



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



İmar Barışı Sürecinde İmar ve Şehircilik Gelişiminin CBS ile Analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Örneği

Aşlı BOZDAĞ¹ , Ela ERTUNÇ² 

¹Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 51240, Merkez Yerleşke/Niğde

²Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 42250, Selçuklu/Konya

ÖZ

Anahtar Kelimeler:

İmar Barışı
İmar Affı
Sürdürülebilir Kentleşme
CBS

Ülkemizde 1950'li yıllardan itibaren sanayileşmenin etkisiyle kırsal alandan kentsel alana göç artmıştır. Kentlerde artan nüfus kültürel, sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlar ile birlikte barınma ihtiyacını artırmıştır. İnsanlar barınma ihtiyaçlarını, plansız ya da plana uygun olmayan gecekondular gibi gayri resmi yapılar yaparak çözmeye çalışmıştır. Bunun sonucunda da imar mevzuatına aykırı gecekondulaşma, kaçak yapılaşma ve mülkiyet sorunlarına sahip sürdürülebilir olmayan düzensiz ve sağlıksız kentleşme meydana gelmiştir. Bu çalışmada, belirtilen sorunların çözümü için başvurulmuş 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 16. Madde 'de yer alan "İmar Barışı Yasası"nın Kayseri ili ve ilçelerinin hangi ölçüde faydalandığı ve daha çok hangi sebeplerden dolayı başvuruda bulunulduğuna ilişkin bir araştırma yapılmıştır. Bu çalışma ile şehrin imar ve şehircilik konusunda il ve ilçe merkezlerinde; kaçak yapılaşma oranı, yapı kullanımları türleri ve yapıların aykırılık nedenleri incelenerek Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) yardımıyla tematik haritalandırılması yapılmıştır. Elde edilen haritalardan Büyükşehir statüsündeki Kayseri ilinin imar barışı başvuruları ile ortaya çıkan planlama sorunlarının neler olduğu ortaya konulmuş ve sorunlara ilişkin çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Analysis of the Development of Zoning and Urbanism in the Process of Zoning Peace of Kayseri Metropolitan Municipality with GIS

ABSTRACT

Keywords:
Zoning Peace
Zoning Amnesty
Sustainable Urbanization
GIS

Migration from rural to urban areas has increased due to industrialization in our country since the 1950s. The increasing population in cities has increased the need for housing problem and housing as well as cultural, social, economic and environmental problems. In order to solve this problem, people have tried to solve their housing needs by making unplanned or non-formal informal structures. In this case, squatters contrary to the zoning legislation, illegal construction and the irregular and unhealthy urbanization that created the problems of ownership has resulted. The Law No. 7143 on restructuring of taxes and other receivables and amending some laws was enacted on 18.05.2018 with the Official Gazette No. 30425 named 'zoning peace law' which is applied for the solution of the mentioned problems. In this study, a research has been made on the extent to which Kayseri province and its districts have benefited from Article 16 of this Law and for what reasons they have applied. It has been made thematic mapping with the help of Geographical Information System (GIS) by examining illegal construction rate, types of usage and reasons of contradictions in city and district centers in zoning and urbanism. As a result, planning problems arising from the applications of zoning peace of Kayseri, which is a metropolitan status, have been put forward and solutions have been developed.

*Sorumlu Yazar

(aslibozdag@ohu.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0003 - 2178 - 6527

*(eertunc@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 6982 - 0459

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 08/12/2020; Kabul Tarihi: 19/12/2020

Kaynak Göster (APA): Bozdağ, A. & Ertunc, E. (2020). İmar Barışı Sürecinde İmar ve Şehircilik Gelişiminin CBS ile Analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Örneği, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 67-74.

