılaşmaya yeni aktivitelerin ve konutların ilave edilmesidir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Temizleme (clearance): Dar gelirli grupların yaşadığı yerleşim yerlerinde konut ve yapıların sağlığa uygun olmayan koşullarının giderilmesidir (Keleş, 1998).

Sağlıklaştırma (rehabilitation): Özellikle eskiyen ve yıpranan konut alanlarında koşulların daha yaşanılabilir bir duruma getirilmesidir (Keleş, 1998).

Tazeleme-parlatma (refurbishment): Peyzajla ve kent mobilyalarıyla kentte halka açık mekanların tekrar canlandırılmasıdır (Gür, 2016).

Koruma (conservation): Kentten, gelecek nesillerin yararlanması için kentin korumasıdır (Keleş, 1998).

Şekil 2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri [8]

Kentsel dönüşüm uygulama süreci; 1950'li yıllarda baştan inşa etme, 1960'lı yıllarda yeniden canlandırma, 1970'li yıllarda yenileme, 1980'li yıllarda yeniden geliştirme, 1990'lı yıllarda ise yeniden üretim biçiminde ayırt edilmiştir. 2000'li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm uygulamalarının, ekonomik açıdan önem kazanan yeni bir faaliyet olarak ortaya çıktığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal ve ekonomik durumu etkileyen yapısından dolayı ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ülkenin siyasi kurumlarının ve rejimlerinin gelişimini şekillendiren kentsel dönüşüm uygulamaları, hükümetler tarafından kentlerin oluşturulmasında ve hayat standartlarının belirlenmesinde etkili bir araç olarak kullanılmaktadır [8].

2.5. Kentsel Dönüşümde CBS Kullanımı

CBS; verilerin saklanması, toplanması, kullanıcıya sunulması, analiz edilmesi gibi fonksiyonları olan bir bilgi sistemidir. CBS, birden fazla veri tipinin birleşmesiyle oluşmaktadır. CBS, yaşamımızın her alanına giren mekansal konumların analizi ile birlikte bilgi katmanları düzenleyerek haritalarda 3 boyutlu görselleştirme yapılmasını sağlayabilmektedir. Bu eşsiz özelliğiyle CBS, kullanıcıların daha akılcı ve seri karar vermelerine yardımcı olmak için veriler arasında modellemeler yaparak ve farklı ilişkiler kurarak kullanıcıya daha anlamlı bir bakış açısı sağlamaktadır [9].

CBS'nin veri kaynağı, yeryüzünde veya yeraltında belli konumu olan coğrafi özellikler, objelerdir. Bunlar; jeolojik ve jeomorfolojik özellikler, iklim, bitki örtüsü, toprak, şehirler, yollar, köprüler, enerji nakil hatları vb. somut coğrafi verilerdir. Ülke ya da şehir sınırları, hava ve deniz yolu güzergâhları, konulara ait modellemeler vb. coğrafi veriler ise CBS'nin soyut coğrafi verilerdir. Her iki veri türü özellikleri nedeniyle zamanla değişim gösterebilir.

Gerek somut ve gerekse soyut coğrafi özellik ve objelerin zamanla yaşadığı değişimler ve değişikliklerin tespiti ve takibi, nedensellik, sonuç ve dağılım ilişkileri, güncelleme, ilişkilendirme, karşılaştırma, çakıştırma, temin edilen sözel ve grafik verilerin korunması, analiz edilmesi ve sayısal ifadeler ile güvenilir bilgilere ulaşılması CBS yeteneklerindedir ve her gün daha fazla ve farklı alanlarda kullanımı sağlanmaktadır [10].

Kent Bilgi Sistemi (KBS), kentsel aktivitelerin uygulanmasında en uygun kararlar alabilmek amacıyla ihtiyaç duyulan, mühendislik, temel hizmetler, planlama ve yönetsel bilgileri sağlıklı, hızlı ve güvenilir biçimde araştıran bir coğrafi bilgi sistemidir [11].

Kentsel dönüşüm çalışmalarında mekansal ve mekansal olmayan verilere gereksinim duyulmaktadır. Bu sebeple veri tabanı yönetim sistemlerinin kullanılması yeterli olmayacaktır. Sözel ve grafik verilerin birlikte değerlendirilmesine imkan sağlaması yönünden CBS, kentsel dönüşüm uygulaması için, geliştirici, güvenilir, destekleyici ve hızlı bir metottür.

Mevcut verilerden yararlanılarak ileriye dönük yorumlar oluşturabilme olanağı sağlaması da kentsel dönüşüm uygulamaları açısından oldukça önemlidir. Bütün veriler aynı veri tabanında saklandığından veri tabanındaki farklılaşmalar sayısal modele de etkide bulunarak kullanıcılara farklı sonuçlar elde etme tercihi oluşturur.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında bilgi sistemleri ile coğrafi konuma, mülkiyete ve mükellefiyete ilişkin tüm bilgi belgeler; dijital ortamına aktarılmış ve birbirleri ile ilişkilendirilmiş duruma getirilmektedir. Bunun sonucu olarak, çalışmaların günlük işleyişinde, plan ve kararlarında önem arz eden, süre, iş takibi, denetimi gibi karmaşık olan birçok faaliyetlerin daha etkin, hızlı ve ekonomik olarak devam etmesi mümkündür.

Kentsel dönüşümde mekansal analizler; aynı bölgeye isabet eden farklı coğrafi yapılar arasında bağlantı sağlamak amacıyla, farklı öznelik bilgine sahip mekansal yapıların bir bütün olarak ele alınması gerekebilir. Örneğin, bir bölgenin jeolojik yapısıyla o bölgenin imar durumu arasında bir ilişki aranıyor ise, bu iki yapıya ait grafik ve öznelik bilgileri ilk olarak eşleştirilmelidir. Bu durumda, hangi jeolojik yapı üzerinde ne türden bir imar şeklinin öngörüldüğü incelenebilir. Böylesi bir işlem basit anlamda bir mekansal analiz çeşididir. Coğrafi özellik gösteren bölgelerin, potansiyel yapılarının değerlendirilmesi, mekansal olayların çevreye etkilerinin tahmin edilerek bu olayların yorumlanıp anlaşır hale gelmesi gibi uygulamaların tümü mekansal analiz içeriğinde bulunur.

Kentsel dönüşüm kapsamında toplanacak coğrafi verilere sonradan ihtiyaç duyulması durumunda bu verilere yeniden ulaşabilmek amacıyla sıklıkla veri tabanı yönetim sistemleri kullanılabilir. Ancak aynı ortamda, grafik ve grafik olmayan bilgileri birlikte görmek veya sorgulamak ancak CBS ile mümkündür. Buna göre grafik bilgidan tablosal bilgiye ya da tersine hızlı bir şekilde erişim sağlanabilir. CBS ile kentsel dönüşüm

projelerinde grafik ve grafik olmayan tüm bilgiler amaca yönelik olarak mekansal analizlere tabi tutulup modellenerek sonuçlar elde edilebilir [12].

Bu çalışmada mekansal analizlerden yoğunluk (density) analiz kullanılarak sonuçlar elde edilmeye çalışılmıştır.



3. İMAR BARIŞI

3.1. Türkiye’de Günümüze Kadar Uygulamaya Konulmuş Olan İmar Afları

“İmar affı” kavramı ilk zamanlar bir yapılaşma sorunu olarak değerlendirilen gecekondularla ilgili olduğu düşünülerek tartışılmaya başlanmıştır. 1950’li yıllarda özellikle büyük şehirlerin sınırlarında görülmeye başlanan gecekondularla, hızlı bir şekilde yayılarak kentsel bölgelerin önemli bir bölümünü oluşturmaya başlamış ve kentsel nüfustaki payı da artış göstermiştir. Tüm bu yasaların hem gecekondulara af hem de gecekonduların yapımını yasaklamış olmasına rağmen, gecekondular sayısında sürekli bir şekilde artışa neden olduğu görülmektedir.

Tablo 3.1. Türkiye’de Gecekondular İle Nüfus Sayısı Arasındaki İlişki [13]

No	Yıllar	Gecekondular	Gecekondular Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı %
1	1955	50	250	14,7
2	1960	240	1.200.000	16,4
3	1965	430	2.150.000	22,9
4	1970	600	3.000.000	23,6
5	1980	1.150.000	5.750.000	26,1
6	1990	1.750.000	8.750.000	33,9
7	1995	2.000.000	10.000.000	35,0
8	2002	2.200.000	11.000.000	27,0

II. Dünya Savaşı sonrası dönem Türkiye’de sanayileşmenin artması ile birlikte gecekonduların ortaya çıkmasından bu tarafa hep gündemde olan ve özellikle seçim zamanlarına denk gelen imar afları genel olarak “yürürlükteki mevzuata uyulmayarak belirli bir tarihe kadar gerçekleşmiş yapılaşmanın, yasada belirtilen koşullara uygun olanların bağışlanması” şeklinde tanımlanmaktadır. Farklı bir tanımlama olarak, imar affı için yasal olmayana yasallaştırma meşru olmayana meşrulaştırma, ya da hukuka aykırı

bulunan mevcut durumun yasallaştırılması durumu denilebilmektedir. Bu kavram, şehircilik hukukumuzda girmiş ancak yasalarda kullanılmayan terim halini almıştır. Af, bir ahlak normundan yahut “toplumsal yarar” sorunundan kaynaklanır ve yasal bir zorunluluk değildir. Uzunca bir süre devam etmiş fiili durumun hukukileştirilmesi şeklinde gerçekleşen aflar ise devletin yetki alanına giren aflar olmaktadır. Kentsel bölgelerde hazine arazileri üzerinde, hatta son İmar Barışı ile yaylalarda vs. zaman aşımı ile hak kazanma (zilyetlik) temelinde bu düşünceye dayanmaktadır. Geçmişten kalan iddiaların belli bir zaman geçmesinin ardından ortadan kalkmasında fayda bulunduğu esas itibarıyla bu kısımda değerlendirilebilmektedir. Devlet hukuka uymayan fiili davranışı hukukileştirmekte ve aslında kanunlara aykırı olarak meydana gelen yapılaşmaları da toplumsal yarar esasına dayandırarak yasallaştırmakta, bu yararın ortaya konmasına da siyasal iktidarlarca karar verilmektedir. Örnek verilirse, eylemsel vaziyet, toplumsal huzursuzluklara neden oluyorsa, siyasal iktidar bu şekilde bir kararı uygulayabilmekte, imarla alakalı kurallara uymayarak meydana gelmiş eylemsel vaziyet, bunun sonucunda kuralına uygun gibi kabul edilmektedir. Türkiye’de imar afları, yalnızca yoğun olarak konuşulduğu 1980’lerin ürünü olarak kalmamıştır. Bundan önceki ve sonraki senelerde de gecekonduların olgusunu gerekli düzenlemeleri sağlamak amacıyla çıkarılan kanunlar ve bazı kanunlarda bulunan özel yargılarla imar afları gerçekleştirilmiştir [13].

3.1.1. Gecekondu İmar Kanununa Tabi Olduğu Dönem

A- “5218(2) sayılı Yasa (22.06.1948 tarih ve 6938 sayılı Resmî Gazete)”

Halkın meclise ulaşan baskısı ile 1948 senesinde Hasan Saka kabinesi tarafından gecekondularla ilgili ilk kanunu çıkarılmıştır. Ankara’da devlete ve belediyeye ait arsaların yapı yapacaklara tahsisi ile ilgili olan yasa, özellikle Ankara şehrindeki sıkıntıları ortadan kaldırmak için hazırlanmıştır. Kanunda “gecekondular” kelimesi geçmemekle beraber ana hedef, belediye sınırları içerisinde yer alan gecekonduların yasallaştırılmasını sağlamak olmuştur. Bu kanunla, söz konusu bölgelerde şahısın kendisine ait olmayan sahalarda kaçak olarak yapılmış olan yapıların belediyece sahiplerine hayli düşük bir fiyat karşılığında devredilmesini tasarlanmış, ayrıca bu alanlardaki hazine arazilerinin karşılıksız olarak belediye kullanımına tahsis edilmesi sağlanmıştır. Belediye tahsisi

sağlanan araziye bir yıl süresince inşaata başlamak şartıyla konutu olmayan vatandaşlara düşük bir ücretle (vergi esasına göre) dağıtmıştır. Mecliste kanun tasarısının diğer belediyeleri de içine alacağı tartışılmış, fakat Ankara'nın problemlerinin geciktirilmemesi amacıyla ilk olarak çıkması gerektiğine hüküm verilmiş ve öneri kabul edilerek kanunlaşmıştır [13].

B- “5228(3) sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu (06.07.1948 tarih ve 6950 sayılı Resmî Gazete)”

5218 sayılı kanunun kabul edilmesinden iki hafta sonra bu kanunla getirilen hükümleri ülke nezdinde yaygınlaştıran “5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu” çıkarılmıştır. Bu kanunla bütün belediyelere arsa dağıtma yetkisi verilmiştir. Dağıtılan arsalar üzerine yapılan konutlar on sene süresince savunma, bina ve buhran vergilerinden muaf tutulmuş, bunun yanında Emlak ve Kredi Bankası'na, yapı fiyatının % 75'ine kadar, % 5'i geçmeyecek faiz oranı ile kredi sağlanması için yetki verilmiştir. Bu kanunun 5218'den ayrımı; 5218 sayılı kanun, belediyelere sınırları belirlenmiş bölgelerde arsa oluşturma vazifesi verirken, 5228 sayılı kanun, bu görevi imar sınırları dahilinde yer alan ve belli bir amaç için ayrılmamış olan bütün arazilere yaymıştır. Diğer önemli ayrım ise; elde edilen arsaların dağıtılabileceği şahıslarla birlikte konut kooperatiflerinin de ikinci öncelik ile katılması ve arda kalan ya da talibi çıkmayacak alanların konut kooperatiflerine verilmesinin sağlanması olmuştur [13].

C- “5431(4) sayılı Yasa (11.06.1949 tarih ve 7230 sayılı Resmî Gazete)”

Gecekondu probleminin kısa sürede çok artması ve İstanbul'da Zeytinburnu çapında bir gecekondu mahallesinin oluşması sebebiyle 1949 senesinde “5431 sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması” ve “2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun Değiştirilmesine Ait Kanun” çıkartılmıştır. Bu kanun esasta zengin kesimin denetimsiz ve ruhsatsız oluşturduğu yapılarla ilgilidir. Ancak geçici maddesinde gecekondu problemine de değinmiş, kanunun geçerliliğe girdiği tarihe kadar yapılmış olan yapıların 5218'in uygulanmasını ve bu tarihten sonra yapılacak olan yapıların ise yıkılmasını emretmiştir. Fakat kanun bu yıkım hükmünde çok etkin ve kesin davranmamış, Bakanlar Kurulu Kararıyla belediye meclisine, lüzum halinde şehirde yeni dokunulmaz alanlar tanımlama yetkisi vermiştir [13].

