

Araştırma Makalesi

İMAR BARIŞI

Muhammet Kasparoğlu[†], Leyla Suri^{††}[†] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye^{††} İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, İstanbul, Türkiye

muhammetkasparoglu@hotmail.com, lsuri@ticaret.edu.tr

ÖZET

Türkiye’de 1950’li yıllarda tarımda makineleşme ve sanayileşmenin etkisiyle kırsaldan kente göç hareketi hız kazanmıştır. 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 gayri resmî 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; belirtilen sorunların çözümüne yönelik çıkarılan, günümüzde “İmar Barışı Yasası” olarak adlandırılan, “18.05.2018 tarihinde 30425 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan 16. Madde” hakkında neden-sonuç ilişkilerine dayandırılarak araştırmalar yapıp, çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Gecekondu, göç, imar, imar barışı, kaçak yapı, kentleşme

ZONING PEACE

ABSTRACT

In the 1950s in Turkey, under the influence of mechanization and industrialization of agriculture, rural to urban migration 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 and property problems have occurred.

In this study, researches have been made on “the Article 16 of Law No. 7143, the Law for Restructuring of Taxes and Other Receivables and for Amending Other Certain Codes, namely ‘Zoning Peace Law’ which entered into force with the Official Gazette No. 30425 on 18.05.2018.” The researches have been based on cause and effect relationship, also solution suggestions on conflicts have been offered.

Keywords: Squatting, migration, zoning, zoning peace, informal structures, urbanization

Geliş/Received : 13.05.2019

Gözden Geçirme/Revised : 14.05.2019

Kabul/Accepted : 30.05.2019

1. GİRİŞ

Dünya’da kırsal alanlardan kentsel alanlara yaşanan göç hareketlerinin sonucunda görülen yasadışı yerleşme ve yapılaşmanın sebepleri, ülkelerin içinde buldukları dönemlerin 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.

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 itibarıyla 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.

Türkiye’de göç hareketleri ilk olarak Ankara’da görülmüştür. Başkent olmasından kaynaklanan çekici unsurlar nedeniyle Anadolu’nun her bölgesinden insanlar Ankara’ya göç etmeye başlamıştır (Keleş, 2016). 1950’li yıllara gelindiğinde ise tarımda makineleşme ve sanayileşme kırsaldan kente göçü etkileyen en önemli sebeplerden biri olmuştur. Bunun yanı sıra siyasi, sosyo-kültürel, eğitim ve iş olanaklarına sahip olma isteği nedeniyle başlayan göç hareketi İstanbul, İzmir, Bursa ve Adana gibi sosyal ve teknik altyapı gelişimlerini tamamlamadan çekim merkezi haline gelen şehirlere yayılmıştır.

Kırsaldan kente göç eden kitlelerin en önemli gereksinimleri barınma yani konuttur. İnsanlar bu ihtiyaçlarına gayri resmî yapılar yaparak çözüm bulmaya çalışmışlardır. Bunun sonucunda gecekondulaşma, hisseli parselasyon, imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet problemleri doğmuş; sağlıksız, düzensiz kentsel alanlar oluşmuştur. İşte bu süreçte idari yönetimler önemli bir aktör olarak kentleşmede yerini almış, önemli görevler üstlenmişlerdir. 1948’den başlanarak çıkarılan imar affi niteliğindeki yasalar ve günümüzde imar barışı olarak adlandırılan yasa ile kentlere yeni kimlikler kazandırılması için konut ve imar sorunlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır (Keleş, 2016).

Ülkemizde gecekonduların ilk başlarda yıkımlar sayesinde çözülebileceği düşünülmüştür. 1950’li yıllarda sayıları gittikçe artan bu yapıların kapladığı alan ciddi boyuta ulaşmış ve yerel idarelerin yıkmaya isteklerine karşı direnen bir topluluk ortaya çıkmıştır. Belli bir sayıya ulaştıklarında politik bir güce ulaşmış ve oy potansiyeli olarak görülen gecekondularda yaşayan kitlelerin, mülkiyet ve yapılaşma istekleri oluşmuştur. Çözüm için yıkmaya, tasfiye, önleme gibi birçok çalışma yapılmış olup olumlu sonuçlar elde edilememiştir. Belirtilen sebeplerin etkisiyle de yasallaştırma yoluna gidilmiştir. Bu ve benzer sebeplerin sonucu olarak 1948 yılından itibaren geneli seçim zamanlarına denk getirilerek dönemsel olarak imar affi niteliğinde yasalar çıkarılmıştır.

Başlangıçta masum bir barınma hareketi gibi görülen gecekondulaşma ve hisseli parselasyon, zamanla bazı kesimler tarafından arazi işgali ve ranta dönüştürülmüş, sonuç olarak arazi spekülasyonu ortaya çıkmıştır. Çözüm olarak çıkarılan imar afları, toplumun devlete karşı güveninin azalmasına, “nasılsa imar affi çıkar” düşüncesine kapılan vatandaşın gecekondulaşmaya ve kaçak yapılaşmaya yönelmesine neden olmuştur. Öyle ki, öncesinde köyden gelen vatandaşların barınma sorunlarına kendilerince pratik çözüm üretmesinin bir sonucu olan gecekondu, arazi kapatma çabası içine giren ve “sonradan af ile yasallaşır” düşüncesine kapılan kentliler tarafından yapılmaya başlandığı görülmüştür.