1. GİRİŞ

Türkiye’de kırsal göçü oluşturan nedenler kentin çekici ve kırsalın itici etkileri ile açıklanmaktadır (Çelik, 2006; Güreşçi & Yurttaş, 2008). Bu etkiler, başta gelişmekte olan ülkelerde tarım sektörünün makineleştiği ve sanayileşme sürecinin hız kazandığı bir sürecin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Sanayileşme ile beraber artan iş gücü talebinin ve iş gücü fazlalığının kırsaldan karşılanması yönünde bir beklenti doğmuştur (Zhang & Song, 2003; Güreşçi & Yurttaş, 2008). Bu işgücünün kırsaldan kentsel alana yönelmesi ülkemizde 1950’li yıllarda ortaya çıkan göçler ile gerçekleşmiştir. İlk dönemlerde bu göçler bir sorun olarak görülmemiş aksine işgücünün karşılanması için desteklenmiştir (Güreşçi, 2010). Fakat sonraki yıllarda kırsal alandan göçün artmasıyla, kentsel alandaki nüfus artmış fakat bu nüfusa yeterli düzeyde altyapısı hazır imar arsa parseli üretilmemiştir. Her insanın en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacı yerel yönetimlerce karşılanamamış ve zaman içinde insanlar bu ihtiyaçlarını resmi olmayan yapılar yaparak sağlamaya çalışmışlardır. Sonuçta çarpık kentleşmenin hakim olduğu sosyal, kültürel, ekonomik ve altyapı anlamında yetersiz ve güvenli olmayan ve imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet sorunları ortaya çıkmıştır. Bu durum kentlerin kimlikleri, üst ölçek planları ve stratejik planları yerine sürdürülebilir olamayan şehircilik anlayışına sahip ve imar ve şehircilik ilkelerine aykırı nitelikte gelişmesine neden olmuştur.

Ülkemizde mevzuata aykırı bu yapılaşmanın çoğunluğu 1950-2000’li yıllar arasında, nüfusun belirli bölgelere toplanması ile oluşan sistemsiz yapılaşmadan kaynaklanmaktadır (T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018). Mevcut durumda imara uygun olmayan yapılaşma mevcut yapı stokunun neredeyse %50’sini oluşturmaktadır ve Türkiye’de yaklaşık 13-15 milyon civarında olduğunu tahmin edilen ruhsatsız yapı bulunmaktadır (Kara, 2019). Bu sorununu çözmek adına, 1948’den itibaren çıkarılan imar affi niteliğindeki kanunlar ve günümüzde “İmar Barışı” ismiyle çıkarılan yasa sayesinde kentlere yeni kimlikler kazandırılması adına konut ve imar sorunlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır (Keleş, 2016). 18.05.2018 tarihinde ise, 30 425 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, 2018). Kanunun amacı, bu kapsama giren yapılara yapı kayıt belgesi düzenlemek ve yapı sahiplerinin imar sorunlarını çözmektir. Özel mülkiyet üzerine inşa edilmiş olan kaçak yapılara yapı kullanım izni belgesi ile yasal kullanım hakkı sağlayan İmar Barışı ülkemiz açısından önemli bir yer tutmaktadır. Ulusal düzeyde kentlerin imar ve şehircilik durumunu değiştiren bu yasanın ekonomik, hukuksal ve yönetsel açıdan literatürde incelendiği görülmektedir. Özlür,

2018’de imar barışını imar affi ve mülkiyet açısından hukuki yönüyle incelemiştir. Altıntaş, 2018’de imar barışı ile ilgili yapılan ödemeleri gelir ve kurumlar vergisi açısından değerlendirmiştir. Çantalı, 2019’da Türkiye’deki imar affi uygulamalarını imar barışı ile birlikte ele alarak taşınmaz değer piyasasına etkisini incelemiştir. Kasparoğlu ve Suri, 2019’da İmar Barışı Yasasını neden-sonuç ilişkileri ile birlikte incelemiştir. Polat, 2019’da İmar Barışı Yasasını yasal ve yönetsel yapısıyla birlikte incelemiştir.

