



**T.C. İSTANBUL TİCARET  
ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE'DE İMAR AFFI YASALARI VE İMAR BARIŞI**

**Muhammet KASPAROĞLU**

**Danışman  
Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
KENTSEL SİSTEMLER ve ULAŞTIRMA YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI  
İSTANBUL – 2019**

## KABUL VE ONAY SAYFASI

**Muhammet KASPAROĞLU** tarafından hazırlanan "**Türkiye'de İmar Affı Yasaları ve İmar Barışı**" adlı tez çalışması 27/06/2019 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Ana Bilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman**

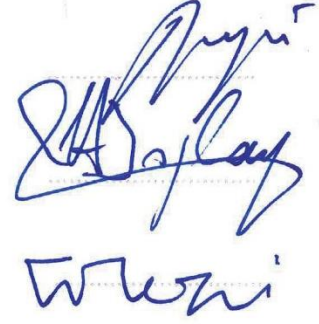
**Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURI**  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

**Jüri Üyesi**

**Dr. Öğr. Üyesi Gül Ash AKSU**  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

**Jüri Üyesi**

**Prof. Dr. Fatih TERZİ**  
İstanbul Teknik Üniversitesi



**Onay Tarihi:** 09/07.2019



**Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK**  
Enstitü Müdürü

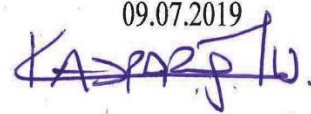
## AKADEMİK ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

09.07.2019



Muhammet KASPAROĞLU

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER .....	ii
ÖZET .....	iv
ABSTRACT .....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
ÇİZELGELER.....	viii
ŞEKİLLER.....	ix
KISALTMALAR .....	ix
1. GİRİŞ .....	1
1.1 Tezin Amacı .....	2
1.2 Tezin Kapsamı.....	3
1.3 Tezin Yöntemi.....	3
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	4
3. TÜRKİYE’DE KENTLEŞME SÜRECİNDE YASADIŞI YAPILAŞMA ...	6
3.1 İmar Mevzuatında Yasadışı Yapılaşma.....	14
3.1.1 İmar mevzuatına aykırılığın niteliği .....	17
3.1.1.1 Ruhsatsız yapılar.....	17
3.1.1.2 Ruhsat ve eklerine aykırı yapılar .....	18
3.1.1.3 Fen kurallarına aykırı yapılar .....	19
3.1.1.4 Sağlık kurallarına aykırı yapılar .....	20
3.1.1.5 Estetik kurallarına aykırı yapılar .....	20
3.1.1.6 Trafik kurallarına aykırı yapılar.....	22
3.1.1.7 Şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı yapılar .....	23
3.1.1.8 İmar mevzuatına aykırı diğer yapılar.....	23
3.1.1.8.1 Taban alanı kurallarına aykırı yapılar.....	23
3.1.1.8.2 Komşu mesafeleri ile ilgili kurallara aykırı yapılar .....	24
3.1.1.8.3 İmar uygulama planına önerilen yola aykırı yapılar.....	24
3.1.1.8.4 Ön cephe hattına aykırı yapılar.....	25
3.1.1.8.5 Bina derinliğine aykırı yapılar .....	25
3.1.1.8.6 İmar planı bölgeleme ile ilgili kurallara aykırı yapılar .....	26
3.1.1.8.7 Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar .....	26
3.1.1.8.8 Başkasına ait mülkiyet sınırında yapılan yapılar .....	30
3.1.1.8.9 Kat nizamına aykırı yapılar .....	30
3.2 Gecekondu Kavramı.....	31
3.2.1 Türkiye’de gecekondu sorunu .....	32
3.2.3 Türkiye’de yıllara göre gecekondulaşma.....	36
3.2.4 Kalkınma planlarında gecekondu politikaları.....	37
3.2.5 Türkiye’de gecekondu uygulamalarının değerlendirilmesi .....	42
3.3 Hisseli Parsel Kavramı .....	47
3.3.1 Hisseli satışa yönelme nedenleri.....	50
4. İMAR AFFI YASALARI .....	52
4.1 İmar Affı Kavramı .....	52
4.2 Tarihsel Süreç İçerisinde İmar Affı Yasaları.....	54
4.2.1 5218 sayılı yasa.....	54
4.2.2 5228 sayılı yasa.....	54
4.2.3 6188 sayılı yasa.....	55
4.2.4 7367 sayılı yasa.....	56
4.2.5 327 sayılı yasa.....	56

4.2.6 775 sayılı yasa.....	56
4.2.7 2805 sayılı yasa.....	58
4.2.8 2981 sayılı yasa.....	59
4.2.9 3290 sayılı yasa.....	61
4.2.10 3366 sayılı yasa.....	62
4.2.11 3414 sayılı yasa.....	62
4.2.12 6306 sayılı kanun.....	63
4.3 İmar Affı Yasalarının Ortak Hüküm ve Yönleri .....	63
4.4 İslah İmar Planları .....	65
4.4.1 İslah imar planlarının sonuçları .....	67
5. İMAR BARIŞININ İRDELENMESİ .....	71
5.1 İmar Barışı Yasası .....	71
5.2 İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Yapılar .....	71
5.3 İmar Barışına İhtiyaç Duyulmasının Başlıca Nedenleri.....	73
5.4 Yapı Kayıt Belgesi .....	74
5.5 İmar Barışı Süreci.....	76
5.6 İmar Barışının Sağladığı Fırsatlar .....	81
5.7 İmar Barışının Genel Değerlendirmesi.....	82
6. SONUÇ VE ÖNERİLER .....	90
KAYNAKLAR .....	96
ÖZGEÇMİŞ .....	101

# ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

## TÜRKİYE'DE İMAR AFFI YASALARI VE İMAR BARIŞI

Muhammet KASPAROĞLU

İstanbul Ticaret Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Ana Bilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURI

2019, 101 Sayfa

Türkiye’de 1950’li yıllarda tarımda makineleşme ve sanayileşmenin etkisiyle kırsaldan, sosyal ve teknik altyapı gelişimlerini tamamlamayan kentlere göç hareketi hız kazanmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda yaşanan kontrolsüz kentleşme sonucu kentlerde görülen sosyal, kültürel, ekonomik, toplumsal ve çevresel nitelikli olan sorunların başında barınma yani konut ihtiyacı gelmektedir. İnsanlar konut ihtiyaçlarını, plansız ya da plana aykırı gayriresmî yapılar yaparak çözmeye çalışmış ve sonucunda gecekondulaşma, hisseli parselleşme, imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet sorunları meydana gelmiş, sağlıksız ve düzensiz kentsel alanlar oluşmuştur.

Bu çalışmada; Türkiye’de yaşanan kentleşme sürecine değinilerek, belirtilen sorunların çözümüne yönelik tarihsel süreç içerisinde dönemsel olarak çıkarılan “İmar Affı Yasaları” ve 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, çözüm önerileri sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Gecekondulu, göç, imar, imar affı, imar barışı, kaçak yapı, kentleşme.

# **ABSTRACT**

**M.Sc. Thesis**

## **ZONING AMNESTY LAWS IN TURKEY AND ZONING PEACE**

**Muhammet KASPAROĞLU**

**Istanbul Commerce University  
Institute of Science Sciences  
Department of Urban Systems and Transportation Management**

**Supervisor: Dr. Leyla SURI  
2019, 101 pages**

In the 1950s in Turkey, under the influence of mechanization and industrialization of agriculture, migration from rural to urban areas where development of social and technical infra-structure is not completed has been accelerated. The most important one of the social, cultural, economic and environmental problems in cities are considered to be sheltering, in other words, housing. People have tried to solve their housing needs by making informal or unplanned informal structures. As a result to this, squatting, share parceling, structures contradictory to zoning legislation, property problems, unhealthy and confused urbanization have occurred.

In this study, the urbanization process in Turkey have been briefly mentioned and solution suggestions on conflicts have been offered as based on based on the cause-effect relationships about “Zoning Amnesty Laws” which were periodically came into force for the problems of urbanization process and “the Article 16 of Law No. 7143, the Law for Restructuring of Taxes and Other Receivables and for Amending Other Certain Codes, now called ‘Zoning Peace Law’ which came into force with the Official Gazette No. 30425 on 18.05.2018”.

**Key-words:** Informal structures, migration, squatting, urbanization, zoning, zoning amnesty, zoning peace,

## TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimin boyunca aldığım derslerde bana engin bilgilerini aktaran ve yol gösteren değerli hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Sağladıkları katkılarıyla çalışmamın tamamlanmasında bana yardımcı olan İstanbul Büyükşehir Belediyesindeki sevgili mesai arkadaşlarım ile Rize Belediyesinde çalışan arkadaşlarıma teşekkür ederim.

En önemlisi de bu tez çalışmasının planlanmasında, araştırılmasında, yürütülmesinde ve oluşumunda ilgi ve desteğini esirgemeyen, bilgi ve tecrübelerinden yararlandığım, çalışmamı bilimsel temeller ışığında şekillendiren tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Leyla SURI'ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tezimin her aşamasında bana desteklerini esirgemeyen değerli aileme sevgi ve saygılarımı sunarım.

**Muhammet KASPAROĞLU**  
**İSTANBUL, 2019**



## ÇİZELGELER

	<b>Sayfa</b>
Çizelge 3.1. 1923-1950 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları .	7
Çizelge 3.2. 1950-1980 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları	9
Çizelge 3.3. 1980-2017 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları .	12
Çizelge 3.4. İstanbul, Ankara ve İzmir'in 40 yıl içerisindeki göç verilerindeki değişim .....	13
Çizelge 3.5. Türkiye'de imar mevzuatı kapsamında başlıca kanunlar.....	15
Çizelge 3.6. Türkiye'de gecekonduların kentsel nüfustaki payı. ....	37
Çizelge 4.1. 1948-1980 yıllarına kadar çıkarılan imar affi yasalarının sonuçları	69
Çizelge 4.2. 1980'den günümüze kadar çıkarılan imar affi yasalarının sonuçları	70
Çizelge 5.1. İmar barışının muhtemel olumsuz etkiler yaratacağı alanlar .....	88



## ŞEKİLLER

	<b>Sayfa</b>
Şekil 3.1. 1950-1980 döneminde Türkiye’de nüfusu 50.000’i aşan kentlerin yıllık nüfus artış hızları .....	10
Şekil 3.2. Yapı ruhsatı .....	17
Şekil 3.3. Ruhsatsız yapı örneği .....	19
Şekil 3.4. Cephe örneği .....	21
Şekil 3.5. Cephe projesi öneri örneği .....	21
Şekil 3.6. İmar yoluna aykırı bir yapı örneği .....	24
Şekil 3.7. Riskli yapıların bulunduğu Rize merkez dolgu sahası.....	27
Şekil 3.8. Rize dolgu alanında bulunan binanın kolonlarında meydana gelen deformasyon .....	28
Şekil 3.9. Rize il merkezi uydu görüntüsü .....	29
Şekil 3.10. Yıkılacak tehlikede tehlikeli yapılar .....	29
Şekil 3.11. Brezilya’da bulunan favelalar. ....	31
Şekil 3.12. Türkiye’de gecekondü ve çarpık yapılaşma örneği .....	36
Şekil 3.13. Rize Timya Vadisi eski hâli .....	45
Şekil 3.14. Proje öncesi alanda bulunan ruhsatsız, çarpık ve gecekondusal yapılar.	46
Şekil 3.15. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi mevcut hâli .....	46
Şekil 4.1. Tapu Tahsis Belgesi Örneği .....	59
Şekil 4.2. Kronolojik sıraya göre imar affı yasaları .....	68
Şekil 5.1. İmar barışı kapsamına girmeyen Tarihi Yarımada .....	72
Şekil 5.2. Boğaziçi Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Alanına ait harita.....	72
Şekil 5.3. Yapı Kayıt Belgesi örneği .....	75
Şekil 5.4. İmar barışı kapsamında E-devlet başvurusu ekran görüntüsü .....	76
Şekil 5.5. İmar barışı kapsamında E-Devlet başvurusunun devamı ve ayrılığın niteliğine dair ekran görüntüsü .....	77
Şekil 5.6. Örnek olarak verilen taşınmazın mevcut hâli .....	79
Şekil 5.7. Eski tapu ve imar barışı kapsamında yeni tapu.....	80
Şekil 5.8. İmar barışına başvurmuş riskli bina .....	85
Şekil 5.9. İmar barışına başvurmuş riskli binanın yıkıldıktan sonraki son hâli ..	86

## KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İSTAÇ	: İstanbul Çevre Koruma ve Atık Maddeleri Değerlendirme Sanayi ve Ticaret
KENTGES	: Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi
KÖYD	: Kalkınmada Öncelikli Yörelere Dairesi
KÖYDES	: Köylerin Altyapısının Desteklenmesi
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSK	: Türk Silahlı Kuvvetleri
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

# 1. GİRİŞ

Dünyada kırsal alanlardan kentsel alanlara yaşanan göç hareketlerinin sonucunda görülen yasadışı yerleşme ve yapılaşmanın sebepleri; ülkelerin içinde buldukları dönemlerde politik, sosyo-ekonomik ve demografik yapılarına göre değişiklik göstermektedir.

Tarımda makineleşme, hızlı nüfus artışı, kentlerdeki eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel olanakların kırsal kesimlere oranla daha fazla olması, terör olayları, sanayinin gelişimi ile kentsel alanlarda iş olanaklarının artması sonucu kırsal alanlarda çözülme meydana gelirken, kentlerde ise nüfus birikimi ortaya çıkmıştır.

Kırsaldan kente göç eden kitlelerin en önemli gereksinimleri barınma yani konuttur. İnsanlar konut ihtiyaçlarını, plansız ya da plana aykırı gayriresmî yapılar yaparak çözmeye çalışmış ve sonucunda gecekondulaşma, hisseli parselleşme, imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet sorunları meydana gelmiş, sağlıksız ve düzensiz kentsel alanlar oluşmuştur. İşte bu süreçte yerel yönetimler, önemli bir aktör olarak kentleşmede rol oynamış ve önemli görevler üstlenmişlerdir. Bu doğrultuda 1948'den başlanarak çıkarılan "imar affı" niteliğindeki yasalar ve günümüzde "imar barışı" olarak adlandırılan yasa ile kentlere yeni kimlikler kazandırılması için konut ve imar sorunlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Ülkemizde, Ankara'nın başkent olması ile ufak kıpırdanmalar hâlinde başlayan, 1950 ve 1980'li yıllarda hız kazanan gecekondulaşma ve mevzuata aykırı yapılaşma günümüze gelindiğinde içerisine farklı sorunlarında dâhil edildiği bir imar problemi olarak ortaya çıkmaktadır. Kontrolsüz iç ve dış göçlerin etkisi ile oluşan sağlıksız yerleşmeler, uzun yıllardan günümüze kadar gelinen süre içerisinde, Ülkemizin çözmeye çalıştığı en önemli sorunlar arasındadır.

Çalışma altı ana bölümden meydana gelmekte olup birinci bölümde teze giriş yapılmıştır ve bu bölümde tezin amacı, kapsamı ve çalışma boyunca kullanılan yöntemlere değinilmiştir.

İkinci bölümde ise tez kapsamında anlatılan kentleşme, imar affi yasaları, gecekondular ve imar barışı konularının araştırıldığı kaynakların incelenmesi ile literatür taramasının içeriklerine yer verilmiştir. “Türkiye’de kentleşme sürecinde yasadışı yapılaşma” başlığı altında yer alan üçüncü bölümde, Ülkemizde yaşanan kentleşme sürecine değinilerek, imar mevzuatının yasal çerçevesi ve yasadışı yapılaşma, gecekondular sorunu, hisseli parselasyon gibi konular irdelenmiştir. İmar affi kavramı ise dördüncü bölümde kronolojik sıraya göre anlatılarak uygulama şekilleri ve sonuçları vurgulanmıştır. Beşinci bölümde, günümüzde “imar barışı” olarak adlandırılan yasaya neden ihtiyaç duyulduğu, kapsamı, sürecin işleyişi ve genel sonuçları hakkında bilgiler verilip değerlendirilmiştir.

Son bölüm olan altıncı bölümünde ise Türkiye’de yaşanan sağlıklı kentleşme, gecekondular, imar affi nitelikli yasalar bir bütün olarak ele alınmış, araştırmalar ve elde edilen bulgular neticesinde çözüm önerileri sunulmuş ve çalışma tamamlanmıştır.

## **1.1 Tezin Amacı**

Çalışmanın amacı; Türkiye’de yaşanan düzensiz ve sağlıklı kentleşmenin sonucunda görülen imar mevzuatına aykırı yapılaşma ve yaşanan imar problemlerine çözüm olarak çıkarılan imar affi yasaları ve günümüzde “imar barışı” olarak adlandırılan yasanın neden-sonuç ilişkilerinin, elde edilen bulgular doğrultusunda bir bütün hâlinde ele alınarak değerlendirilmesidir.

Bu çalışma kapsamında elde edilen bilgiler eşliğinde, ülkemizde gerçekleşen göç hareketleri sonucunda yaşanan düzensiz ve hızlı kentleşmenin yarattığı olumsuz durumun genel olarak değerlendirilmesi yapılmış olup kentleşme, gecekondular ve imar affi kavramları bir bütün olarak ele alınmıştır. Ülkemizde çıkarılan imar affi yasaları ile imar barışı olarak adlandırılan düzenleme araştırılarak olumlu ve olumsuz yönleri aktarılmaya çalışılmıştır. Sonuç olarak daha sağlıklı ve düzenli bir kentleşme açısından öneriler sunulmuştur.

## 1.2 Tezin Kapsamı

Kentleşmenin sonucunda, ortaya çıkan sorunlara neden olan birçok aktör bulunmaktadır. Çalışma kapsamında genel olarak, Türkiye’de yaşanan kentleşme, gecekondulaşma, imar affi yasaları, imar barışı ve imar mevzuatına aykırı yapı gibi kavramlar incelenmiştir.

Çalışmada kentleşme kavramı irdelenmiş olup sağlıklı kentleşmenin bir sonucu olan gecekondulaşma, mülkiyet sorunları, hisseli parselleşme gibi kavramlar detaylı olarak incelenmiştir. Ülkemizde tarihsel süreç içerisinde çıkarılan imar affi yasaları ile günümüzde imar barışı olarak adlandırılan yasanın çıkarılma nedenleri, uygulama yöntemleri ve sonuçları Türkiye’de yaşanan kentleşme süreci ile ilişkilendirilerek anlatılmıştır.

## 1.3 Tezin Yöntemi

Türkiye’de çıkarılan imar affi yasaları ve “imar barışı” incelendiği bu çalışmada, öncelikle literatür araştırılması yapılmış olup konu ile ilgili olarak Çevre Şehircilik İl Müdürlükleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mesken Müdürlüğü ve Rize Belediyesi İmar Müdürlüğü başta olmak üzere tapu müdürlükleri gibi kurumların yanı sıra uzman kişilerinde bilgilerinden faydalanılmıştır.

Tezde konu başlıkları gruplandırıldıktan sonra her bir madde için ayrıntılı bilgiler işlenmiştir. Çalışmanın beşinci bölümünde anlatılan imar barışı kavramının, başvuru süreci ve sonucunun daha iyi anlaşılması için İstanbul Fatih İlçesi, Dervişali Mahallesi’nde bulunan imar barışına başvurmuş, mevzuata aykırı bir yapı örneği ele alınarak incelenmiş ve ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

Tezin son bölümünde, daha iyi bir gelecek için sağlıklı kentleşmeye ihtiyaç duyulması gerektiğine ve bunun için çalışma boyunca çıkarılan bulguların neden-sonuç ilişkilerine dayanılarak sosyal, kültürel, ekonomik, eğitim, çevresel etkiler ile günün şartları baz alınarak değerlendirmeleri yapılmış olup ayrıca konu hakkında toplu bir şekilde değerlendirme yapılmıştır.

## 2. LİTERATÜR ÖZETİ

Literatür araştırması kapsamında kentleşme kavramı, imara aykırı yapılaşma, Türkiye’de çıkarılan imar affi yasaları ve günümüzde imar barışı olarak adlandırılan düzenlemeyi ele alan yayınlar incelenmiştir.

Tez çalışması aşamasında incelenen ve kullanılan yayınlardan öne çıkanlar ile kentleşme ve imar kavramı etkilerine ışık tutan bazı kaynaklara ilişkin özetler aşağıda yer almaktadır.

Çakır (2011), “Türkiye’de Göç, Kentleşme, Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar” isimli çalışmasında, göç, kentleşme ve gecekondu kavramlarını birbirleri ile ilişkilendirerek değerlendirmiştir. Bu doğrultuda Türkiye’de yaşanan göç ve gecekondu süreci, neden-sonuç ilişkileri içerisinde ve Devletin bu yapılaşmaya karşı izlediği politikalar dikkate alınarak anlatılmıştır. Gecekondu kavramına, başta toplumsal, sosyolojik olmak üzere ekonomik öneriler de sunularak çözümler ortaya konulmuştur.

Keleş (2012), “Kentleşme Politikası” başlıklı çalışmasında, kentleşmenin sadece bir nüfus birikimi olarak görülmesinin sonucu olgunun eksik kavranabileceğini belirtmiş, bu sebeple kentleşmeyi ekonomik, sosyal, siyasi ve toplumsal boyutların eşliğinde ele alarak tanımlamıştır. Kentleşme olgusunun Türkiye’deki sürecinin anlatıldığı çalışmada aynı zamanda gecekondu ve imar affi yasalarına da değinilmiş olup tarihsel süreç içerisinde ayrıntılı olarak neden-sonuç ilişkilerine dayanarak çözüm önerileri sunulmuştur.

İBB İSTAÇ Genel Müdürlüğü tarafından 1999 yılında düzenlenen “Kent Yönetimi, İnsan ve Çevre Sorunları” isimli sempozyumda yapılan “Terör, Demokrasi ve İnsan Hakları” başlıklı konuşmada göçler ve gecekondu kavramaları da dile getirilmiştir. Göçün ve terörün önüne geçilmesi için doğu bölgesinin kalkınması gerektiğini vurgulanmış, çözüm önerisi olarak genelde barınma ve ekonomik sorunların iyileştirilmesi gerektiği ve bölgede sosyal ve kültürel olarak yatırımlar yapılması gerektiği belirtilmiştir (Yazıcıoğlu, 1999).

Turan (2003), ‘‘Geçmişten Günümüze Kadar ıkarılan İmar Affi Kanunlarının İncelenerek Şehirciliğimize Etkilerinin Araştırılması’’ isimli çalışmasında sağlıksız ve çarpık kentleşme problemine çözüm olarak çıkarılan imar affi yasalarına değinmiştir. İmar affi yasalarının uygulama nedenlerini ve sorunlarını ele alınarak sağlıklı kentleşme için yapılan çalışmaların yetersiz olduğunu, imar konusunda yapılan bireysel hareketlerin daha denetimsel hâle gelmesi gerektiğini dile getirerek ekonomik çözüm önerilerini vurgulamıştır.

Kalabalık (2012), ‘‘İmar Hukuku Dersleri’’ isimli çalışmasında ise imar hukukunu geniş bir biçimde ele almıştır. İmar aflarının sonucunda kaçak yapılaşmaya bir çözüm önerisi olarak getirilen ıslah imar planlarının olumlu olumsuz yanlarını, imar mevzuatına aykırı yapıların çeşitlerini ve nasıl ortaya çıktıklarını aktarmıştır.



### 3. TÜRKİYE’DE KENTLEŞME SÜRECİNDE YASADIŞI YAPILAŞMA

İnsanlığın tarihi gelişiminin önemli etkenlerinden olan kentleşme evrensel bir süreçtir. Her şeyden önce Devletin üstlendiği sorumluluklar ve hizmetler bakımından faaliyetlerde bulunmasını gerektiren ekonomik, sosyal, fiziki ve nüfus artışındaki değişikliklerdir. Kentlerde görülen bir değişim süreci olan kentleşme, Devletin ödevlerinde bir artış meydana getirir.

İkinci Dünya Savaşı’nın sonlanması ile birlikte kentleşmenin toplumsal, ekonomik, siyasi ve çevresel problemlerinin doğurduğu sonuçların tamamını yaşayan ülkelerden biri de Türkiye’dir. Sonuçlara her açıdan ciddi bir planlama anlayışı ile müdahale edilmemesi ve günöbirlik, çelişik yaklaşımlarla çözüm aranması kentlerimizi yaşanması zor duruma getirmekte gecikmemiştir. Sanayide ve teknolojiye yaşanan gelişmeler, sosyal ve kültürel sebepler kentleşmenin tek sebebi olarak sayılamaz. Avrupa’da Sanayi Devrimi ile başlayan kentleşme süreci, Türkiye gibi gelişme kaydeden ölkelerde birçok farklı sebep barındırmaktadır. Ölkemizde sanayileşme ve teknolojik gelişmenin geç başlaması ve bir tarım ölkesi olması, bu ölkelerden farklılığın en büyük sebebidir.

Türkiye’de yaşanan kentleşme, sanayileşme ile yakın bir ilişki içinde olmuştur ancak kentleşme hızının sanayileşme hızı ile orantısız ve fazla olması birkaç merkezin diğerk büyük kent ve merkezlerinden daha fazla büyümesine neden olmuştur. Bunun sonucunda hizmetlerin yetersizliği, kentsel organizasyonların yeterli ve zamanında kurulmaması gibi sonuçlar ortaya çıkmıştır. Hızlı kentleşme, kentlerde konut bunalımı, gecekondulaşma, suç ve suçluların artması gibi sorunları da beraberinde getirmiştir (İşbir, 2003).

Kentleşmenin Türkiye’de başlıca nedenleri:

- Traktör ve biçer-döver gibi araçların tarımda kullanılmaya başlanması,
- Kırsal kesimde kişi başına düşen toprak yetersizliği,

- Kentlerdeki eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel alanlarda alternatiflerin kırsal kesimlere oranla daha fazla olması,
- Sanayinin geliştiği kentlerde kırsal alana göre daha fazla ve çeşitli iş olanaklarının çoğalması,
- Ulaşımında meydana gelen gelişmelerin sonucunda insanların kolay yer değiştirebilmesi ile kırsal ve ekonomik açıdan pazara açılmaya başlanması olarak sıralanabilir.

Ülkemizde genel olarak kentler, istihdam ve sosyal kültürel olanakları nedeniyle çekim merkezi hâlini almışlardır.

1950 yılına kadar olan dönemin temel özelliği, ülke bütününde güçlü bir kentleşme hareketinin bulunmamasıdır. 1935 yılında Türkiye’de kırsal nüfusun 12.355.736 olduğu bilinmektedir. Aynı tarihte 3.802.642 olan kent nüfusu 1950’de 5.244.337’ye yükselmiştir. Bu yıllar arasında kırsal nüfusta artış meydana gelmiştir ve 1950 yılına gelindiğinde 15.702.851 olduğu görülmektedir (TÜİK, 1995).

Cumhuriyet kurulduktan sonra yapılan ilk nüfus sayımında Türkiye’nin nüfusu 13 milyon 68 bin olduğu saptanmış olup nüfusun %75’inin köylerde, %25’inin ise şehirlerde yaşadığı bilgileri kayıtlara geçmiştir.

1927 ile 1950 yılları arasında bu oranda önemli bir değişim meydana gelmemiştir. Bu rakamların Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında çok düşük olduğu görülmektedir ve o dönemlerde Türkiye’nin tam bir tarım ülkesi olduğunun göstergelerinden biridir (DİE, 1956).

Sayım Yılları	Kentsel Nüfus	Oran (%)	Kırsal Nüfus	Oran (%)
1927	3.305.879	24,2	10.342.391	75,8
1935	3.802.642	23,5	12.355.376	76,5
1940	4.346.249	24,4	13.474.701	75,6
1945	4.687.102	24,9	14.103.072	75,1
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75,0

Çizelge 3.1. 1923-1950 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları (TÜİK, 2019).

Çizelge 3.1’de de görülebileceği gibi, 1923-1950 döneminde toplam nüfus içindeki kent ve kırsal nüfusları aynı oranda kalmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin kurulmasından itibaren, 1940’lara kadar geçen zaman zarfında, başkent Ankara haricindeki kentlerde kentleşme hızı oldukça düşüktür. 1930’lu yıllar Türkiye için tarımda makineleşmenin, kentlerde sanayileşmenin ve bölgeler arası ulaşım imkânlarındaki artışın, kırsaldan kente göçü az da olsa arttırmaya başladığı bir dönemdir. Bu gelişmeler çok düşük bir oranda olduğu için 1940’lı yıllara kadar Türkiye’de toplam nüfus içinde kırsal nüfus büyük bir çoğunluğu oluşturmuştur. Bunlara ek olarak, Anadolu’daki kentler genelde küçük ölçekli olduklarından ülke genelindeki kırsal alandan kentlere göç, bu dönem için önemli bir sorun hâline gelmemiştir (Görmez, 2004).