Gecekondu ile birlikte hisseli parsellerde ve diğer bazı özel mülkiyet alanlarında kaçak ya da ruhsata aykırı yapılar ve mülkiyet hakkı gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak denetimsel aksaklıkların etkisiyle 1950’li yıllardan itibaren kontrolsüz kentleşmenin yarattığı bir imar ve planlama problemi meydana gelmiştir. Bu süreç, dağdan yuvarlanan ve durana kadar sürekli büyüyen bir kartopu kütesine benzetilebilir. Ankara’nın başkent olması ile ufak kıpırdanmalar halinde başlayan, 1950 ve 1980’li yıllarda hız kazanan gecekondulaşma ve mevzuata aykırı yapılaşma günümüze gelindiğinde içerisine farklı sorunların da dâhil edildiği bir imar problemi olarak ortaya çıkmaktadır. İç ve dış göçlerin etkisi ile oluşan sağlıksız yerleşmeler, uzun yıllardan günümüze kadar gelinen süre içerisinde, ülkemizin çözmeye çalıştığı en önemli sorunlar arasındadır.

Belirtilen nedenlerle yıllar boyunca artan imar problemleri kentlerimiz için gittikçe daha fazla tehdit oluşturmaya başlamıştır. Günümüze gelindiğinde ise bu sorunların önüne geçilmesi amacıyla “İmar Barışı” olarak adlandırılan yasanın uygulama süreci başlamıştır.

2. İMAR BARIŞI YASASI

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren artış gösteren çarpık yapılaşma, ruhsatsız yapı ve gecekondulaşma, belirli dönemlerde çıkarılan imar affi yasaları ile hukuken önlenmeye çalışılsa da, arkasındaki sosyo-ekonomik beklentiler istenilen düzeyde karşılık bulmadığından, kısa vadeli çözümlerin ilerisine gidilememiştir.

Ülkemizde mevzuata aykırılığın büyük bir kısmı 1950-2000 yılları arasında, nüfusun belirli bölgelere yığılması ile oluşan düzensiz yapılaşmadan kaynaklanmaktadır. Günümüzde imara aykırı yapılaşmanın mevcut yapı stokunun yaklaşık olarak %50’sini oluşturduğu ve rakamsal olarak 13 milyona tekabül ettiği bilinmektedir (T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

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 (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği, 2018)

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.

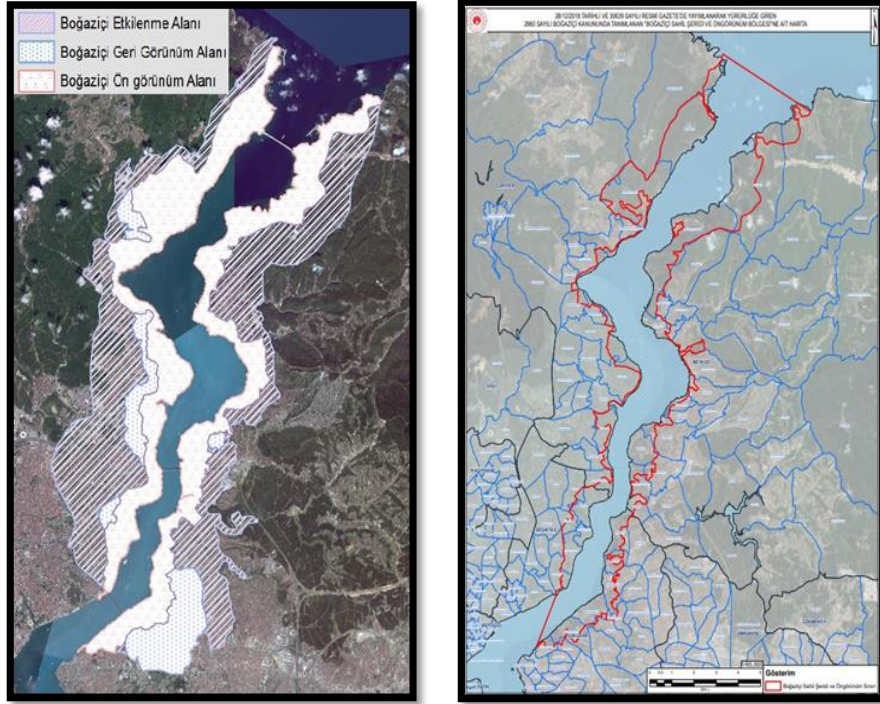
2.1. İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Yapılar

Kanun kapsamında; İstanbul ili tarihi yarım adanın 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. (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği, 2018) Bu alanlar Şekil 1, 2 ve 3’de gösterilmektedir.