Bu çalışmada, Kayseri ili ve ilçelerinde yapılan İmar Barışı başvuruları incelenmiş ve CBS yardımıyla yapılan tematik haritalar üzerinden İmar Barışı Yasasına Başvuru nedenleri analiz edilmiştir. Literatürden farklı olarak bu çalışma, bir kentin bölgesel olarak İmar Yasası başvuru nedenlerine dayanarak imar ve şehircilik açısından sorunlarının incelenmesini sağlamasıyla diğer çalışmalardan ayrılmaktadır. Bu yasaya yönelik başvuru nedenleri ve sayıları analiz edilerek Kayseri ili ve ilçelerinde hangi ölçüde faydalandığı, hangi imar sorunları nedeniyle başvurunun gerçekleştirildiği ve sürdürülebilir kentleşme açısından hangi önlemlerin alınması gerektiği tartışılmıştır.

İmar Affi ve İmar Barışı

İmar affi genel olarak imar mevzuatına aykırı yapıların şahıs ya da şirketlerin kendilerine ait olmayan arazileri üzerine yaptıkları yapıların meşrulaştırılması anlamına gelmektedir (Keleş, 2011). ‘İmar affi’ kavramı ilk ortaya çıktığı zaman çarpık yapılaşma sorunu olarak görülen gecekondular, bölgeleriyle bağdaştırılarak tartışılmaya başlanmıştır. 1950’li yılların ilk dönemlerinde bilhassa büyük kent ve sanayi çevresinde görülmeye başlanan gecekondular, hızla çoğalarak kentsel alanların önemli bir bölümünü oluştururken kentsel kimliği de olumsuz etkilemiştir (Tablo 1). Çıkarılan imar affi yasaları hem gecekondulara imar affi getirirken hem de gecekonduların inşasının yasaklamış ancak gecekonduların sayısında devamlı olarak artış olduğu görülmektedir (Tercan, 2018).

Tablo 1. Türkiye’de nüfus ile gecekondular arasındaki ilişki (Tercan, 2018)

Yıl	Gecekondular	Gecekondular Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı %
1955	50 000	250 000	14.7
1960	240 000	1 200 000	16.4
1965	430 000	2 150 000	22.9
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

Gecekondular gibi yapıların imar kurallarına aykırı olması dışında imara uygun inşa edilmiş ancak sonradan kaçak olarak bölümler eklenmiş ve imara ve şehircilik ilkelerine aykırılık taşıyan yapıların da resmiyet kazandırılması imar affi ile olmaktadır. Ülkemizde 1948’de 5218 Sayılı Ankara Belediyesi özelinde imar affına yönelik ilk kanun çıkarılmıştır. Ardından ülke bazında imar affına yönelik kanunlar çıkarılmıştır.

Bunlardan bazıları; 1953 yılında 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, 1966 yılında 2805 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 2001 yılında 4706 Sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun örnek verilebilir. Son olarak 2018 yılında 7143 sayılı İmar Barışı'dır. 7143 sayılı yasanın 16. Maddesi 3194 sayılı İmar Kanunu'na "İmar Affı" içerikli 16. geçici madde eklenmiştir. İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine ters veya imar mevzuatına uygun olmayan yapıların, yapı kayıt belgesi verilerek kayıt altına alınmasıdır ve bu uygulamanın, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak sağlaması da yasanın amaçları arasındadır (Özelmacı & Baz, 2018). 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen geçici 16. Madde ile halk arasında "İmar Barışı" olarak adlandırılan kısmı imar affı olarak adlandırılacak uygulama yürürlüğe girmiştir.