D- “6188(5) sayılı Yasa (29.07.1953 tarih ve 8470 sayılı Resmî Gazete)”

1953 senesinde gecekonduların çok artması, Ankara'nın ardından İstanbul'da da Taşlıtarla, Kağıthane ve Zeytinburnu gibi büyük gecekonduların oluşması üzerine, 1954 seçimlerinden bir sene önce “6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Bu kanunda belediyeler 5228 sayılı kanundaki temeller uyarınca hazine arazilerini alabilmişlerdir. Ayrıca belediyeler kendi arazilerini de basit ve ucuz konut yapıları için değerlendirebilmişlerdir. Bu konutlar maliyet fiyatları üzerinden birinci önceliği gecekonduları yıkan şahıslara, ikinci önceliği de sağlığa uygun olmayan konutlarda ikamet edenlere sağlanmıştır. Kanun hükümlerinden sadece belediye sınırları içerisinde iki senedir ikamet edenlerin yararlanacağı anlaşılmıştır. Böylelikle kanun, şehre yeni taşınan kesimlerin konut problemine çözüm sağlamamış, zaten mahallede ikamet eden vatandaşların yaşam kalitesini arttırmaya yönelik olmuştur. Bunun yanında 6188 sayılı kanun ile 5218 ve 5228 sayılı kanunlar da yürürlükten kaldırılmıştır. Bu zamana kadar çıkan kanunların genel olarak konut problemine yönelik olmalarına rağmen bu defa özellikle gecekonduların problemine yönelik olduğu söylenebilmektedir. Fakat 6188 sayılı kanunda önceki kanunlarda birçok eksikleri ve sakıncaları taşımış ve gecekonduların problemine çözmeye yetmemiştir [13].

E- “7367(6) sayılı Yasa (29.07.1959 tarih ve 10265 sayılı Resmî Gazete)”

1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı kanunda, hazineye ait belediye sınırları dahilinde yer alan arsaların belediyelere devredilmesiyle gecekonduların yapımını engelleme amacı düşünülmüş ise de olumlu neticeler alınamamıştır.

3.1.2. Gecekdunun İmar Kanununa Yarı Tabi Olduğu Dönem

“775(7) sayılı Gecekondular Yasası (30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmî Gazete)”

1966 senesinde çıkarılan “775 sayılı Gecekondular Yasası” kalkınma planlarının özümsemiği yöntemlere ana hatlarıyla uyan gecekondular politikası düzenlemiştir. Gecekondular politikası, gecekondular problemlerinin kısa ve uzun süreçte çözümlenmesine olanak sağlayan önlemlerin bütünü olarak belirtilebilmektedir. Bu bağlamda, 775 sayılı kanun da gecekonduların hem toplumsal ve ekonomik hem de şehircilik konularıyla alakalı

problemlerin çözümünü hedefleyen bir kanun olmuştur. Gecekondu affi olarak yorumlanan “15.05.1976 tarih ve 1990 sayılı Gecekondu Kanunu’nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanunun” geçici 8. maddesinde; sahibi belediyeler olan veya Gecekondu Kanununca belediyelerin sahipliğine geçmesi gereken arsa ve araziler üzerinde 01.03.1976 gününden evvel yapıldıkları belirlenen gecekondu sahiplerine ilişkin de Gecekondu Kanununun, gecekondu sahiplerinin tasfiye ve ıslahıyla alakalı 21. maddesi kararlarının uygulanacağı belirtilmiştir. Daha evvel çıkarılmış bulunan gecekondu kanunlarında benimsenen yöntemler, 775 sayılı kanuna da egemen olmuştur. Buradaki amaçlar “önleme”, “iyileştirme” ve “ortadan kaldırma” olarak belirmiştir. “İyileştirme”, vaziyeti düzeltililebilecek şekilde olan bir gecekondu alanlarının, gecekondu sahiplerinin, yerel yönetimlerin ve devletin elbirliği ile yaşanabilir özelliklere ulaştırılması olarak tanımlanabilmektedir. İyileştirme umudu bulunmayan gecekondu sahiplerinin, tarihi önemi olan yapıları saran ve bu yapıların kıymetini eksiltken tek tek yapıların ya da bu şekildeki yapıların yoğun olduğu bölgelerin tamamıyla temizlenmesi, “ortadan kaldırma” ismini almıştır. “Önleme” ise kısa ve uzun dönemde olmak üzere iki çeşittir. Kısa süreli önlemenin de olumsuz ve olumlu şekilleri oluşmuştur. Olumsuz önleme, gecekondu yapımında ya da yapıldıktan az bir zaman sonra kolluk güçlerince yıktırılmasıdır. Olumlu önlemeyse, çeşitli kamusal yardımlarla konut pazarına sosyal konut sunulmasının çoğaltılması ve böylelikle gecekondu yapımından başka çıkar yolu bulunmayan ailelere, konut ihtiyaçlarını normal yöntemlerden karşılama yolunun sağlanmasıdır. Uzun süreli önlemeyse, büyük şehirlerdeki gecekondu problemlerinin kökünden incelenmesi, şehirlere olan aşırı nüfus göçlerinin verimsiz ve gereksiz yığılma şeklini almasının engellenmesidir. Dolaylı önleme ismi de verilebilen bu çeşit önlemenin başarı sağlayabilmesi, bununla alakalı önlemlerin sadece gecekondu kanunlarında değil, ülkenin istihdam, sanayileşme ve bölgeler arası denge politikalarını belirleyen bütün kanunlarda bulunması ve gereği gibi uygulanmasıyla mümkün olabilmektedir [13].

3.1.3. Gecekondu Kavramının İmar Kanunundan Tamamen Bağımsız Olduğu Dönem

A- “2805(9) sayılı Yasa (21.03.1983 tarih ve 17994 sayılı Resmî Gazete)”

Gecekondu affının açıkça gündeme geldiği ilk kanun “21.03.1983 tarih ve 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler” ve “6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” olmuştur. Gecekonduların, yıkılacak, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve muhafaza edilecek biçiminde sınıflandığı bu kanunda; tasnif, tespit, değerlendirme ve diğer işlemlerin mücavir alan sınırları içinde belediyeler ve belediyece bu sınırların haricindeyse valiliklerce yapılacak olup bu durum madde 5, 6 ve 7’de belirtilmiştir. Bu kanun, ıslah imar planlarıyla, yapıldığı bölgede ki veya tasfiye edilecek gecekonduya çare bulmanın yanında kanunlara uyulmayarak geliştirilmiş hisseli kişi arazilerini de kanuna oturtmayı hedeflemiştir [13].

B- “2981(10) sayılı Yasa (08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmî Gazete)”

2805 sayılı kanunu yürürlükten kaldıran, 24.03.1984 tarihinde 2981 sayısıyla kabul edilen “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, isminden de anlaşıldığı gibi af vasfındadır. Bu kanunun 4. maddesine göre imar yasasına uymayacak şekilde inşa edilmiş yapılar ile gecekondu; ıslah edilerek korunacak, korunacak veya “bu yasa hükümlerinden yararlanamayacaklar” olarak bölümlendirilmiştir. ıslah edilerek korunacak ve korunacak yapılara ruhsat verilebileceği belirtilmiştir. Yani, gecekondu mevzuatı ve imara uygunsuz olarak yapılan yapıların 6 ay içerisinde valiliğe veya belediyeye başvurularak, uygun vaziyette olanların kanunlaştırılması, gecekondu olarak tapu tahsis belgesi, sonrasında ıslah imar planlarıyla birlikte tapu verilmesi bu kanunun temeli olmuştur. Tapuya temel olacak tapu tahsis belgesi ilk defa bu kanunla belirtilmiştir. 2981 sayılı yasanın, “31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun 23. Maddesi” ile geçerlilikten kaldırılacağı belirtilmiş olsa da iki defa olmak üzere üçer yıllık uzatmayla kaldırılması uzatılmıştır [13].

C- “3290(11) sayılı Yasa (07.06.1986 tarih ve 19130 sayılı Resmî Gazete)”

2981 sayılı kanuna biraz daha netlik getiren bu kanun, gecekonduların kapsamını genişletmiştir. Bu kanun kapsamına, önceden konut olarak kullanılıp, daha sonra işyerine dönüştürülen gecekondular da eklenmiştir. Bu kanunda, arsa tahsisinden faydalanacakların 2981 sayılı kanunda ifade edilenlere ek olarak, işyeri işlevinde kullanılan bir yapıya sahip olmamaları şartı getirilmiştir. 02.05.1986 tarihinde kabulü yapılan 3290 sayılı kanunda İstanbul Boğazı sahili ve ön görünümü ile Çanakkale Boğazı'nda bulunan gecekondulardan 02.06.1981 tarihine kadar inşa edilmiş olanların faydalanabileceği, diğer alanlarda 2981 sayılı kanundaki tarih tekrar belirlenerek, 10.11.1985 tarihine kadar yapılan tüm gecekondular kapsayarak, kapsam sınırı hayli genişletilmiştir. Bunun yanında ıslah imar planında 2981 sayılı kanunda % 25 oranında düzenleme ortaklık payı alınırken, 3290 sayılı kanunda bu pay % 35'e artırılmıştır [13].

D- “3366(12) sayılı Yasa (26.05.1987 tarih ve 19471 sayılı Resmî Gazete)”

3366 sayılı kanunla 2981 ve 3290 sayılı kanunlarda vakti dahilinde valilik ve belediyelere başvuru yapmayanların işlemlerinde farklılık yapılmış, elektrik ve suyun kesilmesinin yerine harç ödemeleri getirilmiştir. Bunun yanında, kadaströ planları veya ıslah imar planlarıyla tespit edilen bölgelerde doğrudan tapunun verilebileceğine karar verilmiştir. Bu kanunla kaçak yollarla yapılan her çeşit yapı, örnek olarak karayolları kamulaştırma sınırı içinde kalanlar, askeri bölgelerde, kıyılarda “gecekondular” gibi değerlendirilerek, bu yapı sahiplerine de yakın bölgelerden bağımsız veya ıslah bölgesi, kat mülkiyeti veya hisseli esasına göre imar parseli alabilmeleri hakkı tanınmıştır. Bu hakla birlikte affın boyutu daha da genişletilmiş, gecekondular tanımına farklılık sağlamıştır. 3290 sayılı kanunla Tapu ve Kadaströ İdarelerine sağlanan yetkiler 3366 sayılı kanunla da geçerliliğine devam ettiği gibi, harç gelirleri de bu yasayla artırılmıştır [13].

3.1.4. Gecekonduların İmar Planına Sahip Taşınmazlarla Eş Tutulduğu Dönem

A- “3414(13) sayılı Yasa (11.03.1988 tarih ve 19751 sayılı Resmî Gazete)”

02.03.1986 gününde kabul edilen 3414 sayılı kanun bundan önce yürürlükte olan 2 kararnamede bazı farklılıklar getirmiştir. Bu kanun, 775 sayılı kanunla mücavir alan sınırları ve belediye sınırları içinde yer alan gecekondularla alakalı işlemleri sürdüren valiliklerin ve büyükşehir belediyelerinin yetkilerini tamamen ilçe belediyelerine

aktarmıştır. Böylelikle büyükşehir belediyesi bulunmayan yerlerde ise sorumluluk, tamamen belediyelere devredilmiştir. 3414 sayılı kanun, 775 sayılı kanunun 34. maddesini de hükümsüzleştirmiştir. Bu maddede, kendilerine konut veya arsa tahsis edilen vatandaşların, yirmi sene içerisinde devretme veya satma haklarının bulunmadığı belirtilmiştir.

B- “4706(14) sayılı Yasa (18.07.2001 Tarih Ve 24466 sayılı Resmî Gazete)”

4706 sayılı yasanın 5. maddesiyle “belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan, hazineye ait taşınmazlardan, 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanların; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredileceği” kararı getirilmiştir. Bu kararla yasal olmayan fiili durumlar yasallaştırılarak 31.12.2000 tarihinden önce hukuk dışı yapılmış fiiller affedilmiştir. İmar affi kapsamında değerlendirilebilen bu durum, genelleyici bir planlama niteliği olan; imar planlarında, plan kapsamı dahilinde bulunan hazineye ait taşınmazların şehrin ihtiyacı olan; teknik altyapı (sağlık, eğitim, spor, yaşlılar evi, huzur evi vb.) kentsel, kültürel, ve sosyal bölgelere ayrılmasını engellemiş ve kentsel hizmet faaliyetlerini durdurulmasına sebep olmuştur [13].

3.1.5. Türk Ceza Kanunu’na ve Bütçe Yasalarına Dahil Edilen İmar Affi Niteliğindeki Maddeler

“A- 4833(15) sayılı Yasa (31.03.2003 tarih ve 25065 sayılı Resmî Gazete)”

Kamu kurum ve kuruluşlarına gereken evraklarla başvuru yapmayıp, türlü onay, ruhsat ve yapı kullanım izinleri elde edilmeden inşası yapılan yapılara imar mevzuatı gereğince cezai işlemlerin uygulanması gerekmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanununun, kullanım izni sağlanmamış yapılarla alakalı 31. maddesindeki, inşaatın sona erme gününün, kullanım izninin sağlandığı tarih kabul edildiği; yapı kullanım izni alınmayan yapılarinsa, izin alınıncaya kadar kanalizasyon, elektrik ve su tesislerinden ve hizmetlerinden yararlandırılmayacağı; fakat, yapı kullanım izni alınan bağımsız bölümlerin hizmetlerden yararlanabileceği kararı 1985 tarihinden beri

uygulanmaktadır. Fakat 4833 sayılı kanununun 51. maddesinin (ö) fıkrasıyla “yapı kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, 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 altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alınmıncaya kadar geçici olarak elektrik bağlanabilir” kararı getirilmiştir. Bu madde içerisinde elektrik bağlanmasının herhangi bir elde edilen hak teşkil etmeyeceğinden bahsedilmesine karşın bu durum, açık bir şekilde imar mevzuatına uymayan yapıların kamu hizmetlerinden faydalandırılarak yasallaştırmasına dönük düzenleme olarak nitelendirilebilmektedir. Kanun yapma yöntemi açısından doğru olmayan fakat parçacı ve karışık çözümlerin zamanla sürekli hale geldiği, 2003 Mali Yılı Bütçe Kanunu vb. diğer yasalara eklenen kararlarla, imar mevzuatına uymayan yapılar affedilerek yasallaştırılmıştır [13].

“B- 5027(17) sayılı Yasa (28.12.2003 tarih ve 25330 sayılı Resmî Gazete)”

4833 sayılı Kanunda olduğu gibi 5027 sayılı 2004 Malî Yılı Bütçe Kanunu’na da bir madde ilave edilerek hemen hemen aynı içerik ve yasa yapım tekniği kullanılmıştır.

“28.12.2003 tarihli Resmî Gazete’nin mükerrer sayısında yayımlanan 5027 sayılı Kanununun 49. maddesinin (j) fıkrası” yla, yapı kullanma izni alınmayan ve verilmeyen yapılara; telefon, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin birkaçının veya birinin ulaştırıldığı belgelenmesi durumunda, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni zorunlulukların yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihini takiben başvurulmasıyla kullanma izni verilinceye kadar geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabileceği, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan Belediye sınırları içindeki yapılaşmalara ait her çeşit atıklarının çevre sağlığını tehdit eder boyutlara ulaşması halinde bu tarz yerlere belediyelerce temizlik ve kanalizasyon hizmetlerinin verilebileceği kanunlaştırılmıştır. Bu yasa ile de imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış olan yapılara hizmet sunulmasında çevre sağlığı konusu ön planda tutularak meşrulaştırma gerçekleştirilmiştir [13].

C- “5377(18) sayılı Yasa (08.07.2005 tarih ve 25869 sayılı Resmî Gazete)”

Farklı kanunlara madde eklenmesi yöntemi ile yapılan benzer bir diğer uygulama da “08.07.2005 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 5377 sayılı Kanun ile değiştirilen

26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesine eklenen 6. Fıkra" olmuştur. Bu ekleme ile 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak "Ceza Kanunu'nun 184. maddesinin 1. ve 2. Fıkralarında yer alan yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişiler ile bu yapılara elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişilerin, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılmaları" engellenmiş olduğu anlaşılmaktadır. Buna bağlı olarak, mevzuata aykırı yapı yapan yapı malikleri ve bunları görmezden gelen kamu çalışanlarının cezaları ve özellikle deprem riski altındaki alanlarda mevzuata aykırı veya izinsiz olarak yapılan yapılar da affedilmiş olmaktadır [13].