Şekil 1. İmar barışı kapsamına girmeyen tarihi yarımada (İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Tarihi Yarımada Haritası, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

Yukarıdaki şekilde kırmızı sınırlar ile belirtilen, İstanbul İli Tarihi Yarımada olarak adlandırılan alan, kültürel değerler ve tarihi dokusunun bozulmaması için “İmar Barışı” kapsamına dâhil edilmemiştir.



Şekil 2. ve 3. Boğaziçi sahil şeridi ve ön görünüm alanına ait haritalar (Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesine Ait Harita, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018)

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan “Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesine Ait Harita” yukarıda şekiller de görülmektedir.

Kanunun ilk halinde şekilde kırmızı çizgilerle sınırlanan alanlar “İmar Barışı” kapsamının dışında tutulmuştur. Ancak daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından alınan kararla, 28.12.2018 Tarihinde 30639 sayılı Resmi Gazetede “Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile bazı alanlar “İmar Barışına” 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 vb. ve bunun gibi 40 mahalle “İmar Barışına” dâhil olmuştur.

2.2. İmar Barışı 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 gelirle kentsel dönüşüme ekonomik kaynak sağlanacak olması ve uygun kredili, maliyeti düşük konut sahaları oluşturup halkın barınma sorununu azaltacak olması.

2.3. Yapı Kayıt Belgesi

06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” başlıklı Yapı Kayıt Belgesi Yönetmeliği'nde yer alan şartları sağlayan taşınmazlar yapı kayıt

belgesine başvurabilirler. Yapı kayıt belgesi; yapının mevcut durumunu baz alarak, kayıt altına alınmasını sağlayan imar barışı kapsamında verilen belgedir (Şekil 4) (Yapı Kayıt Belgesi Tebliği, 2019).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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, 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.

Yapı kayıt belgesi aşamasında herhangi bir kroki, proje, çizim istenilmemekte, çok hisseli yapılar da başvuru yapabilmekte ve başvurular e-devlet üzerinden başvuran kişinin beyanı esas alınarak yapılmaktadır. İmar Barışı kapsamından yararlanmak isteyen vatandaşlar bu belgeyi almadan bir sonraki aşamaya geçemez ve hiçbir şekilde kanun hükümlerinden faydalanamazlar (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar, 2018).



Şekil 4. Yapı kayıt belgesi örneği.

Çalışma kapsamında, İstanbul'da bulunan ve İmar Barışı kapsamına girip kat mülkiyeti tesis edilen iskânsız bir taşınmazın başvuru süreçleri örnek olarak ele alınmıştır. Yukarıdaki şekilde gösterilen belge, bu taşınmaza ait olup İmar Barışı kapsamında ilk aşama olan e-devlet üzerinden başvuru yapıldıktan sonra çıkan yapı kayıt belgesi bedelinin yatırılması sonucu 29 Eylül 2018 tarihinde düzenlenen örnek bir yapı kayıt belgesidir.

2.4. İmar Barışı Süreci

İlk aşama olarak, ilgili kanunun hükümlerini yerine getiren ve İmar Barışı kapsamına giren yapı sahiplerinin ya da yetkili kişiler 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 metrekare bilgileri, imar mevzuatına aykırılığın tespiti ve aykırılığı gösteren fotoğrafların sisteme yüklenmesi vb. gibi bilgilerdir ve tamamen başvuru sahibinin beyanı kabul edilmektedir.

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

türkiye.gov.tr

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İmar Barış Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Başvuru Bilgileri	
Başvuru Numarası	1801453
Değişiklik Numarası	-
Başvuru Zamanı	20/09/2018 11:18:39
Ödeme Tutarı (TL)	32.219,95
Ek Ödeme Tutarı (TL)	-
Konut Bağimsiz Bölüm Başına Düşen Tutar (TL)	4.222,07
Ticari Bağimsiz Bölüm Başına Düşen Tutar (TL)	2.655,64
Durum	Ödendi

Müracaat Sahibi/ine Ait Bilgiler

T.C. Kimlik Numarası 421

Adı Soyadı

Cep Telefonu Numarası 531

E-Posta Adresi

İletişim Adresi

Yapıya Ait Bilgiler

Yapı Kullanma İzin (İskan) Belgesi var mı? YOK

Ayrılgın Kapsamı Yapının Tamamı

Yapının Kullanım Amacı Karma (Konut - Ticari)

İli İSTANBUL

İlçesi FATİH

Şekil 5. İmar barışı kapsamında E-devlet başvurusu örneği.

İmar mevzuatına aykırı iskânsız taşınmazla ait yapı kayıt belgesi almak için ilk aşama olan e-devlet başvurusu esnasında, yapı kayıt sistemine istenilen tüm bilgilerin girilmesi gerekmektedir. Şekil 5’de İmar Barışı kapsamına giren örnek bir taşınmazın ekran çıktısı görülmektedir.