Görüldüğü gibi 1948'den beri imar düzenlemelerinde imar affı önemli yer teşkil etmiştir. Bu durum toplumda alışkanlığa dönüşmüş ve bunu bekleyen bir toplum oluşmuştur. Bu nedenle sadece düşük gelirli gecekonduya yaşayan vatandaşlar değil birçok orta ve iyi gelir durumundaki vatandaş da kaçak yapılarının yasal hale getirilmesi için imar affını beklemektedir. Bu durum aslında imar uygulamalarının denetleme mekanizmasının geliştirilmesi gerekliliğini göstermektedir. Bununla birlikte mevcut imar sorunlarının çözülmesi ve sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun bir kentleşmenin gerçekleştirilebilmesi için imar barışı gerekli bir süreçtir. Bu sürecin kalıcı olması ise iyi işleyen bir denetleme mekanizmasına bağlıdır.

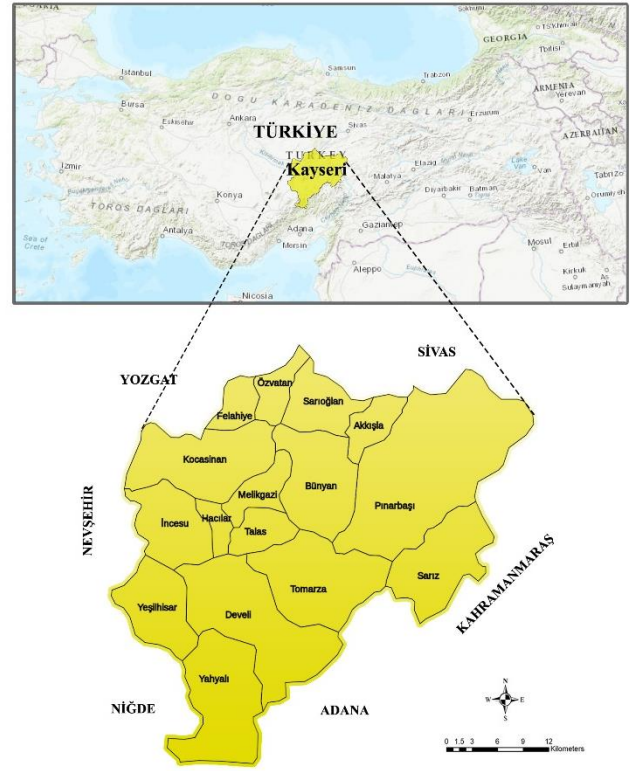
Genel olarak İmar Barışını gerektiren nedenler;

- Vatandaş ile yerel yönetimler arasında imar uygulaması (18. Madde ya da 15 ve 16. Maddeye dayalı mal sahibi isteği üzerine yapılan uygulamalar) nedeniyle çoğu zaman mahkemeleri meşgul eden sorunların yer alması,
- Çeşitli nedenlerle (uzlaşma sağlanamaması) yıkılmayan kaçak durumdaki yapılara belediye tarafından hizmet verilmemesi (altyapı, gibi),
- Yasal nitelikte olmadığı için konut ya da ticaret türündeki kaçak yapıların ipotek ya da teminat gibi işlemler için kullanılamaması,
- Ekonomik değeri bulunmayan kaçak yapıların vergilendirme sürecinde devlet tarafından kullanılamaması ve bunun milli gelire bir kayıp olarak yansması,
- Çok sayıda kayıt dışı yapının bulunması ve acil durum, afet vb. süreçlerde ihtiyaç duyulan adres kayıt sistemlerine altlık olabilecek nitelikte bir bilgi sistemi eksikliği,
- Kaçak yapı sahiplerinin taşıdığı barındıkları yapılara ilişkin yıkılma endişesi yerine mülkiyet ve aitlik duygusunun verdiği güven ihtiyacı,
- Devletin imar barışı uygulamasında elde edeceği gelirle kentsel dönüşüme mali kaynak sağlayacak olması ve uygun kredili ve maliyeti düşük uygun konut alanları

oluşturarak vatandaşın barınma sorununu azaltacak olması (Kasparoğlu & Suri, 2019) şeklinde özetlenebilir.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

Kayseri ili, İç Anadolu Bölgesinin güneyi ve Toros Dağları'nın birbiriyle birleştiği yer olan, Orta Kızılırmak' da yer alır (Şekil 1). İlin, batısında Nevşehir, doğu ve kuzeydoğusunda Sivas, güneyinde Adana ve Kahramanmaraş, kuzeyinde Yozgat ve güneybatısında Niğde, illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 17 109 km² dir.