1950’li yıllara gelindiğinde ise Türkiye’de kentleşme hızının artmaya başladığı görülmektedir. Bu dönemde mevcut kentlerin hızı artarken, bir yanda da çok sayıda yerleşme nüfusları artarak kent statüsü kazanmıştır. Belirtilen artışı, o dönemde yaşanan sosyo-ekonomik gelişmeler ve buna ek olarak tarımda makineleşme ile toplumsal değişim etkilemiştir.

Tarımda makineleşmeye ve toplumsal değişime en büyük etkenlerden birisi 4 Temmuz 1948 tarihinde Marshall Yardımı kapsamında Türkiye ile Amerika Birleşik Devletleri (ABD) arasında imzalanan ekonomik iş birliği antlaşmasıdır.

Türkiye’nin Marshall Planı çerçevesinde yardımlar almaya başlamasıyla, modern tarım aletleri ve makineleri, orta çaplı endüstri için hammadde ve makineler ithal edilmiştir. Bunun yanında hidroelektrik tesislerine yatırımlar başlanmış, kamusal alanlar, okullar, hastaneler inşa edilmiş, kömür ocakları ve sulama tesisleri kurulmuş olup kara yolu yapımına da önem verilmiştir (Tören, 2007).

Makinenin tarımda kullanılmaya başlanması, üretim sürecinde ilkel yöntemlerin terk edilmesini ve yeni makinelerin kullanılmasını doğurmuş olup sonuç olarak tarımda çalışmasına ihtiyaç duyulan insan gücü azalmıştır (Keleş,2015). Azalan iş gücü ile birlikte kırsalda işsiz kalan insanların kentlere göç etmesi kaçınılmaz bir hâl almıştır. Aynı dönemde ulaşım alt yapısındaki gelişmeler de insanların hareketlerini

kolaylaştırdığından kentleşme hızını artırıcı bir etki olarak görülmektedir. Marjinal sektör denilen sektörün gelişmiş olmasından ötürü insanlar bu alanlarda iş gücü edinin yaşamlarını sürdürebilmesi ve sigortalı çalışma oranı yüksek olduğu için kişilerin geleceklelerini güvence altına almak istemesi, kentlere göçü hızlandırmıştır. “Boğulursan büyük şehirde boğul.”, “İstanbul’un taşı toprağı altındır.” şeklindeki yaklaşımlar da kentsel cazibenin ortaya çıkardığı deyimler arasındadır (Kaya, 2007).

Tarımda yaşanan gelişmelerin sebep olduğu göçün yanı sıra, doğum ve ölüm hızları nedeniyle yavaş ilerleyen nüfus artışı yerine, gelişen tıp teknolojilerinin yaygın halk sağlığı programları ile kullanılmasının neticesinde hastalıklardan kaynaklı ölüm hızı gerilemiştir.

Böylece yüksek bir nüfus artışının hakim olduğu bir döneme girilmiş ve köyden kente hızlı nüfus artışı, makineleşmenin ve toprak dağılımındaki dengesizliklerde bu dönemde kırsal nüfusu kente iten faktörlerden olmuştur (Peker, 1999).

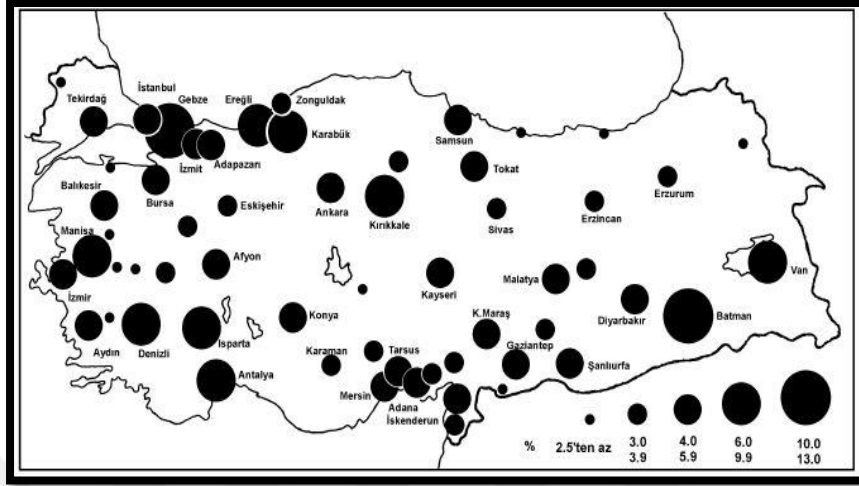
Sanayi alanında yapılan yatırımların genellikle büyük kentlere kurulmaları kırsaldaki insanların İstanbul, İzmir, Ankara ve Adana gibi kentlere göç etmesine sebep olmuştur (Tümertekin,1973).

Sayım Yılları	Kentsel Nüfus	Oran (%)	Kırsal Nüfus	Oran (%)
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75,0
1955	6.927.343	28,8	17.137.420	71,2
1960	8.859.731	31,9	18.895.089	68,1
1965	10.805.817	34,4	20.585.604	65,6
1970	13.691.101	38,5	21.914.075	61,6
1975	16.869.068	41,2	23.478.651	58,2
1980	19.645.007	43,9	25.091.950	56,1

Çizelge 3.2. 1950-1980 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları (TÜİK, 2019).

Çizelge 3.2 incelediğinde belirtilen dönemde kırsal nüfus oranının yıllara göre azaldığı görülmektedir. 1955’te yapılan nüfus sayımında kırsal nüfus oranı %71,2’ye gerilerken kentsel nüfus oranı %28,8 e yükselmiştir. 1965’i izleyen beş nüfus sayımında, yıllık ortalama kentleşme hızının sırasıyla %7,2, %6,3, %5,1, %4,3, %4 ve

%3,6 olmasına karşılık, kentsel nüfusta yaşanan mutlak artış bu dönemlerde 3 ile 5 milyon kişi arasındadır. Ayrıca 1927’de nüfusu 10.000’den fazla olan 66 olan kent sayısı 1950’de 102’ye, 1960’da 147’ye, 1970’te 238’e, 1980’de ise 320’ye çıkmıştır.



Şekil 3.1. 1950-1980 döneminde Türkiye’de nüfusu 50.000’i aşan kentlerin yıllık nüfus artış hızları (Işık, 2005).

Şekil 3.1’de verilen 1950-1980 yılları arasında nüfusu 50.000’ i aşan kentler işaretlenmiş olup nüfus artış hızları yüzdelik olarak ifade edilmeye çalışılmıştır. İstanbul, İzmir, Ankara, Van, Batman ve Diyarbakır’da nüfus artış hızı %6 - %13 arasındadır. Nüfus artış hızınının sanayi ve sahil kesimlerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

1950-1960 yılları arasında binde 52,4 olan kentsel nüfus artışı, 1960-1965 yılları arasında binde 39,7’ye gerilemiş olup 1965-1970 yıllarında ise binde 47,3’e çıkmıştır. 1960-1970 yıllarında görülen azalmada, destekleme alımlarının uygulanması ile kırsal gelirde azda olsa bir artışın meydana gelmesi etkili olmuştur. 1975-1980 yıllarında büyük kentlerde görülen şiddet olayları da kentlere göçün itici bir özelliği olmuştur. 1967-1971 yılları arasında başta Almanya olmak üzere Avrupa ülkelerinin nitelikli iş gücü talepleri Türkiye için önemli bir pazar hâline gelmiştir ve kırsaldan kente göç edenler için Avrupa alternatif olmuştur. Sonuç olarak yurt dışına resmi yollara 569.238 kişi göç etmiştir(Yener, 1974).

1970-1980 yılları arasında kentleşme hızında düşüş meydana gelmiş, 1980'den sonra yeniden artış göstermiştir. 1980'de 19.645.007 olan kentsel nüfus, 1990'da 33.000.000'a ulaşmıştır. Bu dönemde büyük kentler, merkezi yönetimden yerel yönetimlere aktarılan kaynakların sonucunda hareketlenmiştir. Aktarılan kaynaklar alt yapı hizmetlerinde kullanılmış ve oldukça ciddi bir sonuç elde edilmiştir. Kentlere yapılan yatırımlar bir taraftan kentin alt yapısını elverişli hâle getirmiş diğer taraftan da kentsel girişimciliğin hâkimiyetinin kurulmasında önemli bir rol oynamıştır (Şengül, 2009).

1980-1990 yılları arasında Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde baş gösteren terör sonucunda insanlar zorunlu bir göç süreci yaşamışlardır. Bunun sonucunda daha gergin ve dışlayıcı bir kentleşme ortamı meydana gelmiştir ve bu özelliği ile diğer dönemlerden farklı olduğu görülmektedir. Göç edilen kentlerde zaten var olan kentsel sorunlar, göçlerin etkisiyle de daha da artmıştır. Önceki dönemlerde bütünleşmenin yolu olan hemşericilik ilişkileri bu sefer tam tersi bir görev görmüştür. Kentlerde farklı gruplar ve içe kapalı cemaatler meydana gelmiştir. Varoşlar ve arka mahalleler gibi tanımlar ortaya çıkmış olup kentte keskin kitleler oluşmuştur (Işık, 1999).

Bu dönemdeki gecekondu alanlarında, kentin hızla büyümesinden dolayı konumlarında değişimler meydana gelmiştir. Kuruldukları yıllarda kentin dışında kalan bu alanlar, kentin genişlemesinden sonra kent içinde kalmış ve bunun sonucunda gecekondu alanlarının değerinde artış olmuştur.

Gecekonduların kurulu olduğu arsaya el koymak isteyen gecekondu sahipleri, mevcut yapılarına ek yapmak ya da yıkıp yerine kaçak bina yapmak gibi yollar denemişlerdir. Bunun gibi olaylar gecekondu alanlarının barınmadan çok kentteki rantta sahip olmanın ve 1980 yılı sonrası zorlu koşullarda kente tutulmanın temel amacı olarak algılanmasına sebebiyet vermiştir.

1980 ile 2000'li yıllara uzanan dönem neo-liberal politikaların hâkim olduğu bir süreçtir. Dönem içerisinde gecekondu alanları değişen mekân algısının bir sonucu olarak rant alanları hâline gelmiştir. Bu alanlar için Devletin politikası kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondu sahiplerini sermaye ile birleştirip gerekli şartların oluşmasını sağlamak olmuştur. 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi kentsel

dönüşüm kavramının uygulanmasında önemli bir etken olmuştur. Orta ve üst sınıflar için kent merkezlerinden kentin dışına bir göç yaşandığı gözlenmektedir. 2000’li yıllara gelindiğinde neo-liberalizmin etkisi önceki yıllara göre daha fazla görülmektedir.

Bu dönemde büyük sermayenin kentsel alanda etkisi somutlaşmakta olup sermaye tarafından hayata geçirilen çok sayıda kentsel olgu çıkmakta ve kent bu kapsamda yeniden organize edilmektedir.

<b>Sayım Yılları</b>	<b>Kentsel Nüfus</b>	<b>Oran (%)</b>	<b>Kırsal Nüfus</b>	<b>Oran (%)</b>
1980	19.645007	43,9	25.091.950	56,1
1985	26.865757	53,0	23.798.701	46,9
1990	33.326.351	59,0	23.149.684	41,0
2000	44.006.274	64,9	23.797.653	35,1
2007	49.747.859	70,5	20.838.397	29,5
2010	56.222.356	76,2	17.500.632	23,7
2012	58.448.431	77,3	17.178.953	22,7
2017	74.761.132	92,5	6.049.393	7,5

Çizelge 3.3. 1980-2017 dönemi kentsel ve kırsal nüfusun gelişimi ve oranları (TUİK, 2019).

TUİK verilerinden görüldüğü üzere kırsal nüfusun günümüzdeki oranı %7,5 e kadar düşmüş olup toplam nüfusun %92,5 i kentsel alanlarda yaşamaktadır. Çizelge 3.3’te ki sonuçlardan, 1980’den günümüze kadar geçen yaklaşık 40 yıllık süre içerisinde kırsaldan kente göçün sürekli olarak arttığı anlaşılmaktadır.

2005 yılında gündeme gelen Köylerin Altyapısının Desteklenmesi (KÖYDES) İçişleri Bakanlığının Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü tarafından Vali ve Kaymakamların önderliğinde, İl Özel İdareleri ve Köylere Hizmet Götürme Birlikleri aracılığıyla mahalli imkânlar göz önünde bulundurularak, kırsal kesime altyapı, yol, heyelan ve sel hasarları, dere ıslahı ve içme suyu gibi hizmetlerin köylere götürülüp yaşam kalitesinin artırılması amaçlanarak, kentleşme hızın azaltılması planlanmıştır.

Ayrıca bu dönemde Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi (KENTGES) Eylem Planının ön hazırlık çalışmaları başlayıp, Yüksek Planlama Kurulu’nun 25.10.2010 tarih ve 2010/34 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup 4 Kasım 2010 tarihinde 27749

sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. Kentleşme ve imar konularında merkezi ve yerel idareler için yol haritası olan KENTGES, yapılaşma ve yerleşme konularında, ekonomik, sosyal ve kültürel alanda güçlenmesine altlık oluşturmayı amaçlamaktadır. Sürdürülebilir KENTGES’in amacı daha kaliteli bir çevre sağlamak, toprak ve su kirliliğini en aza indirmek, toplumun refahını en yüksek seviyeye çıkarmak ve ekolojik değerlerle uyumlu kentsel gelişme oluşturmaktır (KENTGES, 2010).

Son yıllarda Türkiye’ye göç eden insanların yabancı uyruklu olması kentlerde kültürel, toplumsal ve ekonomik sorunların yanı sıra konut sorununu da peşinde getirmiştir. Günümüzde konut olarak kullanılmaması gereken birçok mekân konut olarak kiralanıp, satılmakta olup bunun sonucunda ciddi sağlık problemleri ile karşılaşmak kaçınılmazdır. Sınır kentlerimizin hızla göç almasından dolayı plansız konut ve iş yeri yapımı artmış olup bu durumdan kentlerin geleceği olumsuz yönde etkilenecektir. İmar planlarına aykırı konutlaşan alanların oranı göçle birlikte daha da artmıştır.

Şehir	Yıl	Nüfus	Alınan Göç	Verilen Göç	Net Göç Hızı
İSTANBUL	2017-2018	15.067.724	385.482	595.803	-13.9
ANKARA	2017-2018	5.503.985	184.382	221.747	-6.8
İZMİR	2017-2018	4.320.519	130.092	117.113	3.0
İSTANBUL	1975-1980	4.074.806	557.082	268.429	73.4
ANKARA	1975-1980	2.423.789	253.407	203.908	20.6
İZMİR	1975-1980	1.685.725	203.777	83.881	73.7

Çizelge 3.4. İstanbul, Ankara ve İzmir’in 40 yıl içerisindeki göç verilerindeki değişim (Kasparoğlu, 2019).

Çizelge 3.4’te Türkiye’deki üç büyük kentin belirtilen yıllarda ki göç oranları gösterilmektedir. 1975-1980 dönemi ile günümüzü kıyasladığımızda net göç oranının azaldığını, İstanbul ve Ankara’da verilen göçün alınan göçten daha fazla olduğu görülmektedir. Başka bir anlatımla, göç hızının günümüzde 1980’li yıllara oranla azaldığı görülmektedir.

Sonuç olarak; günümüze kadar 70 yıllık bir kentleşme serüvenine sahip Türkiye’de, yaşanan kentleşmeye bağlı olarak farklı problemlerde artmıştır. Göç alan kentler,



plansız ve düzensiz şekilde ilerleyen ve yeteri kadar kontrol edilemeyen kentleşme sonucu sağlıklı yaşam alanları ve imar mevzuatına aykırı yapılaşmaları oluşturmuştur.

Kentleşme hareketi için önemli alanlar olarak gösterilen konut, arsa, istihdam, altyapı vb. konularda Devlet politikaları genelde yetersiz kalmıştır. Dolayısıyla göç eden kişiler belirtilen karşılaştıklarında genellikle kendi olanaklarıyla gayriresmî yollarla sorunları çözmeye çalışmaktadır ki bunun en belirgin örnekleri gecekondulaşma, hisseli parselasyon ve kaçak yapılaşmadır (Adıyaman, 2008).

### **3.1 İmar Mevzuatında Yasadışı Yapılaşma**

İnsanların toplum olarak bir arada sağlıklı ve huzurlu yaşayabilmeleri için belli bir düzen gerekmekte olup bu düzenin sağlanması içinde birtakım kurallar bütünlüğüne ihtiyaç vardır. Belli bir düzenin olmadığı yerlerde zamanla kargaşa ve çatışma ortamı oluşur. İmar faaliyetlerinin belli bir düzene tabi tutulmaması durumunda sağlıklı ve çarpık kentleşme meydana gelir. Bunun sonucunda kamu düzeni ve kamu güvenliği tehlikeye girer. Bahsi geçen düzen ve kuralların olmamasından dolayı doğacak sorunlar ve bunların gerekçelerinden dolayı imar faaliyetlerinin belli bir düzene ve kurallara tabi olması ve hatta zorunluluğu ortaya çıkar. İmar mevzuatı; kamunun fiziki yapıya yön vermek için koyduğu yasal sınırlamalar olarak kabul edilebilir (Bilgen ve Özcan,1989).

İmarla ilgili mevzuatın konusu; taşınmaz mal mülkiyetinin, kamu yararı, şehircilik ve mimarlık ilkelerinin uygulama olanakları açısından kısıtlanmasıdır. Taşınmaz mal mülkiyetinin getirdiği haklar, toplumda herkesin olanaklardan eşit şekilde faydalanması ve sağlıklı bir kentleşme oluşması için kanunun, mülkiyet üzerinde kısıtlama hakkıdır. Bu iki nokta arasında kurulan dengeler imar mevzuatının çerçevesini oluşturmaktadır (Bilgen ve Özcan,1989).

Kentlere göç eden insanların, çalışmada belirtilen, özetle; kırsal alanın itici gücü, kentsel alanın çekim gücü olarak adlandırılan gerekçeler nedeniyle kentlere göç eden insanların barınma problemini kendi imkânlarıyla çözmeye çabaları sonucunda mevzuata aykırı sağlıklı ve çarpık yapılaşma alanları kentsel alanlara eklenmiştir.

Kentlerde kısa sürede oluşan bu yerleşmeler, kısmen kentlerin çöküntü mahallelerinde, kısmen sanayi alanlarının yakın hinterlandında, kısmen de merkez dışındaki kent çeperlerinde ve genellikle de akraba ve hemşeri ilişkilerine göre gelişmiştir. Bu yerleşimlerin bir kısmı kamu arazileri üzerinde (gecekondular), bir kısmı da büyük arazi parçalarının küçük parseller halinde hisseli parsellasyon ile satışı yapılan arazi parçaları üzerinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak düzensiz ve sağlıklı bir şekilde meydana gelen imar faaliyetleri sonucu imar mevzuatına aykırı yapılaşma örnekleri doğmuştur.

<b>Kanun ve Numarası</b>	<b>Resmi Gazete Sayısı ve Tarihi</b>	<b>Kanun Amacı</b>
<b>3194 İmar Kanunu</b>	<b>18749 09.05.2014</b>	Bu kanun yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlama amacıyla düzenlenmiştir.
<b>2960 Boğaziçi Kanunu</b>	<b>18229 14.06.2004</b>	İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir.
<b>634 Kat Mülkiyeti Kanunu</b>	<b>12038 02.07.1965</b>	Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Bu özel mülkiyet hakkında hükümler içeren kanundur.
<b>2895 Toplu Konut Kanunu</b>	<b>18344 17.03.1984</b>	Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabii olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesidir.
<b>2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu</b>	<b>18113 23.07.1983</b>	Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir.
<b>3402 Kadastro Kanunu</b>	<b>19512 09.07.1987</b>	Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.
<b>4708 Yapı Denetimi Hakkında Kanun</b>	<b>24461 13.07.2001</b>	Can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Çizelge 3.5. Türkiye’de imar mevzuatı kapsamında başlıca kanunlar (Kasparoğlu, 2019).

İmar mevzuatı kapsamında diğer önemli yasa ve yönetmelikler aşağıdaki gibidir:

- 29030 sayılı Resmî Gazete’de 14.06.2004 tarihinde yayımlanan 644 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

- 25531 sayılı Resmî Gazete’de 23.07.2004 tarihinde yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu,
- 25874 sayılı Resmî Gazete’de 13.07.2005 tarihinde yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 18215 sayılı Resmî Gazete’de 08.11.1983 tarihinde yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 18916 sayılı Resmî Gazete’de 02.11.1985 tarihinde yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği,
- 301113 sayılı Resmî Gazete’de 03.7.2017 tarihinde yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.

3194 sayılı İmar Kanunu 5. Maddesinde yapı; karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi ve hususi, yeraltı, yerüstü inşaatı ile bunları ilave, değişikliği ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir, şeklinde ifade edilmektedir.

İmar hukukunda ise sabit veya hareketli, ana yapı ve ana yapıya ek olarak inşa edilen yapılar, bu yapılar üzerinde yapılan değişiklikler, tadilat, temelin yapımı başlanmış veya sömel betonu dökülmüş şartıyla inşaatına başlanmış olanlarda yapı sayılmaktadır (Kalabalık, 2012).

İmar mevzuatına aykırı yapı, yapının başladığı tarihten itibaren izinsiz olan ve bundan dolayı yasalarla örtüşmeyen yapılarla, yapımına başlanırken imar mevzuatına uygun ancak ilerleyen zamanlarda çeşitli sebeplerden ötürü aykırı yapı hâline gelmiş yapıları ifade etmektedir.

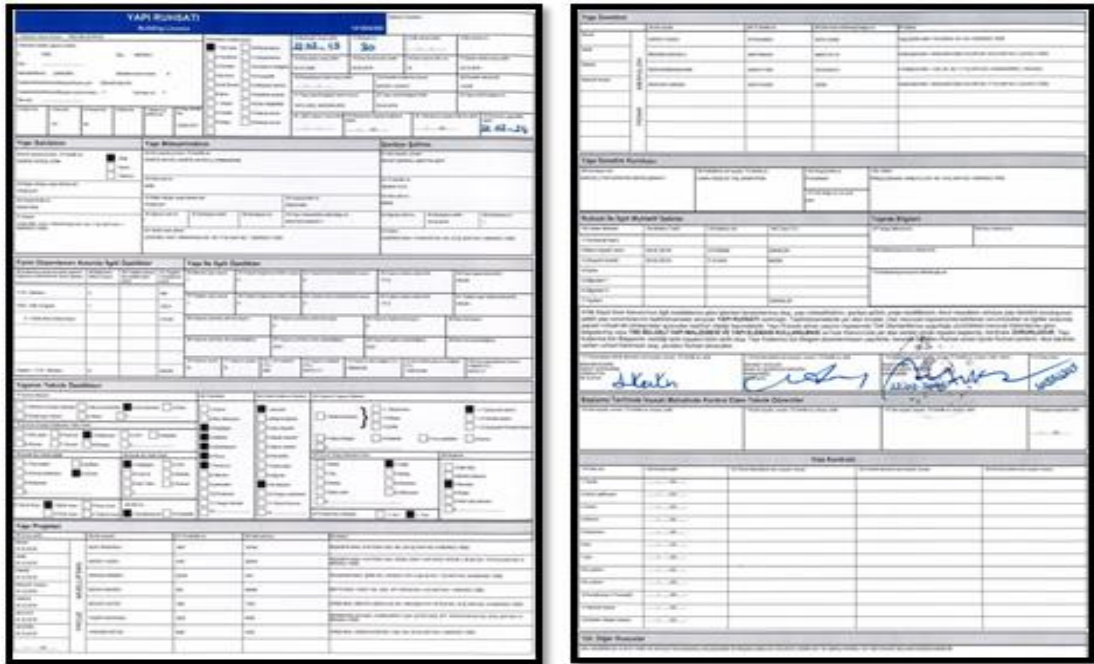
Kanunun hükümlerine göre ruhsat almadan başlanılan ya da ruhsat ve eklerine uygun olmayan yapıların tespiti; ilgili kamu kurumu aracılığıyla tespiti, ihbarı ve bir şekilde bu durumdan haberdar olması üzerine, belediye veya valiliklerce kanuna uygun olmayan bir ayrılık olduğu tespit edildiği takdirde, yasalara göre gerekli işlemlerin yapılması gerekmektedir.

### 3.1.1 İmar mevzuatına aykırılığın niteliği

Bu başlık altında imar mevzuatına aykırı yapıların nitelikleri ele alınmıştır.

#### 3.1.1.1 Ruhsatsız yapılar

Yasa gereği yapılar, belediye sınırları içinde 1/1000 ölçekli imar planına göre ruhsata bağlanır. Yapı bu alanların dışında kalıyor ise valilikten ruhsat alınarak yapılabilir. Ruhsat alma zorunluluğuna uymadan yapılan yapılar, ruhsatsız yapı olarak adlandırılır. Bu yapılar toplumda “kaçak inşaat” olarak da bilinmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nda istisna yapılar dışında her yapı için ruhsat alınmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir (Madde 27). Yapımına başlarken ruhsatı bulunan ya da daha sonradan ruhsatın idare tarafından iptali durumundaki yapılar da yasal süreci içinde yapıldığı için ruhsatsız olarak adlandırılır. Çünkü yapı ruhsatlı durumdan ruhsatsız durum statüsüne girmektedir. Türkiye’de 18 milyonu aşan yapı stokunun %67’sini yani 12 milyon konutun ruhsatsız veya kaçak olduğu belirlenmiştir (Kalabalık, 2012).



Şekil 3.2. Yapı ruhsatı (Kişisel Arşiv, 2019).

Yapının inşa edilmesi yasal açıdan bazı izinler gerektirir. Bu doğrultuda alınması gereken ilk ve en önemli belge yapı ruhsatıdır. Yapı ruhsatı, hazırlanan proje dâhilinde ilgili inşaatın yapımına başlanması için verilen izin belgesi olarak tanımlanır.

3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda verilen yapı ruhsatı, bir yapı izin belgesi olmasının yanı sıra, kanuni açıdan da belirli bağlayıcı hükümler ve yükümlülükler içerir. Bu anlamda yapı ruhsatının alınması inşaata başlamak için zorunluluk ifade eder.

Şekil 3.2’de, Rize Belediyesi tarafından 22.03.2019 tarihinde verilmiş bir ruhsat örneği gösterilmiştir. Geçerlilik tarihi 22.03.2024 olup 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerince ruhsatın alındığı andan itibaren alınan ruhsat izinleri, alınan tarihten itibaren 2 yıl boyunca inşaatın başlamasına izin verilir.

Ruhsatta; yapı adresine, yapı sahibinin, müteahhidin, proje müelliflerinin, şantiye şefinin ve yapı denetim firmasının bilgileri ile yapının teknik özelliklerine ve ruhsat ile ilgili muhtelif gelirlere yer verilir.

### **3.1.1.2 Ruhsat ve eklerine aykırı yapılar**

Yapıyı yapan kişi, 1/1000 ölçekli imar planına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer kanun ve yönetmeliklerle bulunan hükümlere uygun bir şekilde ruhsat almış ve inşaata başlamış olsa bile bitene kadar imar mevzuatına uygun bir biçimde devam ettirmek zorundadır. Yani yapı sahibi, ilgili idare tarafından onaylanan proje ve ruhsata uygun hareket etmelidir. Kanunun belirttiği yükümlülüklere uymayan yapılar “ruhsat eklerine aykırı yapılar” grubunu oluşturur.

Yapının projesinde, parsel içindeki oturma alanı, konum, kat yüksekliği, kat adedi, mimari projesi, doluluk ve boşluk, cephe hareketleri, merdivenler vb. kısımlarda projeye aykırı değişiklikler yapıldığında, bu yapılar ruhsat ve eklerine aykırı yapılara örnek gösterilebilir. Eğer ruhsat projesinde bir değişiklik istenilir ve yapılırsa, yapı sahibi bunu ilgili idareye bildirip, izin almak zorundadır. Yasa gereği yapılar, planlı alanlarda 1/1000 ölçekli imar uygulama planına göre plansız alanlarda ise plansız alanlar imar yönetmeliğine göre ruhsata bağlanır. Dolayısıyla belediye sınırları içinde ruhsatlar ilgili belediyeden, belediye sınırları dışında ise vilayetten verilir.

Ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, fen ve sağlık kurallarına, mimari projeye aykırı olanlar, parselin ön cephesine yaklaşma mesafesi, yapının büyüklüğü, yapının

derinliği, açık ve çıkmalarındaki değişiklikler, komşuya yaklaşma mesafesi, estetik açısından uygun olmayan yapılar şeklinde sınıflandırılabilir.

### 3.1.1.3 Fen kurallarına aykırı yapılar

İmar düzeninde, yönetmelik ve ilgili idare tarafından verilecek ruhsat kadar yapılacak olan yapıların sağlık ve fen kurallarına uygun olması da önemlidir.

İmar Kanununun ilk Maddesinde “Bu kanunun amacının yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaları plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.” denilmektedir. Fen kuralları; zemin, malzeme ve jeolojik etütlerin uygunluğunu belirleyen teknik ve mühendislik kurallarıdır. Bu kurallara uyulmaması halinde fen kurallarına aykırı yapı olarak kabul edilir.