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

Bina Numarası	37
Ada Numarası	2880
Parsel Numarası	16
Toplam Yapı Alanı (metrekare) (Konut için)	736,43
Toplam Yapı Alanı (metrekare) (Ticari için)	36,85
Toplam Bağimsiz Bölüm Sayısı (Konut için)	7
Toplam Bağimsiz Bölüm Sayısı (Ticari için)	1
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	1540,00
Yapının Bulunduğu Arsa/Alanın Yüzölçümü (metrekare)	141,72
Yapı Birim (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları (1.000 TL / metrekare)
Arsanın Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet

Ayrılgın Niteliği

1 DÜKKAN - 7 DAİRE OLMAK ÜZERE TOPLAMDA 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKANSIZ BİNADA 3 NORMAL KAT 5 NOLLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 20/100 HİSSELI SAHİBİYİM. ŞU ANI BURASI TARAFIMAITIR. BAŞVURU 8 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN BİNANIN TAMAMI İÇİN YAPILMAKTADIR.

Yapıya Ait Fotoğraflar

Başvuru esnasında yüklediğiniz yapıya ait fotoğrafları görüntülemek için tıklayınız.

TURKSAT

e-Devlet Kapısı'nın kurulumu 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. Gözetim ve Telif Hakları bilginizde belirtilen kurullar tarafından korunmaktadır.

<https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-imar-baris-kayit-basvurusu-ve-sorgulaması?ilem=detay>

Şekil 6. İmar barışı kapsamında E-devlet başvurusunun devamı ve ayrılgının niteliğine dair ekran görüntüsü.

İkinci aşamada yapı kayıt belgesinin bedeli olarak kanunda;

- Tarımsal amaçlı basit binalar 200 TL/ m²,
- 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL / m²,
- 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL / m²,
- 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL / m²,
- Lüks binalar, villalar, alışveriş kompleksleri, hastane, otel vb. yapılar için 2000TL / m²

- Güneş Enerji Santralleri için 2.000.000 TL/ MW,
- İskele, liman, tersane için 1500 TL/ m²
- İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/ m² olarak belirlenmiştir. İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz. 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 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²'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. Bu aşamada yalan beyan durumu söz konusu olursa eksik yatırılan bedelin, belgenin ilgilileri tarafından ödenmemesi durumunda, yatırılan bedel geri ödenmez, yapı kayıt belgesi iptal edilir. Bu kişiler hakkında da 5327 sayılı kanunun 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 mülkiyeti tesisinin kurulması aşamasıdır.

Kat mülkiyetinin tesisi aşamasında, mimari proje ile özel harita büroları tarafından hazırlanmış yapı kayıt, zemin ve mimari 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.

İmar Barışı sürecinin son başvuru tarihi 15 Haziran 2019 olup yapı kayıt belgelerinin bedeli için son ödeme tutarı 30 Haziran 2019 olarak belirlenmiştir.

Çalışmada örnek olarak gösterilen yapı, İstanbul'da bulunan biri ticari olmak üzere toplam 8 bağımsız bölümden oluşan imar mevzuatına aykırı iskânsız taşınmazdır. Özel mülkiyette olan bu yapının sınıf olarak 3-7 katlı binalar kapsamına girdiği e-devlet başvurusunda görülmektedir. Yapının tamamı için başvuru yapı kayıt belgesi için 32.219,95 TL tutarında bir bedel ödenmiş olduğu ve sonrasında şekil 4'te gösterilen yapı kayıt belgesinin alındığı görülmektedir. Söz konusu taşınmazın kat mülkiyeti tesisi aşamasında yapı kayıt bedeli kadar bir bedelin daha yatırılması gerekmektedir.



Şekil 7. Örnek olarak verilen taşınmazın mevcut hali.

Araştırmada örnek olarak gösterilen, imar barışı kapsamında başvurusu yapılmış, öncelikle yapı kayıt belgesi alınmış ve sonrasında kat mülkiyetine geçilmiş olan İstanbul'daki taşınmazın mevcut hali şekil 7'de gösterilmiştir. Dört kat, 7 konut ve bir dükkândan oluşan yapının belediye kayıtlarında yasadan önce iskânının olmadığı bilinmektedir.



Şekil 8. İmar barışı kapsamında eski ve yeni tapu.

İmar barışı sürecine örnek teşkil etmesi amacıyla İstanbul Fatih ilçesine ait bir taşınmazın başvuru süreci ele alınmıştır. Öncelikle e-devlet üzerinden yapı kayıt sistemine başvuru yapan vatandaş, çıkan bedeli ödemesi sonucunda yapı kayıt belgesi almıştır. Daha sonra İmar Barışı sürecin bölümünde anlatılan aşamalardan geçtikten sonra Şekil 8'de sağ tarafta görülen yeni tapusuna sahip olmuştur. İlgili yapının kat mülkiyetinin imar barışı yasasına göre kurulduğu tapu bilgilerinde ifade edilmektedir.

2.5. İmar Barışının Sağladığı Fırsatlar

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” ile ilgili tebliğinde yer alan; “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 ilgili taşınmazı belediyeden 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 taşınmazların da 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 önu açılmıştır.