Şekil 1. Kayseri ili genel görünümü

Kayseri ili gıda ve sanayi sektöründeki rolü ve Erciyes Dağı ve Kapadokya Bölgesi'nin oluşturduğu turizm potansiyeli ile her geçen gün gelişmektedir. İstihdam potansiyeli ile nüfusu giderek artan kentin bu nüfusun ihtiyaç duyduğu altyapısı hazır imarlı arsa talebini karşılaması gerekmektedir. Bu nedenle İmar Barışı ile gelen imar affı süreci bu kentin imar ve planlama sürecine ilişkin eksikliklerinin tamamlanmasında önemli bir çözüm olabilir ancak kalıcı bir çözüm değildir. Bu çalışma ile Kayseri ilinin imar ve şehircilik durumuna ilişkin yapılan 'İmar Barışı' başvuruları değerlendirilerek ilin kentleşme sürecinin bir fotoğrafı çekilmiştir.

Çalışmada, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nden ve özel sektörden İmar Barışı ile ilgili başvuru sırasında kişilerce girilen başvuru nedenlerini ifade eden bölüme ilişkin başvuru sayıları elde edilmiştir. Başvuru nedenlerini ifade eden bölümde hangi imar sorunları nedeniyle başvurunun gerçekleştirildiğine ilişkin ilin tüm ilçelerinde ve merkez ilçesinde sınıflandırılma yapılmıştır.

İlin tüm ilçelerinde;

- Yapı türüne (konut ve ticaret) göre,
- Yapının tamamı ya da bir bölümünün aykırı olması

durumuna göre

başvurular sınıflandırılarak genel bir inceleme yapılmıştır.

İlin merkez ilçelerinde ise;

- Bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasına göre,
- İskân raporunun bulunmamış olmasına göre,
- Konut kullanımındaki yapının ticaret olarak kullanılmasına göre,
- Ticaret kullanımındaki yapının konut olarak kullanılmasına göre,
- Ruhsatsız yapı olmasına göre,
- Yapı kullanım belgesinin bulunmaması durumuna göre

başvurular sınıflandırılarak detaylı olarak incelenmiştir. İncelenen başvuruların hangi ilçelerde yoğunlaştığı ve hangi ilçelerin bu anlamda imar ve şehircilik faaliyetlerine yönelik düzenleme yapması gerekliliğini gösteren tematik haritalar CBS yardımıyla ArcGIS 10.6 yazılımı ile oluşturulmuştur.

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile elde edilen verilerin görselleştirilerek sonuçların analiz edilebileceği tematik

haritaların oluşturulmasında önemli bir araçtır. Yapılan bu çalışma Kayseri Büyükşehir belediyesi üzerinden diğer belediyelerin de imar ve şehircilik faaliyetlerine ilişkin süre gelen eksikliklerinin fark edilmesi ve buna uygun planlama stratejilerinin oluşturulabilmesi açısından önem taşımaktadır.

3. BULGULAR

İmar Barışı başvuru nedenlerini ifade eden bölümde öncelikle ilin genelinde tüm ilçelerdeki durum ardından ilçe merkezlerindeki durum incelenmiştir.