Şekil 3.3. Ruhsatsız yapı örneği (CNN Türk, 2018).

Şekil 3.3’te görülen 8 katlı bina, Rize İli Muradiye Beldesi’nde yaşayan bir vatandaş tarafından arazi yetersizliğinden dolayı inşa edilmiş olup bölgede sıkça yaşanan sel felaketleri sonucu sürekli tehdit oluşturan ruhsatsız bir yapı örneğidir. İlgili yapı fen, estetik, sağlık gibi birçok alanda imar mevzuatına aykırılık teşkil etmektedir.

Bölgede Ağustos 2018 tarihlerinde görülen yoğun yağışın etkisi sonucu bina, altından akan derenin taşmasıyla çevre için büyük bir risk hâline gelmiştir. Yaşanan sel felaketi sonrası bina sahibi, yapısında mevzuata aykırı bir durum olmadığını söyleyerek sorunun dereden kaynaklı olduğunu söylemiştir. 25 yıl önce 3 katlı inşa edilen, ardından ise ilave katlarla 8 kata çıkan dere yatağındaki bina için sahibi “imar barışı” başvurusunda bulunmuş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından arazi kamulaştırılarak bina yıkılmıştır.

#### **3.1.1.4 Sağlık kurallarına aykırı yapılar**

Yapılacak yapının iç ve dış alanının sağlık açısından yaşamaya elverişli olması, canlının yaşamına zarar veren duman, koku, kirlı su ve havanın hâkim olduğu alanlardan uzak durulması, yapıda kullanılan malzemeye özen gösterilmesi, insan üzerinde olumsuz sonuçları olan enerji nakil hatlarına belli bir mesafede olması gibi etkenlere dikkat edilmesi yapıları sağlık kurallarına uygun biçime getirir. Sağlık kuralları ile ilgili hükümler İmar Kanunu'nun 23. Maddesinde yapının bulunduğu alanlarda pis su mecraları hakkında düzenlemelere yer verilmiştir.

Sanayi, endüstri ve katı atık tesisleri gibi yerlerde konut alanları ile arasında sağlık bandı konulmasının mecburi kılındığı, iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin 16. Maddesinde belirtilmektedir. Sağlık koruma bandı içerisinde yer alan taşınmazlarda yapı yapılamayacağı gibi bu alanlarda yürürlükte olan imar planlarında da bu yerler konut kullanımına ayrılamaz. Bahsedilen vb. yapılar sağlık kurallarına aykırı yapılardır.

#### **3.1.1.5 Estetik kurallarına aykırı yapılar**

3194 sayılı İmar Kanunu 41. Maddesinde, belediyelerin veya valiliklerin binaların yüzlerini tayin edilen şekilde kapatabileceklerinden bahsedilmektedir. Yapı sahiplerinin kanun hükmünde bulunan mükellefiyetlere göre hareket etmemesi durumunda ilgili idare tarafından yasal gereği yapılır ve masrafı gayrimenkul sahibinden alınır.



Bu ve bu tür yaptırımlar şehirlerin estetik açıdan daha hoş görülmesi içindir. Yapıların cephe hattından önde yapılmaması, tarihi eserleri kapatmaması, çatı ve kiremit renklerinin belirli bir renkte olması estetik açısından önemlidir. Cephede meydana gelecek değişiklik yönetmelik gereği ruhsat alınmasını gerektirmez (Kalabalık, 2012).



Şekil 3.4. Cephe örneği (İBB Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2018).



Şekil 3.5. Cephe projesi öneri örneği (İBB Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2018).

Yukarıda görülen Şekil 3.4 ve 3.5'te İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün şehrin estetiğini düzenlemek adına Üsküdar İlçesi'nde, Hâkimiyet-i Milliye Caddesi üzerinde bulunan taşınmazlar için yaptığı cephe rehabilitasyon projesine ait birer örnek gösterilmektedir. İlgili kurum İstanbul'un muhtelif alanlarında ömrünü tamamlamak üzere olan, İstanbul silüetine uygun



olmayan cepheler için buldukları bölgenin özelliklerine göre rehabilitasyon projeleri uygulamaktadır.

Hazırlanan projeler kapsamında cephelerde; dış cephe malzemesi, tabelalar, çatı malzemesi, yağmur olukları, doğramalar ve her türlü (klima, anten vb.) eklentiler ile ilgili düzenlemeler yapılmaktadır. Proje hazırlandıktan sonra uygulaması için İBB Yapı İşler Müdürlüğüne gönderilmekte olup uygulama öncesi yapı malikleri ile bilgilendirme toplantıları yapılmaktadır. Vatandaşın binasını Yapı İşleri Müdürlüğüne yaptırması durumunda, bölgenin ekonomik şartlarına göre proje uygulama bedelinin %5 ile %30 arasındaki tutarı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanmaktadır. Bina sahipleri binayı projeye uygun olmak şartıyla istedikleri bir firmaya da yaptırabilir ancak bu durumda İBB'den herhangi bir bedel talep edemez.

### **3.1.1.6 Trafik kurallarına aykırı yapılar**

3194 sayılı İmar Kanunu 34. Maddesinde; “İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında taşıt ve imar planlarıyla trafik ve yaya yollarının düzenlenmesi bunun yanında, yaya kaldırımlarının da yapı yaparken özellikle göz önünde bulundurulması, trafik ve yaya akışını engellememesi yolunda önlemler alınması, bununla birlikte tehlikeye neden olabilecek bütün aksaklıklar ve olasılıklar önceden öngörülerek alınması gerekli tedbirlerin alınması zorunludur. Yapı yayaların geliş ve gidişlerinin zorlaştırılmaması, yapının, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri 20D.6.D., T.13.10.2005, E:2003/7653, K:2005/4727. K.İ.B 20 aydınlatılmasının zorunlu olduğu, yapının yol kenarına yapılması halinde, taşınmaz sahibi veya inşaatı yapan kişi veya kuruluşun, gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi tedbirleri almaları gereklidir. Zemin katlarda, dükkân yapılmasına izin verilen yapıların yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçelerinin yayaya açık bulundurulacağı ve yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve engelleyici başka herhangi bir şey yapılamaz” hükümleri bulunmaktadır.

Bu madde hükümlerinde bulunan trafik kurallarına uymadan, trafik akışını olumsuz yönde etkileyecek yapılar imar hukukuna aykırı yapılardır.

### **3.1.1.7 Şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı yapılar**

İmar planlarının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olması gerekir. Sağlıklı bir çevre oluşturmak için imar planı yapımına başlanmadan günümüz şartları ile gelecekte oluşabilecek durumlar birlikte ele alınmalı, böylece imar planlarının temel amaçlarından biri olan kamu yararı ilkesinin göz önünde bulundurulması gerekir. Kamu yararı gözetilmemesi, planları imar mevzuatına aykırı hâle getirir.

İmar Planlarının yapılması ve değişiklikleri sırasında uyulması gereken şehircilik ilkeleri, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri olarak özetlenebilir. Buna örnek olarak, alt yapı alanları, resmi kurum alanları ile ilgili düzenlemeler ve artan nüfus yoğunluğu sonucu uygulanacak kurallar şehircilik ilkelerine örnek olarak gösterilebilir (Çalışkan, 2016).

### **3.1.1.8 İmar mevzuatına aykırı diğer yapılar**

Bu başlık altında imar mevzuatına aykırı yapılar örneklendirilerek anlatılmıştır.

#### **3.1.1.8.1 Taban alanı kurallarına aykırı yapılar**

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesinde taban alanı; yapının parsel oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alan olarak tanımlanmış, bahçede yapılan eklentiler taban alanı içinde sayılmıştır. Aynı maddede taban alanı kat sayısı (TAKS) tabanın parsel alanıdır. Parsel içinde bina yapılması mümkün olan azami bina alanı ve bu alanın parsel alanına oranı %40'ı geçemez.

Planlı alanlarda taban alanı imar uygulama planına göre belirlenir. Taban oturma alanı, uygulama imar planı ya da ilgili yönetmeliğin 4. Maddesine uymayan yapılar da hukuka aykırı yapılardır.

### 3.1.1.8.2 Komşu mesafeleri ile ilgili kurallara aykırı yapılar

Yeni bir yapı yapılırken imar planı ve imar mevzuatına göre komşu mesafelerinin diğer ilkeleri yanında komşu mesafelerine ilişkin esasların göz önünde bulundurulması gerekir. Aksi hâlde, komşu mesafelerine uyulmadan yapılan yapılar, imar mevzuatına aykırı yapı hâline gelir (Kalabalık, 2012).

### 3.1.1.8.3 İmar uygulama planına önerilen yola aykırı yapılar

İmar planının onaylanmasından önce ya da sonra önerilen yolu dikkate almadan tabanda ya da üst katlarda yolu kısmen ya da tamamen kapatan yapılarda imar mevzuatına aykırılık oluşturmaktadır. Özellikle yerleşilebilir alanı çok kısıtlı olan eğimli ve taşkın alanlı bölgelerde örneklerine sıkça rastlanmaktadır.



Şekil 3.6. İmar yoluna aykırı bir yapı örneği (Sabah Gazetesi, 2016).

Rize’de bulunan arazinin ortasından yolun geçmesi sonucu yapı sahibi, inşaat taban alanının azalması üzerine Şekil 3.6’da görüldüğü gibi mevcut imar yolunu binanın altına alarak kendince araç geçişine izin vermiş ve aynı zamanda yapıyı daha geniş bir alanda kurmuştur.

Şekilde görülen yapı, imar uygulama planında önerilen yola uygun olmadığı için imar mevzuatına aykırı yapı örneğidir.

#### **3.1.1.8.4 Ön cephe hattına aykırı yapılar**

Cephe hattı İmar Kanunu'nda, “Şehirleri belirli bir estetik yapıya kavuşturmak modern kentleşme anlayışına uygun bir yapılaşmayı sağlamak için imar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmediği takdirde beş yıllık imar programı içinde olup olmamasına göre, 10. Maddede belirtilen müddetler içerisinde 18. Madde hükümleri uygulanmadığı veya başka bir şekilde halledilmesine olanak bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.” şeklinde ifade edilmektedir.

Şehrin modern ve estetik anlayışından uzaklaşmaması için cephe hattı belirlenmeli ve yapılaşma yapılırken en ön cephe hattı da dikkate alınmalıdır. İmar planı ya da yönetmeliğin belirlediği ön cephe hattının ihlal edilmesi durumunda da yapı mevzuata aykırı yapı olarak kabul edilir.

#### **3.1.1.8.5 Bina derinliğine aykırı yapılar**

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 19 Maddede, “Bina Derinliği = Ön Bahçe Mesafesi + Bina Yüksekliği / 2 olarak formüle edilmiştir. Bu maddenin 2. bendi, bina derinliği daha fazla olsa bile, 40 metreden fazla derinlikte bina yapılamayacağını ve her halükarda yapılacak binanın taban alanı katsayısının % 40'ı aşamayacağı şeklinde düzenlenmiştir. Formülün kullanılması sonucunda 10 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi, 2 metreden az olmamak üzere 10 metreye çıkartılabilir” denilmektedir.

İmar planında aksine bir hüküm olmadığında yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır. Buna göre ruhsata aykırı ya da ruhsat almadan yapılan planlı ve plansız alanlardaki yapılarda bina derinlikleri itibariyle meydana gelen aykırılık mevzuata uygun kabul edilmez.

### **3.1.1.8.6 İmar planı bölgeleme ile ilgili kurallara aykırı yapılar**

İmar planında konut için ayrılan alana sanayi veya ticaret ile ilgili tesisler kurulamayacağı gibi, yeşil alan olarak ayrılmış olan alana buranın kullanımını engelleyecek herhangi bir yapı yapılamaz.

Bölgeleme; yoğunluk, yükseklik, yapı alanı ve mimarlık gibi pek çok açıdan söz konusudur ve karakter bölgelemesi, yükseklik bölgelemesi, yoğunluk bölgelemesi olarak üçe ayrılır.

Yani yapıların işlevi, konumu, büyüklüğüne vb. göre yapılan tüm uygulamalar imar planı hükümleri doğrultusunda olmalıdır. Bölgeleme dikkate alınmadan yapılan yapılar imar mevzuatına aykırılık teşkil eder.

### **3.1.1.8.7 Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar**

Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar, yapıldığında imar mevzuatına aykırı olmayan ancak zaman içerisinde bu yapıların deprem, su baskını vb. fiziksel sebeplerden dolayı ömürlerini tamamlayan yapıları kapsamaktadır. Bu yapılar riskli yapı pozisyonuna gelirler ve yıkılacak durumdadırlar.

Örneğin; Rize’de 1960’lı yıllarda 350.000 metrekarelik alan deniz dolgusu yapılarak yapılaşmaya açılmıştır. Günümüzde üzerinde 70 bin kişinin yaşadığı bu alanda deniz seviyesinin altında kalan bina temellerinde (valilik, belediye, kültür merkezi gibi binaların da yer aldığı) çok sayıda bina inşa edilmiş olup temellere sızan tuzlu sudan dolayı demirlerin özelliğini kaybettiği, çaplarının azaldığı ve korozyon sebebiyle zarar gördüğü bilinmektedir. Bu yapılar yıkılacak dereceye gelmiş ya da gelebilecek yapılara örnektir. Yaşanan bu olumsuz durumun ve sorunların çözüme kavuşması için etüt raporlarının standartlara uygun yapılması, tehlikeli alanların imara açılmaması, jeolojik etütler yapılmadan yerleşime uygun durumda olmayan alanlara yeni yerleşim yerleri oluşturulmaması ve riskli binaların ivedilikle tespiti, gerekirse bölgesel kentsel dönüşüm programlarının başlatılması gerekmektedir. Belirtilen kapsama giren yapılar, fen ve sağlık bakımından mevzuata aykırı olarak nitelendirilebilir. Belirtilen alanda imar barışına başvurmuş yapıların da bulunduğu bilinmektedir.



Şekil 3.7. Riskli yapıların bulunduğu Rize merkez dolgu sahası  
(Kişisel Arşiv, 2019).

1960'lı yılların ortalarına kadar dağ ile deniz arasında sıkışan Rize il merkezi, dönemin belediye başkanı tarafından deniz dolgusu yapılarak yeni caddeler ve yerleşim alanlarına kavuşturulmuş ve Karadeniz kıyısına doğru genişletilmiştir. Büyük taşların arasına kum ve balçık gibi malzemelerle dolgu yapılan 350 bin metrekarelik alan üzerinde, günümüzde birçok iş yeri ve konut bulunmakta olup bu alan “deniz dolgu sahası” olarak bilinmektedir. Denizi dolduran dönemin belediye başkanı hemşerileri tarafından “denizi kara, karayı para yapan başkan” olarak anılmaktadır. Şehir merkezinin yaklaşık üçte birini oluşturan Şekil 3.7’de belirtilen alanda, ilk etapta 3 kat hâlinde yapı izni verilmiş olup daha sonra mühendislik ilke ve hesaplamalarında uzak, imar mevzuatına aykırı kaçak katlar çıkılmış, zamanla bu yapılar çıkarılan yasalarla veya bir şekilde yasalara uyarlanarak resmiyete kavuşturulmuştur. Gösterilen alanda mevcutta ortalama 7-8 kat hâlinde bulunan yaklaşık 4 bin bağımsız bölüm bulunmaktadır. Güçlendirme çalışması ile ayakta kalabilecek birkaç bina dışındaki tüm binalar afet riskli yapı kapsamına girmekte olup yaşam açısından sağlıklı oldukları bilinmektedir. Bu yapıların bazıları imar barışına başvurmuş olup kat sayısı, fen kuralları gibi birçok kurala uymadığından imar mevzuatına aykırı yapı örneği olarak gösterilebilir.

Belirtilen bölgede; Rize Belediyesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ iş birliği ile kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanılmış olup kentin kültürüne ve mimarisine uygun daha az katlı kentsel dönüşüm projesi uygulanması hedeflenmektedir.

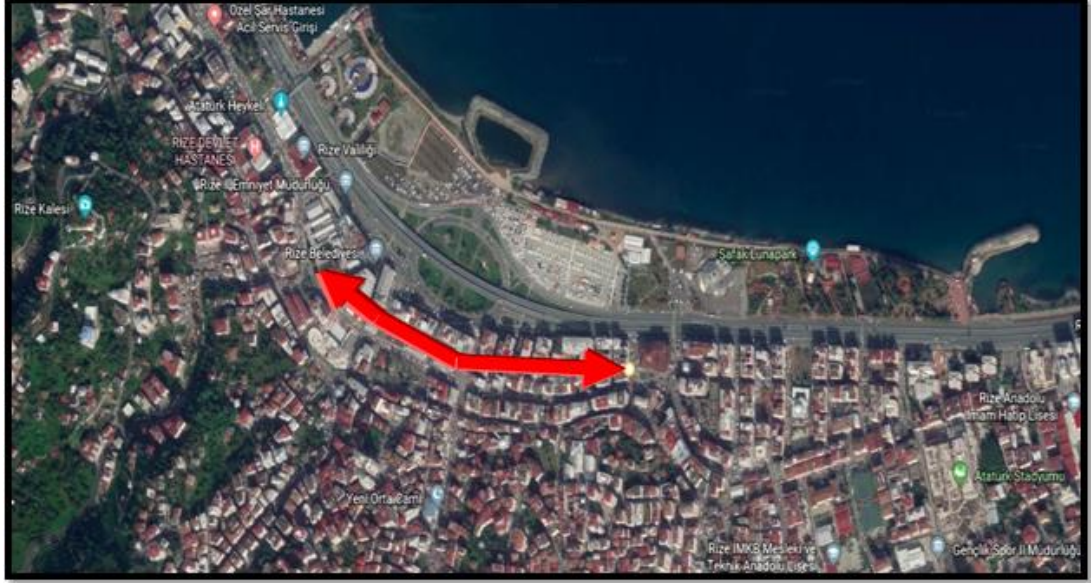
Çalışmanın 5. Maddesinde ele alınan imar barışı başlığı altında örnek olarak gösterilen, can ve mal kaybı yaşanan Kartal'daki olayın, Rize'de ve diğer kentlerimizde tekrarlanmaması için projenin ivedilikle hayata geçirilmesi gereklidir.



Şekil 3.8. Rize dolgu alanında bulunan binanın kolonlarında meydana gelen deformasyon (Kişisel Arşiv,2019).

Şekil 3.8'de verilen görsel Rize dolgu alanında bulunan bir taşınmazın bodrumunda çekilmiştir. Görüldüğü üzere deniz suyu seviyesinin altında kalan bina temellerinin korozyonun etkisiyle zarar gördüğü bilinmekte olup tuzlu suya maruz kalan kolonlardaki demirlerinin çaplarında azalma meydana geldiği ve özelliklerini kaybettikleri görülmektedir. Yaklaşık 50 yaşında olan yapılar ömrünü tamamlamış, sonuç olarak kolonlara fazla yük binmesinden ve oluşan tahribatın etkisiyle risk teşkil etmektedirler.





Şekil 3.9. Rize il merkezi uydu görüntüsü (Google Earth, 2019).

Yukarıda bahsedildiği üzere, Rize dolgu alanında daha yaşanılabilir, sağlıklı kentsel alanlar oluşturmak için hayata geçirilmesi hedeflenen kentsel dönüşüm projesine ek olarak, araç trafiğine belli noktalardan izin verilmesi durumunda mevcut Deniz Caddesi'nin, İsmail Kahraman Kültür Merkezi'ne kadar uzatılarak modern, güvenli bir yürüyüş ve alışveriş caddesi oluşturulması düşünülebilir. Şekil 3.9'da oklar ile gösterilen aks üzerinde oluşturulabilecek bu yeni caddenin uzunluğunun yaklaşık olarak 666 metreye kadar çıkarılması sonucunda, uygulanması ile birlikte şehir merkezi binaların yoğun görüntüsünden arındırılacak ve aynı zamanda Rize ili yeni bir cadde kazanmış olacaktır.



Şekil 3.10. Yıkılacak tehlikede tehlikeli yapılar (Mynet, 2018).



Şekil 3.10’da, Rize Pazar İlçesi Suçatı Köyü’nde kardeşler arasında yaşanan hisseli arsa sorununu, ev yapacak yeterli arazinin olmadığı gerekçesiyle, baba evinin çatısına taşıyıcı kolonlar yerleştirdikten sonra, onun da üzerine yapılan 2 katlı başka bir ev gösterilmektedir.

Evlerin yanındaki çay tarlasının heyelan sonucu yok olmasından da anlaşılacağı gibi bölge yoğun bir yağış rejimi içerisinde yer almaktadır. Buna rağmen hisseli parsel sorunu nedeniyle yapılan yapılar hem afet riskli hem de yıkılma tehlikesi bulunan yapılara örnek olarak gösterilebilir.

#### **3.1.1.8.8 Başkasına ait mülkiyet sınırında yapılan yapılar**

Yapıya başlanıldığında mevcut arsa sınırının aşılması sonucu komşu parsel sınırına geçilmesi, kamu için ayrılan yerlerde oluşan binalar taşkın yapılara örnek gösterilebilir. Bu yapıların bir kısmına kadastral kaymalar neden olmaktadır. Kendi parseli dışında kamu ya da özel mülkiyete ait parselde doğru yapının taşması, imar mevzuatına aykırılık olarak değerlendirilir.

#### **3.1.1.8.9 Kat nizamına aykırı yapılar**

İmar planlarında bazen kat sayısı önceden belirlenebilir ve belirlenen kattan fazla yapılması kat nizamına aykırılık oluşturur. Yine kâgir yapıların bağımsız bölümlere ayrılmış olması gerekmektedir. Bu şartlar yerine getirilmeden yapılan çok katlı yapılar, kat nizamına aykırıdır. Bazen de imar planlarında azami yükseklik bellidir ve bunun aşılması mümkün değildir. Ayrıca yapı ruhsatında mevcut olmayan kat yapılamaz.

Kat düzeninden, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun getirdiği kat nizamı akla gelir. İlgili kanun hükmüne uygun olmadan yapılan çok katlı yapılar kat nizamına aykırılık teşkil etmektedir ve ruhsatta mevcut olmayan kat yapılamaz.

### 3.2 Gecekondu Kavramı

Bu tez kapsamında incelenen birçok kaynakta gecekondu, konut sorunu olarak ele alınsa da, gecekondu sorunu bundan daha kapsamlı, üzerinde durulması gereken sosyo-ekonomik ve toplumsal bir konudur.

Kentleşen ve gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda gecekondu kavramı görülmekte olup, nedenleri benzerlik göstermektedir. Brezilya'da favela, Meksika'da jacde, Panama'da rancho, Cezayir'de casbah, Hindistan'da bustee gibi isimlerle adlandırılan gecekondu, nüfusun %20 ile %70 i arasında kalan bir kesime hitap etmektedir (Keleş, 2012).



Şekil 3.11. Brezilya'da bulunan favelalar.

Çarpık, izinsiz ve sağlıksız yapılaşmanın dünyadaki örneklerinden biri de Brezilya Rio şehrinde bulunan favelalardır. Favela Ülkemizdeki gecekondu teriminin Brezilya'daki karşılığıdır. Şekil 3.11'de gösterilen favela mahalleleri kent çeperlerinde kurulmuş, dar gelirli ailelerin yaşadığı alanlardır. Altyapı hizmetleri, sosyal ve kültürel olanaklarından uzak olan bu mahalleler suç oranlarının çok fazla görüldüğü, sağlıksız yaşam alanları olarak göze çarpmaktadır.

Kırsaldan kentlere nüfus hareketinin sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, insanları gecekondulaşmaya zorlamıştır. Bu yapılarda yaşayanlar, dar gelirli olup meslek yapısı toplumsal değer sistemleri açısından benzerlik gösterirler.

Türkiye dâhil birçok ülke gecekondulara yasadışı ve gizli gözüyle bakmış, başlangıçta bunları yıkmayı öngörmüştür. Ancak kökeninde toplumsal ve ekonomik sebeplerin bulunmasından dolayı sökülüp atmanın çok da olanaklı olmadığı görülmüştür.

Bunların sonucunda “Oldu ve bitti.” olarak kabul edilen gecekonduların, kamunun imkânlarından yararlanılarak, kent hizmetleri sağlanarak iyileştirilmesi gecekondulaşma politikalarının bir özelliği olarak görülmektedir. Asıl önlemin; yıkmakla veya nüfusu taşımakla değil sorunun kaynağına inilip, göçlere ve kentleşmeye bir yön verilerek, toprağı toplumun faydası için denetlemekle alınabileceği görüşü giderek güç kazanmaktadır (Keleş, 2012).

### **3.2.1 Türkiye’de gecekondulaşma sorunu**

Türkiye, İkinci Dünya Savaşı’ndan bu yana kentleşme hızı gittikçe artan ve bu artışın sonucunda doğan toplumsal, ekonomik, kültürel, güvenlik gibi sorunların etkilerini hisseden ülkelerden biridir. Ortaya çıkan olumsuz etkilere karşı planlı gelişmenin yeterince sağlanamaması, kentlerimizin günümüzde yaşanması zor duruma gelmesinde önemli rol oynamıştır. T.C Anayasasında, “düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak amacıyla yerleşme ve seyahat hürriyeti sınırlanabilir.” ifadesi sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi amaçlamasına rağmen her alanda uygulamaya konulamamıştır.

Sürekli ya da geçici yapılaşma yasağının olduğu kıyılar, ormanlar ve sit alanları gibi yerlerdeki kaçak yapılaşma ve kamu alanları üzerinde inşa edilen gecekondular ile toplum yapı stokunun üçte birini oluşturan kaçak yapılar, imarda yaşanan disiplinsizlik ve başıbozuk plansızlığın en çok göze batan örneklerindedir. Kaçak yapıların oluşumu, bir yandan Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkını çiğnerken, diğer yandan çevrenin özelliğini de bozmakta ve gelecek nesillerin doğal toprak üzerindeki haklarını sınırlandırmaktadır. Bu durum ise gelecek kuşakların toprak üzerindeki haklarının azalmasına sebep olmaktadır (Keleş, 2015).

Ülkemizde 1966 senesinde kabul görmüş olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda, "gecekondu" deyimiyile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz olarak yapılan yapılar kastedilmektedir (Odyakmaz, 1996).

İlk başlarda barınma talebi olarak görülen gecekondu, gün geçtikçe ranta dönüşmüş ve Devlete ait arazilerin sahiplik sorunundan dolayı üstünde gecekondu yapılmıştır. Zamanla ranta dönüşen bu olayın sonucunda gecekondu ağaları ortaya çıkmıştır. Kentin büyümesiyle birlikte kent merkezi içinde kalan gecekondu, sağlıklı ve düzenli büyümede engel teşkil etmişlerdir.

Birden fazla gecekondu oluşumundan meydana gelen gecekondu mahallelerinin ortak özellikleri olarak; yasalara aykırı oluşu, sağlık ve teknik koşullardan yetersiz kalışı, arsa sahiplerinin izninin olmayışı, ruhsatsız yapılmaları, acele ve gizli yapılmaları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Taşınmaz malların değerinin artması, yeterince imarlı ve ucuz arsa bulunamaması, göç ve nüfus artışı, konut yetersizliği gibi sebepler gecekondu yapılmasının nedenlerindedir. Ayrıca gecekondu yapılan bölgede akrabalar ve aynı yöreden gelen komşuların bulunması gecekonduya duyulan güveni arttırmış olup aynı zamanda sosyo-psikolojik nedenlerindedir.

Gecekondu sahipleri, arazinin mülkiyetine sahip olmadıkları için Devlet tarafından yıkılma ihtimali ve endişesinden dolayı evleri genellikle sık ve az katlı yaparak korunma duygularını ön plana çıkarmıştır. Yapılan yapılar teneke, çamur, briket, taş gibi malzemelerden oluşmaktadır.

Gecekondularda yaşayan insanların geliri, genelde köyde yaşayan insanlardan bir miktar daha fazla olabilmekle birlikte, şehirdeki konutlarda yaşayan insanların gelirlerinin altındadır. Hareketli bölgeler olan gecekondu bölgelerinde, her yerden gelmiş insanlara rastlanılabilir. Bu heterojen ve kozmopolit yapılarından ötürü sosyo-kültürel değişim köye oranla fazladır. Okuryazarlık oranında köye göre daha ileri durumdadır (Yörükkan, 2006).

Ülkemizde “umuda yolculuk” olarak nitelendirilen, 1950 ve sonrası yaşanan köyden şehirlere göç, sosyal ve mekânsal olarak nitelendirilen gecekondu alanlarının benimsenmesinde en önemli etkidir. Başlangıçta barınma sorunlarını çözmek için fiziksel bir mekân olan gecekondu zamanla yaşam şekline dönüşüp sosyolojik bir boyut kazanmıştır. Doğu ve Güneydoğu Anadolu, İç Anadolu ve Karadeniz bölgelerinin kırsal alanlarından Ankara, İstanbul, Bursa, Adana gibi sanayi şehirlerine göç eden insanlar gecekondu yapımını hızlandırmıştır.