3.1.6. 5398(19) Sayılı Yasa (21.07.2005 Tarih Ve 25882 Sayılı Resmi Gazete)

"5398 sayılı Kanununun 13. maddesiyle 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 6. maddesinin dördüncü fıkrasına eklenen (c) bendi" nde, özelleştirme kapsamında değerlendirilen sahil şeridi, kıyı ve dolgu alanlarındaki yapılaşma şartları ve sınırlı kullanım kararları, konaklama ünitelerinin ve imar planı uygulama kararlarıyla büyütülerek turizm amaçlı alışveriş merkezlerinin yapılmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca aynı Kanununun 19 maddesi ile de; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesinin sonuna şu fıkra eklenmesiyle; "4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan planları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşme uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın re'sen onaylamaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı [Çevre ve Şehircilik Bakanlığı] yetkili kılınmış" diğer bir deyişle imar planlarıyla bazı kısıtlamalar önemsenmeyerek af nitelikli yapılaşma hükümleri oluşturulmuştur [13].

3.1.7. İmar Yasalarına Aykırı Yapılara İlişkin İşlemlerin Sürelerinin Uzatılması İle İlgili Yasalar

Bir başka yöntem olarak imar affi yasalarının yürürlükteki sürelerinin uzatılması ile de af kapsamı genişletilmiştir. Bu uzatmalar 6306 ve 6639 sayılı yasalarla gerçekleştirilmiştir.

A- “6306(21) sayılı Yasa (31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazete)”

775 sayılı Gecekondu Yasası'nın temel içerik ve amaçlarını güncelleyerek, afet riski altındaki bölgeler ile bu bölgeler dışındaki arsa ve araziler üzerinde bulunan riskli yapıların fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, güvenli ve sağlıklı yaşama çevrelerini oluşturmak amacıyla tasfiye, iyileştirme ve yenilemelere ilişkin usul ve esasları belirlemeyi hedefleyen bir başka düzenleme de 6306 sayılı yasa olmuştur. Bu yasa ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırılık teşkil eden yapılara uygulanacak olan (af nitelikli) işlemler üç yıl daha uzatılmıştır [13].

B- “6639(22) sayılı Yasa (15.04.2015 tarih ve 29327 sayılı Resmî Gazete)”

“6639 sayılı Yasanın 38. maddesi ile 16.05.2012 kabul tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi” nde yer alan “üç yıl” ibaresi “altı yıl” olarak değiştirilerek ikinci kez 2981 sayılı Kanunun yürürlükte kalması sağlanmıştır [13].

3.1.8. 7143 Sayılı İmar Barışı Yasası (18.05.2018 Tarih Ve 30425 Sayılı Resmi Gazete)

Son imar affi yasası olarak nitelendirilebilecek 7143 sayılı İmar Barışı Yasası bu zamana kadar kadar çıkarılmış en geniş kapsamlı torba yasa maddesidir. Bu yasanın 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'na, “imar affi” içerikli 16. geçici madde eklenmiştir. İmar affıyla ilgili yasa maddesinin istisnaları belirtilen kısmında; ekli krokilerinde belirtilen İstanbul tarihi yarımadanın bir kısmı, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi ve Çanakkale Savaşları tarihi alanları bulunmaktadır. Bu yasayla, belirtilmiş alanların dışında kalan, planlama ilke ve esaslarına uygun olarak gelişmesi gereken tüm kırsal ve

kentsel bölgelerdeki, mevzuata aykırı olarak yapılan yapıların yasallaştırılması işlemi planlanmıştır. Yapı kayıt belgesi almak için düzenlenen internet başvuru formunda hayati riskler doğurabilecek hiçbir aykırılık belge almaya engel teşkil etmemektedir. Bu yasa ile “yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların depreme dayanıklılığı hususunun yapı malikinin sorumluluğuna bırakılması” ve “afet riskinin en yüksek olduğu ruhsatsız yapılara af getirilmesi” yasanın en önemli amaçlarından biri olarak bahsedilen afet risklerini azaltma amacıyla çelişmektedir [13]. Tablo 3.2’de 1948 yılından günümüze kadar çıkarılmış olan İmar Affı mevzuatları sıralanmıştır.



Tablo 3.2. 1948 Yılından Günümüze İmar Affı Mevzuatı [13]

No	Sayı	Kanunun Adı	Yayımlandığı Resmî Gazete	
			Tarihi	Sayı
1	5218	“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”	22/06/1948	6938
2	5228	“Bina Yapımını Teşvik Kanunu”	06/07/1948	6950
3	5431	“Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu’nun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun”	11/06/1949	7230
4	6188	“Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun”	29/07/1953	8470
5	7367	“Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun”	29/07/1959	10265
6	775	“Gecekondu Kanunu”	30/07/1966	12362
7	2805	“İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”	21/03/1983	17994
8	2981	“İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”	08/03/1984	18335
9	3290	“24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanun’un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun”	07/06/1986	19130
10	3366	“3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanun’un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun.”	26/05/1987	19471
11	3414	“775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun 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”	11/03/1988	19751
12	4706	“Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun”	18/07/2001	24466
13	4833	“2003 Mali Yılı Bütçe Kanunu (Md.51-ö)”	31/03/2003	25065
14	5027	“2004 Mali Yılı Bütçe Kanunu (23.3.2004 tarih ve 25411 sayılı Resmî Gazetede düzeltmesi vardır)”	24/12/2003	25330
15	5377	“Türk Ceza Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Md.184)”	08/07/2005	25869
16	5398	“Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”	21/07/2005	25882
17	5784	“Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”	26/07/2008	26948
18	6306	“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”	31/05/2012	28309
19	6639	“Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Md.38)”	15/04/2015	29327
20	7143	“Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (Geçici Md.16)”	18/05/2018	30425
21	2002-3654	“Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettiği Mal ve Hizmetlerden 4736 Sayılı Kanun Gereğince Ücretsiz veya İndirimli Olarak Yararlanacakların Tespitine İlişkin 2002/3654 sayılı Kararın Eki Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar”	08/02/2002	24665
22	İlke Kararı (No: 99)	“Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun, Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı (No: 99)”	25/01/2017	29959

3.2. 7143 Sayılı İmar Barışı Yasası Uygulamaları

Afet risklerine hazırlık amacıyla ruhsat ve eklerine aykırı veya ruhsatsız olarak 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış olan yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenerek yapıların kayıt altına alınması yoluyla yapı sahiplerinin imar problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir.

Yapılan yasal düzenlemenin amacının ülkemizde yasalara aykırı yapı malikleri ile imar barışının sağlanması ile ilgili olduğu söylenebilir. Yapılardaki aykırılıkların büyük bir kısmı 1950-2000 yılları arasında gerçekleşen yapılaşmalarla ilgilidir. Ülkemizdeki imara aykırı olarak yapılmış olan yapıların oranını yaklaşık olarak %50 civarındadır. Bu da hemen hemen 13 milyon bağımsız birime denk gelmektedir [14].

İmar Barışı;

- Ülkemizde kayıt dışı yapının çok fazla olmasından dolayı herhangi bir yapı envanterinin bulunmaması,
- Mevzuata aykırı yapı maliklerinin evlerine doğalgaz, su ve elektrik aboneliği alabilmelerinin sağlanması ve kaçak kullanımların engellenmesinin gerekliliği,
- İmar Barışı sürecinin sonunda kat mülkiyeti kurulabilen yapıların bankacılık ve ipotek işlemlerinde değerlendirmeye alınarak yapıların ekonomik bir değer kazanacak olmaları,
- Kaçak yapı maliklerinin yaşadığı yıkılma endişesinin bitirilmek istenmesi,
- Belediyeler ve vatandaş arasında meydana gelen imardan kaynaklı problemler ve bu problemlerin mahkeme süreçlerinin çok uzamasıyla mahkemelerde meşguliyete sebebiyet vermesi,
- Belediyelerin kaçak yapıların yıkım işlemlerini gerçekleştirirken yaşanan zorluklar,
- İmar barışı sürecinde elde edilecek olan gelirle yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarına ekonomik kaynak sağlanmasının hedeflenmesi ve bunun sonucunda maliyeti düşük, uygun kredili konut alanları oluşturarak vatandaşların barınma sorununu azaltma politikası, gibi sebeplerle uygulamaya başlanmıştır [15].

Yapı kayıt belgesi hazırlandıktan sonra tüm maliklerin muvafakatının bulunması ve varsa umumi hizmet alanlarına ayrılan alanların terk edilmesinden sonra kullanım amacı değişikliklerini de kapsamak üzere tapu kütüğünde cins değişikliği işlemi ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmektedir. Kat mülkiyetine geçen taşınmazların alım satımlar hukuki ve yasal bir boyut kazanmış, arsa vasfından alınmakta olan emlak vergisi, yapı cinsinden

alınacağından vergi kayıpları önlenmiş, ipotek, teminat veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirilmeye alınmış olduğundan yapı malikleri mülklerini ekonomik bir değer olarak kullanabilmişlerdir [15].

İmar Barışının yasal dayanağı;

- “3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde, (18/05/2018 tarihli 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi ile eklenmiştir)”,
- “Geçici 16. maddede bahsi geçen 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait sınır ve koordinatlarda değişiklik yapılmasını içeren 28.12.2018 tarihinde yayımlanan Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik yapılmasına Dair Kanun”,
- “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06/06/2018 tarihli 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan «Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar» Hakkında Tebliği (Tebliğde 20/09/2018 de değişiklik yapılmıştır)”,
- “TKGM’nin 06/07/2018 tarihinde yayınladığı 2018/8 (1787) nolu Genelge” şeklindedir.

Ayrıca TKGM sitesinde yayınlanan “ Sıkça Sorulan Sorular ” bölümü de Kadastro ve Tapu Müdürlüklerinden gelen sorulara göre güncellenerek iş ve işlemlere yön vermek amacıyla yayındadır.



Şekil 3.1. İmar Barışı Kapsam Dışı Yapılar [15]

3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Maddenin en önemli hükümleri şu şekilde sıralanabilir:

- “Yapı kayıt belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar, Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.”
- “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.”
- “Yapı kayıt belgesi yapının kullanım amacına yönelik olup, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.”

- “Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir.”

3.2.1. İmar Barışı İşlem Adımları

İlk aşama yapı kayıt bedelinin yatırılarak yapı kayıt belgesi alınması aşamasıdır. Yapı kayıt belgesine ilişkin örnek Şekil 3.2’de sunulmuştur. İkinci aşama ise tapu kütüğünde cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisinin yapılacağı, yapı kayıt belgesinin kullanılma aşamasıdır. İkinci aşamada yapı malikinden yapı kayıt belgesi ile diğer istenen belgelerin yanında kat mülkiyeti kurulacaksa, mimar tarafından hazırlanacak olan mimari proje ile Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) veya özel harita mühendislik büroları (SHKMMB) tarafından düzenlenmiş olan zemin ve mimari proje ile yapı kayıt belgesi uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren zemin tespit tutanağının ibraz edilmesi istenmektedir. Zemin tespit tutanağı, zemin ve mimari proje ile yapı kayıt belgesi tutarlılığına sahip ve tescil sayfası kısmını da LİHKAB veya SHKMMB tarafından düzenlenmiş olan tutanaktır. Ek-1 ve Ek-2 olmak üzere iki çeşit zemin tespit tutanağı bulunmakta olup bunlar Şekil 3.3 ve Şekil 3.4’te gösterilmiştir. Zemin tespit tutanağının, işleme alınan yapıların ve eklentilerinin, zemin durumu ile projesi birlikte dikkate alınarak; parsel köşe noktalarıyla yapı ve eklentilerinin teknik mevzuata uygun bir şekilde kontrol noktalarına dayalı biçimde ölçülerek hesaplanan (kadastral pafta koordinat sistemine uygun) koordinatlarını, yapıların parsel göre ve birbirlerine göre konumlarını, yapı cinsini, kat adedini, yapı cephelerini ve varsa tecavüz alanının miktarını ve şeklini gösterecek biçimde hazırlanması gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000000116601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : SPVJTBRE
Başvuru Numarası : 1166
Düzenleme Tarihi : 05.07.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KONUT
Yapının Adresi	:	İl: İSTANBUL, İlçe: SARIYER, Mahalle: KOCATAŞ, Cadde/Sokak: YANKI, Dış Kapı No: 18, Ada: 683, Parsel: 44
Toplam Yapı Alanı	:	450,00 m ²
Arsa Alanı	:	150,00 m ²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



Şekil 3.2. Yapı Kayıt Belgesi Örneği [15]

ZEMİN TESPİT TUTANAĞI (EK-1)
(YENİ SAĞLIK KANUNUNUN GEÇKİ İLAKHEDİRİ VE 6631(1) TARBELİ 1(14) SAYILI RESME GAZETİDE YAYIMLANAN TERİHE GÖRE DİZENLENMİŞTİR.)

KRİKİYERİ

TESLİM SAYFASI

İTİ		İLDE		MADDELERİ		MEYVE	
KONAK		GÜLBAĞ		BÜK			
Yapı No	Park No	Adı	Yatırı	Yatırı	Yatırı	Yatırı	Yatırı
00	00	00	00	2541	01		
00	00	00	00	2541	01	7 katlı be. Apt. ve depo	Müretteb. Al. TOPEBAK + İnanç

Ölçümle hasarı 1/1000 ölçeğinde GPS ile ölçülmüş ve ölçüm verileri aşağıdaki gibidir.

NO	Y	X	DURUM	BİNER	YATIRI	AGI	LİSANS	SARFI
1	440800.000	440900.000	P.1	P.1	0.000	0.000	197.000	100.000
2	440800.000	440900.000	P.2	P.2	0.000	0.000	197.000	100.000
3	440800.000	440900.000	P.3	P.3	0.000	0.000	197.000	100.000
4	440800.000	440900.000	P.4	P.4	0.000	0.000	197.000	100.000
5	440800.000	440900.000	P.5	P.5	0.000	0.000	197.000	100.000
6	440800.000	440900.000	P.6	P.6	0.000	0.000	197.000	100.000
7	440800.000	440900.000	P.7	P.7	0.000	0.000	197.000	100.000
8	440800.000	440900.000	P.8	P.8	0.000	0.000	197.000	100.000
9	440800.000	440900.000	P.9	P.9	0.000	0.000	197.000	100.000
10	440800.000	440900.000	P.10	P.10	0.000	0.000	197.000	100.000
11	440800.000	440900.000	P.11	P.11	0.000	0.000	197.000	100.000
12	440800.000	440900.000	P.12	P.12	0.000	0.000	197.000	100.000

YAPILARIN VE ALANLARIN KAYITLARI VE İZLENİMİ...
MÜHÜR...
TARİH...
MÜHÜR...
TARİH...

Şekil 3.3. Ek-1 Zemin Tespit Tutanağı [15]

ZEMİN TESPİT TUTANAĞI (EK-2)
(YENİ SAĞLIK KANUNUNUN GEÇKİ İLAKHEDİRİ VE 6631(1) TARBELİ 1(14) SAYILI RESME GAZETİDE YAYIMLANAN TERİHE GÖRE DİZENLENMİŞTİR.)