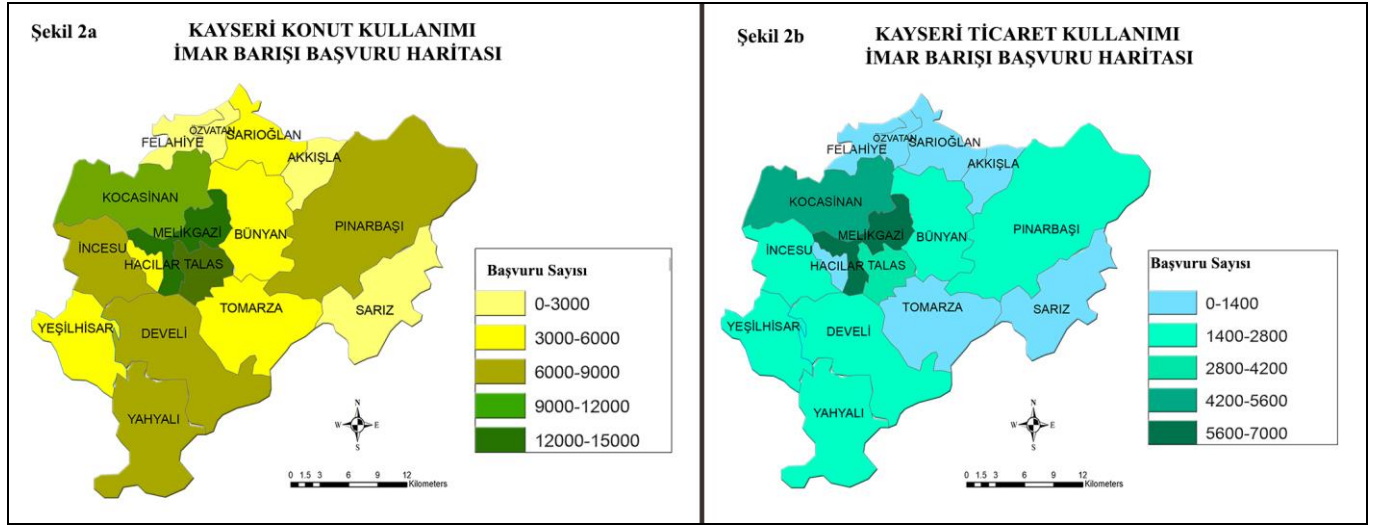
İlin tüm ilçelerinde;

- Yapı türüne (konut ve ticaret) ve
- Yapının tamamı ya da bir bölümünün aykırı olması

durumu

CBS yardımıyla tematik olarak haritalandırılmıştır.

Şekil 2a'da görüldüğü gibi Kayserinin merkez ilçelerinde konut için yapılan başvuru sayıları daha fazladır. Kırsal bölgelerdeki ilçelerde ise başvuru sayılarında azalma görülmektedir. Şekil 2b'de görüldüğü gibi Kayserinin ilçeleri göz önüne alındığı zaman ticari anlamda yapılan başvuru sayılarında merkez ilçelerin daha fazla oldukları görülmektedir. Kırsal alanlara doğru gidildikçe başvuru sayılarının azaldığı belirlenmiştir.