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

Kanun kapsamına alınabilen yapılar, yapı kayıt belgesi almaları sonucunda bir anlamda kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine ve böylece devletin kentsel dönüşüm projelerine altlık oluşturmuşlardır.

3. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kırdan kente başlayan gecekondulaşma ile birlikte mülkiyet ve hisseli parsel problemi ile ruhsata aykırı yapılar gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak göç hızı gelişme çabalarını geride bırakmış, kontrol altına alınmasında güçlük çekilen kentleşmenin yarattığı bir imar ve planlama problemi meydana gelmiştir. Bu süreç, dağdan yuvarlanan ve durana kadar sürekli büyüyen bir kar topu kütesine benzetilebilir. Başka bir anlatımla, kentlerin çekici güçleri, kırsal kesimin itici güçleri, tarımda makineleşmenin de kazandırdığı ivme ile kentleşme sorunları farklı imar problemleri ile artmıştır.

Yerleşme sorunları; üst kademede sosyo-ekonomik analizlerle oluşturulacak stratejik kararların alt kademelerde uygulanması ile çözümlenebileceği uzun vadeli eylemler gerektirmektedir. Belirtilen süreçte, bölgesel yığılma noktalarında, hızlı yapılaşma talepleri, devletin denetimini de güçleştirmektedir. Bu nedenle imar barışı, devletin yükümlülüklerini de içeren bir hoşgörü niteliğindedir.

Diğer af uygulamaları gibi İmar Barışı da “af” kelimesi ile ilişkilendirilmese bile düzenli kentleşme, imar problemlerinin çözümünün yanında devlete gelir kaydetme, yıkılma veya para cezasına çarptırılan inşaatlara çözüm bulunması, kaçak yapıları olan hak sahiplerinin şahsi çıkarlarına da yaradığı görülmektedir.

Bir başka önemli konu ise Doğu Karadeniz Bölgesi başta olmak üzere imar barışı kapsamında mülkiyet hakkı kazanılacağı düşüncesiyle yapılaşmanın hızlanmasıdır. Yapı kayıt belgesine başvuru yapılırken vatandaşın beyanı söz konusu olduğu için 31 Aralık 2017 tarihinden sonra yapılmış yapılar içinde İmar Barışı kapsamında yapı kayıt belgesine başvurulmuştur. Ancak Mera Kanununda bulunan 14. Madde gereğince ilgili yapıların Yapı Kayıt Belgesi alması durumunda mülkiyete geçmeleri söz konusu olmayacaktır (Özkaya Özlüer I. , 2018).

Yapı yapma planı olup, yasal prosedürü aşamayanlar ise, belirtilen tarihten önce kaçak yollarla inşaata başlamadıklarından ve daha sonra imar barışının çıkmasından dolayı pişmanlık duygusu meydana gelmiş, “Nasıl da imar barışı çıkar.” düşüncesiyle kaçak yapılaşmaya yönelim artmıştır.

31.12.2017 tarihi itibarıyla günümüze kadar yapılan ya da yapılmaya devam eden kaçak yapılar için kanunda bir açıklamaya yer verilmemektedir. Aynı şekilde imar barışı kapsamına giren ancak yapı kayıt belgesi almamış yapılar hakkında da bir düzenleme söz konusu değildir. Bu durum vatandaşta, imar barışına başvuramamaları halinde ortaya bir sorunun çıkmayacağını ve olayı kendilerince bir nebze meşrulaştırdıklarına sebebiyet vermiştir.

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 olabilme durumları ortaya çıkmıştır. Ayrıca ortak alanların yasallaşması sonucunda da malikler arasında kullanım hakkı konusunda bireysel problemler doğmuştur.

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

İmar Barışı Yasasında tarihi yarım ada, İstanbul ve Gelibolu gibi istisna kapsamı dışındaki yerler haricinde tarihi ve kültürel doku üzerinde durulmadığı kanunun hükümlerinden anlaşılmaktadır.

Yapılan ilk 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.

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

İdareler tarafından afet riski taşıdığı, kamu güvenliğini tehdit ettiği, inşaat ve fen kurallarına göre yapılmadığı tespit edilen yapılarla ilgili yıkım kararı alınması gereklidir. Ancak Geçici 16. Maddede yapı kayıt belgesine başvuranlardan, olası bir afete karşı dayanıklı olup olmadıklarına ilişkin bir tespitin yapılması istenmemektedir. Bu durumda yapıların güvenlik tehditlerinin devam ettiği ve risk taşıyan binalar açısından imar barışının olumsuz yönlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Yani kısaca imar barışı ile insanların yapıları ile ilgili sorumlulukları kendi inisiyatiflerine bırakılmıştır.