İlk başlarda göç edenlerin Devlete ait arsalar üzerinde barınma ihtiyacı ile başlayan gecekondu furyası, zamanla 30-40 gecekonduya sahip ve bunu ticaret ile rant sahası hâline getiren şahısların pazarına dönüşmüştür.

1945-1950 dönemi hükümetin gecekondulaşmayla karşılaştığı ilk yıllar olup, geçici bir dönem olarak görüldüğünden, kente göç edenlerin kısa sürede kentli nüfustan pek bir farklılık taşımayacakları varsayılmıştır (Daral ve Zeyrekli, 2006).

Bu dönemde barakalaşmadan da bahsedilmektedir. Kente gelen aile reisinin ilk başlarda düzenli bir işi olmadığından barınma ihtiyacını kentin iş gücü yoğun olduğu yerlerde koşulları elverişli olmayan hazine arazileri üzerinde yaptıkları gecekondu ile sağlamışlardır.

1950-1960 yıllarında Devletin uyguladığı ekonomik politikalar sonucu sermayede artış meydana gelmiş, kentlerdeki küçük ve orta boy işletmelerin sayısı artmış ve bu gelişimde gecekondulaşmayı etkilemiştir.

İlk dönem gecekondulaşmalarda hazine arazileri üzerinde yapılan yapıların kullanıcı ile yapımcısı arasında fark yoktu ancak daha sonra gecekondularda bu durum değişmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2009).

1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yasallaşmasından sonra yüksek katlı binaların sayısında artış olmuştur. Bu dönemde toplu konut ve kooperatifleşme hareketleri başlamıştır. Kırdan kente göçün devam etmesinden dolayı konut ihtiyacı artış göstermiştir (T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2006).

1960'lı yıllarda gecekondular aileleri iş gücü piyasasına katılmış ve bunun sonucunda ekonomik yapılarında olumlu bir değişim meydana gelmiştir. Bu değişim konutlara kat eklenmesi, kira kaynağına dönüştürülmesi gibi süreçlere zemin hazırlamış ve gecekondular, kentin değişmez bir parçası hâlini almıştır (Cumhuriyet Halk Partisi Araştırma ve Proje Merkezi, 1996).

1970 ve 1980 dönemlerinden sonra yoksul aileler için arsa temin edip, yapı gereçlerini ve gecekondular yapısını yapan gecekondular firmaları ortaya çıkmış ve olay ticarileşmiştir. Bu dönemde çıkan af uygulamalarından cesaret alan yapsat firmaları ruhsatsız apartmanlar yapmıştır. Yani bu dönemde ruhsatsız yapılar sadece gecekondulardan oluşmamaktadır. Amaç maddi anlamda kârın en yükseğe çıkarılmasıdır (Gürel, 1997).

1980 yılına gelindiğinde ise gecekondular sayısı 1.150.000'e ulaşmış olup barınma amaçlı başlayan bu hareket çıkarılan (1980 sonrası) imar aflarıyla rant paylaşımçıları için gelir kapısı hâline dönüşmüştür. Gecekondular lüks konuta, alışveriş merkezlerine dönüşmüş sonuç olarak sanayi, tarım ve turizme kadar geniş bir sektöre yayılmışlardır (Bayraktar, 2006).

Bu dönemde üç farklı süreç görülmeye başlanmıştır. Arazi mafyalarının ürettiği toprağı ihtiyaç sahiplerine satması, satılan arazide inşaatın yapımı ve sonrasında gecekondular bölgelerinin imarlı hâle gelip yapsatçılarla aracılığıyla kat ekleyip rant elde edilmesidir. Bu eğilimlerin sonucunda değerlendirilen gecekondular ve alanları belli bir birikimi olan kişiler tarafından alınabilmektedir.

1984 tarihinde 2981 kanun numarası ile çıkarılan "İmar ve Gecekondular Mevzuatın Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" gecekondular alanlarında işlem yapılmasına ve ıslah imar planlarının, kentsel arsa ve konut pazarında piyasa şartlarının izin verdiği şekilde etkili olmasına katkı sağlamış ve planlar dönüşümün ilk adımını oluşturmuşlardır (Dündar, 2006).

Türkiye'de, 1948 yılında büyükşehirlerde 20-30 bin gecekondular bulunurken 1953 yılında ise gecekondularları ilgilendiren 6188 sayılı yasanın çıkmasıyla bu sayı 80 bine ulaşmıştır. Gecekondular sayısı sırasıyla 1960'da 240 bin, 1983'te 1,5 milyon, 2002'de



2,2 milyon ve günümüzde yaklaşık 4 milyona ulaşmaktadır. Başka bir anlatımla sayısal verilerden anlaşılacağı üzere çıkarılan af yasaları ile gecekonduların yapımı için özendirici bir nitelik kazandırılmıştır (Keleş, 2012).



Şekil 3.12. Türkiye’de gecekondu ve çarpık yapılaşma örneği (Kişisel Arşiv, 2019).

Şekil 3.12’de İstanbul Beyoğlu İlçesi’ne bağlı ve Hacı Hüsrev Mahallesi olarak bilinen bölge gösterilmektedir. 1950’lerde başlayan ve zaman içerisinde artan gecekondulaşma ve ruhsatsız yapılaşma, bugün de varlığını korumaktadır.

### 3.2.3 Türkiye’de yıllara göre gecekondulaşma

Ülkemizde 1940’lı yıllardan itibaren yapılmaya başlanan ve tarih boyunca bütün engellemelere rağmen sayılarında artış görülen gecekonduların sayısı 1980 yılında 1 milyon sınırını geçmiştir. Gecekonduların 1980’de 1.150 bin, 1990’da 1.750 bin, 2000 yılında 2 milyonu geçtiği düşünülmektedir (DPT, 2001). Türkiye’de ortalama hane halkı büyüklüğü beş kişi olarak kabul görülürse 2002’de Türkiye’de 2.200 bine ulaşan gecekondularda ortalama 11 milyon insanın yaşadığı tahmin edilmektedir.

Günümüzde ise bu rakam 4 milyon gecekondunun bulunduğu ve 20 milyon insanın buralarda yaşadığı tahmin edilmektedir (Keleş,2010).

Yıllar	Gecekondular Sayısı	Gecekondular Nüfusu	Kentsel Nüfustaki Payı %
1955	50.000	250.000	14,7
1960	240.000	1.200.000	16,4
1965	430.000	2.150.000	22,29
1970	600.000	3.000.000	23,6
1980	1.150.000	5.750.000	26,1
1990	1.750.000	8.750.000	33,9
1995	2.000.000	10.000.000	35,0
2002	2.200.000	11.000.000	27,0
2018	4.000.000	20.000.000	30,7

Çizelge 3.6. Türkiye’de gecekondular sayısının kentsel nüfustaki payı.

Çizelge 3.6’da görüldüğü gibi Türkiye’de gecekondular sayısı devamlı olarak artış göstermiş ve nüfus olarak kentsel nüfustaki oran %30,7 gibi ciddi bir seviyeye ulaşmıştır.

### 3.2.4 Kalkınma planlarında gecekondular politikaları

Kalkınma planlaması, uzun dönemli kalkınma politikasının belli kurallara göre düzenlenmesi demektir. Daha geniş bir ifadeyle; kalkınma planlaması, bir ülkede var olan ekonomik, sosyal ve siyasal değer yargılarını baz alarak, belirli bir dönemde toplumun varmak istediği sosyo-ekonomik amaçlara ve sayısal olarak belirlenmiş hedeflere doğru en uygun yolu izlemek için kaynakların belirli organlar tarafından yönetilmesi sürecidir.

Türkiye’nin 1960 yılına kadar geçirdiği dönem plansız dönem olarak bilinmektedir. 1961 Anayasası ile iktisadi, sosyal ve kültürel kalkınmayı planlı bir şekilde gerçekleştirmek için Kalkınma Planlarının hazırlanması öngörülmüştür.

1960 sonrasında iktisat politikalarının yapımı ve uygulanmasına bir sistem getirmek, politikaları bilimselleştirmek, iktisat politikalarına amaç ve yöntem olarak istikrar kazandırmak için 30 Eylül 1960 tarihinde Başbakanlığa bağlı Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuştur.



Devlet Planlama Teşkilatı kurulduğu günden bu yana 10 adet Kalkınma Planı uygulamaya girmiştir. Kalkınma Planlarının tamamında ülkenin mevcut ekonomik, sosyal ve kültürel yapısı ele alınmış, ulaşılmak istenen hedefler ve yapı belirlenmiştir. Yıllara göre değişen ülke ve dünya şartları her bir planın bakış açısının farklı olmasını gerektirmiştir. Planlı dönem olarak bilinen 1960 ve sonrasında gecekondulara yönelik çalışmalar çıkarılan kalkınma planlarında yer almıştır.

#### 1.Beş Yıllık Kalkınma Planında (1963-1967);

Türkiye genelinde 240.000 gecekondunun bulunduğu, İstanbul nüfusunun %21'inin, Ankara nüfusunun ise %45'inin gecekondularda barındığı ve bu dönemde her yıl 12.000 gecekondunun yıkımı ile yeni konut ihtiyacının ortaya çıkarılacağından söz edilmiştir. Bunun sonucunda daha fazla konut yapımı, ucuz halk konut şekilleri ve ev yaptırmak isteyenlere uygun fiyatlarla arsa temini gibi politikalar izlenmiştir.

Gecekondularda yaşayan kesime geçici yer bulmadan yıkım yapılmaması benimsenmiştir. Bu dönemde üç amaç belirlenmiştir. (1) İyileştirme ile o zamana kadar yapılan gecekonduların sorunlarını gidererek kamu hizmeti almalarını sağlamak. (2) Durumu çok kötü olan gecekonduları tasfiye etmek. (3) Önleme yoluyla yeniden gecekonduların yapılmasının önüne geçilmesidir. Bu maksatla iki çözüm yolu sunulmuştur: Ekonomik ve sosyal yönlerden toplumsal önlemlerin alınması; toplumsal konut sunusunu artırarak yeni gecekonduların doğmasının dolaylı olarak önlenmesi.

#### 2. Beş Yıllık Kalkınma Planında(1968-1972);

Konut yapımında, ekonomik koşullara uygun halk konutlarının oluşturulması amaçlanmıştır. Gecekonduların sahipleri, kendi evlerini yapmaya yönlendirilmiş, ev yapacaklara malzeme ve teknik destek sağlanacağı belirtilmiştir. Ayrıca gecekonduların önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır. 1969 yılında arsa spekülasyonlarının önüne geçebilmek ve kamu kontrolünü sağlamak amacıyla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Planda işlenen düşünce; toplumsal sorunların, ekonomik büyümeyle kendiliğinden çözülebileceği varsayımdır (Keleş, 2012).

### 3. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1973-1977);

1972 yılında 600.000 olan gecekondular sayısının, 1972 yılı sonunda 700.000'i geçebileceği tahmin edilerek, 1972 yılı sonunda bu rakamın 70.000'inin 5 yıl içerisinde yenilenmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir.

Toplu konut kuruluşlarının destekleneceği, konut fonlarının tek bir kaynaktan toplanması gerektiği ilkeleri benimsenmiştir.

Bu dönemde gecekondular sorununun çözümüne planlı bir yaklaşımdan çok gecekondulara göre planlama anlayışı benimsenmiştir. Dolayısıyla bundan önceki kalkınma planı dönemlerinde olduğu gibi sağlıklı bir kentleşme politikasının izlendiği söylenemez.

### 4. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1978-1983);

Sosyal konut yapımı, kamu lojman politikasının gözden geçirilmesi, kira denetiminin yapılması ve yerel yönetimlerin kooperatifleşmeye öncülük etmesinin sağlanması amaçlanmıştır.

Kamu kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması ve Emekli Sandığının konut üretiminde bulunması düşüncesi benimsenmiştir. Gecekondular sorununun, konut ihtiyacından dolayı ortaya çıktığı, konut ve gecekondular problemlerinin birlikte düşünülmesi gerektiği ve sorunun ortadan kalkması için sanayileşmeye gidilmesinin yarar sağlayacağı ifade edilmektedir.

Bu yıllarda Devlet tarafından gecekondular için verilen vaatlere karşılık, alt yapı hizmetleri ve gecekondular bulunan vatandaşa uzun süreli kullanma hakkı verilmesi için bir uygulama yapılmadığı görülmüştür.

#### 5. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989);

Ekonomik faaliyetlerin, nüfusu 50.000-500.000 arası kentlerde arttırılması sağlanarak, büyük kentlere doğru olan göç akını engellenmek istenmiştir. Konut açığının hızlı bir şekilde azaltılması için konut fonunun aktif hale getirilmesi, arsa üretiminin artırılması ve ortalama konut alanlarının makul seviyelere çekilmesi gibi konut ihtiyacını azaltmaya yönelik çalışmalar ele alınmıştır. Bu dönem 2981 sayılı yasanın uygulama bulduğu bir dönem olarak bilinmektedir.

#### 6. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994);

“Kendi evini yapana yardım” yöntemi uygulanması ve alt gelirli insanlara öncelik tanımak şartıyla konutsuz kişiler için konut yapılmasına ağırlık verileceği dile getirilmiştir.

Toplu Konut İdaresi tarafından 1984 yılından 1993 Eylül ayı sonuna kadar toplam 880.230 konuta kredi açılmış olup biten konut sayısı ise 687.592'dir. İdare arsaları üzerinde yapılan 27.285 konutun 19.650'si tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Diğer yandan, gecekonduların sorunu, Ankara, İstanbul ve İzmir illeri dışındaki büyük illeri de içine alarak hızla artmıştır.

#### 7. Beş Yıllık Kalkınma Planın (1996-2000);

Bu planda yılında daha önceki başlıklarda açıklanan arsa spekülasyonu ve kentsel rantın paylaşımı gibi sorunlara değinilmiştir. Sosyo-ekonomik, kültürel sorunlardan bahsedilmiş, gecekonduların çok katlı yapılaşmasının önünün açılması, ruhsatsız konut yapımının yasalarla özendirilmemesi gerektiği vurgulanmıştır. Gecekonduların yasalarının günün koşullarına elverişli hâle getirileceği belirtilmiştir. Büyük şehirlerdeki konutların yarısından fazlasının ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir.

Kamu arsaları üzerinde gecekonduların yapana tapu vererek devredilmesi yerine belli bir süre “kullanım hakkı” sağlayan çözümlere yönelinmiş, mevcut gecekonduların iyileştirilmesi için kamu hizmetlerindeki aksaklıkların giderilmesi ve bu alanların

toplu konutlar haline dönüşümünün kolaylaştırılması gibi önlemlerin alınması gerektiğinden bahsedilmiştir.

#### 8. Beş Yıllık Kalkınma Planında (2001-2005);

Gecekondu sözcüğü yerine, kaçak yapı terimi kullanılmıştır. Yapılan konut sayısı ile gereksinim arasındaki fark 1,3 milyon olduğu ve bunun kaçak yapılarla kapatıldığına değinilmiştir. Yaklaşık 2 milyon olan kaçak yapı stokunun yaklaşık kentin estetiğini bozduğu ve alınması gereken önlemleri zorlaştırdığı vurgulanmaktadır. Planda, “Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici tedbirler alınacaktır.” denilmekle birlikte, bu önlemlerden bahsedilmemiştir.

#### 9. Beş Yıllık Kalkınma Planında (2007-2013);

Gecekondu veya kaçak yapılaşma kavramlarına yer verilmeyen planda kentleşme sonucu ortaya çıkan sosyo-kültürel uyum sorunlarını azaltıcı önlemler alınacağı belirtilmiştir. Konut sorunu ve çözüm yolları ile ilgili herhangi bir ifadeye de yer verilmemektedir.

Dokuzuncu Kalkınma Planı döneminde hızlı şehirleşme sürecine paralel olarak büyük şehirler, göçlerin yoğun bir şekilde yöneldiği merkezler olmaya devam etmiş, şehir nüfusunun toplam nüfusa oranı yüzde 67,5’ten yüzde 72,3’e yükselmiştir. 2012 yılı itibarıyla Türkiye’de nüfusu bir milyonun üzerinde olan şehir sayısı 10’a ulaşmıştır.

Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma hâlihazırda önemini yitirmekle birlikte, şehirlerde ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanması ve doğal afet kaynaklı risklerin azaltılması yönünde mevcut şehir dokusunun yenilenmesi daha fazla ağırlık kazanmaktadır. Bu süreçte, mekânsal planlama, afet yönetimi ve kentsel dönüşümle ilgili hukuki düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

## 10. Beş Yıllık Kalkınma Planında (2014-2018);

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yürütülen büyük ölçekli konut projelerinin yer seçimi ve tasarım kriterlerinin, şehirlerin kimliği, dokusu ve yoğunluğu ile uyumunun güçlendirilmesi ihtiyacı devam etmiştir.

Ülkemizin coğrafi koşullarına, kent-kır ayırımına, tarihi, kültürel ve çevresel değerlerine uygun; insan ve toplum ihtiyaçlarına cevap veren, daha geniş ortak kullanım alanlarına sahip, üst standartlarda yaşanabilir mekânlara kavuşturulması temel amaçtır. Konut üretiminde orta ve alt gelir gruplarına odaklanan modellerin geliştirilmesi benimsenmiştir.

Şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı tahmin edilmiştir. Konut açığı, bu plan döneminde önemli oranda azaltılmıştır.

Sonuç olarak; günümüze kadar çıkarılan kalkınma planlarıyla konut sorununa çözüm amaçlı gündeme gelip uygulanmaya çalışılan ilkelerin ve politikaların etkin olarak hayata geçirilememesi, hızla artan dengesiz kentleşmeyle birlikte sorunları daha da artırmıştır.

Zaman içerisinde basit bir barınma ihtiyacı olarak görülen gecekonduların, geliri düşük vatandaşlar ve rant peşindeki arsa spekülasyoncuları tarafından mülk edinme yöntemi haline gelmesi, kırsaldan kente göçü destekleyici hale gelmiştir.

Günümüze kadar gelen yasal düzenlemeler ve sonraki bölümlerde ayrıntılı olarak ele alınan imar afları sorunu çözmek yerine gittikçe büyümesine sebebiyet vermiştir.

### **3.2.5 Türkiye’de gecekonduların uygulamalarının değerlendirilmesi**

Türkiye’de gecekondular ve kaçak yapıların oluşumu sonrasında ortaya çıkan sağlıksız bölgeler kentlerimizi tehdit etmektedir. Ülkemizde bu süreci ele aldığımızda başlangıçta göç hareketleri ile iyi niyetli bir barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olan gecekonduların yapılmı, zaman içerisinde hükümetin kısa vadeli politikaları ve imar

affi adlı yasal düzenlemeleri sonucunda ticarete dönüşmüştür. Özetle gecekondunun anlamı zaman içerisinde değişmiş, kentsel arsa spekülasyonu ve rant kapısı hâlini almıştır.

Günümüzde İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol şehirlerimize ve ülke geneline baktığımızda gecekondunun azaldığını ve bunun yerini “gecekondunun dönüşümünün” aldığını görmekteyiz.

Gecekondunun yeniden yapılanmasında, kentsel bir yenileme modeli olarak görülen “Kentsel Dönüşüm” ilk olarak 1980’li yıllarda ortaya çıkmış olup 2000’li yılların başından itibaren günümüze kadar süren kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.

Türkiye’de düzenli kentleşme anlayışı kapsamında gecekondunun dönüştürülmesi çalışmaları her dönem varolmuştur. Ülkemizde kentlerde ortaya çıkan sosyal ve fiziksel sorunların giderilmesi için çözüm yolu olarak kullanılan “Kentsel Dönüşüm” uygulandığı zamanın koşullarına ve ihtiyaçlarına göre farklı müdahale şekilleri ile görülmektedir.

2981 sayılı yasa ile gecekondunun bölgeleri ıslah imar planları ile yenilenerek kentsel arsa pazarına sunulmaya başlanmış ve bu planlar dönüşümün ilk adımı olmuştur. Büyük inşaat firmaları rantın yüksek olduğu alanlarda, küçük inşaat firmaları ise (yap-sat firmaları) daha az kârlı alanlarda uygulamalarda bulunmuşlardır.

Çalışmada anlatıldığı üzere kentlerde meydana gelen ekonomik sorunların başında göç gelmektedir. Kırsaldan kente hızla artan göçün yaşanması işsizlik sorununu doğurmuştur. Mevcut göçün önüne geçilmesi için, kırsalda istihdam olanaklarının artması, bölgesel farklılıkların minimize edilmesi gerekmektedir. Kırsal bölgelerin potansiyellerinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve pazarlanması amacıyla yönelik çalışmalar yapılmalı ve tarımsal kalkınma desteklenmelidir.

Göç eden insanların temel özelliklerinden olan düşük vasıf düzeyinin artırılması için meslek edinme kurslarına yoğunluk verilmelidir. Kentlerin sahip oldukları eğitim, sağlık ve sosyal imkânların kırsal bölgelere de götürülerek bu bölgelerin kalkındırılması gerekmektedir.

Ülkemizde kentleşmenin belirlenen planlara göre yapılmaması, imar ve inşaat işlerinin yeterince denetlenmemesi ülke genelinde çevresel dengelerin bozulmasına yol açmıştır. Çevrede oluşan tahribatın, fiziki plansızlığın, düzensizliğin önüne geçilmesi de gecekonduların oluşumunun engellenmesi açısından önem teşkil etmektedir.

Tezin “imar affı” bölümünde ele alınan 775 sayılı Gecekondular Kanunu’nun ilk yıllarında ıslah faaliyetleri kapsamında gecekonduların alt yapı hizmetleri götürülerek kentle bütünleşmesi sağlanmıştır. Aynı kanun ile gecekonduların tasfiye ve önleme ile ilgili çalışmalar yapılmıştır. Bunun sonucunda 1966-2007 yılları arasında ülkemizde 16.174 hektar alanda 808 adet gecekondular ıslah bölgesi, 1325 hektar alanda 232 adet gecekondular tasfiye bölgesi ve 20.014 hektarda ise 649 adet gecekondular önleme bölgesi oluşturulmuştur (TOKİ, 2015).

Kişilerin barınma ihtiyaçları sonucunda doğan gecekondular sorununun önüne geçilmesi için bu soruna yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Göç dengelenmeli, problemler Devlet politikaları ile aşılmalı, plana uygun, ilerde sorun teşkil etmeyecek yeni yerleşim bölgeleri oluşturulmalıdır. Toplu konut projeleri sonucunda ucuza ev sahibi olma imkânının sağlanması, konut ve yeni yerleşim alanları oluştururken sosyal yaşam ve kültürel değerler ön planda tutulmalıdır. Neticede gecekondular sorunu, sadece imar affı yasaları ve kentleşme politikaları gibi çözümlerle aşılacak bir sorun olmayıp ekonomik ve sosyal politikalarla desteklenmesi gereken bir meseledir.



Şekil 3.13. Rize Timya Vadisi eski hâli (Sarı, 2014).

Şekil 3.13’te, Rize’de gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapıların bulunduğu alan bir alan örneği gösterilmektedir. Rize İli su baskını ve heyelan olaylarının yoğun olarak görüldüğü bölgelerden biridir. Bölgenin yoğun yağış alması, eğimli bir coğrafyaya sahip olması, toprak yapısı, tahrip edilen ormanlar ve uygunsuz imar çalışmaları heyelanın başlıca nedenleri arasındadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda belirtilen risklerin ortadan kaldırılması ve kentsel yaşam şartlarının iyileştirilmesi amacıyla şekilde görülen alanda “Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” uygulanmıştır.

Bölgede uygulama başlamadan önce, hisseli kamuya ait alanlarda (gecekondular), ruhsatsız, kaçak yapı görülmektedir. Bu şekilde yaklaşık 8 ha alanda farklı büyüklükte 110 bina ve 534 konut bulunmaktadır.





Şekil 3.14. Proje öncesi alanda bulunan ruhsatsız, çarpık ve gecekondusal yapılar.

Şekil 3.14'te görüldüğü gibi imar mevzuatına aykırı ve sağlıksız ortalama 3 katlı sıvasız tuğla kaplı yapılar kentsel dönüşüm projesi ile yenilenecek kente kazandırılmıştır.



Şekil 3.15. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi mevcut hâli  
(Rize Belediyesi, 2019).

Şekil 3.15'te Rize kent merkezinde uygulanan Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi görülmektedir. Bu proje Rize Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile tamamlanmış olup 753 adet konut, 1 adet alışveriş merkezi, camii, sosyal donatı alanları oluşturularak hak sahiplerine 2018 yılı içerisinde teslim edilmiştir.

6306 sayılı Kanunun uygulama örneği olarak gösterilen bu kentsel dönüşüm projesi sonunda, proje alanındaki kaçak yapılar kaldırılmış, hak sahiplerinin menfaatleri korunmuş, sosyal kullanım alanları, alt yapı ve ulaşım hizmetleri iyileştirilmiştir.

### **3.3 Hisseli Parsel Kavramı**

Hisseli parsel kavramı, bir taşınmazın birden fazla sahibinin olması anlamına gelmektedir. Örneğin; 1.000 metrekare bir arazi varsa ve bu arazide 5 kişi eşit oranda hak sahibiyse yani hissedar ise herkesin 200 metrekare arazisi olduğu anlamına gelir. Bu dağılım her zaman aynı olmayabilir.

Kişilerin temel hakkı olan mülkiyet kavramı, siyasi, ekonomik ve sosyal özellikleri de barındırır. Mülkiyet hakkı, 1961 Anayasasının 36. Maddesinde temel hak ve hürriyetler kapsamında çıkartılmış olup 1982 Anayasasının 35. Maddesi ile tekrar temel hak ve hürriyetler kapsamına alınmıştır.

Toprak, mülkiyetin en önemli bir parçasıdır. Anayasada, Kadastro Kanunu'nda, Tapu Kanunu'nda, Türk Medeni Kanunu'nda, Tapu Sicil Tüzüğü gibi diğer mevzuat ve yasalarla somutlaştırılmış olup sosyal Devlet anlayışının sonucu olarak "kamu yararı" ve "toplum yararı" ölçütleri ile sınırlandırılmıştır (Gökbayrak, 2014).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 688. Maddesinde "Paylı mülkiyete birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenemedikçe paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehin edilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." hükmünde hisseli taşınmazlara ait ifadelere yer verilmektedir.

Paylı mülkiyet hakkı sahiplerine “paydaş”, aralarında oluşturdukları birlikteliğe “pay ortaklığı” denilebilir (Eren, 2011).

19. yy 'da arsa fiyatlarındaki artıştan dolayı, büyük toprakları ele geçirip parselleyip satmak, Avrupa ülkelerinde önemli bir ticaret alanı haline gelmiştir. Türkiye’de bu durum 20. yüzyılların başlarında görülmektedir. Başlarda Ankara’da görülen arsa spekülasyonculuğu, kentleşmenin artması ile birlikte İstanbul ve diğer göç alan kentlere sıçramıştır (Yavuz, 1980).

Hisseli bölünmelerde özel bir alanın yasallaşması kısaca şu şekilde anlatılabilir. Hisse olarak satışa konulan arsadan her hissedar fiilen belirli bir kısmını almaktadır. Müşterek sayısına göre hazırlanan arazi bölüntüsü “özel parselasyon krokisi” ile parsel numarası verilerek satılmaktadır. Belgelenme kısmı ise özel parsel krokisinin ile noterde hissedarlar arasında bir sözleşmeye imza atılarak yapılmaktadır. Vatandaşın hisseli parsellere yönelmesi ve gecekondulara nazaran daha fazla tercih edilmesinin sebebi, toprağın mülkiyetinin ele geçirilmesi sonucu ortaya çıkan söz hakkından kaynaklanmaktadır (Görgülü, 1993).

İmar aflarının anlatıldığı tezin beşinci bölümünde; ıslah imar planı kavramının, planlama literatürüne girmesini sağlayan imar affi yasaları ve bunlara göre yapılan hisseli mülkiyet uygulamaları, mülkiyet sorunlarını gideren bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Özel parselasyon haritalarına göre hisseli alanlarda yapılan uygulamalar, bütünlük içermedikleri için nüfus, iş gücü, altyapı, kentsel gelişim gibi kavramların dengelerini bozmuştur.

Ülkemizde hisseli satışlar, 1960’lardan itibaren kentsel sorunlar oluşturmaya başlamıştır. 1972 yılına kadar sağlıklı parsel boyutlarında hisseli parseller yaratarak devam eden bu olgu, yaşam şartları güçleştikçe, dar gelirli vatandaşın da arsa sahibi olması için alansal (m<sup>2</sup>) olarak küçülmüştür. Spekülatörler ve arazi mafyaları acele konut ihtiyacını karşılamak üzere kent içinde kalan alanları parselleyerek vatandaşa satmaya başlamışlardır (Aktan, 1986).