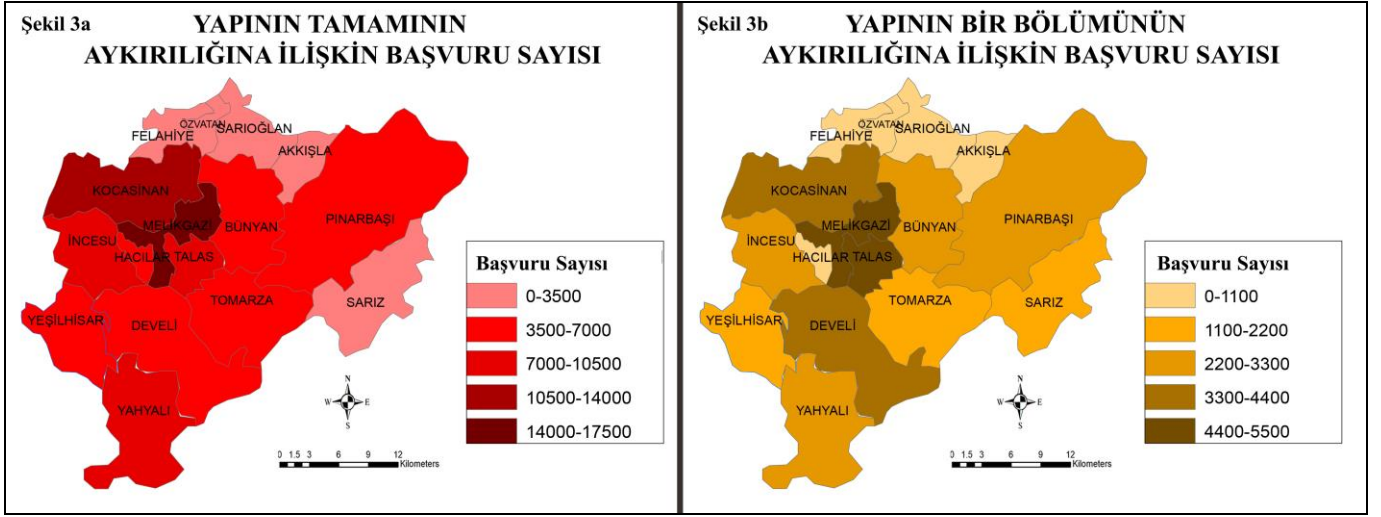


Şekil 2. a) Kayseri konut kullanımı imar barışı başvuru haritası, b) Kayseri ticaret kullanımı imar barışı başvuru haritası

Şekil 3a ve 3b'de görüldüğü gibi Kayserinin ilçelerinde yapının tamamı veya bir bölümü için yapılan başvuru sayıları merkez ilçelerde daha fazla görülürken çevre ilçelerinde daha az olarak görülmektedir. Kırsal kesime doğru gidildikçe başvuru sayılarında azalma görülmektedir. Yapının tamamının aykırılığı nedeniyle Melikgazi ilçesinde başvuru sayılarının yüksek olduğu, yapının bir bölümünün aykırılığı nedeniyle Melikgazi ve Talas ilçelerinde başvuru sayılarının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Genellikle Melikgazi ilçesi kentin en eski yerleşim yerlerinden biri olduğu için imar ve mülkiyet sorunları diğer ilçelere göre daha fazladır.

İlin merkez ilçelerinde ise;

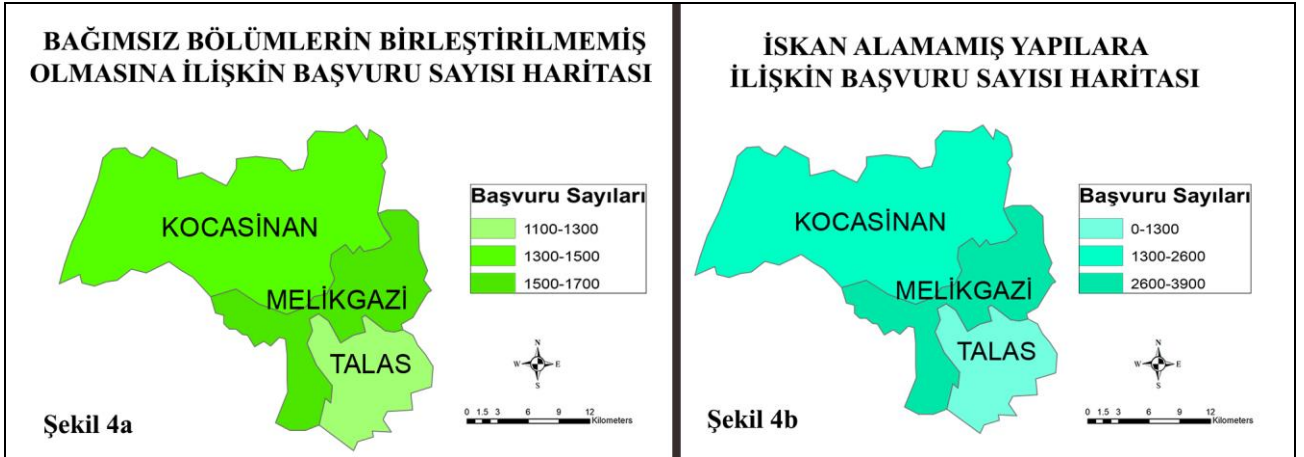
- bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olması,
 - iskân raporunun bulunmamış olması,
 - konut kullanımındaki yapının ticaret olarak kullanılması,
 - ticaret kullanımındaki yapının konut olarak kullanılması,
 - ruhsatsız yapı olması,
 - yapı kullanım belgesinin bulunmaması
- başvurular sınıflandırılarak CBS yardımıyla tematik olarak haritalandırılmıştır.