KRİKİYERİ

TESLİM SAYFASI

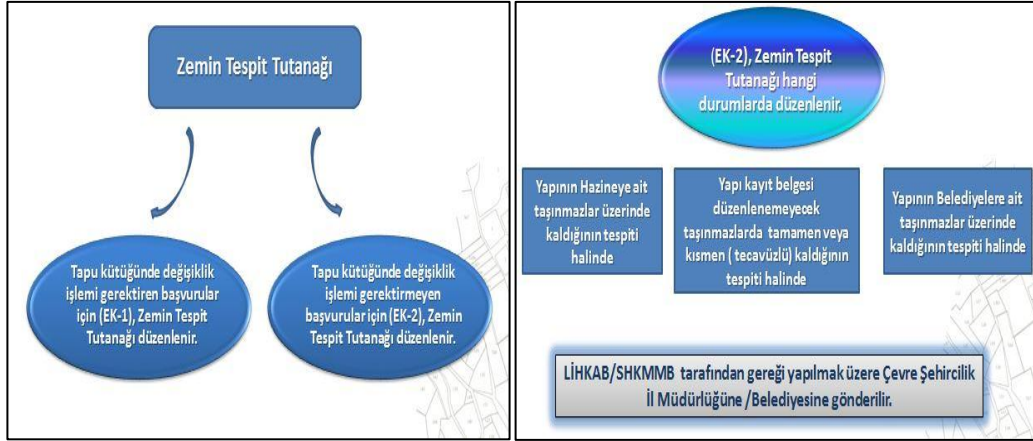
İTİ		İLDE		MADDELERİ		MEYVE	
KONAK		GÜLBAĞ		BÜK			
Yapı No	Park No	Adı	Yatırı	Yatırı	Yatırı	Yatırı	Yatırı
00	00	00	00	2541	01		
00	00	00	00	2541	01	7 katlı be. Apt. ve depo	Müretteb. Al. TOPEBAK + İnanç

Ölçümle hasarı 1/1000 ölçeğinde GPS ile ölçülmüş ve ölçüm verileri aşağıdaki gibidir.

NO	Y	X	DURUM	BİNER	YATIRI	AGI	LİSANS	SARFI
1	440800.000	440900.000	P.1	P.1	0.000	0.000	197.000	100.000
2	440800.000	440900.000	P.2	P.2	0.000	0.000	197.000	100.000
3	440800.000	440900.000	P.3	P.3	0.000	0.000	197.000	100.000
4	440800.000	440900.000	P.4	P.4	0.000	0.000	197.000	100.000
5	440800.000	440900.000	P.5	P.5	0.000	0.000	197.000	100.000
6	440800.000	440900.000	P.6	P.6	0.000	0.000	197.000	100.000
7	440800.000	440900.000	P.7	P.7	0.000	0.000	197.000	100.000
8	440800.000	440900.000	P.8	P.8	0.000	0.000	197.000	100.000
9	440800.000	440900.000	P.9	P.9	0.000	0.000	197.000	100.000
10	440800.000	440900.000	P.10	P.10	0.000	0.000	197.000	100.000
11	440800.000	440900.000	P.11	P.11	0.000	0.000	197.000	100.000
12	440800.000	440900.000	P.12	P.12	0.000	0.000	197.000	100.000

YAPILARIN VE ALANLARIN KAYITLARI VE İZLENİMİ...
MÜHÜR...
TARİH...
MÜHÜR...
TARİH...

Şekil 3.4. Ek-2 Zemin Tespit Tutanağı [15]



Şekil 3.5. Ek-1 veya Ek-2 Tutanağı Düzenlenmesi Gereken Durumlar [15]

İmar Barışı sürecini başlıca 3 ana başlık altında özetlemek mümkündür.

1) LİHKAB ve SHKMMB Tarafından Yapılacak İşlemler [15]:

SHKMMB/LİHKAB'a yapılan başvurularda istenecek belgeler şu şekildedir:

- Yapı kayıt belgesi/belgeleri,
- SHKMMB/LİHKAB'ca imar planlarında umumi hizmet alanlarına ayrılan alanların varlığının tespiti durumunda bu kısımların terk edildiğine dair ilgili kurumundan veya belediyesinden alınacak olan belge,
- Mimari proje, (kat mülkiyeti uygulanmayacak yapılarda gerek bulunmamaktadır.)
- Tapu kaydı/tapu senedi ve kimlik belgesi, (yapının hazineye veya belediyelere ait taşınmazlar üzerine yapılmış olması durumunda, ilgili taşınmazın başvuru sahibi/sahipleri adına, parsel büyük ise ifrazen bunun uygulanması teknik mevzuatına göre mümkün değilse hisseli olacak şekilde tescilinin yapılmış olması gerekmektedir.)
- Yapı kullanma izni veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılardaki aykırılıklara ilişkin yapının tamamı için, yapı kullanma izni bulunan yapılarda bulunan aykırılıklarda ise aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölmelere aitse o bağımsız bölüm/bölmelere ilgili tüm yapı kayıt belgeleri aranmaktadır.
- Her yapı için ayrı yapı kayıt belgesi aranmaktadır.

SHKMMB/LİHKAB'larca zemin tespit tutanağı düzenlenebilmesi için; Tebliğ'in 6'ncı maddesinin 4/c bendi gereğince imar planlarında umumi hizmet alanlarına ayrılan alanların varlığının tespit edilmiş olması durumunda bu kısımların terk edildiğine dair ilgili kurumundan veya belediyesinden alınacak olan belge aranmaktadır. Bu duruma ilişkin bir

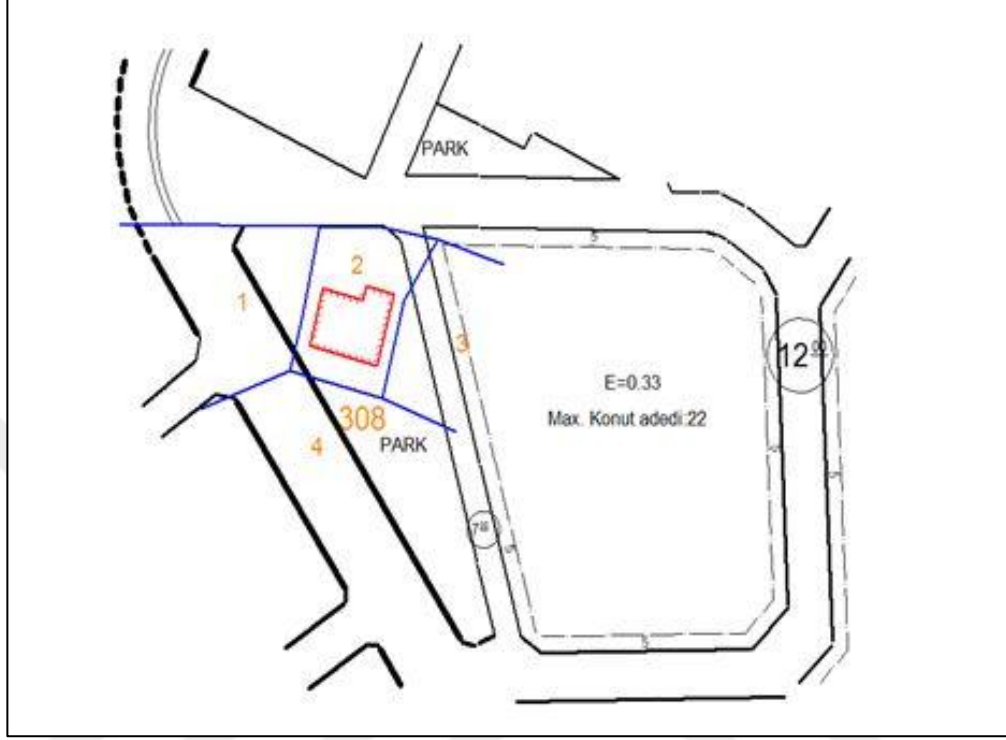
örnek Şekil 3.6’da gösterilmiştir [15]. Eğer yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu parselin imar planında umumi hizmet alanlarına ayrılan alanları mevcut ise bu alanların TKGM 2019/13 sayılı Genelgede açıklandığı şekilde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince gerekli terk işlemlerinin yapılmış olması gerekmektedir. Bu sebeple öncelik olarak SHKMMB/LİHKAB'larca taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına ayrılan kısmının bulunup bulunmadığı irdelenmekte, eğer yoksa zemin tespit tutanağının münasip bir kısmına bu yönde belirtme koyarak gerekli imzaları atılmaktadır. Umumi hizmet alanlarına ayrılan alan varsa, gerekli terk işlemlerinin yapılabilmesi için başvuru sahibi ilgili belediye/kurumuna yönlendirilmektedir. Hazine mülkiyetinde olup sosyal donatı için tahsis edilmiş araziler üzerindeki yapılar haricinde, yeşil alana veya yola tecavüzü bulunan yapıların cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri yapılabilmektedir. Bu işlemlerde zemin tespit tutanağının düşünceler bölümüne ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine "3194 sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesine istinaden yapıldığı, yapının yola veya yeşil alana tecavüzlü olduğu ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtmenin kaldırılacağı" şeklinde belirtme koydurularak tescil edilmesi gerekmektedir.



Şekil 3.6. Yola Tecavüzlü Yapı Örneği [15]

Değişiklik talebindeki yapının kendisinin veya parselin tamamının yürürlükteki imar planına göre umumi hizmet alanlarına ayrılan alanda kalması durumunda, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi hükümlerinin taşınmazın kaydından terk işlemlerinin sağlanmasını gerektirdiği için gerekli terk işlemlerinin yapılması durumunda yapının

üzerinde tescil yapılabilecek herhangi bir parsel bulunmayacağından dolayı cins değişikliği işleminin yapılamayacağı sonucuna varılmaktadır. Bu duruma ilişkin bir örnek Şekil 3.7’de gösterilmiştir [15].



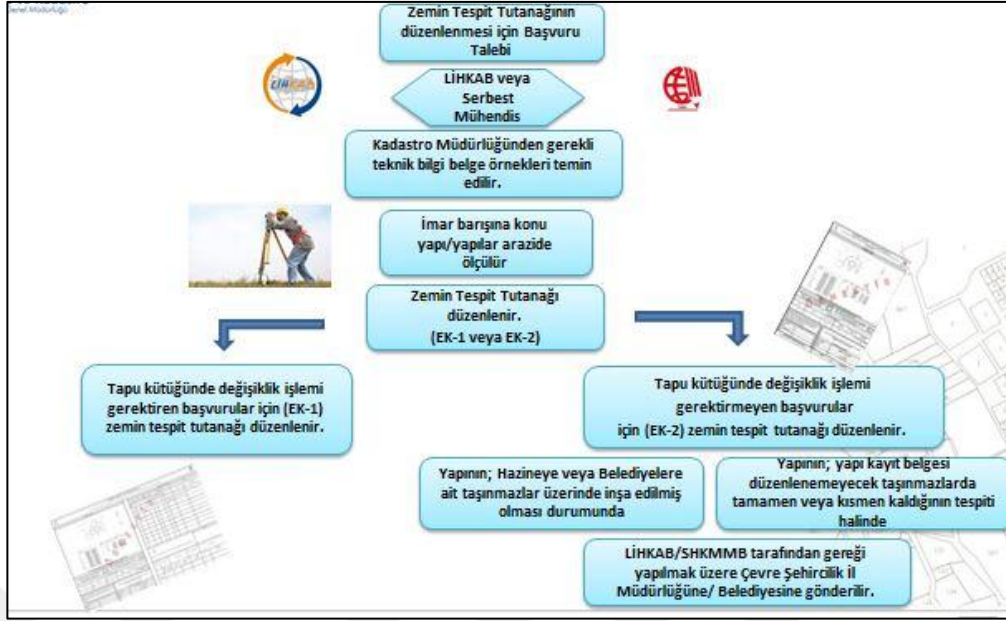
Şekil 3.7. Plan Gereği Tamamı Umumi Hizmet Alanında Kalan Yapı Örneği [15]

SHKMMB/LİHKAB tarafından değerlendirme sonucunda imar barışına başvuran yapının yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek taşınmazlarda/alanlarda kısmen veya tamamen tecavüzlü kaldığının anlaşılması veya Tebliğin 8/1. maddesinde bahsi geçen alanlar dışındaki yerlere herhangi bir tecavüzünün veya belediyelere/Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunduğu belirlenmesi halinde bu durum hazırlanacak olan zemin tespit tutanağında belirtilerek SHKMMB/LİHKAB tarafından gereği yapılmak üzere Belediyesine/Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmektedir. Bu kapsama giren başvurular tescile konu işlemler olmadığı için Ek-2 Zemin tespit tutanağı formu hazırlanmaktadır. Üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde veya Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kısmen tecavüzü bulunan yapılar için ilgililerinin/hazinesin muvafakati alınması şartıyla tapu kütüğünün beyanlar hanesine tecavüze yönelik uygun bir belirtme yapılarak tapu kütüğünde gerekli tescil işlemi yapılabilmektedir [15].

Üçüncü kişilerin veya Hazinesinin muvafakati bulunmadan tescil işlemi yapılamayacağından dolayı; işlem SHKMMB/LİHKAB da iken ilgililerine gerekli hususlarda bilgilendirme yapılmaktadır. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyet taşınmazlara tecavüz bulunan işlemlerde Kadastro Müdürlüğü tarafından zemin tespit tutanağına imza alınması veya noterden onaylı muvafakatnamenin ya da çok sayıda malikli iki ve daha fazla bloklu yapılarda kat malikleri kurulu tarafından bu doğrultuda alınmış karara ilişkin karar defterinin noter onaylı örneğinin zemin tespit tutanağına eklenmesi suretiyle; hazineye ait taşınmazlara tecavüzlü işlemlerde ise yine Kadastro Müdürlüğü'nce Milli Emlak Müdürlüklerine yazılı olarak sorulup verilen cevaba göre (muvafakat edilip edilmediği yönünde) işlemlere devam edilebilmektedir. Şekil 3.8'de Hazine veya orman taşınmazları üzerine yapılmış olan yapılara ilişkin örnekler gösterilmiştir [15].



Şekil 3.8. Ek-2 Tutanağı Düzenlenmesi Gereken Yapılara Örnekler [15]



Şekil 3.9. İmar Barışı İşlem Adımları [15]

1) Kadastro Müdürlükleri Tarafından Yapılacak İşlemler [15]:

İstenecek belgeler aşağıdaki gibidir:

- Talep sahibinin kimlik belgesi,
- Talep sahibi temsilci ise temsil belgesi,
- Yapı kayıt belgesi/belgeleri,
- Zemin tespit tutanağı,
- SHKMMB/LİHKAB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına ayrılan alanların varlığının tespiti durumunda bu kısımların terk edildiğine dair ilgili kurumundan veya belediyesinden alınacak olan belge,
- Taşınmaz malikleri veya maliklerden en az birisi ile SHKMMB/LİHKAB arasında yapılmış olan tip sözleşme ve fatura,
- Yapılan sözleşme kapsamında damga vergisinin ödendiğine ilişkin makbuz.