Zamanla hisseli olarak satılan arazilerde ruhsatsız yapılar yapılmaya başlanmış olup hisseli parsel sorunu, 1970-1980 yıllarına gelindiğinde sağlıksız kentleşme açısından

büyük bir etki yaratmıştır. Belirtilen sorunlara çözüm olarak arsa hisselerinin tapuya tesciline engel olunarak önüne geçilebileceği düşünülmüşse de kent-kır denge sorununu gözetmeyen bu yaklaşımın sonucunda çözümsüzlük meydana gelmiştir. İzleyen yıllarda devam eden hisseli satışlar sonucunda oluşan hisseli parseller, yeni bir yapılaşma türü olarak kendini kabul ettirmiştir(Görgülü, 1993). Zamanla olumsuz sonuçlar doğuran hisseli parsellerin sorunlarına, belli dönemlerde çıkarılan imar affi yasaları ile çözüm aranmıştır.

3290 sayılı kanununun 26. Maddesinde ıslah imar planına konu olan hisseli arazilerde, Kanununun 10. Madde (c) bendi uyarınca “İslah imar planına dayalı olarak yapılan parselasyon planlarının, Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulunca onaylanmasından sonra, durum, Mahalli Tapu İdaresine bildirilir ve maliklerine müstakil veya hisseli tapuları verilir” denmektedir.

Af kapsamı dışında bulunan hisseli parsellerle ilgili istisnalar, İmar Kanunu 18. Maddesinin son fıkrasında ve 1997/12 sayılı Genelge 'de aşağıdaki gibidir:

- Veraset yoluyla intikal, (Eğer birden çok mirasçı varsa intikal yapılırca taşınmaz mecburen hisseler bölünmelidir.)
- İmar şuyulandırması, (İmar uygulaması nedeniyle hisseler bölünebilecek)
- Kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselerlendirmeler, (Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisinde hisseler bölünebilecek)
- Cebri icra yoluyla satış, (Eğer İcra Dairesi taşınmazın tamamını değil de belli bir hissesini borca yeterli görüp haczeder ve satarsa, hisse bölünmesi gerçekleşmiş olur.)
- Mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, (Mahkeme kararı ile hisse bölünebilir)
- "Tarım" ve "hayvancılık" amaçlı hisseli satışlar, (Hisse bölerek aldığımız yerde tarım ve hayvancılık yapılacaksa Genelgedeki şartlarla olabilir)
- "Turizm", "sanayi" ve "depolama" amaçlı hisseli satışlar, (Hisse bölerek alınan yerde turizm, sanayi ve depolama amaçlı bina yapılacaksa Genelgedeki şartlarla olabilir).

2981 sayılı İmar Affi Kanunu'na bir madde eklenerek bazı şartların varlığı halinde 18. Madde uygulamalarında hisse çözümü yapılmasının önü açılmıştır. Sonuç itibariyle, bu ek madde ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlük tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığında satın alınan yerlerde tüm maliklerin müstakil tapu almaları sağlanmaktadır. Gayriresmî kullanılan bu alanlara af getirilmiştir.

Ülke genelinde hisseli parsellerde yapılan uygulamalar çalışmanın dördüncü bölümünde ele alınan 2981, 3290, 3360 ve 3194 sayılı yasalara göre ifraz uygulamaları, sonrasında ıslah imar planları, imar affi uygulamaları ve hisseli alanda kaçak yapılmış gecekondular için yasal hale dönüştürülmüştür. Islah İmar Planları yapıldıktan sonra imar haklarına göre tapu verilmiştir. Hisseli parseli gecekondudan ayıran temel fark, gecekondunun kendisine ait olmayan bir alan üzerinde yapılmış olmasıdır.

Arazilerin hisseli satışların yapılması ve parsellerin meskenin zor sığabileceği boyutlara inmesinden dolayı, belediyeler parsel sahiplerine maksimum inşaat olanakları tanımıştır. Bunun sonucunda herkesin bir yapı yaptığı, estetiğe aykırı, düzensiz durumlar ortaya çıkmıştır. Birden fazla hisseli alanlarda hissesi olan arazilerde özel parselasyon krokileri düzensiz durumu ve mülkiyet sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Adı geçen bu bölgeler, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşüm uygulamaları ile ıslah edilmeye çalışılmaktadır. İmar barışı uygulaması ile de yapılar kayıt altına alınarak yasal olmayan kısımlarını yasallaştırma amacı ile ara çözüme gidilmiştir.

### **3.3.1 Hisseli satışa yönelme nedenleri**

Hisseli satışa yönelme nedenleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Hızlı nüfus artışı ve göç nedeniyle konut sorunu ve ucuz arsa üretiminin yeterince sağlanamaması,
- Ucuz arsa temini sağlasa bile mevzuatın yeterince sağlanamaması ya da mevzuata uygun işlemlerin kişilere sorun yaratması sonucu kaçak yapılaşmaya eğilim,

- Kaçak yapıların daha ucuz yapılması,
- Belediyelerce arsa ve arazi düzenlemelerinin yapılmaması veya geç yapılması,
- Vatandaşın resmi parselasyon işlemlerine ziyade kendi aralarında anlaşarak ucuza parselleme yolunu seçmesi,
- İmar planlarında değişiklik yapıp tavizler verilmesi sonucu “nasılsa imar affı çıkar” düşüncesiyle af yasaları ile özendirici nitelik kazandırılması,
- Şehre göç eden hemşeri, komşu, akrabaların bir arsa alıp, hisseli olarak beraber yaşama isteği.



## 4. İMAR AFFI YASALARI

### 4.1 İmar Affi Kavramı

İmar affi; düzensiz ve sağlıksız kentleşmenin önüne geçmek amacıyla, yürürlükte olan yasalara uyulmayarak, belli bir zaman dilimine kadar gerçekleşmiş imar mevzuatına aykırı yapıların veya başkasına ait arsa ve araziler üzerinde bulunan gecekondusal yapıların yasallaştırılması ve mülkiyet problemlerinin çözüme kavuşturulması işlemidir.

Af kelimesi, bağışlama anlamına gelir ve hiçbir şekilde hukuksal olarak eylemi meşru duruma getirme anlamında kullanılmamalıdır. Yani hukuk yönünden bir suç işlenmişse ve bunun sonucunda verilen ya da verilecek cezanın düşürülmesi, yarım bırakılması, vazgeçilmesi gibi anlamlara gelen af kelimesi, imar kavramı ile yan yana geldiğinde toplumda anayasaya uygun olduğu, hukuksal açıdan bir sorun olmadığı ve suç sayılmaması gerektiği anlamlarını taşımamalıdır. Ancak belli dönemlerde çıkarılan imar aflarının ne yazık ki vatandaşın olayı kendisine göre meşrulaştırmasına sebep olduğu görülmektedir. Düzenli ve sağlıklı bir kentleşme amacı gütmeye gereken imar affi yasalarının, içeriğinde ve başlıklarında “af” kelimesinin kullanılmasının bile henüz uygulanmaya başlanılmadan toplumda “imar mevzuatına aykırı yapılan her türlü yapının nasılsa bugün ya da yarın bir şekilde yasallaştırılacağı” düşüncesi oluşmuş ve vatandaşların gecekondularını, ruhsatsız ya da ruhsat eklerine aykırı yapıları inşa ederken hukuku fazla dikkate almadıkları görülmüştür.

Tezin üçüncü bölümünde anlatıldığı üzere 1950’li yılların başında Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerin çeperlerinde görülmeye başlayan gecekondular alanları, hızla büyüyerek kentsel bölgenin önemli bir kısmını oluşturmaya başlamışlardır. Çarpık kentsel yapılaşma sorunu olan gecekonduların çözüme kavuşturulması için “imar affi” kavramı gündeme getirilmiştir.

Devletin kaçak yapılaşma ve düzensiz kentleşme ile başa çıkabilecek güçte olmasına rağmen, dönemsel olarak izlenen yanlış kentleşme politikaları, sürekliliği olmayan anlık çözümleri benimseyen çalışmalar yapılması ya da bazı dönemlerde bu duruma

göz yumulması sonucu olumlu sonuçlar alınamamış ve belirtilen durumda artış meydana gelmiştir. Dönemin siyasi partileri tarafından, yasadan yararlanacak vatandaşları oy potansiyeli olarak görmeleri ve yasayı lehine kullanmalarının sonucu olarak vatandaşta “nasılsa imar affi çıkar” düşüncesi oluşturmalarından dolayı halkın kaçak yapılaşmaya yönelmesi, bu duruma artışın önemli etkenlerinden birisidir. Ülkemizde mevcut yasalarla denetim eksikliği yaşanması ve yetersiz kalınması, çıkarılan imar affi yasalarının hangi amaçla çıkarıldığını görmemizi kolaylaştırmıştır.

1950’li yıllarda kırılma nedeni olan Türkiye’nin sosyo-ekonomik yapısının değişimi ile yaşanan düzensiz ve sağlıklı kentleşmenin süreci içinde bağışlama hükümlerini içeren yasaların kısa aralıklarla dönemsel olarak yürürlüğe konulduğu görülmektedir. İlk olarak 1950’li yıllarda kentlerin çöküntü alanlarını oluşturan gecekondu alanları ele almakla yürürlüğe konulan imar affi yasaları, 1980’e gelindiğinde daha yoğun olarak gündeme gelmiş ve son olarak 2018 yılında çıkarılan ve halen yürürlükte olan “imar barışı” olarak adlandırılan düzenleme ile devam etmektedir.

İmar affi yasaları gecekondulaşmayı önlemenin aksine, yapının yanına kâr kalan, insanlarda fırsat bu fırsat düşüncesi yaratan, hazine arazileri üzerinde bulunan izinsiz yapıların hak sahiplerine verilmesi ve bunun sonucunda tek katlı binalardan çok katlı apartmanlara geçişin ranta dönüşmesi, siyasi partilerin bütçe açıklarının kapanması ve oy oranlarının artırılması gibi lehine kullanılması, yasalara aykırı hareket edenlerin kentleri yaşanamayacak hâle getirmesi gibi sonuçları doğurmuştur. Diğer yandan, emeğiyle çalışan, vergisini düzenli ödeyen vatandaşlar ev ve arazi sahibi olamamışlardır. Bu durum, toplumun siyasi yapıya olan güvenini kırmaya sebebiyet vermiştir.

İkinci Dünya Savaşı, sanayileşme, göç ve kentleşme kavramları ile ilişkili olan gecekondu, kaçak yapı, mülkiyet sorunları sonucu yetmiş yıllık süre boyunca çıkarılan 10’den fazla imar affi yasası bir sonraki başlıklarda tarihsel süreç içerisinde dönemsel olarak ele alınmıştır.



## **4.2 Tarihsel Süreç İçerisinde İmar Affı Yasaları**

Bu başlık altında, Ülkemizde 1948 yılından günümüze kadar çıkarılan imar affı niteliğindeki yasalar irdelenmiştir.

### **4.2.1 5218 sayılı yasa**

5218 sayılı ile “Ankara Belediyesi’ne, 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 tarih ve 6938 sayılı resmî gazetede yayınlanmıştır.

Kentleşmenin dengesiz bir şekilde arttığı, insanların kırsaldan-kente akın ettiği dönemlerde ortaya çıkan gecekondü problemi ile ilgili ilk yasa 1948 yılında 5218 sayılı yasadır ve bu yasa Ankara için özel çıkartılmıştır. Öncelikle Ankara’da çıkarılmasının sebebi, Ankara’nın o dönemde diğer şehirlerden çok daha fazla göç alması ve hızla büyüyen gecekondulaşma sorununun daha fazla ertelenememesidir.

Yasada “gecekondü” kelimesi geçmemekle birlikte amacı, Ankara’da bir yılı aşkın süredir yaşayan ve evi olmayan kişilerin 1 yıl içerisinde evlerini bitirmelerini sağlamaktır. Belediye kendilerine kredi olanağı sağlamıştır. Kredi kullanan kişilerin, 10 sene içinde geri ödeyecekleri ve bu yasaya uymayan ya da uygulanmayan yapıların 3 yıl içinde yıkılacağı belirtilmiştir.

Kısaca bu yasa belli alanlarda hukuksal yapıya aykırı ve kendilerine ait olmayan arsa üzerinde ruhsatsız yapılmış yapıların belediye tarafından düşük bir bedelle yapı sahiplerine, hazine arazilerini de bedelsiz şekilde belediyeye devredilmesini sağlamıştır (Turan, 2003).

### **4.2.2 5228 sayılı yasa**

Bina Yapımını Teşvik Kanunu başlığı altında çıkarılan 5228 sayılı yasa 06.07.1948 tarihinde 6950 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. 5218 sayılı yasadan 14 gün sonra bütün şehirler için çıkartılan bu yasanın amacı, Türkiye Emlak ve Kredi

Bankası'ndan arsa yardımı alan vatandaşın, yapacakları inşaat bedelinin %75'ine kadar olan kısmı için %5 faizle konut kredisi sağlayarak, belli bir süre inşaat zorunluluğu getirilip, gecekondular sorunu ve konut ihtiyacının önüne geçmek olmuştur. 5218 ve 5228 sayılı yasalardan yararlanılarak Ankara'da Yenimahalle Senti oluşturulmuştur (Kasab, 2001).

5218 sayılı yasa, sınırları belli alanlarda arsa üretimine izin verirken, 5228 sayılı yasa imar sınırları içinde kalan tüm arazileri kapsamaktadır. İkinci yasa ayrıca talebi az olan ya da isteklisi olabilecek arsaların konut kooperatifçiliğinde kullanılmasını ön görerek, barınma ihtiyacını ucuz maliyetli bir şekilde çözmeyi hedeflemiştir (Tercan, 2018).

#### **4.2.3 6188 sayılı yasa**

6188 sayılı yasa olarak bilinen “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun” 29.07.1953 tarihinde, 8470 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır.

Kentleşmenin giderek çarpık bir biçimde büyüdüğü bu dönemde gecekondular sorununun çok yaygınlaşması, Ankara’dan başlayan ruhsatsız yapı probleminin İstanbul’un Zeytinburnu, Kâğıthane gibi bölgelerine de sıçraması ve gecekondular alanlarının oluşması sonucu 5218 ve 5228 sayılı yasalarla bunun önüne geçilemeyeceğinin anlaşılmasıyla, 1954 seçimlerinden bir yıl önce 6188 sayılı yasa çıkarılmıştır.

Bu yasa ile 5228 sayılı yasadaki esaslar doğrultusunda belediyeler hazine arazilerini alabilmekte ayrıca kendilerine ait arazileri ucuz konut yapımı için kullanabilmektedirler. Yapılacak konutlar maliyetleri üzerinden öncelikle barınma sorunu olan veya gecekondular yıkılan kişilere satılacaktır. Sağlıksız konutlarda oturanlardan bu konutlara taşınmadan önce eski konutlarını yıkmaları istenmiş, aksi takdirde 15 gün sonra konutlarının yıkılacağı belirtilmiştir. Bu yasadaki belediye sınırları içerisinde 2 yıldır oturan kişiler faydalanabilmiştir. 2 yıl içerisinde kente akın akın göç eden nüfus için sorun çözüme kavuşturulmamıştır (Tercan, 2018).

#### **4.2.4 7367 sayılı yasa**

“Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun” 7367 sayılı ile 29.07.1959 tarihinde, 10265 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. Bu yasa, hazine arazilerinin bedelsiz olarak belediyelere geçmesini öngörmüştür. Bu araziler gecekonduların yapımının önlenmesi için ayrılmış olmalarına rağmen bu yasadan da hissedilebilir olumlu bir sonuç alınamamıştır. Bu dönemde ardı ardına çıkan yasalar halkın olayı kendilerince meşrulaştırmasına sebebiyet vermiş olup gecekondulaşmayı özendirmiştir (Ergün, 1990).

#### **4.2.5 327 sayılı yasa**

“6785 Sayılı İmar Kanunu’na Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun” başlığı altında çıkarılan 1963 tarihli ve 327 sayılı yasadır. 1962 yılından daha önce yapılmış ve Başbakanlık tarafından gecekonduların alanları olarak belirlenmiş bölgelerde bulunan tüm gecekondulara hizmet sağlanacağını belirtmektedir.

#### **4.2.6 775 sayılı yasa**

775 sayılı “Gecekondular Kanunu” 20.07.1966 tarihinde kabul edilmiş olup 30.07.1966 tarihli Resmî Gazete’de 12362 sayılı ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gecekonduların bölgelerini iyileştirmeyi (ıslah), önlemeyi ve ortadan kaldırmayı (tasfiye), hem ekonomik hem toplumsal hem de şehircilik konularıyla irdeleyerek sorunlarını giderilmesini amaçlamıştır. Arsa, kredi ve alt yapı hizmetleri gibi kolaylıklar sağlanması öngörülerek alternatif çözümler üretilmiştir.

“Önleme” den kasıt, gecekonduların yapım aşamasında ya da yapılırken Devlet tarafından yıktırılması veya konut ihtiyacını, gecekonduların yapmaktan başka bir alternatifi olmayan insanlara ucuz yollarla konut gereksinimini karşılamasını sağlamaktır. Ülkede istihdam, sanayileşme, göç gibi unsurlar dikkate alınarak dengeli bir politika izlenmesi de uzun süreli bir önleme biçimidir. “İyileştirme” den ise mevcut gecekonduların Devletin desteği ile belli başlı niteliklere getirilerek daha sağlıklı ve elverişli hale getirilmesi anlaşılmaktadır. “Ortadan kaldırma” kavramı ise ıslahın mümkün

olmadığı ya da maddi açıdan ekonomik olmayan, jeolojik açıdan sakıncalı görülen alanlar için geçerli olup buradaki gecekonduları boşaltarak hak sahiplerine önleme alanlarından yer verilmesi öngörülmüştür.

775 sayılı gecekondular yasası gereğince 20.000 hektarlık alanda 640 gecekondular önleme bölgesi ilan edilmiş, düşük gelirli konut ihtiyacı olan kişiler için 30.672 konut inşa edilmiştir. Bunun dışında ayrıca kendi evini yapan vatandaşın desteklenmesi amacıyla 40.000 konutluk arsa dağıtılmıştır. 16.000 hektarlık 808 ıslah bölgesi belirlenerek bu alanlara alt yapı hizmetleri getirilmiş olup 1325 hektarlık 202 tasfiye bölgesi de gecekondulardan temizlenmiştir (TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1996).

Gecekondular affi olarak ele alınan 1990 Sayılı Yasa “Gecekondular Kanunu’nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun’un geçici 8. Maddesinde belediyelere ait ve gecekondular kanunu uyarınca belediyeler üzerine 01.03.1976 tarihinden önce yapıldıkları tespit edilen gecekondular hakkında, Gecekondular Kanunu’nun ıslah ve tasfiye ile ilgili olan 21. Maddesinin hükümleri uygulanacağı belirtilmiştir. “Gecekondular Kanunu’nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun” 06.05.1976 tarihinde kabul edilmiş olup 06.05.1976 tarihinde 15588 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (Tercan, 2018).

Sonuç olarak kaynak yetersizliği ve siyasi çıkarların ağır basmasından dolayı kanunun kapsadığı gecekondular yasallaştırılmaktan bir adım ileri gidememiştir. 1960 yılında 240.000 adet gecekondular bulunurken bu yasa nedeniyle 1970 yılına gelindiğinde 600.000’e ulaşmıştır. Bunun sebebi kırdan-kentsele göçün giderek artması, dengelenmesi ve gecekondulaşmanın ticarileşmeye başlamasıdır. Bu yasaya gecekondular tanımı ile başlanılmış olup yapılan tanımdan bu yasanın gecekondular kavramını; yasalara aykırı olması, başkalarına ait yerde yapılmış bulunması, izinsiz oluşu, belediyeden ruhsat alınmamış olması gibi sonuçlar çıkarılmaktadır. Bu dört ana ilkedan anlaşılacağı üzere yasada, gecekonduların asıl sebepleri ele alınsa da gecekondular farkı olmayan kaçak barınaklardan söz edilmediği görülmektedir.

#### 4.2.7 2805 sayılı yasa

Açık bir şekilde ‘‘Gecekondu Affi’’ kavramının gündeme gelmesi, büyük kentlerde gecekonduların ranta dönüşmesi ve birçok olumsuz sonuçların meydana gelmesi imar afları dizisini başlatan 16.03.1983 tarihli 2805 sayılı kanun ile kabul edilen ‘‘İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’’ ile başlamıştır.

Kanunun 3. Maddesinde; İstanbul ve Çanakkale Boğazlarından, Ereğli Kömür Havzasında, kanunun yürürlüğe giriş tarihinden 3 ay içinde Bakanlar Kurulunca belirlenecek olan adalarda ile tarihi değeri olan alanlarda, 31 Aralık 1981 tarihinde orman sınırları içinde bulunduğu halde fen açısından özelliğini kaybetmiş yerlerde ve TSK’ya ait alanlarda ilgili kanunun uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Yasaya göre yapılar; muhafaza edilecek, yıkılacak, ıslah edilecek şeklinde sınıflandırılmış olup uygulamanın belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerce, dışında kalan alanlarda valiliklerce yapılacağı ifade edilmiştir.

Bu kanun, 2 Haziran 1981 tarihinden önce yapılmış olan gecekonduları kapsamaktadır. 2805 sayılı kanuna göre belirtilen süre içinde İstanbul’da 11.377 kişi yasallaştırma işlemi için belediyelere başvurmuştur.

İstanbul’da 1982-1983 yılları arasında yeni gecekondu alanlarının oluştuğu görülmüştür. Başbüyük, İnkılap Mahalleleri ve Habibler gibi toplu gecekondu bölgeleri meydana gelmiştir (Kerem, 1993).

Aynı zamanda bu kanun ile ıslah imar planları ilk kez gündeme gelmiştir. Kanunda, ‘‘Gecekondu için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır.’’ denmektedir (Madde 20). Gecekondu sahiplerince yapılan yapılar 12. Madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra ilgili yer kanunda belirtilen koşullara göre hak sahibine tahsis edilir ve Tapu Tahsis Belgesi verilir. Tapu Tahsis Belgesi, ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.

#### 4.2.8 2981 sayılı yasa

2981 sayılı ile “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” 08.03.1984 yılında 18335 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

Bu yasa ile imar mevzuatına aykırılık teşkil eden inşaatı başlamış ya da inşaat hâlindeki bütün yapılar, bu kanundan faydalanamayacaklar, ıslah edilerek korunacaklar ve muhafaza edilecekler olarak sınıflara ayrılmıştır.

Kanun kapsamına giren yapıların hak sahiplerinin 6 ay içinde belediye ve valiliğe başvurmaları hâlinde yasallaştırılması, başta Tapu Tahsis Belgelerinin, sonrasında ıslah imar planları ile tapu verilmesi yasanın kısaca amacıdır.

**T.C.**  
**TAPU TAHSİS BELGESİ**  
(24.2.1984 Tarih 2981 sayılı Kanuna göre düzenlenmiştir.)  
**GECEKONDUNUN YAPILDIĞI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU**

1) İse Köy/Mahalle Pafta Ada Parsel Yüzölçümü Zabit Defteri Tarih No.

2) Maliki

**GECEKONDUNUN DURUMU**

3) Bulunduğu Caddenin/Bakım Kapı No. İlgili Ertiği Yerin m<sup>2</sup> si Yapının Niteliği Diğer Özellikleri

**GECEKONDU HAK SAHİBİNİN**

4) Adı Soyadı Babı/Adı Doğum Yeri Nüfusta kayıtlı olduğu Yer Cilt Sayfa Hane ve Tarihi

**GECEKONDUYA İLİŞKİN BELGELER**

5) Varen Makamı Ne için verildiği Tarih ve No.

6) Yukarıda ada ve parsel yazılı taşınmaz üzerinde gecekondu bulunan hak sahibine bu yer tarihinde No ile tahsis edilmiştir. Yetkilinin Unvanı İsim ve Soyadı İmza, Mühür, Tarih

7) Yukarıda ada ve parsel yazılı taşınmazın tapu kütük sahifesinin beyanlar hanesine hak sahibine yerinin tahsis edildiği tarih yermiye No. ile isaret edilmiştir.

Tapu Sicil Müdürü  
İmza, Mühür

Ambar Stok 10

Şekil 4.1. Tapu Tahsis Belgesi Örneği (Kişisel Arşiv, 2019).

2981 sayılı kanun, toprakta meydana gelen ya da gelecek ranttan, gecekondu sahiplerine hak verilmesini belirten hükümler içermektedir. Bu hükümler, ilgili kanunun mevzuata aykırı yapıyı özendirmesine ve teşvik etmesine yol açmıştır.

Kanun kapsamında “Yeminli Özel Teknik Büroların” adı altında kurulan tüzel kişiliğe sahip bürolar tarafından tespit ve değerlendirme işlemlerinin yapılması öngörülmüştür. Başvuru ve tespit formlarının düzenlenmesi, belgelerin hazırlanması, 1/1000 ölçekli ıslah imar planı ve raporunun hazırlanması, 1/1000 ölçekle rölöve plan ve proje düzenlenmesi, imar uygulamaları, mevzii ve ıslah imar planı gibi işlemler bu büroların yetkilerine verilmiştir (Madde 8).

Ayrıca mevzuata aykırı yapılarda arsa, yapı sahibinin malı olduğu takdirde harçlarının alınmasından sonra hak sahiplerine yapı ve kullanma izinlerinin hemen verilmesi ilkesi benimsenmiştir.

İlgili yasada kamu tüzel kişilerine ait toprakların üzerine yapılan gecekonduların ilke olarak bağışlanması, vakıf, belediye, özel idare gibi kurumlara ait arsa ve arazilere yapılmış yapıların ıslah imar uygulamaları sonucu oluşacak arsa bedeline esas teşkil etmek üzere, gecekondu sahiplerinin buldukları arsa bedellerinin peşin ya da en geç 4 yıl içinde ödemeleri halinde tapularını alabilecekleri belirtilmiştir.

Kişilerin arsaları üzerine yapılan gecekondularda ise iki ayrı durum söz konusudur. Arsa ile gecekondu sahibi anlaşırsa hiçbir sorun yoktur. Eğer anlaşamamaları durumunda ise Gecekondu veya Arsa Ofisi Kanunları gereğince kamulaştırılması yoluyla çözüme kavuşturulabileceği ifade edilmiştir. Ayrıca bu yasa ile ilk kez ruhsatsız kamu tesisleri içinde af getirilmiştir ve bu hüküm 3194 sayılı kanunla devam ettirilerek kalıcılaştırılmıştır (Aydemir, 2013).

İmarlı ve imarsız alanlardaki ruhsatsız ya da sonradan ruhsatı iptal edilen inşaat halindeki ve tamamlanmış yapıların davalarının düşmesi ve ruhsata bağlanması 2981 sayılı kanun ile sağlanmıştır. Aynı zamanda bu yasa ile kapsama giren alanlara “kentsel arsa stoku” olarak bakılmış ve bu alanları kentsel arsalarla dönüştürmeyi hesaplamıştır.

Kanun ile ıslah imar planları gereği kapsama giren sahalarda arsanın %25'ine kadar 'Düzenleme Ortalık Payı' (DOP) alınacağı ifade edilmektedir.

2981 sayılı kanun, 6306 sayılı 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi' hakkındaki kanunun 23. Maddesi gereği yürürlükten kaldırılmıştı. Bu yürürlükten kaldırılması hakkındaki hüküm 31 Mayıs 2015 tarihinde uygulanması planlanmışken, yeni yapılan düzenleme ile 31 Mayıs 2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Ancak daha sonra 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'na dayandırılarak görülen davalarda ve bu kanuna ilişkin devam eden işlemlerde kargaşa ve hak kayıplarının önüne geçilmesi için bu kanunun süresinin 3 yıl daha uzatılmasına karar verilmiştir.

#### **4.2.9 3290 sayılı yasa**

07.06.1986 tarihinde 19130 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3290 sayılı yasanın kabulüyle, 2981 sayılı yasa biraz daha açık hale getirilmiş ve gecekondular kavramı ile kapsamı daha geniş bir şekilde ele alınmıştır.

Öncesinde konut olarak kullanılan ve daha sonrasında işyerine çevrilen gecekondular da dâhil edilmiştir. Arsa tahsisinden faydalanacakların 2981 sayılı yasa da belirtilenlere ek olarak, iş yeri fonksiyonunda kullanılan bir yapıya da sahip olmaları şartı getirilmiştir.

Bu yasa da rayiç bedel üzerinden verilen arsa ve araziler, vatandaşın beyanı esas alınarak çok düşük tutarlar karşılığında hak sahiplerine verilmiştir.

İstanbul Boğaz öngörünüm ve sahili ile Çanakkale Boğazı'ndaki gecekondulardan 02.06.1981 tarihine kadar yapılmış olanların yararlanabileceği, bu istisna dışındakilerin 10.11.1985 tarihine kadar yapılanlara kadar genişletilmiştir ancak Anayasada bulunan "Kıyıları, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır." hükmüyle uyumadığından iptal edilmiştir (Keleş, 2005).

2981 sayılı kanunda %25 olan düzenleme ortaklık payı bu yasa ile %35'e yükseltilmiştir. Ayrıca yapılan değişikliklerle tapu verme işlemleri daha da kolaylaştırılmıştır. İslah imar planlarının yapılmasına ve komisyon kurulmasına gerek



kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro Tapu Tahriri ya da Tapulama Kanununa göre tapuda hak sahiplerine tescil işlemlerinin yapılması hükümleri getirilmiştir.