“Barış” kelimesi ile devlet ve vatandaş arasında yaşanan imar mevzuatı sorunlarının ortaya çıkardığı aksaklıkların ve sorunların çözümü için kulağa hoş gelen bir dilin kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu kanun “İmar Barışı” olarak isimlendirilmiştir. Çünkü ilgili taşınmaz yıkılana kadar geçerli olacak hükümler, taşınmaz yıkıldığı anda mevcut imar mevzuatının sağladığı haklara dönüşecektir. İmar affi olarak nitelendirmek için verilen hakkın kalıcı olarak sağlanması, vatandaşın taşınmaza istediği gibi müdahalede bulunması gerekmektedir. Ancak kalıcı bir hak sağlamadığı için tam olarak af kapsamında nitelendirilmesi doğru olmamaktadır. İmar Barışı daha çok vatandaşın taşınmazı ile ilgili sorunlarını resmi yollarla, en azından yıkılıncaya kadar çözmesi için ikili bir ilişki olarak tanımlanabilir.

Örneğin; 4 katlı binası bulunan vatandaşın üzerine 5. katı çıkması durumunda, yapı kayıt belgesi çıkarması sonucu kaçak kat ile ilgili aldığı yıkım kararı ya da maddi cezadan muaf olacak ve bir yaptırım uygulanmayacaktır. Ancak kentsel dönüşüm gibi farklı bir durumdan dolayı bina yıkılırsa ilgili bina 4 katlı olarak değerlendirilecek ve kaçak kat olan 5. kat için hak sahibine ekstra bir hak tanımayacaktır.

Sonuç olarak İmar Barışı düzenlenmesinin, ayrıca bir af başvurusu öngörmeyen, doğrudan mülkiyet hakkı yaratmayan, kentsel dönüşüme kadar mevcut haklarını tanıyan, hazine ve belediye arazilerindeki taşınmazların şartları sağlaması sonucunda aldıkları yapı kayıt belgeleri açısından dolaylı yoldan mülkiyet hakkı kuran tam anlamıyla af olarak nitelendirilemeyen “geçici” bir çözüm olduğuna varılabilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın imar barışı ile ilgili açıklamasında, günümüze kadar 10,5 milyon vatandaşın imar barışına başvurduğu ve 17,5 milyar liranın üzerinde gelir sağlandığı belirtilmiştir. (Anadolu Ajansı, 2019).

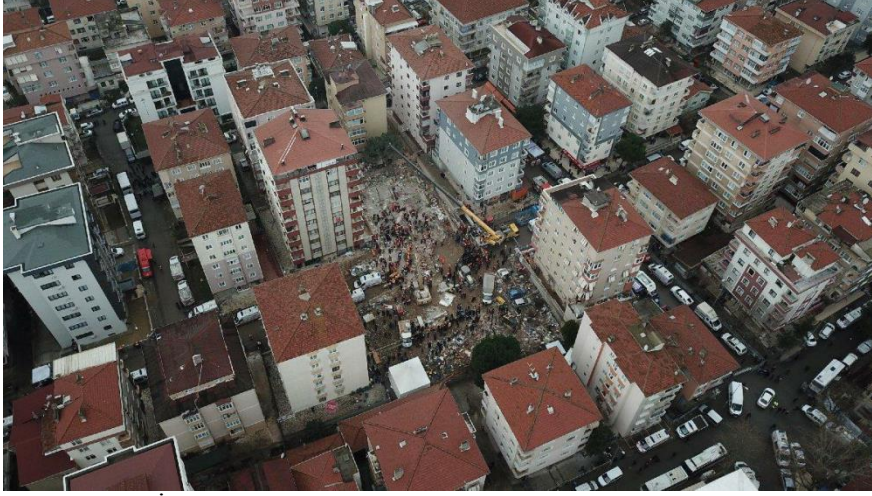
01 Mayıs 2019 tarihine kadar en çok başvuru yapılan illerin başında ise kaçak yapıların büyük bölümünün bulunduğu İstanbul gelmiştir. Yaklaşık 2 milyon kaçak bina bulunan kentte, belirtilen tarihe kadar 1 milyon 722 bin 696 kişi imar barışına başvuru yapmıştır. İstanbul'u 795 bin 934 başvuru ile İzmir takip ederken, Ankara ise 452 bin 295 başvuruyla vatandaşın imar barışı için yoğun ilgi gösterdiği ilk 3 şehir arasında yerini almıştır. (Kurum, 2019)



Şekil 9. 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 apartmanın, 3 katının kaçak olduğu tespit edilmiştir. Şekil 9'da görüldüğü gibi farklı renkler ile boyanan son 3 katın, daha sonrasında kaçak yollarla yapıldığı pencere ve balkon hizalarından anlaşılmaktadır.



Şekil 10. İmar barışına başvurmuş riskli binanın yıkıldıktan sonraki hali.

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 yani ancak teknik uzmanlar tarafından belirlenebilecek yapının taşıma kapasitesi, başvuru yapanın inisiyatifine bırakılmış, can ve mal kaybı ortaya çıkmıştır. (Kartal'daki Çöken Bina, 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.