Kadastro müdürlükleri tarafından yukarıda sıralanan belgelerin tamamının varlığının tespit edilmesinden sonra işleme konu parselin zemin tespit tutanağındaki köşe noktalarına ait koordinatlarının kadastro teknik evraklarına uygunluğu, yapının parsel içerisindeki konum kontrolü yapılır. Tebliğe istinaden, zemin tespit tutanağını düzenleyen mühendisler bu belgelerin içeriklerinin ve belgelerde bulunan beyanların doğruluğundan yapı malikleriyle beraber yasal olarak sorumlu olduklarından dolayı kadastro müdürlüğünce sadece büro kontrolü yapılmakta, herhangi bir arazi kontrolü yapılmamaktadır. Zemin tespit tutanağının

tescil sayfası kısmının alt tarafına “Tescil sayfası 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi uyarınca isteğime uygun olarak düzenlenmiştir” ibaresi yazılarak maliklerine imzalatılmakta ve Kadastro Müdürlüğü kontrol, onay ve imza işlemleri tamamlandıktan sonra ilgili mevzuatına göre zemin tespit tutanağı tapu müdürlüğüne tescil amacıyla gönderilmektedir. Kısmen yapı kayıt belgesi, kısmen de yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi olan yapılara ait cins değişikliği işlemlerinde, talep tek bir talep olarak değerlendirilerek, LİHKAB/SHKMMB tarafından hazırlanan Ek-1 zemin tespit tutanağına istinaden işlemin yapılması gerekmektedir. Ayrıca bu şekilde yapılan uygulamalarda daha öncesinde yapı kullanma izin belgesi alınmış olan kısımlara ait ilaveten idaresince onaylı vaziyet planı da istenmektedir. İmar barışı kapsamında değerlendirilmek istenen tarım arazileri üzerine yapılmış yapılar için gerekli cins değişikliği işleminin yapılabilmesi ancak Kadastro Müdürlüklerince İl/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüklerinin uygunluk görüşünün işlem öncesi alınmasıyla mümkün olmaktadır. İmar Barışı işlemine konu parselde teknik bir hata tespit edilmesi durumunda hatanın türü araştırılmakta ve kadastro teknik mevzuatınca düzeltilmektedir. Hisseli taşınmazlarda hissedarın birine ait yapının imar barışı kapsamında cins değişikliği işlemi yapılamamaktadır. Ancak ilgili yapı zemin tespit tutanağının düşünceler sütununda ve taşınmaz tapu kütüğünün beyanlarında gösterilebilmektedir. Yapılı halde bulunan taşınmazın üzerindeki yapının yıkılması ile yapısız hale geldikten sonra, yıkım işlemine ait cins değişikliği yapılmadan tekrardan yapılı hale gelmesi nedeniyle imar barışına konu edilerek cins değişikliği talebinde bulunulması durumunda; Zemin tespit tutanağının kroki yerinde ve tescil sayfasında yeni ve eski binanın cinsi ve şekli gösterilir ve eski binanın cinsi ve şekli usulünce kadastro teknik mevzuatına göre iptal edilerek talep tek kalemde karşılanabilmektedir [15].

2) Tapu Müdürlükleri Tarafından Yapılacak İşlemler [15]:

İstenecek belgeler aşağıdaki gibidir:

- Kadastro Müdürlüğü tarafından gönderilen zemin tespit tutanağı (Ek-1), yapı kayıt belgesi/belgeleri, SHKMMB/LİHKAB’larca imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının varlığının saptanması durumunda bu kısımların terk işlemlerinin yapıldığına dair ilgili kurumundan veya belediyesinden alınan belge,

- Mevcut yapının veya yapıların tüm teknik detaylarını gösterir ve teknik mevzuatına uygun mimari projesi, (Kat mülkiyeti uygulanmayacak olan yapılar için gerekli değildir.)
- İlgilileri tarafından imzalanmış mevzuatına uygun yönetim plânı,
- Zorunlu deprem sigortası,
- Yapı kayıt belgesi için ödenmiş olan tutar kadar bir tutarın ödendiğinin TAKBİS üzerinden tespit edilmesi, (Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları İbadethaneler için belge bedeli alınmayacağından dolayı bu taşınmazlar için yapılan başvurularda bedele ilişkin tespit yapılmamaktadır.),
- Bedelin ödendiğinin TAKBİS üzerinden tespitini takiben ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere düzenlene yazınının başvuru sahibine verilmesinden sonra, ilgili vergi dairesince ilgililere verilen ve söz konusu yapıya ilişkin olarak 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifinin I-13/a fıkrasında bildirilen harcın ödendiğine dair ilgili mevzuatında belirtilen belge.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tanımlanmış ve şerh konularak yıkımına karar verilmiş olan yapılara yapı kayıt belgesi alınmış olsa bile cinsinin değiştirilmesi suretiyle kat mülkiyeti tesis edilememektedir. Yapılacak işlemde söz konusu taşınmazın özel kanunlara tabi taşınmazlardan olup olmadığının irdelenmesi ve mevzuatı gereği işlemlere bu doğrultuda yön verilmesi gerekmektedir. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan taşınmazlarda İmar Barışı kapsamında kat mülkiyeti kurulamamaktadır. Tapu müdürlüğünce tescil işlemi yapıldıktan sonra zemin tespit tutanağı bir üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilmektedir. Tescil işlemi sonrası kadastro müdürlüğüne ulaşan zemin tespit tutanağına göre yapılan işlem paftasına ve fen klasörüne işlenmektedir. [15].

3.2.2. İmar Barışının Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanı Olarak Değerlendirilmesi

Yapı kayıt belgesi, talebe bağlı bir işlem olduğundan işleme konu yapının ve arsasının yapı sınıfı, mülkiyet durumu ve diğer konularda yapı sahibinin yapacağı başvuru üzerine idare tarafından yapılacak olan kayıt ile düzenlenmektedir. Kanunda bu bildirim sadece yapı sahibinin kendisinin yapılabileceği belirtilmektedir. İmar barışının amacı düşünüldüğünde,

yapı kayıt belgesi alınabilen yapılar ile imar barışı düzenlenebilir bölgelerin belirlenmesi, idarenin daha önce aykırılıklarından dolayı kayda almadığı yapıları kaydederek kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında değerlendirebileceği bölgeleri ve taşınmazları da ortaya koyacağından, yapı maliklerinin yapı kayıt belgesine başvuru yapmaları kentsel dönüşüm uygulama alanını da tespit edilebilir hale getirmektedir. İmar Barışı süreci boyunca elde edilen gelirin kentsel dönüşüm için maddi kaynak oluşturacağına ilişkin kanunun ilgili kısımlarının yanında, kentsel dönüşümün istisna bir çalışma olduğu da unutulmamalıdır. Öteki taraftan İmar Barışı düzenlemesinin 6. fıkrasında, "kat mülkiyetine geçmiş yerlerde de 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel" teşkil etmediğinin belirtilmiş olması, 6306 sayılı Kanun'un uygulama alanını daha da genişleterek, kat mülkiyetinde olan ve yapı kayıt belgesi alınan yerleri de kapsayacak şekilde belirsizleştirmiştir. 6306 sayılı Kanun, riskli alanları ve riskli yapıları kapsamaktadır. Riskli alan ilan edilebilecek yerleri Kanun'un Ek 1. maddesi genişletmiş olmaktadır.

4. YAPILAN ÇALIŞMALAR VE BULGULAR

4.1. Çalışma Sahası

Bu çalışmada Uşak İli, Merkez İlçesinin 19 mahallesinde değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışmanın amacı kamuoyunda "İmar Barışı" olarak adlandırılan sürecin kente etkilerinin ve kentsel dönüşüm ile ilişkisinin detaylı olarak incelenmesidir. Dolayısıyla çalışma alanı mahalle bazında sınırlandırılmış, köy ve belde merkezleri çalışmaya dahil edilmemiştir. (Çalışmalar sırasında köy iken mahalle olan 10 adet birim çalışmalara dahil edilmemiştir.)

4.2. Verilerin Elde Edilmesi ve İşlenmesi

Çalışmada kullanılan tüm bilgi ve belgeler Uşak Kadastro Müdürlüğünden elde edilmiştir. Sözel verilere ek sayısal olarak .NCZ formatında elde edilen veriler ArcGIS 10.3 programında .shp formatına çevrilerek mekansal olarak analizler yapmaya elverişli hale getirilmiştir. TKGM tarafında 2013 yılında üretilen ortofotolar ile 2019 yılına ait uydu görüntüleri altlık olarak kullanılarak mahallelerdeki yaklaşık yapı sayılarına ulaşılmaya çalışılmıştır. Toparlanan tüm veriler excel ortamında düzenlenerek .shp formatındaki veriyle entegre edilmiştir. Çalışmada İmar Barışı yapılan yapı sayısı olarak verilen sayı; İmar Barışına başvurup tapu tescili yaptıran yapı sayısıdır. Uşak genelinde 20000 civarı yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup; bunlardan yanlış beyanlarda bulunanlar, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapı kayıt belgesi alanlar, kasıtlı olarak hatalı bilgi verenler vs. gibi durumlar dikkate alındığında en sağlıklı ve güvenilir sonuçların yanlış bilgilendirme ve yönlendirmeye sebebiyet vermemesi açısından tapu tescili yaptıran İmar Barışı uygulamaları (679 adet) olduğu kanaatine varılmıştır.

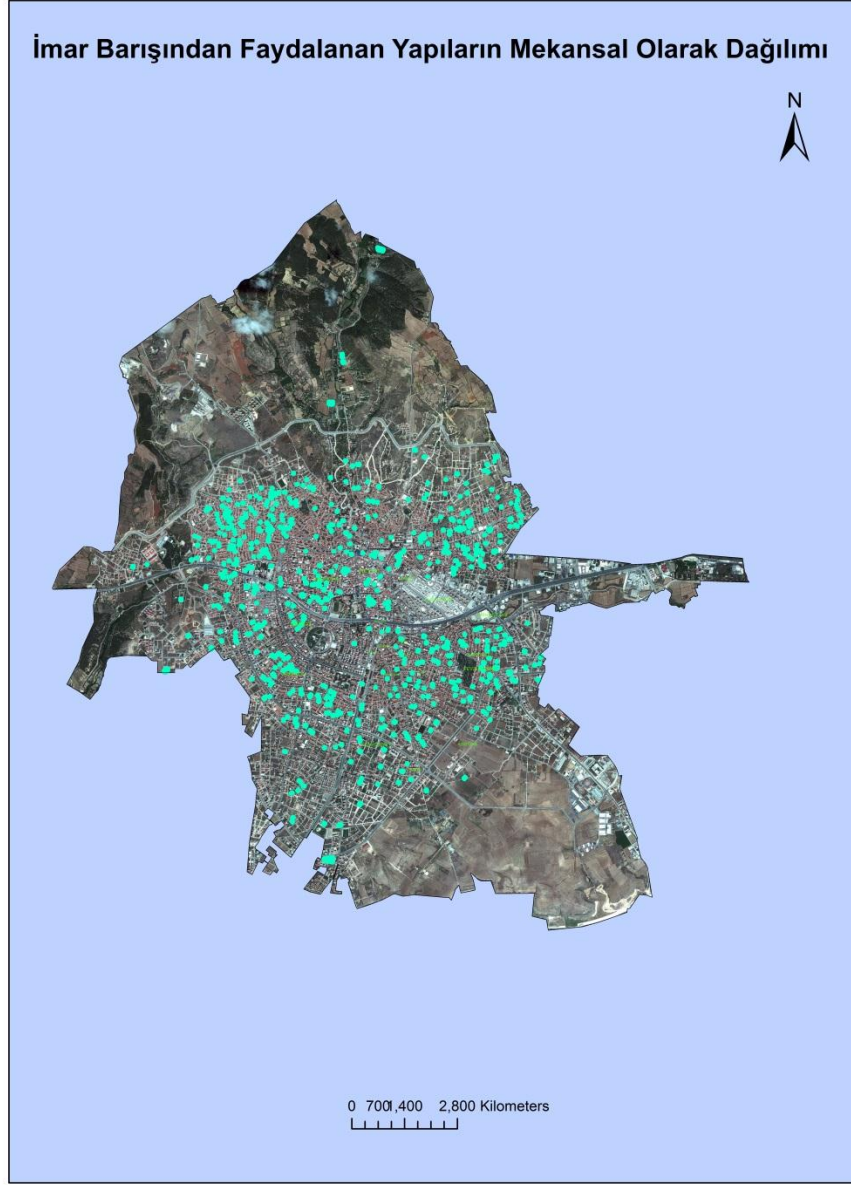
Tablo 4.1. Genel Bilgiler Tablosu

NO	MAHALLE ADI	İMAR AFFI SAYISI	TOPLAM YAPI SAYISI	İMAR AFFI/ TOPLAM YAPI ORANI
1	MEHMET AKİF	58	1770	3.28%
2	KEMALÖZ	85	3099	2.74%
3	DİKİLİTAŞ	89	3466	2.57%
4	FEVZİ ÇAKMAK	44	1855	2.37%
5	İSLİCE	16	697	2.30%
6	KARAAĞAÇ	55	2520	2.18%
7	ATATÜRK	79	3692	2.14%
8	ÜNALAN	34	1684	2.02%
9	SARAYALTI	32	1645	1.95%
10	FATİH	40	2065	1.94%
11	KURTULUŞ	8	419	1.91%
12	CUMHURİYET	55	3053	1.80%
13	DURAK	11	631	1.74%
14	ÖZDEMİR	4	297	1.35%
15	ELMALIDERE	29	2197	1.32%
16	KÜME	5	397	1.26%
17	AYBEY	20	1606	1.25%
18	IŞIK	12	1082	1.11%
19	BOZKURT	3	406	0.74%
TOPLAM		679	32581	2.08%

Elde edilen verilerin bir kısmı Tablo.4.1’de sunulduğu şekilde düzenlenerek çalışmaya uygun hale getirilmiştir.

4.3. Uygulamalar

Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler neticesinde Uşak İli, Merkez İlçe mahallelerinde toplam yapı sayısı yaklaşık olarak 32000 civarındadır. Bu yapılar içerisinde İmar Barışına başvurarak tapu tescili yaptıran yapı sayısı ise 679’dur. Ortalama olarak İmar Barışı sürecine katılım oranı ise %2.08’dir.