#### **4.2.10 3366 sayılı yasa**

3366 sayılı yasa ile 2981 ve 3290 sayılı kanunlarda bazı maddelerde değişiklik yapılarak ek maddeler konulmuştur.

26.05.1987 tarihinde 19471 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. Değişikliklerin başında ıslah imar planı ve kadastro planları ile belirlenen alanlarda Tapu Tahsis Belgeleri yerine hak sahiplerine direk tapularının verilmesi gelmektedir. 2981 ve 3290 sayılı yasalarda belirtilen zaman içinde belediye ve valiliklere başvurmayanların işlemlerinde değişikliğe gidilmiş ve su ile elektriğin kesilmesi yerine harçlar getirilmiştir. Bu yasa ile gecekonduların tanımına çeşitlilik getirilmiş, kapsamı daha geniş tutulmuş ve fonun gelirleri de bu kanunla artırılmıştır.

#### **4.2.11 3414 sayılı yasa**

3414 sayılı yasa 11.03.1988 tarihinde 19751 sayılı Resmî Gazete “775 Sayılı Gecekondular 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” başlığı altında yayınlanmıştır. Bu dönem gecekonduların imarlı arsalarda bulunan taşınmazlar gibi alınıp satılabileceği dönem olarak bilinmektedir.

Bu yasa ile 775 sayılı yasadaki belediye ve valiliklerce yürütüleceği belirtilen işlemlerin tamamen ilçe belediyelerine devretmiştir. Böylece büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde yetki tamamen belediyelere geçmiştir.

Kendilerine arsa ve konut tahsis edilen kişilerin, 20 yıl içerisinde satma ve devretme hakkı 775 sayılı yasanın 34. Maddesinde kısıtlanmıştır ancak bu hükmün 3414 sayılı yasa ile ortadan kalkması sonucu gecekonduların sahibine, arsasını veya konutunu kat karşılığı inşaat firmasına vermesine ya da mevcut gecekonduyu satın elde edilen

gelirle tekrardan bir gecekodu yapmasına olanak sağlamıştır. Bu durum gecekondulaşmanın önlenmesi için çıkarılması gereken yasaların aksine rantı ve gecekonduyu özendirmiştir.

#### **4.2.12 6306 sayılı kanun**

“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 6306 kanun numarası ile 31.05.2012 tarihinde ve 28309 sayılı Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

Afet riskine sahip alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşam şartlarını sağlamak amacıyla iyileştirme, tasfiye, yenilemeler kanununun amacıdır.

Mayıs 2012’de yürürlüğe giren bu kanun ülkemizde deprem gerçeği, afet risklerinde devletin yükümlülüğü sonucu olarak önemli bir anayasal gelişmedir. 6306 sayılı kanun aynı zamanda “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak da bilinmektedir. Riskli yapılar; ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, teknik verilere dayandırılarak ve ağır hasar görme ve yıkılma riski olan yapılar olarak 3’e ayrılabilir (Madde 2).

Kanuna göre riskli alan ya da rezerv alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her türlü ölçekteki planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi Çevre Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir. Riskli yapıların tespiti Bakanlığın lisanslandığı kurum ve kuruluşlar tarafından yaptırılır ve masraflar malikler tarafından ödenir. Riskli olduğu belirlenen yapıların yıktırılması için maliklere 60 günlük süre verilir ve yıktırılmaması sonucu ek bir süre verilmesinin ardından mahalli idare tarafından yıktırılır.

#### **4.3 İmar Affı Yasalarının Ortak Hüküm ve Yönleri**

İmar affı yasaları birbirinden farklı hususları içermektedir. Ancak aşağıdaki gibi özetlenebilecek ortak yönleri sahiptir.

- Kentsel arsanın oluşturulması amacıyla ilgili kurumlarla arsa ve arazi tescil yolu ile arazi kullanma hakkı tanınmıştır.
- İzinsiz yapılardan meydana gelen bölgeleri sağlıklı bir duruma getirmek için planlamak ve altyapıya kavuşturmak amaçlanmıştır.

- İzinsiz ve mevzuata aykırı yapılar bağışlanmıştır.
- Yeniden kaçak yapı ve gecekonduların yapılmasını “kesin bir dille” yasaklamışlardır.
- Her çıkan imar affi bir öncekine göre daha geniş kapsamlı olmuştur.
- Uygulamaya konulan imar afları sonucunda sosyal ve teknik, yeşil alan, eğitim gibi alanlardaki izinsiz yapılar yaşam alanı kabul edilmiş ve düzeltilmesi adına hiçbir çalışma yapılmamıştır.
- İmar aflarının özendirici özellikleri sonucu kaçak yapılaşma hızlanmıştır.
- Çıkarılan af yasaları sonucu yataydaki gecekondulaşmanın zamanla yerini apartmanlaşmaya bıraktığı gözlenmiş olup yasal bir yapı düzeni oluşturulmak istense de kaliteli ve konforlu mekânların meydana gelmesi pek de mümkün olmamıştır.
- Vatandaşın yasalara ve kamu düzenine olan güveni azalmıştır. Kısa vadeli çözümlerle aşılmaya çalışılan sorunlara arazi yağmacılığı, rant, toplumsal adalet duygusunda zayıflama gibi üç başlı bir durum meydana gelmiştir.
- 775 sayılı Gecekondular Kanunu’na kadar olan dönemde geliri düşük ailelerin barınma sorununu çözmeleri amacıyla kamu arazilerini işgal edenlere devir verilerek mülkiyet hakkı sağlanması, gecekondulara ailelere tapu vermekten çok gecekondular alanlarında dağıtılan araziler üzerinde ucuz kredi imkânları sağlanarak konut yapımına teşvik ve belediyelerin konut yaparak satması gibi bir anlayış benimsenmiştir.
- 2805, 2981, 3290 ve 3366 sayılı yasalar ile sadece gecekondular değil imar mevzuatına aykırı tüm yapı ve tesisler kapsama girmiştir. Kamu Arazilerinin şahıslara devrinin yanı sıra 4 kata kadar imar hakkı verilmiştir.
- Bu bölüme kadar anlatılan imar affi yasaları sorunu bir kent planlama ve şehircilik anlayışı olarak ele almamış, aksine yasadışı kentleşmeyi özendirmiştir. Bu durumun sonucu olarak gecekondular bölgeleri için ayrılan fen ve altyapı gibi hizmetlerin maliyeti artmıştır.

#### 4.4 İslah İmar Planları

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, mevzuata aykırı yapılmış yapılar, hisseli parsellerde belediye, vakıf ve il özel idareye ait araziler üzerindeki gecekonduların, dengeli, sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeye uygun olarak dönüştürülmesini sağlamak için mevcut durum dikkate alınarak çizilen 1/1000 ölçekli imar planlarına “İslah İmar Planı” denir.

Bu planlara ilk olarak 2805 sayılı “İmar Affı” olarak bilinen yasada yer verilmiştir. 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğinde ıslah imar planı; “Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumları da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla hâlihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planlarıdır.” şeklinde açıklanmıştır (Madde 4).

İslah imar planlarının amacı, sağlıksız ve düzensiz yapılaşmayı mevcut durum dikkate alınarak ıslah ederek, hisseli arazilerde, üzerinde imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan ve bu nedenle uygulama yapılamayan alanlarda yaşanan imar problemlerine çözüm getirmektir. Başka bir amaçla ıslah imar planı yapılamaz. İmar planı olan ancak üzerinde plana ve mevzuata aykırı yapıların olması sebebi ile mevcut planın uygulanamayacağı yerlerde ıslah imar planları yapılır. Bu planlar sonucunda mevzuata aykırı yapılar ve hisseli yapıların yasallaştırılıp hak sahipleri tapu sahibi olmuştur.

Kanuni ifrazı yapılmamış, özel parselasyonu bulunan ve bu özel parselasyonu değerlendirmelere göre ıslah imar planı yapılabilecek özellikleri taşımadığı halde belediye ve valiliklerce belirlenen bu alanlarda da ıslah imar planlarının yapılabildiği görülmüştür (Ünal, 2008).

“3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte” ıslah imar planlarının uygulanabileceği yerler, şartları, hazırlanış amacı ve onayı ile ilgili bilgiler verilmiştir. Kadastrosu yapılmış ancak imar uygulaması yapılmayan arazilerde vatandaşın fiili olarak kullandığı yerin bir kısmını veya tamamını, bir başka kişiye haricen satışa konu

ettiği yerin mahallen ifrazını gösteren krokiye “özel parselasyon krokisi” denir. Bu kavram ilk kez ıslah imar planı uygulaması sırasında parselasyon planına altlık oluşturmuştur.

Islah İmar Planları kısaca 3 önemli aşamada gerçekleştirilir. Bunlar, fiili kullanım durumunu da içeren hâlihazır haritaların güncellenmesinin yapılması, ıslah imar planının yaptırılması, yapılan planın araziye uygulanmasıdır.

İlgili yönetmelikte, bir yerleşme alanı veya yapı topluluğu özelliği bulunan gecekondular alanlarında ve üzerinde mevzuata aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde, imar planı olan ancak uygulaması yapılamayacak imar planlı alanlarda ve ıslah imar planı olabilecek nitelikleri bulunmadığı ilgili kurumlarla belirlenen özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılacağı belirtilmiştir.

Islah imar planları, varsa hâlihazır haritalar veya bütünlenmesi yapılan hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Hâlihazır haritası olmayan alanlara öncelikle hâlihazır harita hazırlanır. Bölgenin jeolojik raporu hazırlanır ve varsa kadastral durum planda gösterilir. Kanuna uygun müracaatı yapılan binalar haritaya işlenir. Yönetmeliğin a,b,c,d ve e bentlerinde tespitlere göre planlanacak alanın kesin sınırı belirlenir. Yapılaşma koşulları belirlenip yollar ölçülendirilir.

Planlar fiili durumu baz alınarak yapılır ve alana yerleşecek nüfus dikkate alınarak sosyal ve teknik donanım alanları sağlanır. Plan notları ile ilgili lejant paftası hazırlanır. Konut dışı arazi kullanışları belirlenir. Çizim tekniğinde “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine uyulur. Ölçek ve koordinatlar belirlenir.

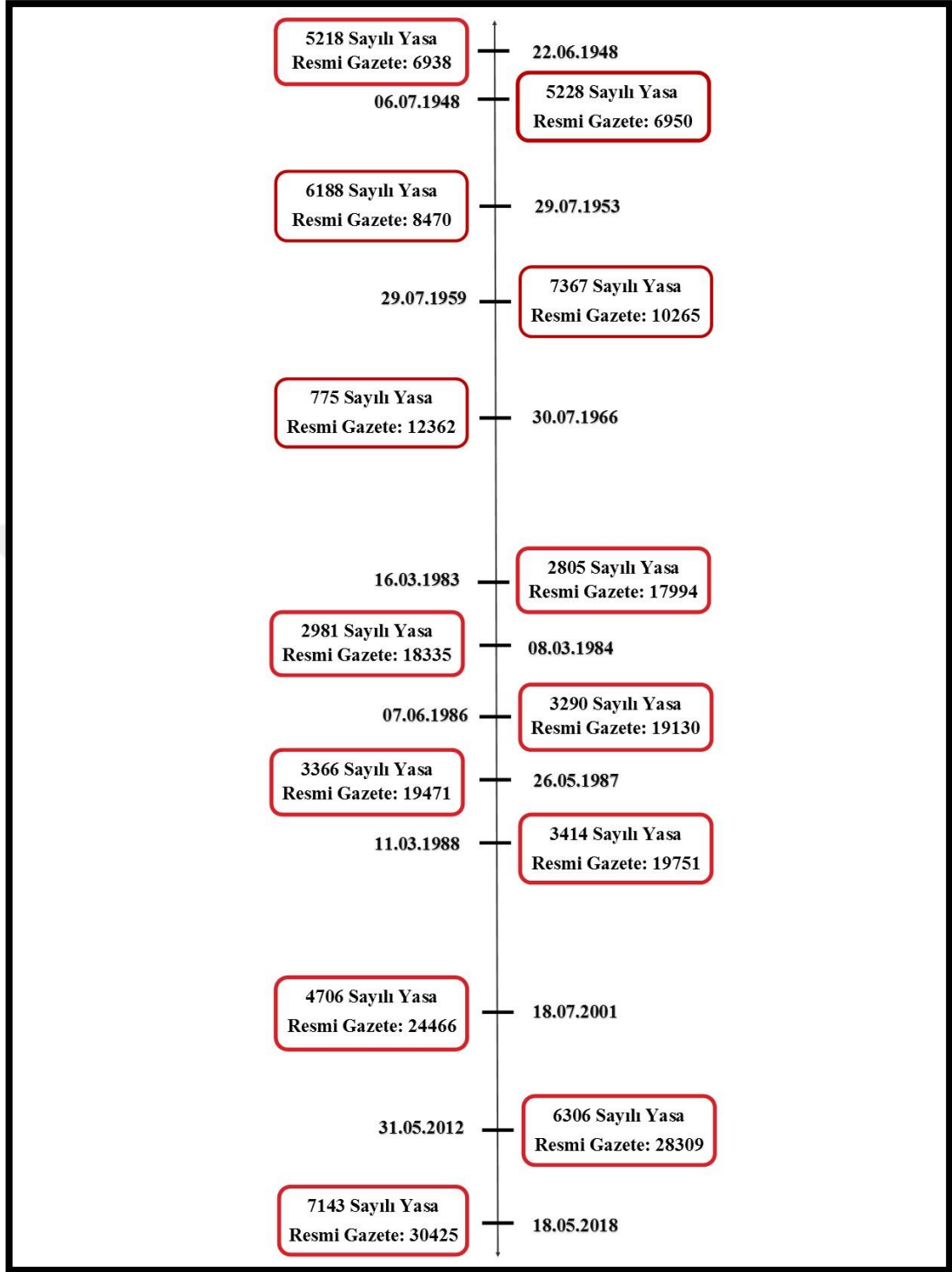
Islah imar planları, belediyeye intikal ettikleri tarihten itibaren en geç 1 ay içerisinde Belediye Meclislerince, 3030 Sayılı Kanun kapsamında kalan belediyelerde ilçe belediye meclislerince, kabul edilerek yürürlüğe girer. Islah imar planları, valiliğe intikal tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde İl İdare Kurullarınca kabul edildikten sonra, valilikçe tasdik edilerek yürürlüğe girer.

Islah imar planı hazırlanıp onaylandıktan ve Kanununun 10. Madde (c) bendi gereğince, kesin parselasyon durumu belirlenip tapuya tescil edildikten sonra, durum, belediye veya valilikçe gecekondü sahiplerine duyurulur. Gecekondü sahibi Tapu Tahsis Belgesi ile birlikte, arsa tahsis eden kuruluşa müracaat ederek satın alma işlemini sonuçlandırır ve tapu idaresinden tapusunu alır.

#### 4.4.1 Islah imar planlarının sonuçları

Islah imar planlarının sonuçları ele alınacak olursa;

- Islah imar planları, planlama ilkelerini çökertmiştir. İmar yasalarını dikkate almayarak yeni bir süreç başlatmıştır. Parça parça hazırlanan planlar bütünlük sağlayamamıştır.
- Nazım imar planlarına ve alışılmış imar planlarına referans vermeden, mevcut durum dikkate alınmadan hazırlanan imar planları sonucu kentin plan alanlarındaki seviyesi azalmıştır.
- Altyapı, işgücü dengeleri bozulmuş, jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar iskâna açılmış ve çevresel sorunlar meydana gelmiştir. Gelecekte kentleşme problemlerine sebep olabilecek kenti çevreleyen bu planlar, sorunlarda kamunun etkisini azaltıp zorlaştırmıştır.
- Islah İmar Planları ile vatandaşın sağlanan yasal güvence sonucu toplumda gecekondulaşma ve mevzuata aykırı yapı sayısında artış meydana gelmiş ve olay süreklilik kazanmıştır.
- Yeminli özel teknik büroların iptal edilmeden önce hazırladıkları sağlıksız tespit ve değerlendirme belgeleri süreci olumsuz etkilemiştir.
- Islah imar planları sonucunda ilgili alanlarda kat sayısı artmış, rant durumu söz konusu olmuş ve yap-satçılar piyasaya çıkmıştır.
- Büyük oranda 1980’li yıllarda görülen af yasaları sonucunda yapılan imar ıslah planları ile öngörülen şekilde yeni alanlar elde edilememiştir ve günümüzde bu alanlar yasadışı konut bölgesinden farksız gözükmemektedir (Ekinci, 1994).



Şekil 4.2. Kronolojik sıraya göre imar affi yasaları (Kişisel Arşiv, 2019).

	Sayı	Tarih	Sonuç
1	5218	22.06.1948	Türkiye’de imar affı niteliğinde çıkarılan ilk yasadır. Ankara’daki gecekondu için özel olarak yürürlüğe girmiş olup kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız yapılmış yapıların belediye tarafından düşük bir bedelle devredilmesi yoluna gidilmiştir.
2	5228	06.07.1948	5218 sayılı yasadan 14 gün sonra bütün şehirler için çıkarılmıştır. Kooperatifçilik ön plan tutulmuş, vatandaşa kredi imkânı sağlanarak gecekondu sorunu ve konut ihtiyacının önüne geçilmek istenmiştir.
3	6188	29.07.1953	Ucuz konut yapımı ile barınma ihtiyacına cevap aranmıştır. Bu yasadan belediye sınırları içerisinde 2 yıldır oturan kişiler faydalanabilmiştir. 2 yıl içerisinde kente akın akın göç eden nüfus için sorun çözüme kavuşturulmamıştır.
4	7367	29.07.1959	Hazine arazilerinin bedelsiz olarak belediyelere geçmesini öngörülmuş ve bu arazilerin gecekondu yapımının önlenmesi için ayrılmalarına rağmen olumlu sonuç alınamamıştır. Bu dönemde ardı ardına çıkan yasalar gecekonduya özendirilmiştir.
5	327	12.09.1963	1962 yılından daha önce yapılmış ve Başbakanlık tarafından gecekondu alanları olarak belirlenmiş bölgelerde bulunan tüm gecekondu sahiplerine hizmet sağlanacağını belirtilen yasa sonraki yıllar için çözüm üretmemiştir.
6	775	30.07.1966	Gecekondu bölgeleri için ıslah, önleme ve ortadan kaldırma gibi çözüm yollarına gidilmiştir. Konut ihtiyacı olan kişiler için 30.672 konut inşa edilip, 40.000 konutluk arsa dağıtılmıştır. Kaynak yetersizliği ve siyasi çıkarların ağır basmasından dolayı kanunun kapsadığı gecekondu sahipleri yasallaştırmaktan bir adım ileri gidilememiştir.

Çizelge 4.1. 1948-1980 yıllarına kadar çıkarılan imar affı yasalarının sonuçları (Kasparoğlu, 2019).

Şekil 4.2’de kronolojik sıraya göre sıralanan imar affı yasalarının, Çizelge 4.1 ve 4.2’de kısaca sonuçları özetlenmiştir.



	Sayı	Tarih	Sonuç
1	2805	16.03.1983	Bu kanun ile ıslah imar planları ilk kez gündeme gelmiştir. Gecekondu hak sahiplerine tahsis edilerek Tapu Tahsis Belgeleri verilmiştir. 2 Haziran 1981 tarihinden önce yapılmış olan gecekonduları kapsamaktadır. Sonrası yılları için çözüm üretmediğinden 1982-1983 yılları arasında yeni gecekondu alanlarının oluştuğu görülmüştür.
2	2891	08.03.1984	Kanunun amacı; yapıların 6 ay içinde başvurulması halinde yasallaştırılıp, başta Tapu Tahsis Belgesi ve sonrasında ıslah imar planları sonucu tapu verilmesidir. Meydana gelen ya da gelecek ranttan gecekondu sahiplerine hak verilmesini belirten hükümler içerdiğinden mevzuata aykırı yapılaşmayı özendirmiştir.
3	3290	07.06.1986	Konut olarak kullanılan ve daha sonrasında işyerine çevrilen gecekondu da dâhil edilmiştir. Bu yasa da rayiç bedel üzerinden verilen arsa ve araziler, vatandaşın beyanı esas alınarak çok düşük tutarlar karşılığında hak sahiplerine verilmiştir. Sonuç olarak imar affi niteliğindeki yasaların özendirici özelliği devam etmiştir.
4	3366	26.05.1987	2981 ve 3290 sayılı kanunlarda bazı ek maddeler konulmuştur. Değişikliklerin başında ıslah imar planı ve kadastro planları ile belirlenen alanlarda Tapu Tahsis Belgeleri yerine hak sahiplerine direk tapularının verilmesi gelmektedir. Bu yasa ile gecekondu tanımına çeşitlilik getirilmiş, kapsamı daha geniş tutulmuştur.
5	3414	11.03.1988	Kendilerine arsa ve konut tahsis edilen kişilerin, 20 yıl içerisinde satamama ve devredememe hakkı, 3414 sayılı yasa ile ortadan kalkması sonucu gecekondu sahibine, arsa ve konutu için işlem yapabilme olanağı sağlanmış olup bu durum elde edilen gelirle tekrardan bir gecekondu yapma fırsatına neden olmuştur.
6	6306	31.05.2012	Afet riskine sahip alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşam şartlarını sağlamak amacıyla iyileştirme, tasfiye, yenilemeler kanunun amacıdır. Riskli yapılar; ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, teknik verilere dayandırılarak ve ağır hasar görme ve yıkılma riski olan yapılar olarak 3'e ayrılarak, kentsel dönüşüm uygulamaları yapılarak çözüme kavuşturulmaya sağlanmaktadır.
7	7143 (İmar Barışı)	18.05.2018	İmar mevzuatına uygun yapılaşma yapan vatandaşın devlete olan güven duygusunda zedelenme meydana gelmiştir. Belirtilen tarihten sonra yapılan ya da yapılacak imar mevzuatına aykırı yapılar için çözüm yolu sunmamaktadır. İnsanların yapıları ile ilgili sorumlulukları kendi inisiyatiflerine bırakılmıştır. Doğal ve tarihi yapı açısından, sosyo-ekonomik açıdan, sağlıklı şehirleşme ve yapılaşma açısından ortaya çıkacak muhtemel sonuçlar düşünüldüğünde imar aflarının neden olduğu olumsuz sonuçlarla eş değer sorunların ortaya çıkma olasılığı yüksektir.

Çizelge 4.2. 1980'den günümüze kadar çıkarılan imar affi yasalarının sonuçları (Kasparoğlu, 2019).

## 5. İMAR BARIŞININ İRDELENMESİ

Çıkarılan imar affı yasalarına rağmen Ülkemizde yaşanan imar mevzuatına aykırı yapılaşma sorunları, plansız dönemde başlamış ve günümüze kadar artarak devam etmiştir. Bu sorunlar kentlerimiz için gittikçe daha fazla tehdit oluşturmaya başlamış ve sorunların önüne geçilmesi amacıyla “İmar Barışı” olarak adlandırılan yasanın uygulama süreci başlamıştır.

### 5.1 İmar Barışı Yasası

18.05.2018 tarihine gelindiğinde, 30425 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16. Maddesinin 3194 Sayılı İmar Kanununda yaptığı değişiklik sonucunda, İmar Kanunu’na Geçici 16. Madde eklenmiş ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amacıyla imar barışının sağlanması için 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Yapı Kayıt Belgesi verilebileceği belirtilmiştir (Geçici Madde 16).

İlgili kanun gereğince belirtilen tarihten önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı, kanunda belirtilen sınırlı istisnalar haricindeki tüm yapıların yasallaşmasının önü açılmıştır. Kanun kapsamına giren yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek, yapı sahiplerinin imar sorunlarının çözülmesi hedeflenmiştir.

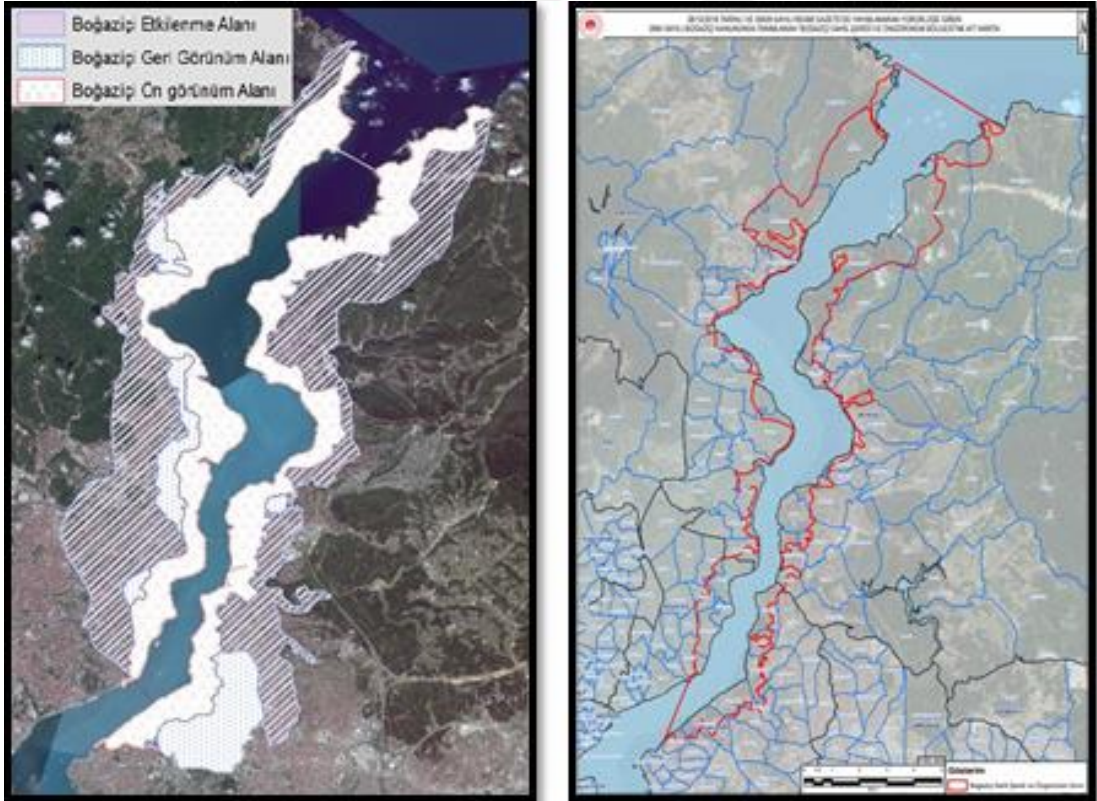
### 5.2 İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Yapılar

Kanun kapsamında; İstanbul ili Tarihi Yarımada’nın Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi, Gelibolu Tarihi Alanda belirlenen yerler ile Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi kapsam dışında bırakılmıştır. Ayrıca başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığı tarafından aynı amaçla ilgili kurumlara tahsis edilmiş hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapıların da “imar barışı” kapsamına giremeyeceği kanunda belirtilmiştir. Bu alanlar Şekil 5.1 ve 5.2’de gösterilmektedir (Madde 8).



Şekil 5.1. İmar Barışı kapsamına girmeyen Tarihi Yarımada (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,2018).

Şekil 5.1’de gösterilen İstanbul İli Tarihi Yarımada olarak adlandırılan alan, kültürel değerler ve tarihi dokunun bozulmaması için “imar barışı” kapsamına dâhil edilmemiştir.



Şekil 5.2. Boğaziçi Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Alanına ait harita (T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan "Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesine Ait Harita" Şekil 5.2'de görülmektedir.

Kanunun ilk halinde şekilde belirtilip sınırlandırılan alanlar İmar Barışı kapsamının dışında tutulmuştur. Ancak daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından alınan kararla, 28.12.2018 Tarihinde 30639 sayılı Resmî Gazetede Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bazı alanlar "imar narişına" dâhil edilerek kanunun kapsamı sonradan genişletilmiştir. Bu doğrultuda; Beykoz, Üsküdar ve Sarıyer'in sahil şeritlerindeki bazı mahallerinde yer alan yapılar kapsama alınmıştır. Üsküdar'da Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Sarıyer'de İstinye ve Yeniköy'ün bazı bölümleri, Beykoz'da Anadolu Kavağı, Paşabahçe, Anadolu Hisarı ve bunun gibi 40 mahalle "imar barışına" dâhil olmuştur.