Genelde seçim dönemlerine denk getirilerek çıkarılan imar affi nitelikli yasalar, belli bir döneme kadar yapılan yapıları kapsamış, sonrası için çözüm üretmemiştir. Günümüzde çıkarılan “İmar Barışı” olarak adlandırılan yasa da 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 gecekondu bölgelerinde sonrasında imar hakkı, altyapı, ulaşım gibi sorunlar çıkmaya başlamıştır.

İmar Barışı Yasası, hazine arazilerinin satılması ile devlete ekonomik katkı sağlaması açısından olumlu görülebilir. Ancak diğer taraftan hazine arazileri üzerine yapılan istisna dışındaki yapıların yasallaşması özendirici olması nedeniyle yasalara uygun hareket eden insanların bir kısmının da bu davranışlarından uzaklaşmasına neden olmaktadır.

İmar Barışı yasası kalıcı haklar tanımadığı yani hükümlerin yıkılana kadar geçerli olacağı, yıkıldıktan sonra mevcut imar mevzuatının sağladığı haklardan yararlanacağı için diğer imar afları gibi af yasası olarak ele alınmamalıdır. Ancak 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 ile vatandaşla devlet arasında imar konusunda yaşanan sorunlar çözüme kavuşturulmuş, ilişkiler düzeltilerek vatandaşa belli kolaylıklar sağlanmış, verilen ya da verilecek yapı kayıt belgeleri ile aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulanabilecek alanların oluşturulmasında zemin hazırlanmıştır.

Vatandaş gözüyle, imar barışı diğer imar aflarıyla 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 affi çıkar.” düşüncesine sahip kişilerin yasadışı yapılara eğilimlerinin değişmediği görülmektedir. Ayrıca bu yasanın 31.12.2017 tarihinden sonra yapılan yapılar

hakkında bir hüküm içermemesi ve devletin denetim mekanizmasındaki 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 İmar 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 Belgeleri 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. Yani örnek olarak şekil 9’da verilen Kartal’daki binanın sonucundan anlaşılacağı üzere, imar barışı yasasının da geçici bir düzenleme olduğunun, denetim ve kontrol sorumluluklarını yerine getirirken aksaklıklar meydana geldiği anlaşılmaktadır.

Araştırma bulguları doğrultusunda elde edilen sonuçlara dayanılarak, daha sağlıklı ve yaşanılabilir kentleri planlamak adına, yasal, ekonomik ve sosyal açılardan özetlenmiştir:

Yasal açıdan;

- Tarihsel doku bir milletin geçmişini anlaması için somut olarak görülen fırsatlardır. İmar affı ve imar barışı gibi çıkarılan ya da çıkarılacak yasaların bu konudaki hükümleri ayrıntıları ile belirtmelidir.
- İmar mevzuatına aykırı taşınmaz ile ilgili çıkarılan yasalarda afet riskli yapının ömrünün kontrolü mutlaka yapılmalıdır ve afet riskli yapılar belirlenmelidir.
- Devletin kolluk yetkileri; kişi kayırmadan imar düzenini korumalı, kollamalı ve bozulduğunda yeniden sağlamalıdır.
- İmar kolluğu konusunda belediye zabıtası ile jandarma eğitilmeli ve imar kolluk birimleri kurulmalıdır.
- Şehircilik mevzuatı hazırlanmalı ve yürürlüğe alınmalıdır.
- Kente karşı suçun anlatıldığı ‘‘kent hukuku dersleri’’ lise ve sonrası eğitimde müfredata girmelidir.
- Devletimizin beş yıllık kalkınma planları yapılırken, geleceğin şehirleri için 50 yıllık kentsel hedefler oluşturulmalıdır.
- İmar mevzuatındaki yasal boşluklar mutlaka giderilmelidir.
- Göç, kentleşme, gecekondü sorunu bütüncül olarak ele alınmalıdır.
- İnşaatın yapımı boyunca ve bitim aşamasına kadar düzenli kontrolü mutlaka sağlanmalıdır.

Ekonomik açıdan;

- Sağlıksız ve düzensiz kentleşme sorunlarının ana kaynağını ekonomik sorunlar oluşturmaktadır. Ekonomik sorunların çözümü genel olarak öncelikle, ülke jeopolitik konumunun, çevresel ilişkilerinin kaynaklarının, sosyoekonomik yapısının detaylı analizini gerektirir. Kısa vadede yapılabilecekler ise aşağıdaki gibi sıralanabilir.
- Bölgesel ölçekte mevcut potansiyellere göre kentlerde ve kırsal alanlarda yeni istihdam sahaları oluşturulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm alanlarının çevresinde ticari ve ekonomik gelişmeler sağlanmalıdır.
- Kentsel rantın vergilendirilmesi ya da kamuya aktarılması ile ekonomik olarak devlete gelir sağlanmalıdır.
- Düşük kredili konut ihtiyacı ve arsa üreterek barınma ihtiyacı giderilmelidir.
- Kırsal kesimde tarım ve hayvancılık teşvik edilmelidir.
- 2019 Mart Ayı içerisinde T.C Cumhurbaşkanlığı tarafından, Ağrı iline büyük bir giyim markası tarafından fabrika kurulacağını ve 5 bin vatandaşımızın bu sayede istihdam edeceğini belirtmiştir. Az gelişmiş bölgelerde devletin yönlendirmesi ile büyük firmaların yatırım yapması teşvik edilmeli ve bu bölgeler göç eğilimindeki nüfusu kendi bölgesinde tutacak eğitim, sağlık, rekreatif vb. altyapı olanaklarına kavuşturulmalıdır. Çok sayıda kişiye yerinde istihdam imkânı sağlayan büyük yatırım projeleri ile az gelişmiş bölgelerin kalkınması sağlanmalıdır.
- Her ilin kendine özgü, mevcut ve yeni turizm bölgelerinin ön plana çıkarılması sonucu turizmin güçlenmesi ile bulunduğu bölgeye iş imkânı ve ekonomik gelir sağlanmalıdır.