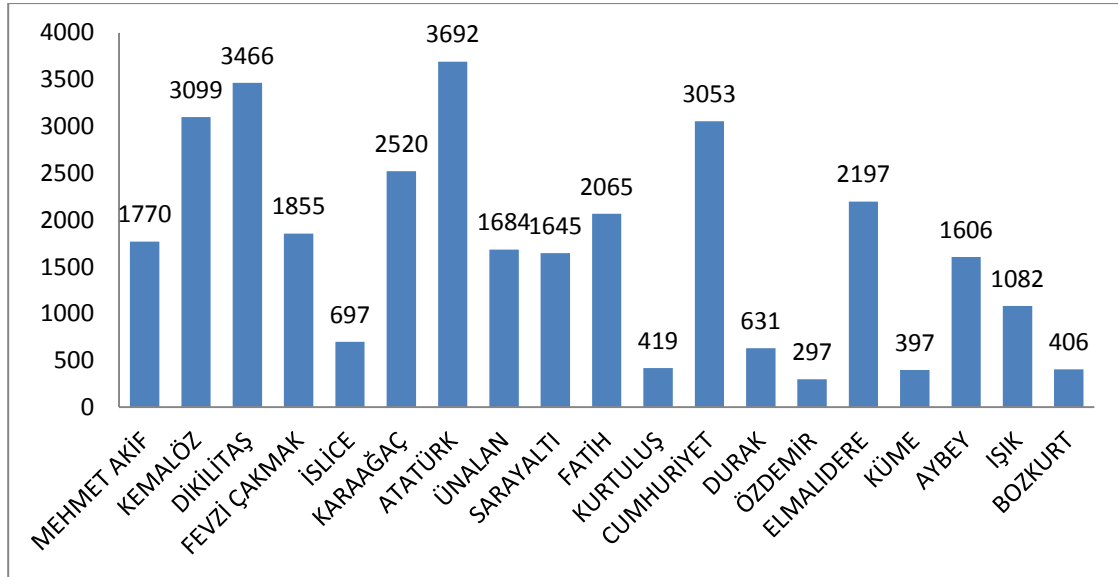


Şekil 4.1. İmar Barışından Faydalanan Yapıların Mekansal Olarak Dağılımı

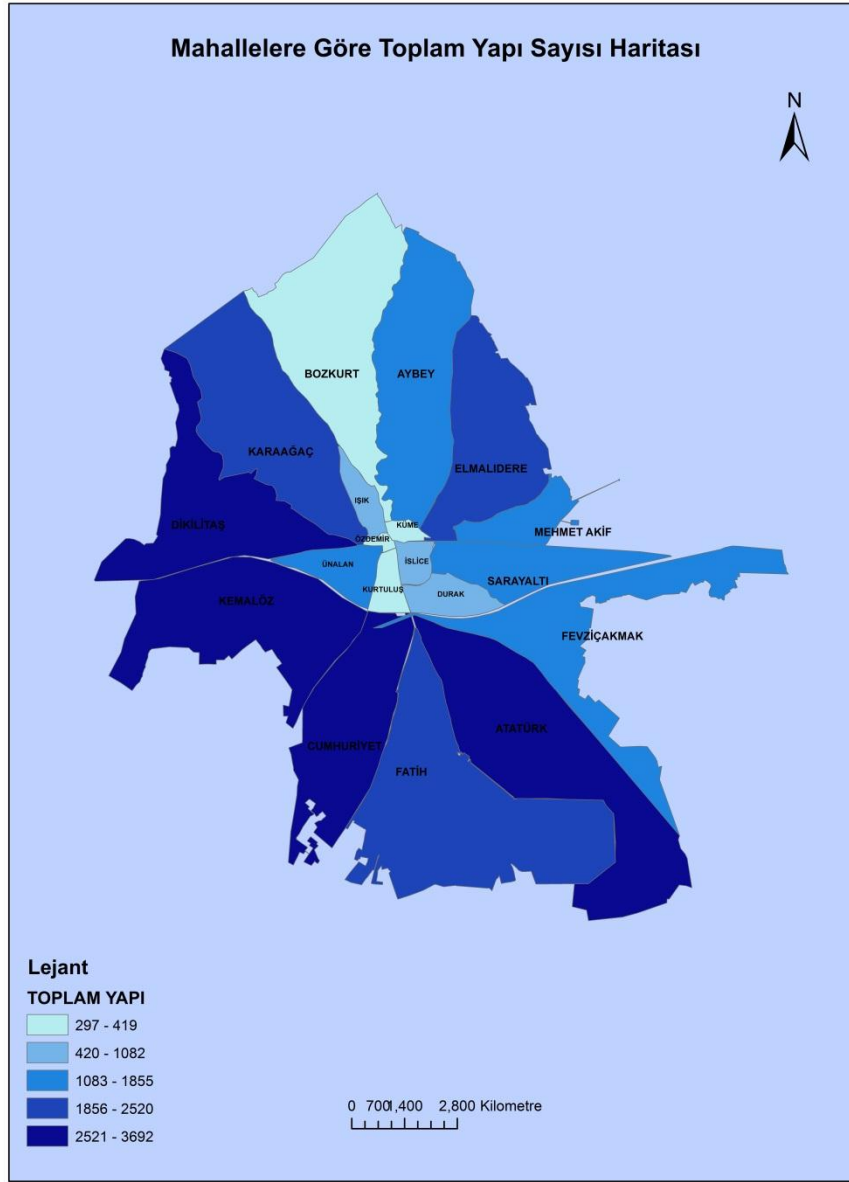
Yapı sayısına göre yapılan değerlendirmede elde edilen sonuçlar Tablo 4.2., Şekil 4.2 ve Şekil 4.3'te gösterilmiştir.

Tablo 4.2. Toplam Yapı Sayısı Tablosu

NO	MAHALLE ADI	İMAR SAYISI	AFFI	TOPLAM YAPI SAYISI	İMAR TOPLAM ORANI	AFFI/YAPI
1	ÖZDEMİR	4		297	1.35%	
2	KÜME	5		397	1.26%	
3	BOZKURT	3		406	0.74%	
4	KURTULUŞ	8		419	1.91%	
5	DURAK	11		631	1.74%	
6	İSLİCE	16		697	2.30%	
7	IŞIK	12		1082	1.11%	
8	AYBEY	20		1606	1.25%	
9	SARAYALTI	32		1645	1.95%	
10	ÜNALAN	34		1684	2.02%	
11	MEHMET AKİF	58		1770	3.28%	
12	FEVZİ ÇAKMAK	44		1855	2.37%	
13	FATİH	40		2065	1.94%	
14	ELMALIDERE	29		2197	1.32%	
15	KARAAĞAÇ	55		2520	2.18%	
16	CUMHURİYET	55		3053	1.80%	
17	KEMALÖZ	85		3099	2.74%	
18	DİKİLİTAŞ	89		3466	2.57%	
19	ATATÜRK	79		3692	2.14%	



Şekil 4.2. Toplam Yapı Sayısı Grafiği



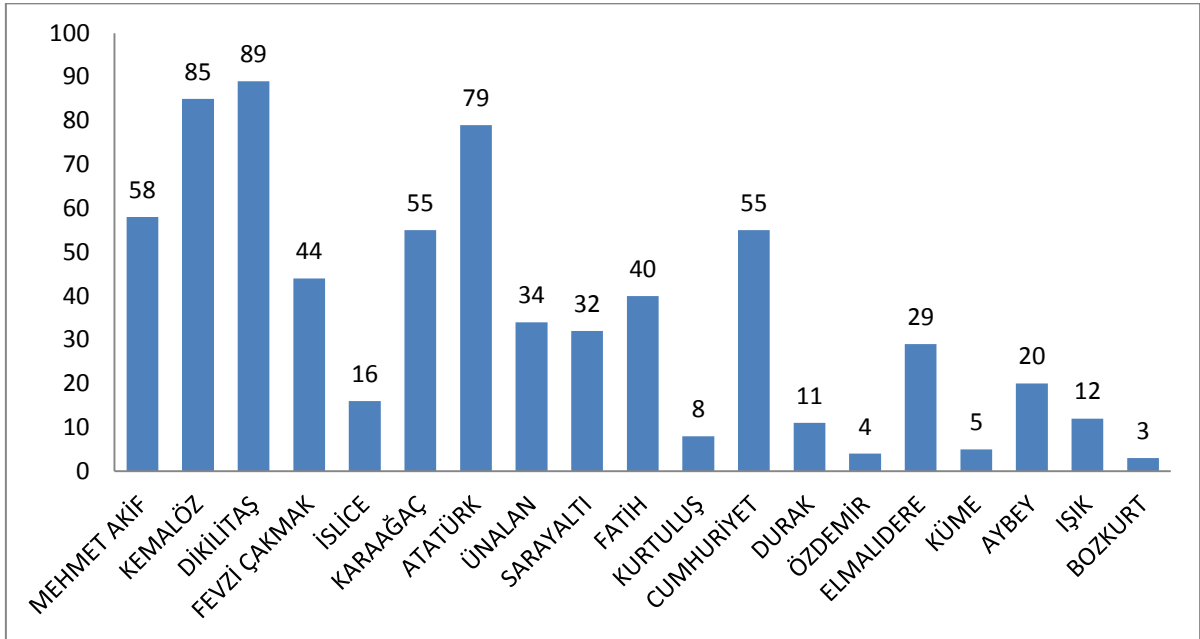
Şekil 4.3. Mahallelere Göre Toplam Yapı Sayısı Haritası

Uygulama neticesinde en fazla yapının bulunduğu ilk 3 mahallenin sırasıyla Atatürk, Dikilitaş ve Kemalöz Mahalleleri olduğu tespit edilmiştir. En az yapının bulunduğu ilk 3 mahalle ise sırasıyla Özdemiş, Küme ve Bozkurt Mahalleleri olmuştur.

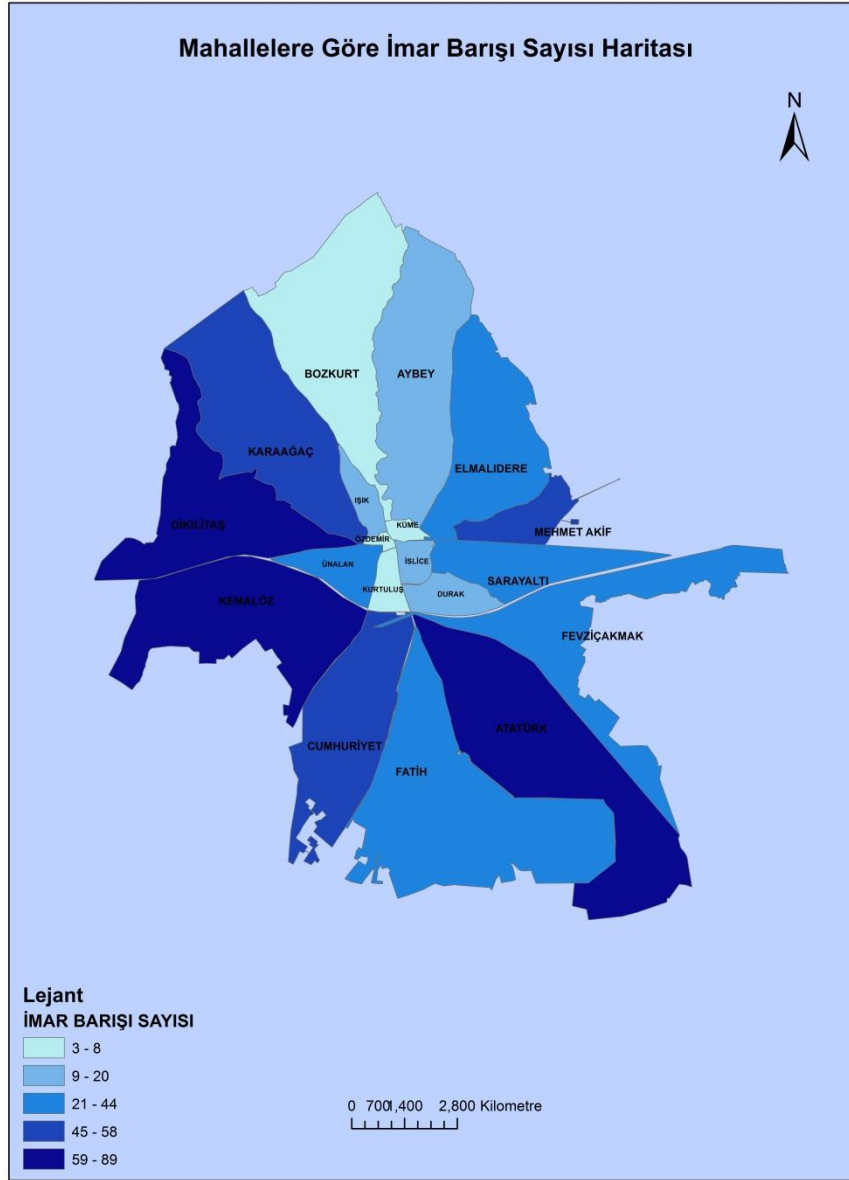
İmar Barışı sayısına göre yapılan değerlendirmede elde edilen Tablo 4.3, Şekil 4.4, Şekil 4.5'te gösterilmiştir.

Tablo 4.3. İmar Barışı Sayısı Tablosu

NO	MAHALLE ADI	İMAR SAYISI	AFFI	TOPLAM SAYISI	YAPI	İMAR AFFI/ TOPLAM YAPI ORANI
1	BOZKURT	3		406		0.74%
2	ÖZDEMİR	4		297		1.35%
3	KÜME	5		397		1.26%
4	KURTULUŞ	8		419		1.91%
5	DURAK	11		631		1.74%
6	IŞIK	12		1082		1.11%
7	İSLİCE	16		697		2.30%
8	AYBEY	20		1606		1.25%
9	ELMALIDERE	29		2197		1.32%
10	SARAYALTI	32		1645		1.95%
11	ÜNALAN	34		1684		2.02%
12	FATİH	40		2065		1.94%
13	FEVZİ ÇAKMAK	44		1855		2.37%
14	CUMHURİYET	55		3053		1.80%
15	KARAAĞAÇ	55		2520		2.18%
16	MEHMET AKİF	58		1770		3.28%
17	ATATÜRK	79		3692		2.14%
18	KEMALÖZ	85		3099		2.74%
19	DİKİLİTAŞ	89		3466		2.57%