### **5.3 İmar Barışına İhtiyaç Duyulmasının Başlıca Nedenleri**

İmar Barışına ihtiyaç duyulmasının başlıca nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Vatandaş ile belediye arasında imardan dolayı oluşan sorunların çözüme kavuşturulması,
- Ülkemizde mevcut durumda çok sayıda kayıt dışı yapının bulunması ve bunları kapsayan bir bilgi sistemi kurulmak istenilmesi,
- Kaçak yapı sahiplerinin evlerine su, doğalgaz ve elektrik bağlatabilmelerini sağlamak ve kaçak kullanımın önüne geçilmesinin gerekliliği,
- İmara aykırı yapılara ilişkin yıkım işlemlerinde yaşanan ikili zorlukların aşılması,
- Sürecin sonunda kat mülkiyeti kurulan yapıların ipotek ve bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınıp, yapıların ekonomik bir değer olarak kullanılabilir olması,
- Kaçak yapı sahiplerinin psikolojik olarak yaşadığı yıkılma endişesine son verilmek istenmesi,
- Devletin imar barışı sürecinde elde edeceği gelire kentsel dönüşüme ekonomik kaynak sağlanacak olması ve uygun kredili, maliyeti düşük konut sahaları oluşturup halkın barınma sorununu azaltacak olması.

## 5.4 Yapı Kayıt Belgesi

Yapı Kayıt Belgesi: Yapının mevcut durumunu baz alarak, kayıt altına alınmasını sağlayan imar barışı kapsamında verilen belgedir (Şekil 5.3) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan ‘‘Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’’ başlıklı yönetmelikte yer alan şartları sağlayan taşınmazlar Yapı Kayıt Belgesine başvurabilirler.

3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesinde yer alan istisnai durumlar dışında (sanayi yapıları dâhil) kalan yapıların tamamı imar barışından faydalanabilecektir. Taşınmaza ait varsa yola terk gibi işlemlere tabi olacak yapılar, yan ve ön çekme mesafelerine aykırı yapılar, sanayi ve turizm nitelikli yapılar ve alışveriş merkezleri, köylerde tapulu tarlalarda yapılan ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı bağ, bahçe evleri, 31.12.2017 tarihine kadar kaba inşaatı bitmiş sıvası ve boyası yapılmamış yapılar, mahkeme kararı ile ruhsatın iptal edildiği iskânı olmayan yapılar ile tüzel kişilere ait taşınmazlar ve yapı kooperatifleri de başvuru yapabilmektedirler.

Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için, yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir (Madde 4) (Resmî Gazete, 2018).

Geçmiş imar aflarının konusu, ‘‘Tapu Tahsis Belgesi’’ ve ‘‘ıslah imar planları’’ ile imara aykırı taşınmazların yasallaştırılması olmuştur. Tapu Tahsis Belgesi ile İmar Barışı sürecinde verilen ‘‘Yapı Kayıt Belgesi’’ bazı açılardan benzerlik göstermektedir. Tapu Tahsis Belgesi sadece gecekondular için verilen bir belge niteliğindedir ancak yapı kayıt belgesi ise kanunda belirtilen istisnalar dışındaki tüm yapıları kapsamaktadır. Her iki belge de vatandaşa yapısı hakkında güvence vermektedir. Tapu Tahsis Belgesi bulunmayan kişilerin zamanın ilgili kanunu kapsamındaki aftan yararlanmaması gibi bir engel bulunmuyordu. Yapı Kayıt Belgesi



aşamasında herhangi bir kroki, proje, çizim istenilmemekte, çok hisseli yapılarda başvuru yapabilmekte ve başvurular e-devlet üzerinden başvuran kişinin beyanı esas alınarak yapılmaktadır. İmar Barışı kapsamında yararlanmak isteyen vatandaşlar bu belgeyi almadan bir sonraki aşamaya geçemez ve hiçbir şekilde kanun hükümlerinden faydalanamazlar.



The image shows a sample of a 'Yapı Kayıt Belgesi' (Building Registration Certificate) from the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change of the Republic of Turkey. The document is framed with a decorative blue border. At the top center is the logo of the Ministry, and to its right is a barcode with the number CS001000100140301. The title 'YAPI KAYIT BELGESİ' is prominently displayed in orange. Below the title, the document number, application number, and issue date are listed. A detailed table of specifications follows, including the scope, nature, address, and areas of the building. A note at the bottom states that the document is issued in accordance with Article 16 of the Urban Planning Law No. 3194. A QR code is located in the bottom right corner, and a URL is provided for verification.

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI

CS001000100140301

## YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : UI9V2MGB  
Başvuru Numarası : 1801453  
Düzenleme Tarihi : 29.09.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İSTANBUL İlçe Fatih - Marmaracık Mahallesi  
Arsa Alanı : 141,72 m<sup>2</sup>  
Konut Alanı : 736,43 m<sup>2</sup>  
Ticari Alan : 39,85 m<sup>2</sup>  
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 7  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*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 vasıtasıyla yandaki karekod  
okunularak kontrol edilebilir.



Şekil 5.3. Yapı Kayıt Belgesi örneği (Kişisel Arşiv, 2019).

Çalışma kapsamında; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Dervişali Mahallesi'nde yer alan ve imar barışından yararlanan bir taşınmazın başvuru süreci örnek olarak incelenmiştir. İlgili belediye kayıtlarında iskânsız olarak gözükken ve imar barışı kapsamında kat mülkiyeti tesis edilen taşınmazla ilgili gerçekleştirilen işlemler ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Şekil 5.3'te gösterilen belge, bu taşınmaza ait olup imar barışı kapsamında

ilk aşama olan e-devlet üzerinden başvuru yapıldıktan sonra çıkan bedelin yatırılması sonucu 29 Eylül 2018 tarihinde düzenlenen örnek bir Yapı Kayıt Belgesidir.

## 5.5 İmar Barışı Süreci

İlk aşama olarak, ilgili kanunun yükümlülüklerini yerine getiren ve İmar Barışı kapsamına giren yapı sahiplerinin ya da yetkili kişilerin, e-devlet üzerinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Kayıt Sistemine istenilen bilgileri girmeleri gerekmektedir. Bu bilgiler; iletişim ve e-posta bilgileri, beyan edilecek yapının adresi, tapusu varsa ada ve parsel bilgileri, toplam inşaat alanı, taşınmazlarda mevcut konut ve iş yeri sayısı, arsanın emlak vergi birim değeri ve yapının bulunduğu arsanın metrekaresi bilgileri, imar mevzuatına aykırılığın tespiti ve aykırılığı gösteren fotoğrafların sisteme yüklenmesi vb. gibi bilgilerdir ve tamamen başvuru sahibinin beyanı kabul edilmektedir.

Şekil 5.4. İmar Barışı kapsamında E-devlet başvurusu ekran görüntüsü (Kişisel Arşiv, 2019).

İmar mevzuatına aykırı taşınmazla ait Yapı Kayıt Belgesi almak için ilk aşama olan e-devlet başvurusu esnasında, yapı kayıt sistemine istenilen tüm bilgilerin girilmesi gerekmektedir. Şekil 5.4 ve 5.5.'te imar barışı kapsamına giren örnek bir taşınmazın ekran çıktıları görülmektedir.

16.12.2018 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Bina Numarası	37
Ada Numarası	3340
Parsel Numarası	18
Toplam Yapı Alanı (metrekare) (Konut için)	736,43
Toplam Yapı Alanı (metrekare) (Ticari için)	39,85
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı (Konut için)	7
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı (Ticari için)	1
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	1849,98
Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (metrekare)	141,72
Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları (1.000 TL / metrekare)
Arsanın Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet

Ayrıntılı Niteliği

1 DÜKKAN - 7 DAİRE OLMAK ÜZERE TOPLAMDA 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKANSIZ BİNADA 3. NORMAL KAT 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜNÜ 229/100 HİSSELİ SAHİBİYİM. ŞU AN BURASI TARAFIM AITTİR. BAŞVURU 8 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN BİNANIN TAMAMI İÇİN YAPILMAKTADIR.

Yapıya Ait Fotoğraflar

Başvuru esnasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.

e-Devlet Kapısının kurulması ve yönetilmesi görevi T.C. Cumhurbaşkanlığı adına Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından yürütülmekte, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

©2018 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

<https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirlik-imar-barisi-kayit-basvurusu-ve-sorgulamasi?islem=detay>

2/2

Şekil 5.5. İmar Barışı Kapsamında E-Devlet başvurusunun devamı ve ayrıntılı niteliğine dair ekran görüntüsü (Kişisel Arşiv, 2019).

İkinci aşamada Yapı Kayıt Belgesinin bedeli olarak kanunda;

- Tarımsal amaçlı basit binalar 200 TL/ m<sup>2</sup>,
- 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL / m<sup>2</sup>,
- 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL / m<sup>2</sup>,
- 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL / m<sup>2</sup>,
- Lüks binalar, villalar, alışveriş kompleksleri, hastane, otel vb. yapılar için 2000TL / m<sup>2</sup>



- Güneş Enerji Santralleri için 2.000.000 TL/ MW,
- İskele, liman, tersane için 1500 TL/ m<sup>2</sup>

İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmamaktadır. Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan elde edilmemiş ise veya kazanılan alan 1000 m<sup>2</sup> ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m<sup>2</sup>'den hesap edilir.

Bu değerleri baz alarak yapı kayıt sistemine istenilen belgelerin girilmesi sonucu arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyet toplamı üzerinden konutlarda %3, ticaride %5 oranında yapı kayıt bedeli olarak yatırılır. Eğer bu aşamada, vatandaş tarafından yalan beyan durumu söz konusu olur ve yapı kayıt bedeli eksik yatırılırsa, bu durumun tespit edilmesi sonucu kalan bedeli ilgililerin ödememesi halinde daha önce yapı kayıt belgesi için yatırılan bedel geri ödenmez ve yapı kayıt belgesi iptal edilir. Bu kişiler hakkında da 5327 sayılı kanununun 206. Maddesi gereğince suç duyurusunda bulunur.

Üçüncü aşama ise vatandaşın iskân talebi halinde, Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve kamuya ait alanların terk edilmesi sonucu konutta %6, ticari alanlarda %10 bedel ödenerek iskândan sonra kat mülkiyetinin tesisi aşamasıdır.

Kat mülkiyetinin tesisi aşamasında, mimari proje ile özel harita büroları tarafından hazırlanmış Yapı Kayıt Belgesi, zemin ve mimar projenin uyumunu gösteren zemin tespit tutanağının ilgili kuruma ibraz edilmesi gereklidir. Yapılan işlemlerin Kadastro Müdürlüğü tarafından denetlenmesi ve teknik hataların düzeltilmesinden sonra evraklar elektronik ortamda tapu müdürlüklerine yönlendirilir.

İlgili yapının, hazine ve belediyeye ait taşınmazlar üzerinde bir inşaatı veya Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek bir durumu söz konusuysa, Lisanslı Harita Kadastro

Büroları veya Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Büroları tarafından gereğinin yapılması için değerlendirilmek ya da iptal edilmek üzere Çevre Şehircilik İl Müdürlükleri ya da Belediyelere gönderilir.

Çalışmada başvuru süreci örnek olarak ele alınan taşınmaz, İstanbul Fatih İlçesi'nde bulunan biri ticari olmak üzere toplam 8 bağımsız bölümden oluşan imar mevzuatına aykırı iskânsız yapıdır. Özel mülkiyette olan bu yapının sınıf olarak 3-7 katlı binalar kapsamına girdiği e-devlet başvurusunda görülmektedir.

Yapının tamamı için başvuru yapıldığı Yapı Kayıt Belgesi için 32.219,95 TL tutarında bir bedel ödenmiş olduğu ve sonrasında Şekil 5.3'te gösterilen Yapı Kayıt Belgesinin alındığı görülmektedir. Söz konusu taşınmazın kat mülkiyeti tesisi aşamasında yapı kayıt bedeli kadar bir bedelin daha yatırılması gerekmektedir.



Şekil 5.6. Örnek olarak verilen taşınmazın mevcut hâli (Kişisel Arşiv, 2019).

Araştırmada örnek olarak gösterilen, imar barışı kapsamında başvurusu yapılmış, öncelikle Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve sonrasında kat mülkiyetine geçilmiş olan İstanbul Fatih İlçesi, Dervişali Mahallesi'nde yer alan taşınmazın mevcut hâli Şekil 5.6'da gösterilmiştir. 4 kat, 7 konut ve 1 dükkândan oluşan yapının belediye kayıtlarında yasadan önce iskânının olmadığı bilinmektedir.



Şekil 5.7. Eski tapu ve imar barışı kapsamında yeni tapu.

İmar barışı sürecine örnek teşkil etmesi amacıyla ele alınan ilgili taşınmazın yetkilileri, öncelikle e-devlet üzerinden yapı kayıt sistemine başvuru yapıp çıkan bedeli ödenmesi sonucunda Yapı Kayıt Belgesi almışlardır. Daha sonra imar barışı kapsamında gereken aşamalardan geçildikten sonra Şekil 5.7’de sağ tarafta görülen taşınmazlarına ait yeni tapuya sahip olmuşlardır. İlgili yapıya ait kat mülkiyetinin imar barışı düzenlemesine göre kurulduğu tapu bilgilerinde görülmektedir.

İmar Barışı sürecinin son başvuru tarihi 15 Haziran 2019 olarak belirlenmiş olup bu tarihe kadar başvuruda bulunmuş olanların yapı kayıt bedeli ödeme süresi; yapı kayıt bedelinin en az %25’nin 31.07.2019 tarihine kadar peşin olarak, kalan kısmının ise takip eden aylarda taksitli olarak ve her ayın birinde kalan kısmının %2 oranında artırılması suretiyle hesaplanacak miktarın yatırılması şartıyla 31.12.2019 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uzatılmıştır.

## 5.6 İmar Barışının Sağladığı Fırsatlar

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” ile ilgili tebliğinde; “Hazineye ait bir taşınmazın üzerinde bulunan yapının, Yapı Kayıt Belgesi alması halinde ilgili taşınmazın, özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilecektir. Daha sonra Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ve bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlık tarafından rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Belediyelerin özel mülkiyetine kalan taşınmaz sahipleri ise yapı kayıt belgesini aldıktan sonra bedelini ödemek şartıyla satın alırlar.” ifadesinden anlaşılacağı gibi devletin arazisi üzerine yapı yapan kişilere ilgili taşınmazlarını satın alma fırsatı doğmuştur (Madde 7).

İmar barışı kapsamında çıkartılan Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm projesine kadar geçerli olup bu belgeyi alan yapılarda oturan vatandaşlara yapıları hakkında güven verilmesini ve yıkılma endişesinden kurtulmalarını sağlamıştır. Ancak yapıların yenilenmesi durumunda mevcut imar mevzuatı hükümlerinin uygulanacağı kanun ile belirtilmektedir. Arsa tapusu olan taşınmazlarında süreç içinde yasallaştırılması sağlanmıştır.

Kanun kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alan taşınmazlar hakkındaki yıkım kararları durdurulur, tahsis edilemeyen para cezaları iptal edilir ve yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilir. Kayıt altına alınan yapılardaki vatandaşlara su, elektrik ve doğalgaz bağlatabilme hakkı tanınmıştır.

Bağımsız mülkiyet hakkının sağlanması ve bağımsız bölümlerin (daire, dükkân vb.) ayrılarak, şahısların bunlar üzerinde hak sahibi olduklarının tapu sicil kütüklerinde resmi yoldan belgelenmesine kat mülkiyeti denir. Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra maliklerin tümünün muvafakat etmeleri ve varsa umumi hizmete ayrılan yerlere denk gelen alanların terk edilmesi şartıyla, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edebilecekleri kanunda belirtilmiştir. İmar barışı sonucu iskân alan taşınmazların satışı durumunda bankalardan kredi kullanabilmelerinin önü açılmıştır.

Kat mülkiyeti alan yapılar yasal yolla alım-satım yapabilecek ve vergi kaybı önlenerek gelir artışı sağlanacaktır. Bu yapılarda DASK zorunluluğu sonucu sigortalaştırma oranında artış görülecektir.

Kanun kapsamına alınabilen yapılar Yapı Kayıt Belgesi almaları sonucunda bir anlamda kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine zemin ve böylece devletin kentsel dönüşüm projelerine altlık oluşturmuşlardır.

### **5.7 İmar Barışının Genel Değerlendirmesi**

İmar barışı; Devletin denetimsel aksaklıkları sonucu; imar problemlerinin çözümü, Devletin kasasına ekonomik girdi sağlanması, yıkım kararı veya para cezası verilen inşaatlara çözüm bulunması ve sonuç olarak olması gereken ve planlanan imar düzenine aykırı yapıların yasallaşmasından dolayı, Geçici 16. Maddede “af” kelimesi ile ilişkilendirilmemiş olsa dahi, imar affı yasaları ile ortak yönleri bulunan ve kendi yükümlülüklerini içeren bir af niteliğindedir.

“Barış” kelimesi ile devlet ve vatandaş arasında yaşanan imar mevzuatı sorunları, ve kırımlıkların çözümü için kulağa hoş gelen bir dilin kullanıldığı görülmektedir. Bundan dolayı, söz konusu kanun İmar Barışı olarak adlandırılmıştır. Çünkü ilgili taşınmaz yıkılıncaya kadar geçerli olacak hükümler, taşınmaz yıkıldığı anda mevcut imar mevzuatının sağladığı haklara dönüşecektir. İmar Barışı, daha çok vatandaşın taşınmazı ile ilgili sorunlarını resmi yollarla, en azından yıkılıncaya kadar çözmesi için ikili bir anlaşma olarak tanımlanabilir. Ancak doğuracağı muhtemel sonuçlar düşünüldüğünde imar affı yasalarının neden olduğu olumsuz sonuçlarla eşdeğer olma olasılığı yüksektir.

Düzenlemede yer alan “afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması” ibaresi ile afetlere karşı, yapının güvenli olması koşuluna bakmaksızın, mevcut yapıyı kayıt altına alan bir düzen görüntüsü vermektedir (Özkaya, Özlüer, 2018).

İdareler tarafından afet riski taşıdığı, kamu güvenliğini tehdit ettiği, inşaat ve fen kurallarına uygun yapılmadığı tespit edilen yapılarla ilgili yıkım kararı alınması gereklidir. Ancak Geçici 16. Maddede Yapı Kayıt Belgesine başvuru yapılan yapılar hakkında, olası bir afete karşı dayanıklı olup olmadıklarına ilişkin bir tespit yapılması istenmemektedir. Bu durumda imar barışı, risk taşıyan yapıların güvenlik tehditlerinin devam ettirilmesi açısından olumsuz yönde etki etmektedir. Başka bir anlatımla, imar barışı sonucu, insanların yapıları ile ilgili sorumluluklar vatandaşın kendisine bırakılmış olup bu durum can ve mal güvenliği bakımından büyük risk taşımaktadır.

Henüz inşaatı yapılırken, hak sahiplerinin paylarını göstermek için çıkartılan tapuya kat irtifakı denir. Yani kâğıt üzerinde yapılan anlaşmanın resmîyete dökülmesidir. Kat irtifakı olmayan ya da kat irtifakı kurulmuş ancak iskânsız veya ruhsat ve eklerine aykırı değişiklik yapılmış yapıların, doğrudan kat mülkiyetine geçebilmelerinin önünü açılmış olup bu aşamada yapının dayanıklılığının tespit edilmemesi sonucu deprem riski açısından belirsizliğe sebep olmuştur.

Sonuç olarak; İmar Kanunu'nun 22'nci maddesine göre yapı ruhsatının verilebilmesi için mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı krokinin eklenmesi gerekmekte, 6360 sayılı Kanun'da dahi yapıların ruhsatlandırılmış sayılabilmesi için "fen ve sanat kurallarına uygunluğu" şartı aranmakta iken imar barışı ile belediyece istenilen kriterlerin sağlanmasına gerek kalmadan maliklerin muvafakatının alınması ile yapılara yapı kullanma belgesi (iskân) verilmeye başlanması sonucu kat mülkiyetine geçilmiştir. İmar barışı kapsamına giren bu taşınmazlar, düzenlemenin ikinci fıkrasında açıklanan bedelin 2 katını ödeyerek yapı izin belgelerini almaya hak kazanmışlardır. Bunun sonucunda, kurallara uygun olarak yapımı tamamlanan inşaatların hak sahipleri tarafından, devlete karşı güvensizlik duygusu oluşmuştur (Özelmacıklı, 2018).

İmar barışı; İnşaat yapmak isteyip, yasal prosedürü aşamayan kişilerde, "Nasıl da tekrar imar barışı çıkar." düşüncesiyle ileriye dönük yeni düzenleme beklentileri oluşturarak, imar mevzuatına aykırı yapılaşma eğilimi artırmış olup bu durum imar disiplininin sağlanmasını ve denetimini olumsuz etkilemektedir.

Düzenlemenin ardından, 31.12.2017 tarihi itibarıyla günümüze kadar yapılan ya da yapılmaya devam edilecek imar mevzuatına aykırı yapılar hakkında, kanunda herhangi bir açıklamaya yer verilmemektedir. Aynı dönemde yapıldığı ve imar barışı düzenlemesindeki koşulları taşıdıkları halde Yapı Kayıt Belgesi alanlar yasallık kazanırken, herhangi bir sebeple süresinde müracaatı yapılmamış yapılar kaçak yapı işlemi görecektir ve ilgili kanun hükümleri doğrultusunda, yapılar yıkım ve para cezası ile karşı karşıya kalacaktır. Bu durum vatandaşta, imar barışına başvuramamaları halinde ortaya bir sorunun çıkmayacağını ve konuyu kendilerince bir ölçüde meşrulaştırmalarına sebebiyet vermiştir. Sonuç olarak, Yapı Kayıt Belgesi almayan vatandaşlara idari yaptırım uygulanmasını da zorlaşacaktır.

Bir taşınmazda maliklerden herhangi biri tarafından, Yapı Kayıt Belgesi için çıkan bedelin ödenmesi halinde, diğer maliklerden kendi paylarına düşen bedelin ödenmemesi sonucu komşularıyla icralık ve davalık olabilmeye durumları ortaya çıkmıştır. Ayrıca ortak alanların yasallaşması sonucunda da malikler arasında kullanım hakkı konusunda bireysel problemler doğmuştur.

Cins değişikliği ve kat mülkiyeti sürecinde vatandaştan istenen mimari proje ve zemin tespit tutanaklarının hazırlanması için ortak bir bedel belirlenmemesi ve imar barışı sürecini yürüten büroların artması ile haksız rekabet ve vatandaştan fazla ücret talep edilmesi de sürecin zaaflarından birisi olarak değerlendirilebilir.

Yapılan düzenleme ile mali değeri çok yüksek bir bölgede bulunan yapı ile değeri çok düşük bir bölgede bulunan yapı, aynı şartlarda değerlendirilmiştir. Rezidanslar, siteler, alışveriş merkezleri gibi gayrimenkul değeri yüksek taşınmazların kendilerine göre küçük bedellerle yasallaşmasının önü açılmıştır.

İmar barışının özendirici olması ve hazine arazileri üzerine yapılan istisna dışındaki yapıların yasallaşması sonucu, yasalara uygun hareket eden insanların bir kısmının da bu davranışlarından uzaklaşmasına neden olacaktır. Bunun sonucunda yaşanan sorunların kentlerde kronikleşerek sürekli hale gelmesi kaçınılmazdır.



Genelde seçim dönemlerine denk getirilerek çıkarılan imar affi nitelikli yasalar, belli bir döneme kadar yapılan yapıları kapsamış, sonrası için çözüm üretmek bir yana sorunları artırmıştır. Günümüzde çıkarılan “imar barışı” olarak adlandırılan yasa da bunun bir örneğidir.

İmar barışından görülebileceği gibi her çıkan imar affi yasası bir öncekinden daha kapsamlı tutulmuş olup toplumda kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın meşru olarak görülmesine ve izinsiz yapının özendirilmesine sebebiyet vermiştir. Mülkiyet sorunu çözülen gecekondulu bölgelerinde sonrasında imar hakkı, altyapı, ulaşım gibi sorunlar çıkmaya başlamıştır.



Şekil 5.8. İmar Barışına başvurmuş riskli bina (Google Maps, 2019).

İmar Barışının riskli binalar konusunda sorumluluğu vatandaşa yüklemesinin olumsuz sonuçlarına örnek olarak, 06.02.2019 tarihinde İstanbul Kartal İlçesi’nde yıkılan Yeşilyurt Apartmanı gösterilebilir.



Belediye kayıtlarında 43 kişinin yaşadığı ve 9 katta (B+Z+7 Kat) toplam 14 dairenin bulunduğu apartmanda, 3 katının kaçak olduğu tespit edilmiştir. Şekil 5.8'de görüldüğü gibi farklı renkler ile boyanan son 3 katın daha sonrasında kaçak yollarla yapıldığı, pencere ve balkon hizalarından anlaşılmaktadır.



Şekil 5.9. İmar Barışına başvurmuş riskli binanın yıkıldıktan sonraki son hâli.

Adı geçen binanın yıkılması ile 9 kişi aynı aileden olmak üzere toplam 21 kişi hayatını kaybetmiş, 17 kişi ise yaralanmıştır. İmar barışına başvuru yapan bu binada da, yıkılma riski vatandaşa yüklenmiştir. Başka bir anlatımla, ancak teknik uzmanlar tarafından belirlenebilecek yapının statik yeterliliği, başvuru yapanın inisiyatifine bırakılmış, can ve mal kaybı ortaya çıkmıştır (Sabah, 2019).

İlgili binanın yıkılma sebeplerinin araştırılması sonucu hazırlanan raporda; binada deniz kumu kullanıldığı, beton basınç dayanım tespiti sonucu alınan 19 numuneden 10 tanesinin değerinin düşük çıktığı, demirlerinde korozyon meydana geldiği, kaçak katların sebebiyle taşıyıcı sisteme daha fazla yük bindiği ve bunun sonucunda binanın yıkıldığı tespit edilmiştir.

İmar barışı, hazine arazilerinin satılması ile devlete ekonomik bir girdi oluşturacaktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının imar barışı ile ilgili yaptığı açıklamada, 15 Haziran 2019 tarihine kadar 10 milyon 747 bin vatandaşın imar barışına başvurduğu ve yaklaşık olarak 19 milyar 300 milyon lira gelir sağlandığı belirtilmiştir (AA, 2019).

Belirtilen tarihe kadar başvuru yapılan illerin başında, yaklaşık 2 milyon kaçak yapının yer aldığı İstanbul, 1 milyon 747 bin başvuru ile birinci sırada yer almıştır. İstanbul’u 811.452 başvuru ile İzmir takip ederken, Ankara ise 469.000 başvuruyla vatandaşın imar barışı için yoğun ilgi gösterdiği ilk 3 şehir arasında yerini almıştır (Sabah Gazetesi, 2019).

İmar barışı sonucu; Doğu Karadeniz Bölgesi başta olmak üzere yayla ve mera alanlarında imar barışı kapsamında mülkiyet hakkı kazanılacağı düşüncesiyle yapılaşma hız kazanmıştır. Yapı Kayıt Belgesine başvuru aşamasında, vatandaşın beyanının söz konusu olmasından dolayı, 31 Aralık 2017 tarihinden sonra yapılan yapılar daha önce yapılmış gibi gösterilerek, imar barışına başvurulmuştur. Bu doğrultuda, Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazlar hakkında, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından valiliklere uyarı gönderilmiş olup, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 4. Maddesi'ne dayanılarak inşa edilen yapıların “işgal” ve “tecavüz” olarak değerlendirileceği belirtilmiştir. Mera alanlarında inşa edilen yapılar ve eski gibi gösterilen yeni kaçak yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ekipleri tarafından tespit edilip iptal ve yıkım çalışmaları başlanmıştır.

Özel kanunlarla kamunun kullanımına ayrılmış olan; kıyı, orman, yaylalar, doğal sit alanları, su havzaları ya da diğer korunan alanlardaki yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerlilik koşullarının belirlenmemesi, kontrol ve denetimin nasıl yapılacağı konusuna açıklık getirilmemesi doğal açıdan olumsuz sorunlara neden olacaktır.

Ülkemizde plansız dönemde başlayan ve günümüze kadar yapımları süren kent çeperlerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar, kentin sürekli büyüme eğiliminde olması ve kentin çevreye doğru yayılması sonucu doğal, tarihi ve kültürel alanlarını da tehdit etmektedir.

<b>Doğal açıdan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mera ve yayla alanları</li> <li>• Havza alanları</li> <li>• Zemin yapısı</li> <li>• Ekolojik denge</li> <li>• Su kirliliği</li> <li>• Tarımsal alan</li> <li>• Bitki örtüsü</li> <li>• Tarihi doku</li> </ul>
<b>Fiziki açıdan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafik</li> <li>• Yoğunluk</li> <li>• Yeşil alan</li> <li>• Otopark</li> <li>• Altyapı ve üst yapı</li> <li>• Afet riskli alanlar</li> </ul>
<b>Sosyo-ekonomik açıdan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arsa spekülasyonu</li> <li>• Kira fiyatlarında artış</li> <li>• İstihdam</li> <li>• Eğitim</li> <li>• Mekânsal ayrılık</li> <li>• Kültürel donatı alanları</li> <li>• Kentleşme sorunu</li> </ul>

Çizelge 5.1. İmar barışının muhtemel olumsuz etkiler yaratacağı alanlar (Kasparoğlu, 2019).