- Terör ve şiddet olaylarından dolayı Doğu Bölgemizden diğer illere göç eden vatandaşlarımızın geri dönmesini teşvik etmek üzere bu bölgelere yatırımlar yapılmalıdır. Göçün geri dönmesi ile ilgili Diyarbakır Sur İlçesinde yapılan yatırımlar buna örnek olabilir.
- Kırsaldan kente göçü önlemek ve geri dönülmesini sağlamak amacıyla; 1940'ta kurulan Köy Enstitüleri, tekrar kurularak günümüz şartlarına uyarlanmalıdır. Köyde eğitim şartlarının iyileştirilmesi, köylerde tarım ve hayvancılık konularında ve kişiye göre meslek eğitimi verilmesi ile kalifiye eleman sorunu çözülmelidir. Bu sistemin kurulması ile birlikte kırsalda yaşayan halka tarla, hayvan, tohum, gübre gibi teşvikler verilmesi ve üretilen ürünlerin satılabilmesi için pazar oluşturulması gereklidir.
- Bölgelere özgü ÇAYKUR, FİSKOBİRLİK gibi kurumlar vesilesiyle, vatandaşın ürettiği ürünlerin tamamının daha iyi fiyata alınması sağlanarak, ekonomik katkı üretilmeli ve pazar olanakları geliştirilmelidir.

Sosyal açıdan;

- Kente göç eden gelir seviyesi düşük nüfusun kentsel hayatla bütünleştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır.
- İmara aykırı yapılaşmanın getirdiği zararlar konusunda halk bilinçlendirilmelidir.
- Köyden kente ulaşım olanaklarının iyileştirilmesi ile alt gelir grubunun mekânsal olarak dışlanması engellenmesi gereklidir. Terör bölgelerinde sosyal ve kültürel yatırımlar artırılmalıdır.
- Terör bölgelerinde sosyal ve kültürel yatırımlar artırılmalıdır.

KAYNAKLAR

- Anadolu Ajansı, (2019). En Son Eriřim Tarihi: 20 Mart 2019, <https://www.aa.com.tr/tr/politika/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-imar-affi-binanin-saglam-oldugunu-gostermiyor/1417861>
- Boğaziçi Sahil şeridi ve Öngörünüm Bölgesine Ait Harita, (2018). T.C Çevre ve şehircilik Bakanlığı: https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/haberler/20181228_-marbar-s-_har-ta-20190103104741.pdf
- Google Maps, (2019). En Son Eriřim Tarihi: 07 Mart 2019, <https://www.google.com/maps>
- İmar Barışı Kapsamına Girmeyen Tarihi Yarımada Haritası, (2018). T.C Çevre ve şehircilik Bakanlığı: <http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/tar-h-yarimada-20180601150242.pdf>
- Kartalda Çöken Bina, (2019). En Son Eriřim Tarihi: 08 Nisan 2019, Sabah: <https://www.sabah.com.tr/yasam/2019/04/02/kartalda-coken-bina-ile-ilgili-flas-gelisme>
- Keleş, R. (2016). R. Keleş içinde, Kentleşme Politikası (s. 3). Ankara: İmge Kitabevi.
- Özkaya Özlüer, I. (2018). İmar Barışı Düzenlenmesinde Hukuki Bir Yaklaşım. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 319.
- Özkaya Özlüer, I. (2018). İmar Barışı Düzenlenmesinde Hukuki Bir Yaklaşım. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 326
- Sabah Gazetesi, (2019). En Son Eriřim Tarihi: 10 Mayıs 2019, <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2019/05/08/imardan-18-milyarlik-kaynak>
- T.C Resmi Gazete, (2018). En son Eriřim Tarihi: 02 Mayıs 2019, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm>
- Yapı Kayıt Belgesi Tebliği., (2019). En Son Eriřim Tarihi: 28 Nisan 2019. T.C Çevre ve şehircilik Bakanlığı: <https://imarbarisi.csb.gov.tr/yapi-kayit-belgesi-verilmesine-iliskin-usul-ve-esaslar-i-86171>
- Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar, (2018). En Son Eriřim Tarihi: 30 Nisan 2019. Resmi Gazete: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>