Şekil 4.4. İmar Barışı Sayısı Grafiği

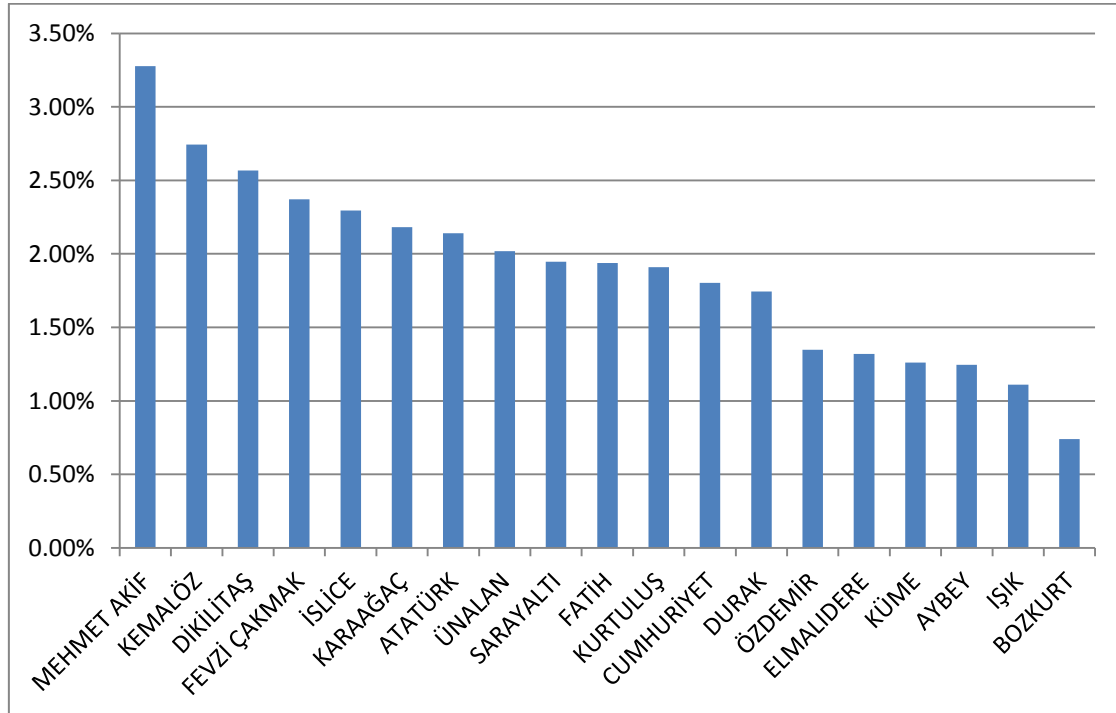


Şekil 4.5. Mahallelere Göre İmar Barışından Yararlanan Yapı Sayısı Haritası

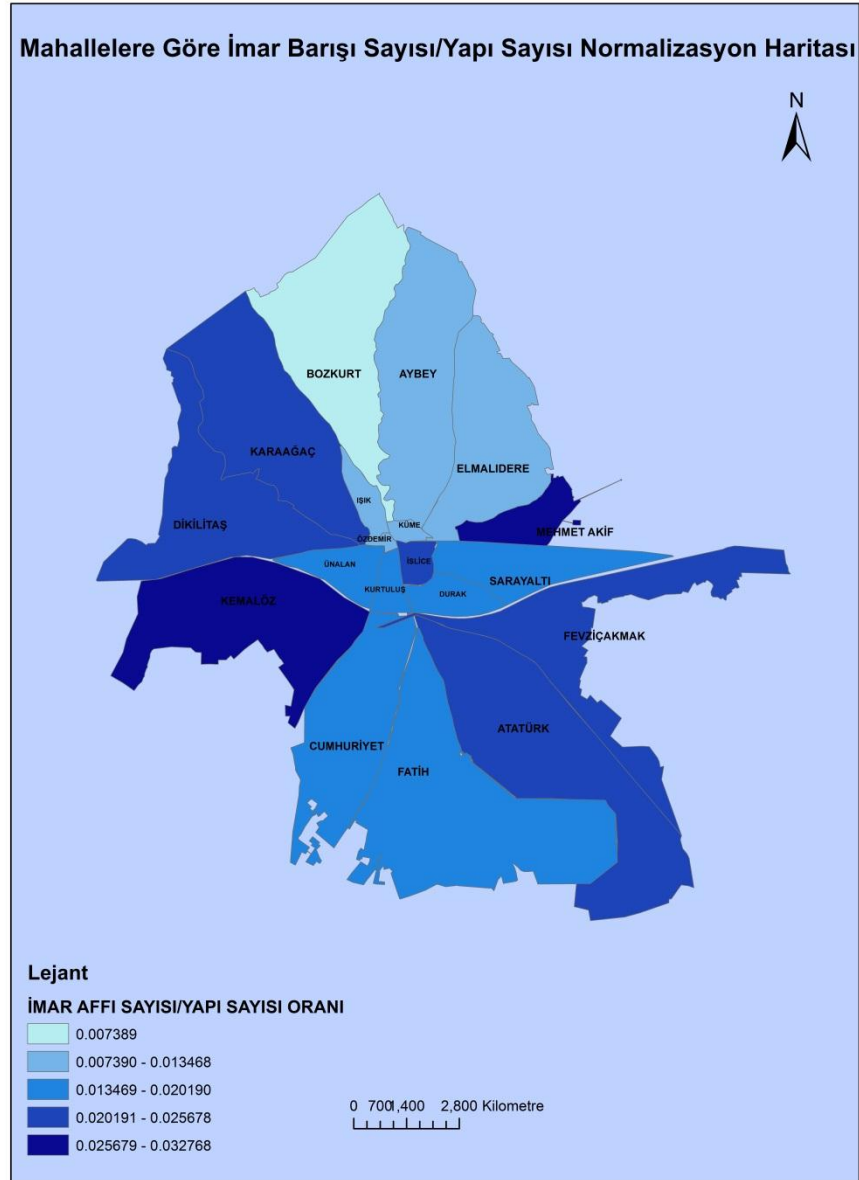
İmar Barışı Sayısı/Yapı Sayısı oranına göre yapılan değerlendirmede elde edilen sonuçlar Tablo 4.4, Şekil 4.6, Şekil 4.7’te gösterilmiştir.

Tablo 4.4. İmar Barışı/Yapı Sayısı Oranı Tablosu

NO	MAHALLE ADI	İMAR SAYISI	AFFI	TOPLAM YAPI SAYISI	İMAR TOPLAM ORANI	AFFI/YAPI
1	BOZKURT	3		406	0.74%	
2	İŞİK	12		1082	1.11%	
3	AYBEY	20		1606	1.25%	
4	KÜME	5		397	1.26%	
5	ELMALIDERE	29		2197	1.32%	
6	ÖZDEMİR	4		297	1.35%	
7	DURAK	11		631	1.74%	
8	CUMHURİYET	55		3053	1.80%	
9	KURTULUŞ	8		419	1.91%	
10	FATİH	40		2065	1.94%	
11	SARAYALTI	32		1645	1.95%	
12	ÜNALAN	34		1684	2.02%	
13	ATATÜRK	79		3692	2.14%	
14	KARAAĞAÇ	55		2520	2.18%	
15	İSLİCE	16		697	2.30%	
16	FEVZİ ÇAKMAK	44		1855	2.37%	
17	DİKİLİTAŞ	89		3466	2.57%	
18	KEMALÖZ	85		3099	2.74%	
19	MEHMET AKİF	58		1770	3.28%	



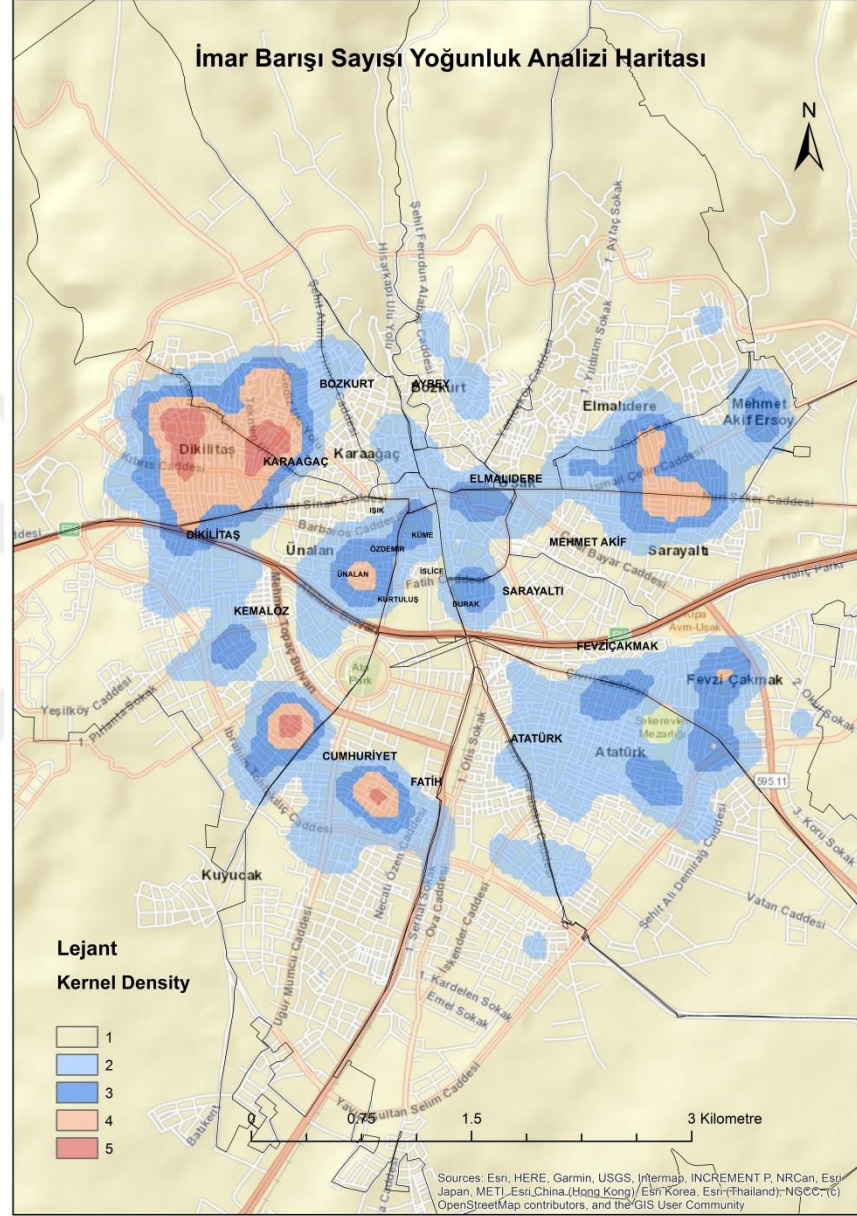
Şekil 4.6. İmar Barışı/Yapı Sayısı Oranı Grafiği



Şekil 4.7. Mahallelere Göre İmar Barışı/Yapı Sayısı Normalizasyonu Haritası

Uygulama neticesinde İmar Barışı sayısı/yapı sayısı oranının en fazla olduğu ilk 3 mahallenin sırasıyla Mehmet Akif, Kemalöz ve Dikilitaş Mahalleleri olduğu tespit edilmiştir. En az İmar Barışı sayısı/yapı sayısı oranının bulunduğu 3 mahalle ise sırasıyla Bozkurt, Işık ve Aybey Mahalleleri olmuştur. İmar Barışı sayısı/yapı sayısı oranı %1'den az 1, %1-%2 arası 10, %2-%3 arası 7 ve %3 üzeri 1 mahalle bulunmaktadır.

İmar Barışı Sayısı/Yapı Sayısı oranına göre yapılan yoğunluk analizi (kernel density) sonuçları Şekil 4.8’de gösterilmiştir.



Şekil 4.8. İmar Barışı/Yapı sayısı Oranı Yoğunluk Analizi Haritası

Uygulama neticesinde İmar Barışından yararlanan yapılar kullanılarak bir değerlendirme yapılmıştır. Uşak İlinde Kasım 2019 tarihine kadar yaklaşık olarak 20000 civarında yapı kayıt belgesi başvurusu yapılmış olup bunlardan 679 tanesi (Merkez Mahallelerde bulunan) tapu tescili yaptırmıştır. Bu çalışmada neden bu 679 adet işlem ele alınarak değerlendirmeler yapıldığı 4.2. başlığında sebepleriyle birlikte açıklanmıştır. Bir CBS

yazılımı olan ArcGIS programı ile değerlendirilen veriler mekansal analizlerden yoğunluk analiz yöntemi (kernel density) kullanılarak numune verilerimizden şekil 4.8’de görülen yüzeyler oluşturulmuştur. Bu yüzeylerden Mehmet Akif Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi’nin batısı, Sarayaltı Mahallesi’nin kuzeyi ve Dikilitaş ve Kemalöz Mahallelerinin doğusunda bulunan yüksek yoğunluk seviyeleri dikkat çekmektedir. Bozkurt, Elmalidere ve Aybey Mahallelerinin de kuzey bölgelerinde düşük yoğunluk seviyeleri gözlemlenmiştir.

4.4. İmar Barışının Sağladığı Faydalar ve Kentsel Dönüşümle İlişkisi

İmar Barışı sürecinin sağladığı faydalar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Devletin arazisi üzerine yapılan yapılara ilişkin bu yapı sahiplerine ilgili taşınmazlarını bedelini ödeyerek satın alabilme imkanı sağlanmıştır.
- Yapı kayıt belgesiyle bu yapıların maliklerine güven verilmiş ve onların yıkılma endişesinden kurtulmaları sağlamıştır. Ancak bahse konu yapıların herhangi bir şekilde yenilenmesiyle yürürlükteki imar mevzuatına tabi olacağı da kanunda belirtilmiştir.
- İmar Barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alan yapılarla ilgili yıkım kararlarının durdurulması, tahsis edilememiş olan para cezalarının hükümsüz olması ve işyeri açabilme ve çalışma ruhsatının yapı kullanma izin belgesine ihtiyaç duyulmadan verilebilmesi sağlanmıştır. Yapı kayıt belgesi alan yapılarda vatandaşlara elektrik, su ve doğalgaz aboneliği alabilme imkanı tanınmıştır.
- Bağımsız bölümlerin ayrılarak, bağımsız mülkiyet hakkının sağlanması ve ilgili şahısların bu bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olduklarının tapu sicil kütüklerine tescil ettirmelerine kat mülkiyeti denilmektedir. Yapı kayıt belgesi düzenlendikten sonra taşınmaz maliklerinin hepsinin muvafakat etmeleri ve varsa yapının üzerinde bulunduğu arsanın umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının terk edilmesi koşuluyla, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yaptırılabilmesi ve mimari projesiyle birlikte olmak şartıyla kat mülkiyeti tesis edebileceği kanunda belirtilmiştir. Süreç sonucu iskan almış sayılan taşınmazların satışa konu olması durumunda bankalardan kredi çekilebilmesinin önü açılmış olmaktadır.
- İmar Barışının bir diğer faydası da; kat mülkiyetine geçilerek, aile içi mal paylaşımı sorunlarının çözüme kavuşturulabilmesi olmuştur.

- Kat mülkiyeti tesis edilen taşınmazların yasal yollarla alım-satım işlemleri yapabilecek ve vergi kaybının önüne geçilerek gelir artışı sağlanması hedeflenmiştir.
- Kat mülkiyetine geçen taşınmazlarda DASK zorunluluğunun sonucu olarak sigortalaşma oranı yükselişe geçmesi beklenmektedir. Yapı kayıt belgesi alınan yapılar bir anlamda kentsel dönüşüm bölgelerinin belirlenmesine ve bu sayede devletin kentsel dönüşüm plan ve projelerine bir altlık olarak kullanılabilmesine olanak sağlayabilecektir.

4.5. İmar Barışının Getirdiği Belirsizlikler ve Riskler

İmar Barışı sürecinin getirdiği belirsizlikler ve riskler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yapı kayıt belgesi alan yapıların yaşanabilecek bir depremden sonra görecekları hasarlarda, belediyelerin ve yapı denetim firmalarının sorumluluğu,
- Mevcut kurallara uygun bir şekilde iskan alıp binasını yasalara uygun yapan vatandaşların, devlete güvensizlik duyması,
- Yapı kayıt belgesi alan yapının doğrudan kat mülkiyetine geçebilmesinde, tüketici penceresinden bakıldığında yapının depreme dayanıklılığı hususunda şüpheler oluşturması,
- Eskimiş yapılarda riskli yapı tespit raporunun zorunlu tutulmuş olmaması,
- Yapı kayıt belgesinin, kentsel dönüşüm uygulamasına veya yapının yeniden yapılmasına kadar geçerli olması,
- İmar Barışı kanunundaki maddelerin, mevcut planlı alanlar imar yönetmeliğine göre çelişkiye sebep olan unsuları,
- Ortak kullanım alanlarına yapılan tecavüzlerin, yapı kayıt belgesi işlemleri sırasında nasıl ve ne şekilde dikkate alınacağı,
- İmar Barışından sonra benzer sorunlar içeren yapıları yapanlar ile ilgili uygulanacak yaptırımların belirsiz olması.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilk yıllarında kentlerin planlı şekilde gelişmesi için ortaya konulan tüm iyi niyetli çabalar ancak sınırlı bir şekilde uygulama imkanı bulabilmiştir.

1950’li yıllardan bu yana izlenen ekonomik politikaların sonucu olan kırsaldan kente göçle beraber gelen kaçak yapılaşma bu başarısızlığın hem nedeni hem de sonucu olarak ortaya çıkmıştır. İlk başlarda hazine arazilerinin işgaliyle başlayan yapılaşmalar daha sonra kıyılara, tarım alanlarına, meralara, ormanlara, doğa koruma alanları ile kışlak ve yaylaklara doğru genişlemiştir. Bunun sonucunda da kentsel popülizmin en önemli sonuçlarından birisi olan ve kentlerin yapılı çevresini şekillendiren imar afları ortaya çıkmaya başlamıştır. İkinci Dünya Savaşının bitiminden günümüze kadar izlenen kentsel politikalar devletin hukuka aykırı yapıları, öne sürülen gerekçelere dayanarak meşrulaştırması şeklinde gelişmiştir. Bu yüzden bugüne kadar çıkarılan onlarca imar affi sadece kentlerin sağlıksız şekilde büyümesine sebep olmakla kalmamıştır. Bu uygulamalar aynı zamanda kentlerimizi biçimlendiren bir devlet politikası haline de gelmiştir. 1980’li yıllardan 2000’li yılların başına kadarki dönemde çıkarılan tüm imar afları ve imar affi niteliğindeki diğer hukuki düzenlemeler; sistem tarafından kentsel rantın yeniden paylaşılmasına ve sermayenin yeniden dağıtılmasına olanak sağlamıştır. Yapılan düzenlemeler, kent sahasını tüketilebilir bir isim olarak yeniden üretmek hem çevre krizini çözmeyi denemiş hem de sınıfsal gerilimleri gidermeye çalışmıştır. Kaçak yapı politikalarıyla, kentsel mekânın değişim değeri yeniden ortaya çıkarılmıştır. Kent nüfusunun önemli bir kısmının yaşadığı gecekonduların gecekondular sahiplerinin mülkiyetine geçmesi, arsa sahiplerini kentsel rantın önemli bir aktörü haline getirmiştir. Diğer taraftan 1980 sonrasında çıkarılan imar aflarının, hak arama mücadelesi içerisine giren halkın, kentlerde bir anlamda katılım mekanizmasını işler hale getirdiğini de söylemek mümkündür. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük iller başta olmak üzere kentsel alanlarda en büyük yıkımlara sebep olan, kentleri katlanılmaz hale getiren, halk

arasında adalet duygusunu onarılmaz şekilde zedeleyen düzenlemelerin başında gelen imar aflarının doğurduğu sonuçlar;

- Sel, deprem, orman yangını, kuraklık ve kıtlık gibi felaketlerde binlerce vatandaşın hayatını kaybetmesi,
- Ekolojik sürdürülebilirlik için korunması gereken orman alanlarının ve su havzalarının zaman içerisinde tükenmesi,
- Tarım Mera alanlarının sistematik ve hızlı bir şekilde yok edilmesi,
- Kentlerdeki kamusal alanların yok olması,
- Kentsel kimliklerin ortadan kalkması,
- Gelir dağılımı adaletsizliği,
- Yasadışı oluşumların güç kazanması,
- Kentsel yaşam kalitesinin düşmesi,
- Kentlerde adalet duygusunun ve huzurun ortadan kalkması, şeklindedir.