Çizelge 5.1’den de izlenebileceği gibi, İmar Barışı Yasası’nın olumsuz etkileri doğal, fiziki ve sosyo-ekonomik yapı itibariyle irdelenmiştir. Yapılaşma sorunlarına kısmi çözümler üretmek amacıyla çıkarılan imar barışı, yukarıda belirtilen alanlarda telafisi güç yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olacaktır.

Bu düzenleme ile birlikte Çevresel Etki Değerlendirmesi (Ç.E.D) kriterlerinin belirlenmesi ve peyzaj değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve yasal yaptırımların uygulanmasının zorunluluğu gerek eğitim safhasında gerek uygulama safhasında önemli olup zorunlu hale getirilmelidir.

Türkiye’de planlama yapılırken bölgesel ölçekte ele alınmalı, sosyo-ekonomik ve fiziksel elemanların yanında ekolojik alt yapının korunması ve geliştirilmesi de planlama hedefi olarak belirlenmelidir. “Doğa ile plan” düşüncesi planlama ilkesi

olarak belirlenerek, imar affi nitelikli yasaların çevresel etkileri en az indirgeyerek “kendine duyarlı ve sorumlu” bir kent bütünü oluşturmayı amaçlamaları gerekmektedir.

Devlet, imar barışı ile afet risklerine hazırlık bakımından veri altyapısı ve kaynak elde ederken, vatandaş da taşınmazının imar mevzuatına aykırı olması nedeniyle gerçekleştiremediği bazı hukuki imkânlarla kavuşmuştur. Ancak imar barışı, Devlet ile vatandaş arasında bir uzlaşma sağlarken diğer yandan yerleşme alanlarında ciddi sorunları da beraberinde getirmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi başvurularında istenilen bilgi ve belgelerin beyana dayalı olması nedeniyle yapıların alanı, kullanım niteliği, yüksekliği, kat adedi, zeminde işgal ettiği alan gibi hususlarda fiili durumla uyumlu olmayan bilgilere de rastlanmaktadır. Bu halde gerçek verilerle uyumlu olmayan bir yapıya yasallık kazandırılmakta ve sonrasında Çizelge 5.1’de belirtilen alanlarda sağlıklı bir kentleşme görülmesi muhtemeldir.

Sonuç olarak imar barışının; kentsel dönüşüme kadar mevcut hakları tanıyan, hazine ve belediye arazilerindeki taşınmazların şartları sağlamaları sonucunda alınan yapı kayıt belgeleri açısından dolaylı olarak mülkiyet hakkı kuran ve günümüze kadar çıkarılan imar affi yasalarının sonuçlarını doğurabilecek bir af niteliğinde “geçici” bir çözüm olduğu söylenilebilir.

## 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünya’da gelişmekte olan ülkeler incelendiğinde, kentleşme hızında göçlerin büyük etkisinin olduğu görülmektedir. Göç eden insanların, büyük ve gelişmiş kentleri tercih etmesi sonucu, bu kentlerde zamanla yığılmalar meydana gelmektedir. Her kent belli ölçülerde kendine ait bir kapasiteye sahiptir. Nüfus da bu ölçülerden biridir. Başka bir ifadeyle doğal ve fiziksel faktörler itibariyle kentin taşıyabileceği bir nüfus potansiyeli vardır. İnsanların hızla kente göç etmesi ve kentin bu kitlelerin ihtiyaçlarına cevap verememesi sonucu doğal, fiziksel, sosyal güvenlik vb. birçok sorun ortaya çıkmaktadır.

Kitlelerin göç ettikleri kentlerde yarattığı ulaşım, altyapı, eğitim, sağlık vb. sorunlar olduğu gibi asıl sorunun barınma yani konut sorunu olduğu görülmektedir. Barınma sorununu çözmek için kırsaldan kente gelen insanlar imar mevzuatına aykırı, ruhsatsız, izinsiz yani halk dilinde “kaçak” olarak tabir edilen yapılaşmaya ve gecekondulaşmaya yönelmiştir.

Ülkemizde düzensiz ve denetimsiz kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan gecekondu kavramı, ilk başlarda yıkımlar sayesinde çözülebileceği düşünülmüştür. 1950’li yıllarda sayıları gittikçe artan bu yapıların kapladığı alan ciddi boyuta ulaşmış ve yerel idarelerin yıkma isteklerine karşı direnen bir topluluk ortaya çıkmıştır. Belli bir sayıya ulaştıklarında politik bir güce ulaşmış ve oy potansiyeli olarak görülen gecekondualarda yaşayan kitlelerin, mülkiyet ve yapılaşma istekleri oluşmuştur. Çözüm için yıkma, tasfiye etme gibi birçok çalışma yapılmış olup olumlu sonuçlar elde edilememiştir. Belirtilen sebeplerin etkisiyle de yasallaştırma yoluna gidilmiş olup sonucu olarak genel seçim zamanlarına denk getirilerek, dönemsel olarak imar affi içerikli niteliğinde yasalar çıkarılmıştır.

Gecekondulaşma sonucu ruhsata aykırı yapılar, hisseli parsel ve mülkiyet gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak denetimsel aksaklıkların etkisiyle 1950’de kontrolsüz kentleşmenin yarattığı bir imar ve planlama problemi meydana gelmiştir. Bu süreç, dağdan yuvarlanan ve durana kadar sürekli büyüyen bir kartopu kütesine benzetilebilir. Yani 1950’li yıllarda Ankara ile başlayan gecekondulaşma ve mevzuata

aykırı yapılaşma günümüze gelindiğinde içerisine farklı sorunların da dâhil edildiği bir imar problemi olarak ortaya çıkmaktadır.

Başlangıçta masum bir barınma hareketi gibi görülen gecekondulaşma ve hisseli parselasyon, zamanla bazı kesimler tarafından arazi işgali ve ranta dönüştürülmüş sonuç olarak arazi spekülasyonu meydana gelmiştir.

1948'den günümüze kadar çıkarılan imar affi yasaları, Çizelge 4.1 ve 4.2'de belirtildiği üzere, dönemin özelliklerine göre konut sorununu çözme, izinsiz yapıları engelleme, ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri oluşturma, yasallaştırma ile imar hakkı tanıma gibi yöntemler izlemişlerdir.

Genelde seçim dönemlerine denk getirilerek çıkarılan imar affi yasaları, belli bir döneme kadar yapılan yapıları kapsamış, sonrası için çözüm üretmemiştir. Günümüzde çıkarılan “imar barışı” olarak adlandırılan yasada bunun bir örneğidir. Her çıkan imar affi yasası bir öncekinden daha kapsamlı tutulmuş olup toplumda kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın meşru olarak görülmesine ve izinsiz yapının özendirilmesine sebebiyet vermiştir. Mülkiyet sorunu çözülen gecekonduların bölgelerinde sonrasında imar hakkı, altyapı, ulaşım gibi sorunlar çıkmaya başlamıştır.

Af yasalarının her birinde öncekine göre af kapsamına giren yapı sayısında da artış meydana geldiği görülmüştür. Bu da kaçak yapılaşmanın hızlandığının bir göstergesidir. Yani başlangıçta gecekondulaşmaya göz yumulmuş, sonrasında uygulanan politikalar yetersiz kalmıştır. İmar affi yasaları da sürece, Devlet açısından ekonomik yönden olumlu, vatandaşın yönünden özendirici bir özellik katmıştır. Sonuç olarak sağlıklı ve plansız kentleşme devam etmiştir.

Çözüm olarak çıkarılan imar affi yasaları, toplumun Devlete karşı güveninin azalmasına, “Nasılsa imar affi çıkar.” düşüncesine kapılan vatandaşın gecekondulaşmaya ve kaçak yapılaşmaya yönelmesine neden olmuştur. Öyle ki, öncesinde kırsaldan kente gelen vatandaşların barınma sorunlarına kendilerince çözüm üretmesinin bir sonucu olan gecekonduların, araziye sahiplenmeye çalışan ve “Zamanla yasallaşır.” düşüncesine kapılan kentliler tarafından da yapılmaya başlandığı görülmüştür.

İmar affı yasaları, kentleşme kavramı ile bütüncül olarak incelendiğinde sorunun sadece imar problemi ve mülkiyet hakkından ibaret olmadığı görülmektedir. Ortaya çıkan bu durumun sonuçlarını tekil olarak Devlete ya da vatandaşa yüklemekte doğru olmayabilir.

İnsanların barınma ihtiyaçlarına yeteri kadar cevap verilememesinin bir sonucu olarak ortaya çıkan bu yapılaşma türlerinin yasal olmasa bile bir şekilde kabul görmesi gerektiğini savunanlar ve hiçbir hakları olmadığı hâlde işgal edebildikleri yerlere gecekondular yapanları suçlayanlar olarak iki ayrı kesimin varlığı bilinmektedir. Bu durumda her iki kesimin de kendilerine göre haklı tarafları olduğu söylenebilir.

İmar mevzuatına aykırı yapılara sadece dört duvar ya da kaçak olarak yapılan yapı gözüyle bakılmaması gerekli olup konunun toplumsal özellikleri ile birlikte doğru bir şekilde algılanması gerekmektedir. İmar mevzuatına göre alınan ruhsata aykırı yapılmış yapıların her biri içinde buldukları sosyal ve kültürel yapı bağlamında ülkenin bütününde gelen sorunlara göre ele alınması gereklidir. Kısaca kırsaldan kente kalıcı olarak yerleşen ve gecekondularda yaşayan insanların yer değiştirme durumu olarak algılanmamalıdır. Bu insanlar sosyal ve kültürel konularda şehirdeki tüm öğelerle bütünleşmede adaptasyon sorunu yaşamaktadırlar. Kente ilk gelen kişilerin, kendilerine yakın kültürdeki insanlarla yaşama istekleri sonucu akraba, aile ve hemşeri ilişkilerinin güçlendiği görülmektedir. Bu ilişkilerin sonucu olarak insanlar kendilerini daha güvende ve güçlü hissetmiş, kurdukları ilişkilere güvenerek barınma ve iş sorunlarını da çözüme kavuşturmuşlardır. Başka bir anlatımla, bu özelliklere dayanarak hisseli alanlarda ki yapılaşmalar ve gecekondular için kentte kırsal kesimi simgeleyen alt bir kültürdür denilebilir.

Gecekondular ve hisseli parselasyon sonucu gelişen alanların yeniden yapılanmasında kentsel bir yenileme modeli olarak görülen “kentsel dönüşüm” çalışmaları yapılmıştır. Günümüze kadar yapılan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapının iyileştirilmesinin yanında “rant” olgusunun ön planda tutulduğu durumların söz konusu olduğu görülmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecine bakıldığında birçok proje yapıldığı görülmektedir. Çalışmada Şekil 3.15’te 6306 sayılı yasaya dayandırılarak “Rize

Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’’ örneği verilmiştir. Bu projenin başlangıç ve bitişine bakıldığında halk ve Devlet arasında çok fazla sorunlar çıkmadığı görülmektedir. Ancak her proje böyle olmamakla birlikte, kentsel dönüşüm konusu içerisinde bazı çelişkileri barındırmaktadır. Bölgede yaşayan insanların yerlerinde çıkartılması sonucu yeni konutlar, dar gelirlili ve nüfusu fazla olan ailelerin ihtiyaçlarını karşılamaktan genelde uzak kalmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşümün sadece fiziksel bir dönüşüm olmaması gerekmekte, mevcut sosyal ve kültürel yönünde baz alınması gerekmektedir.

Sağlıksız yapılarda yaşayan kitlelerin, bu yapıları tercih etmesinin ana sebebi ekonomik etkenlerdir. ‘‘Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’’ gibi İstanbul’un estetik açıdan uygun olmayan yapıları istisna olarak kabul edilir, gecekonduların sadece görsel bir sorun olduğunu varsayılırsa, kentsel dönüşüm uygulamaları da başarılı bir sonuç olarak değerlendirilebilir. Sorunun temelinde görsellik olmadığının, ekonomik ve sosyal sorunlar hakkında bölgesel ölçekte kalkınma modeli benimsenmemesi ve çözüm üretilmemesi hâlinde kentsel dönüşüm uygulamaları da kalıcı bir çözüm üretmeyecektir.

Geçmiş 1948 yıllarına kadar dayanan imar affı yasaları incelendiğinde genel olarak yasadışı yapılaşmayı caydıracak önlemlerin alınmadığı, aksine meşrulaştırıldığı görülmektedir.

18.05.2018 tarihine gelindiğinde ise imar barışı olarak adlandırılan yasanın süreci başlamıştır. 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış istisnalar haricindeki imar mevzuatına aykırı tüm yapıların yasallaşmasının önü açılmıştır. Kanun kapsamında giren ve başvuru sürecini doğru bir şekilde uygulayan yapıların yasallaştırılmasına başlanmıştır.

Yıkım kararının ve yapıya ait ödenmemiş cezaların iptali, kat mülkiyetine geçecek yapıların banka kredilerinden yararlanmalarının önünün açılması ve bunun sonucunda yapı sahibine ekonomik bir kolaylık sağlanması gibi hakların vatandaşa tanınması devlet tarafından yasal olarak öngörülmektedir.

Bu yasa sonucu vatandaş ile Devlet arasında imar konusunda yaşanan sorunlar çözüme kavuşturulmuş, ilişkiler düzeltilerek vatandaşa belli kolaylıklar sağlanmış, verilen yapı



kayıt belgeleri ile aynı zamanda kendiliğinden kentsel dönüşüm uygulanabilecek alanların oluşturulmasına zemin hazırlanmıştır.

Vatandaş gözüyle, imar barışı diğer imar aflarından farksız görülmektedir. Çünkü yapı yapmak için ilgili kuruma başvuru yapıp imar mevzuatından dolayı sorun yaşayanlar, yasa çıktıktan sonra belirtilen tarihten önce kaçak yapı yapmadığına pişman olmuş, kanuna uygun bir şekilde iskânını alan kişilerde Devlete karşı bir adaletsizlik duygusu oluşmuştur. Sonuç olarak “Nasıl da imar affı çıkar.” düşüncesine sahip kişilerin yasadışı yapılara eğilimlerinin değişmediği görülmektedir. Ayrıca bu yasanın 31.12.2017 tarihinden sonra yapılan yapılar hakkında bir hüküm içermemesi ve denetim mekanizmasında aksaklıkların giderilmemesinden dolayı imar mevzuatına aykırı yapıların yapımına devam edileceği öngörülmektedir.

Kaçak yapı niteliğinde ya da mevzuata ve ruhsat eklerine aykırı taşınmazları bulunan hak sahipleri için olumlu olan imar barışı, Devlete de ekonomik bir gelir sağlayacaktır. Elde edilen gelir ile deprem ve afet riskine hazırlık kapsamında ve kentsel dönüşüm çalışmalarında bütçeye gelir sağlanacak olup kendi kentsel dönüşüm projelerinde yerli malzeme almaları durumunda belediyelere %0 faiz ile kredi imkânı verileceği belirtilmiştir. Bunun sonucunda imar barışı sayesinde ucuz konut üreterek, konut ihtiyacına çözüm üretileceği söylenebilir.

İmar barışı bünyesinde, vatandaşın beyanı üzerine Yapı Kayıt Belgesi verilen taşınmazlarda, risk durumunun sorumluluğu vatandaşa yüklenmiştir. Deprem ve afet bölgesi olan Türkiye’de, riskli yapılar tehdit olmaktan çıkarılarak yasallaşma yoluna gidilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi, riskli yapıların tespiti için Devlet açısından bir fırsat olarak düşünülmemiştir. Vatandaş, Yapı Kayıt Belgesi için e-devlete başvuru yaptığı aşamada, öncesinde alınacak riskli yapı tespit raporunu sisteme yükleyebilir ve ilgili kamu mercileri tarafından yapının durumu hakkında bilgi sahibi olunabilirdi. Başka bir anlatımla, Şekil 5.9’da örnek olarak verilen imar barışına başvurmuş Kartal’da yıkılan binanın sonucundan anlaşılacağı üzere, imar barışının da geçici bir düzenleme olduğunun, denetim ve kontrol sorumlulukları kapsamında kentleşme ve yerleşme politikaları için büyük önem taşıyan yerel yönetimlerin ve özellikle belediyelerin ise

birçok önemli sorun ve yetersizlik nedeniyle kaçak yapılaşma ile mücadele etmede yetersiz kaldıkları ya da siyasal süreçlerin ön plana çıkmasıyla yeterli önlem almadıkları görülmektedir.

İmar barışı ve imar affi yasalarının tümünde ortak olan en önemli eksikliğin, belirtilen yasaların konuyu kent planlama, çağdaş ve sağlıklı şehircilik anlayışı içinde ele almamasıdır.

Çalışma kapsamında, Türkiye’de kentleşmeye paralel olarak planlı gelişmenin, hızlı kentleşmenin gerisinde kalması sonucu ortaya çıkan sorunlara geçici çözümler üretmek amacıyla farklı dönemlerde çıkarılan imar affi yasaları ve imar affi niteliğindeki imar barışının neden ve sonuçları, kentleşme sorunları ile ilişkilendirilerek incelenmiştir. Elde edilen araştırma bulguları doğrultusunda, Ülkemizde sosyo-ekonomik yapıya bağlı bölgesel yığılma taleplerine, bölgesel ölçekte çözüm getirilememesi ve belirtilen sorunların sadece imar ve mülkiyet problemi olarak değerlendirildiği kanaatine varılmıştır. Yapılaşma taleplerine; ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziki yönleriyle bütüncül bir planlama anlayışı ile yaklaşılması, denetlenebilir bir kentleşme politikasının uygulanmaması ve çıkarılan imar affi yasaları ile mevcut durumun ihtiyaçlarına bakılmaksızın ıslah imar planları yapılarak, çarpık yapılaşmanın planlara işlendiği ya da işleneceği ve bunun sonucunda yasadışı yapılaşmanın önlenmesi bir tarafa, yeni sorunlar eklenerek meşrulaştırma zeminine indirildiği ve yaşanan sorunların imar barışı ile birlikte devam edeceği görülmektedir.

Bu tez çalışmasının belirtilen konuda yapılacak diğer çalışmalar için kullanılabilir bir kaynak olması amaçlanmıştır.

## KAYNAKLAR

- Adıyaman, K. 2008. Kentleşme Sürecinde Türkiye ve Kent Kimliği. Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, YL Tezi, 42, Konya.
- Aktan, A., 1986. Mülkiyet Olgusu ve Anakent Planlama Modeli Kapsamında Hisseli Mülkiyetin İrdelenmesi: Bakırköy Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 39-40, İstanbul.
- Anadolu Ajansı (AA), 2019. Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın Açıklaması. Erişim Tarihi 04.04.2019.  
<https://www.aa.com.tr/tr/politika/cumhurbaskani-erdogandan-agriya-istihdam-mujdesi/1428132>
- Anadolu Ajansı (AA), 2019. Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum İmar Barışı. Erişim Tarihi: 02.05.2019.  
<https://www.aa.com.tr/tr/politika/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-imar-affi-binanin-saglam-oldugunu-gostermiyor/1417861>
- Aydemir, S., 2013, Kayden Şayi Mahallen Müstakil Kullanım Durumunda Olan Alanlarda İslah İmar Planı Uygulamaları ve Sonuçları: Ataşehir Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, YL Tezi, 34, İstanbul.
- Bilgen, H. B., Özcan G.B., 1989. İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri. TBMM Kültür ve Sanat Yayını Kurulu Yayınları, 7-9, Ankara.
- CNN TÜRK, 2018. Rize'de Dere Yatağında İnşa Edilen Bina. Erişim tarihi 02.02.2019.  
<https://www.cnnturk.com/video/turkiye/rizede-dere-yatagina-7-katli-kacak-bina>
- Cumhuriyet Halk Partisi Araştırma ve Proje Merkezi, 1996. Gecekondulaşmaya Sosyal Demokrat Yaklaşım. CHP Kütüphanesi, 8, Ankara
- Çakır, S., 2011. Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyal Bilimler Dergisi, 23, 209-222.
- Çalışkan, E., 2016. İmar Hukukuna Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanan Yaptırımlar. Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, YL Tezi, 17, Ankara.
- Daral, B., Zeyrekli, S., 2006. Göç Sorunu ve Gecekondu Nüfusun İktidara Yürüyüşü. Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, 15 (4), 12.
- Develioğlu, F., 2000. Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat. Aydın Kitabevi Yayınları, 403, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), Beş Yıllık Kalkınma Planları. Erişim Tarihi 13.02.2019. <http://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/>

- Dünder, Ö., 2003, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu TMMOB İstanbul Şubesi-Bildiriler (11-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul), 13 Haziran, 65-74.
- Ekinci O., 1994. İstanbul'u Sarsan On Yıl 1983-1993. Anahtar Kitaplar Yayınevi, 125-130, İstanbul.
- Erdoğan B., 2006. Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Ankara Gözetleme Kurulu, 121, Ankara.
- Eren, F., 2011. Mülkiyet Hakları. Yetkin Yayınları, 35, Ankara.
- Ergün N., 1990. Gecekondu Islah Bölgelerinin Yeniden Yapılanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Dok. Tezi, 27, İstanbul.
- Erkan R., 2002. Kentleşme ve Sosyal Değişme. Bilim Adamı Yayınları, 89, Ankara
- Google Maps, 2019. Kartal'da çöken bina sokak görünümü. Erişim Tarihi 07.03.2019. <https://www.google.com/maps>
- Görgülü Z. 1993, Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekâna Etkileri, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları, 18-20, İstanbul.
- Görmez, K., 2004. Bir Metropol Kent Ankara "Sosyal Yapı, Kimlik, Yaşam", Odak Yayınevi, 53, Ankara.
- Gürel, S., 1997. Gecekondu dan Kaçak Kentte Kent Gündemi. TMMOB Şehir Plancıları Odası Dergisi, 1(1), 25.
- Işık, O., 1999. 1980'den 2000'lere Türkiye'de Kentsel gelişme Yeni Dengeler Yeni Sorunlar. Sivil Toplum için Kent Yerel Yönetim ve Demokrasi Semineri. Dünya Yerel Yönetimler ve Demokrasi Akademisi, 280-291, İstanbul
- Işık Ş., 2005. Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. Ege Coğrafya Dergisi, C (14) ,57-71.
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu M.M., 2009. Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, 112-113, İstanbul.
- İsbir, E.G., 2003. Kentleşme ve Çevre Sorunları. Anadolu Üniversitesi Yayınları, 28, Eskişehir.
- Kalabalık, H., 2012. İmar Hukuku Dersleri, Seçkin Yayınları, 184-558, Ankara.
- Kasab, M., 2001, Son İmar Affı Kanunları, Uygulama Sorunları ve Toplumsal Etkileri, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 11, İstanbul.

- Kaya, E., 2007, Kentleşme ve Kentlileşme. Okutan Yayıncılık, 97, İstanbul.
- Keleş, R., 2005. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi, 597, Ankara.
- Keleş, R., 2010. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 494, Ankara.
- Keleş, R., 2012. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi, 31-522, Ankara.
- Keleş, R., 2015. Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları. Arkeoloji ve Sanat Yazıları, Arkeoloji ve Sanat Yayınları, 190, Ankara.
- Kerem Z., 1993, Gecekondu Sürecinin İncelenmesi; Alibeyköy’de Bir Alan Araştırması, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Dok. Tezi, 27, İstanbul.
- Kızıl, N.E.,1983. 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyet Süreci, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi, 4(1-3), 73-81.
- Mevzuat Bilgi Sistemi, 1985. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 16. Madde, Erişim Tarihi 18.04.2019.  
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>
- Mevzuat Bilgi Sistemi, 1985. 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2. Madde, Erişim tarihi 23.02.2019.  
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>
- Mevzuat Bilgi Sistemi, 1985. 3194 sayılı İmar Kanunu, Geçici 16. Madde, Erişim Tarihi 18.04.2019.  
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>
- Mynet, 2018. Rize’de Pazar İlçesi’ndeki Ev. Erişim Tarihi 03.04.2019.  
<https://www.mynet.com/rize-de-agizlari-acik-birakan-ev-110104027616>
- Odyakmaz, N., 1996. İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat , Alfa Yayınları, 696, İstanbul.
- Özden, P. (Ed.), 2006. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Tartışma, TMMOB Yayınları, 74, Ankara.
- Özelmacıklı, M.H., 2018. İmar Barışının Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. İstanbul Ticaret Üniversitesi. Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 1(1), 69.
- Özkaya Ö.I., 2018. İmar Barışı Düzenlenmesinde Hukuki Bir Yaklaşım, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C(9), 319-326.
- Peker, M., 1999. Türkiye’de İç Göçün Değişen Yapısı. 75 Yılda Köylerden Şehirlere Tarih Vakfı Yayınları, 295-304, İstanbul

- Rize Belediyesi, 2019. Timya Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi. Erişim Tarihi 21.04.2019.  
<http://www.rize.bel.tr/proje/timya-vadisi-kentsel-donusum>
- Sabah Gazetesi, 2016. Rize Dağmıksu Mahallesinde Ev. Erişim Tarihi 12.03.2019.  
<https://www.sabah.com.tr/galeri/turkiye/rizede-care-tukenmez>
- Sabah Gazetesi, 2019. Kartal'da Çöken Bina. Erişim Tarihi 08.04.2019.  
<https://www.sabah.com.tr/yasam/2019/04/02/kartalda-coken-bina-ile-ilgili-flas-gelisme>
- Sarı, H.Ü., 2014, Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm: Rize Timya Vadisi Örneği. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 92, İstanbul.
- Şengül, T.H., 2009. Kentsel Çelişki ve Siyaset, Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi. İmge Yayınevi, 14, Ankara.
- T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2006. Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin Konut Üretimindeki Yeri. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 44, Ankara
- T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Tarihi Yarımada Haritası. Son Erişim Tarihi 27.04.2019.  
<http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/tar-h-yarimada-20180601150242.pdf>
- T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. Boğaziçi Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Bölgesine Ait Harita, Erişim Tarihi:15.04.2019.  
[https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/haberler/20181228\\_-marbar-s-har-ta-20190103104741.pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/haberler/20181228_-marbar-s-har-ta-20190103104741.pdf)
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmî Gazete, 2018. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Madde 4. Erişim Tarihi:23.02.2019.  
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmî Gazete, 2018. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Madde 8. Erişim Tarihi 20.04.2019  
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>
- T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, 2016. Geçici Koruma Altındaki Suriyeliler. Erişim Tarihi 21.05.2019.  
[http://www.goc.gov.tr/icerik3/istatistik\\_558\\_560\\_8971](http://www.goc.gov.tr/icerik3/istatistik_558_560_8971)
- Tercan, B., 2018. 1948'den Günümüze İmar Afları, Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi C(9-10), 20-30.
- Tören, T., 2007. Yeniden Yapılanan Dünya Ekonomisinde Marshall Planı ve Türkiye Uygulaması. İstanbul Sosyal Araştırmalar Vakfı. 198, Ankara.

- Turan, S.G., 2003, Geçmişten Günümüze Kadar Çıkarılan İmar Affı Kanunlarının İncelenerek Şehirciliğimize Etkilerinin Araştırılması, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 26, İstanbul.
- Tümertekin, E., 1973. Türkiye’de Şehirleşme ve Şehirselleşme Fonksiyonları. İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayınları, 72, İstanbul.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK), 2019. Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu (1927-2017). Erişim Tarihi 03.01.2019. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK), 2019. Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu (1950-1980). Erişim Tarihi 03.01.2019. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK), 2019. Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu (1980-2017). Erişim Tarihi 03.01.2019. <http://tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>
- Ünal Y., 2008. Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi. Yetkin Yayınları, 174, Ankara.
- Ünlü Gökbayrak, T., 2014. Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri; Esenler Örneği, Bahçeşehir Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. YL Tezi, 39, İstanbul.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yapı Kayıt Belgesi Tebliği, 2019. Erişim Tarihi: 28.04.2019. <https://imarbarisi.csb.gov.tr/yapi-kayit-belgesi-verilmesine-iliskin-usul-ve-esaslar-i-86171>
- Yavuz, F., 1980. Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde. Ankara Üniv. Siyasal Bilgiler Yayınları, 80, Ankara.
- Yazıcıoğlu, R., 1999, Terör, Demokrasi ve İnsan Hakları. Kent Yönetimi, İnsan ve Çevre Sorunları Sempozyumu, İstanbul, 9.
- Yener, S., 1974. The Population Of Turkey. Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, Ankara.
- Yörükcan, T. 2006. Gecekondu ve Gecekondu Bölgelerinin Sosyo-Kültürel Özellikleri. Nobel Yayın Dağıtım, 97-98, Ankara.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Muhammet KASPAROĞLU  
Doğum Yeri ve Yılı : Rize, 07.10.1991  
Medeni Hâli : (Bekâr)  
Yabancı Dili : İngilizce  
E-posta : muhammetkaspar@gmail.com



### Eğitim Durumu

Lise : Rize Tevfik İleri Anadolu Lisesi, 2010  
Lisans : Afyon Kocatepe Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi,  
Harita Mühendisliği Bölümü, 2015  
Yüksek Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,  
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Ana Bilim Dalı

### Mesleki Durum

İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü / 2016 - Hâlen

### Yayımları

Kasparoğlu, M., 2019. İmar Barışı. Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 02(1),  
47-60.