Alışkanlık haline gelen bu tip uygulamaların uzun vadede ekonomik ve çevresel etkileri bakımından topluma büyük oranda bir fayda sağlamadığı gözlemlenmiştir. Kentlerde barınma ihtiyacı açısından imar aflarının sonuçları değerlendirildiğinde, yasalara uyan dar gelirli vatandaşların çıkarılan aflar sonrasında meşrulaştırılan yasadışı konutlara ve/veya bunların yerine yapılan yeni yaşam çevrelerine, artan maliyetler nedeniyle erişemedikleri görülmektedir. Yine kentsel adalet bakımından merkezi ve yerel yönetimlerin tüm vatandaşlardan topladığı vergileri yasadışı yerleşim alanlarına hizmet götürmek veya buraları dönüştürmek için harcaması, vergisini düzenli olarak ödeyen kentlilerin bedelini ödedikleri hizmetlerden yeterince faydalanamamaları sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

Türkiye’de imar affi niteliğinde olup yaklaşık 13 milyon kişiyi yakından ilgilendiren “İmar Barışı” uygulamasına yapılan rekor başvuru; 2018 yılı Haziran ayına kadarki dönemde çıkarılan onlarca imar affinin ve imar affi niteliğindeki diğer düzenlemelerin amacına ulaşmadığını ve hatta sorunları daha da içinden çıkılmaz hale getirdiğini bir kez daha gözler önüne sermiştir. Beraberinde kaçak yapılaşmaya karşı caydırıcı önlemler alınmaması ve hukuksuzluklara karşı güçlü irade ortaya koyulmaması durumunda “İmar Barışı” uygulamasının da diğer imar afları ile aynı kaderi paylaşacağını kestirmek zor değildir.

Bunun yanı sıra İmar Barışının sağlayacağı faydalara değinmek de gerekmektedir. Bunların başında kayıt-dışlılık gelmektedir. Geri kalmış ülkeler ile kalkınmış ülkeler

arasındaki en önemli farklardan birinin ekonominin kayıt altında tutulup tutulmamasının olduğu söylenebilir. Kara-para aklama yollarının kapatılması ve işlemlerin kayıt altına alınması ilk başta yapılması gereken işlerin başında gelmektedir. İşte imar barışının amacı ve önemi kayıt-dışılığın kontrol altına alınması sonucunu doğuracaktır. Kayıt-dışılığın en önemli bölümü olan taşınmaz mallar için derhal uygulanması gereken işlerden biri ise devletin kadastro çalışmalarını sağlıklı ve düzenli bir şekilde yapabilmesidir. Devletin ana işlevlerinden olan Kadastro ve mülkiyet sistemi gibi işlerin düzenli ve sağlıklı bir şekilde yapılmaması, “kayıt-dışı ekonomi” olarak isimlendirilen ve ülkeleri çok zor durumlara sokabilen illegal örgütlenmeleri ortaya çıkarmaktadır. İşte bu mevzuda ülkemiz basınında “İmar Barışı” olarak adlandırılan yasa ve beyan yöntemi, çok önem kazanmıştır. Taşınmaz sahipleri, internet ortamında devlete müracaat ederek “yapı kayıt belgesi” alma hakkı kazanmaktadırlar. Bu belgeler sayesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyet haklarını güvenilir ve sağlam bir şekilde temin etme hakkı kazanacakları beklenmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde yapı kayıt belgesi düzenlenen yapılar, kentsel dönüşüm kararına istinaden yıkıma tabi tutulabilecektir. Yapılan açıklamalara göre, yapı kayıt belgesi düzenlenebilen yapılar başka bir deyişle 6306 sayılı Kanuna istinaden kentsel dönüşüm çalışması yapılabilir bölgeler veya alanlar olarak da tanımlanabilmektedir. Bu şekilde değerlendirildiğinde imar barışından faydalanan alanlar, kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecek alanları gösterir demek mümkün olmaktadır. Bu husus tez çalışmasının ana amaçlarından birini oluşturmaktadır. Bu hususa ilişkin yapılan çalışmalar 4.3 başlığında değerlendirilmiş ve imar barışı kapsamında kentsel dönüşüm ihtiyacı en fazla olan mahalleye ulaşılmaya çalışılmıştır. Uygulamalar neticesinde Uşak İli, Merkez İlçesinde imar barışı kapsamında kentsel dönüşüm ihtiyacı en fazla olan ilk 3 mahalle sırasıyla Mehmet Akif, Kemalöz ve Dikilitaş Mahalleleri olmuştur. En az ihtiyaç duyulan 3 mahalle ise sırasıyla Bozkurt, Işık ve Aybey Mahalleleri olmuştur. Bu değerlendirmeler İmar Barışı sayısı/yapı sayısı oranı ile yapılmıştır.

Kayıt-dışılık; sosyal sorunlara yol açmakta ve ülke ekonomilerine çok büyük zararlar vermektedir. Bunların önlenmesiyle insanlar senelerce emek vererek elde ettikleri tasarruflar sayesinde sahip olduğu haklar gerçek değerleri ile değerlendirilebilecektir. Bireylerin zenginleşmesi ülke ekonomisinin ve toplumun da gelişmesine yol açacaktır. Bu sayede yüksek faizlerle borçlanmak yerine ülke kaynakları doğru ve verimli bir şekilde değerlendirilebilecektir. Görüldüğü gibi kayıt-dışılık özellikle kalkınmakta olan ülkelerin

karşısındaki en büyük engellerden biri olmaktadır. Bunu önlemek için akademisyenler ve devlet adamlarına çözümler üretmek noktasında büyük görevler düşmektedir.

Öneri olarak aşağıdaki maddeler sıralanabilir:

- Kaçak katı bulunan ve belediyelerce yıkım kararı verilmiş olan taşınmazlar için riskli yapı tespit tutanağı düzenlenmesi zorunlu kılınabilir ve bu yapılardan fen ve sağlık açısından uygun olanlar imar barışı kanununun hükümlerine göre değerlendirilmesi istenebilirdi.

- Bu yapılardan düzenlenecek olan riskli yapı tespit tutanağı sonucu sağlıksız olduğu düşünülenlere de kentsel dönüşüm çalışmalarına dahil edilmeleri açısından ek zorunluluklar uygulanabilir, bunun için belirli süreler tayin edilebilirdi.

İmar Barışı kapsamındaki yapılarda yapı kullanma izin belgesi aranmayacak olduğundan, gayrimenkul pazarında yatırımcıları, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve danışmanları açısından önemli problemlere neden olacaktır. Kat mülkiyetli yapılar, piyasalarda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapılar oldukları için güvenilir ve sağlam yapılar olarak değerlendirilmektedir. İmar barış düzenlemesi sonrasında bu ayrımın yapılabilmesinde belirsizlikler de yaşanabilecektir.

Barış kapsamında bulunan ilgili mevzuatına aykırı çok fazla yapı af edilerek yasallaştırılmaktadır. Bankalar tarafından yapılan ipotek işlemlerinde teminat olarak kabul edilecek olan taşınmazlarda, imar barışı yapılarak kat mülkiyetine geçenlerin dâhil edilip edilmeyeceği de tartışmaya açık bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir diğer tartışmaya açık konu da İmar barışında yapının depreme dayanıklılığına ilişkin sorumluluğun malike bırakılması olmuştur. Bu olay kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulmamasına veya kentsel dönüşüm çalışmalarının geciktirmesine sebep olabilecektir.

Tüm bunlara ilave olarak yapı kayıt belgesi alan vatandaşlar bu belge alınırken istenilen bilgileri kendi başlarına ve bilinçsizce girdiklerinden bu belgelerin büyük bir kısmında; yapı veya bağımsız bölüm alanlarının yanlış girilmesi, konum doğruluğu yapılmadığından istenilenden farklı bir binaya ait yapı kayıt belgesi düzenlenmesi, bağımsız bölüm sayılarının yanlış girilmesi, garaj, depo, bodrum gibi alanlara ait belgelerde tutarsızlıkların oluşması vb. gibi hatalar bulunmaktadır. Bu hataların giderilmesi, mağduriyete veya hak kaybına sebebiyet verilmemesi için çok geç olmadan ilgili kurumların alınan yapı kayıt belgelerine ilişkin il bazında bir denetim ve kontrol mekanizmasının geliştirmesi çok elzemdir.

KAYNAKLAR

- [1] Kasparođlu, M. ve Suri L., 2019, "İmar Barışı", *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2 (1): 47-60.
- [2] Akkar, Z.M., 2006, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", *Planlama Dergisi*, 6 (2): 29-38.
- [3] Yağcı, C., 2014, "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Fiziksel Değişimin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yoluyla Araştırılması", Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 9,37-40.
- [4] Aras, M. Ö. ve Alkan L., 2007, " Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara,1-8.
- [5] Yerebasmaz, H., 2006, "Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma", Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 11.
- [6] Akın Sarp, N., 2016, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği", Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 12, 29-33.
- [7] Dayıoğlu, O., 2006, "Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği", Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 35-36.
- [8] Doğanay, S. ve Eskin, B., 2018, "Aksaray İli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10 (4): 47.
- [9] İnternet: <https://www.esriturkey.com.tr/tr-tr/cbs-nedir/genel-bakis>, (ET: 16.04.2020)
- [10] Turoğlu, H., 2016, "Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Temel Esasları", *Çantay Kitabevi*, İstanbul, 4, 13-15.
- [11] Durduran, S. S. ve Erdi, A., 2005, "Ülkemizdeki Kent Bilgi Sistemi Çalışmalarının Genel Bir Değerlendirmesi", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2.
- [12] Yomralıoğlu, T., 2013, "Kentsel Dönüşümde Kentsel Coğrafi Bilgi Sistemleri", *TSE Standart Ekonomik ve Teknik Dergi*, 617: 50-54.
- [13] İnternet: <http://www.mimarlikdergisi.com> (ET: 20.10.2019)
- [14] İnternet: <http://www.csb.gov.tr> (ET: 20.10.2019)
- [15] İnternet: <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/egitim-dokumanlari> (ET: 22.10.2019)

- [16] İlkme, M., 2008, "Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu", *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Bursa*, 5.
- [17] Özelmacıklı, M.H. ve Baz İ., 2019, "İmar Barışı'nın Getirdikleri Ve Yaşanabilecek Aksaklıklar ", *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1 (1): 65-72.
- [18] Kara, V., 2019, "Ekonomik ve Sosyal Açından İmar Barışı'nın Önemi", *Katre*, 7: 307-333.
- [19] Özkaya Özlüer, I. 2018, "İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2): 313-340.
- [20] Keleş, A., 2009, "Coğrafi Bilgi Sistemleri Kullanarak Osmaniye İli Kültür Varlıkları Veri Tabanının Oluşturulması", Yüksek Lisans Tezi, *Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Adana, 9.
- [21] Baltacı, A., 2018, "Nitel Araştırmalarda Örneklem Yöntemleri ve Örnek Hacmi Sorunsalı Üzerine Kavramsal Bir İnceleme", *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7 (1): 231-274.
- [22] Karasar, N., 2005, *Bilimsel Araştırma Yöntemi*, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 109-110
- [23] Bayram, N., 2016, "Veri Analizi", Çetin Serdar, Ezgi Kitabevi, Bursa, 5-6.
- [24] Kocaman, S., 2012, "Akıllı Kent Haritaları: Dinar Mezarlık Bilgi Sistemi Örneği", Yüksek Lisans Tezi, *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Afyonkarahisar, 9-11.
- [25] Turoğlu, H., 2016, "Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Temel Esasları", *Çantay Kitabevi*, İstanbul, 4, 13-15.
- [26] Yomralıoğlu, T., 2013, "Kentsel Dönüşümde Kentsel Coğrafi Bilgi Sistemleri", *TSE Standart Ekonomik ve Teknik Dergi*, 617: 50-54.
- [27] Durduran, S. S. ve Erdi, A., 2005, "Ülkemizdeki Kent Bilgi Sistemi Çalışmalarının Genel Bir Değerlendirmesi", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2.
- [28] Saraç, M., 2014, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar", Yüksek Lisans Tezi, *Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 36-37.
- [29] Selçuk, B. ve Aydoğdu, İ. B., 2014, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Düşünceler: Kazanım mı Kayıp mı?", *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 15 (2): 33-53.
- [30] Koçak, H., 2009, "Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kentsel Yaşam Kalitesinin Yükseltmesine Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme", *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25: 141-148.

- [31] Kara, G., 2007, " Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 4.
- [32] Aydın, A. H. ve Çamur, Ö., 2016, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro ", *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6 (1): 61-63.
- [33] Doğanay, S. ve Eskin, B., 2018, "Aksaray İli Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10 (4): 47.
- [34] Akın Sarp, N., 2016, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği", Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 12, 29-33.
- [35] Yağcı, C., 2014, "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Fiziksel Değişimin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yoluyla Araştırılması", Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya, 9,37-40.
- [36] Keleş, R., (2014), " Kentbilim Terimleri Sözlüğü", *İmge Kitabevi.Kleinhans, R. (2004)*, Ankara, 19(4),367-390.
- [37] S. ve Dostoğlu, N. (2007). " Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri." *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, Bursa, 12(1), 61-76.
- [38] Gür, (2016). "Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği." *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, Bursa, 21(2), 341-364.



EKLER

EK-1: Proje Alanına Ait Ortofotolar [TKGM]









ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : TURAN, Selahattin
Uyruğu : T.C.
Doğum Tarihi ve Yeri : 08.04.1993 Uşak
Medeni Hali : Evli
Telefon : 0 (553) 299 51 15
e-mail : selahattinturan1504@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Lisans	Afyon Kocatepe Üniversitesi/Harita Müh.	2016
Lise	Ahmet Avcı Anadolu Öğretmen Lisesi	2011

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2016-2017	Gps-Tek Müh. Müş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Harita Mühendisi
2017-2019	Afyonkarahisar Kadastro Müdürlüğü	Kontrol Mühendisi
2019-...	Uşak Kadastro Müdürlüğü	Kontrol Mühendisi

Yabancı Dil

İngilizce

Yayımlar

-