Şekil 3. a) Yapının tamamının aykırılığına ilişkin başvuru sayısı **b)** Yapının bir bölümünün aykırılığına ilişkin başvuru sayısı

Şekil 4a ve 4b’de görüldüğü gibi merkez ilçelerde bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasından ya da iskan almayan yapılardan kaynaklı olan başvuru sayılarının her ikisinde de en çok başvuru Melikgazi ilçesinde yapılmıştır. Kocasinan’ da Melikgazi’ye oranla

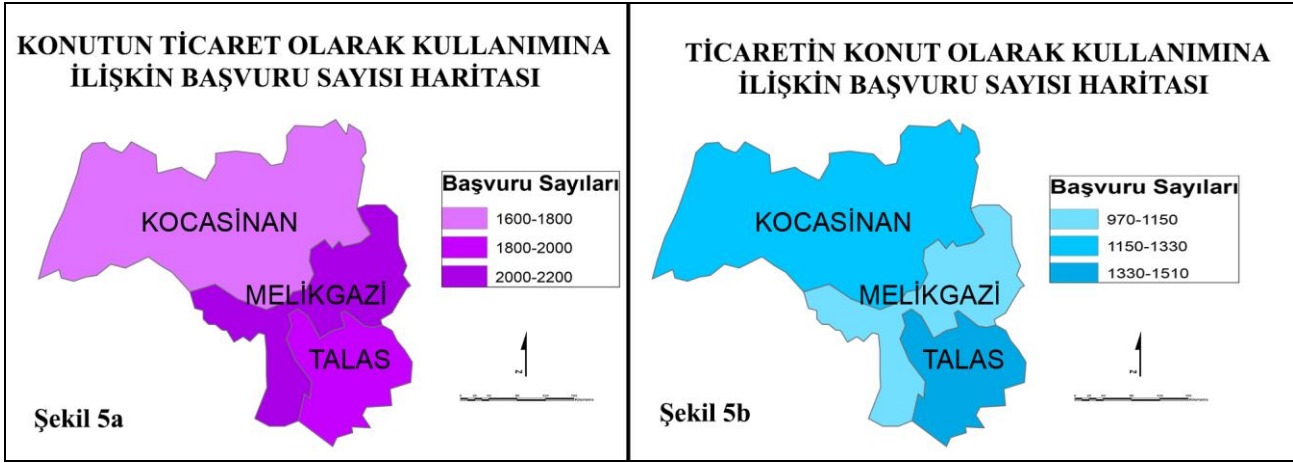
daha az başvuru yapılmışken bu sayı Talas ilçesinde daha az olarak görülmektedir. Bu durum kentin yeni gelişen Talas gibi yerleşim bölgelerinin eski yerleşmelere göre daha düzenli bir gelişmeye sahip olduğunu göstermektedir.



Şekil 4. a) Bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasına yönelik harita **b)** İskan alamamış yapılara ilişkin harita

Şekil 5a’da görüldüğü gibi Merkez ilçelerde konutun ticari olarak kullanımından kaynaklı yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Melikgazi Belediyesinde en az başvurunun ise Kocasinan Belediyesinde yapıldığı görülmüştür. Ticari yapının konut olarak kullanılmasından dolayı yapılan başvuru sayılarında ise

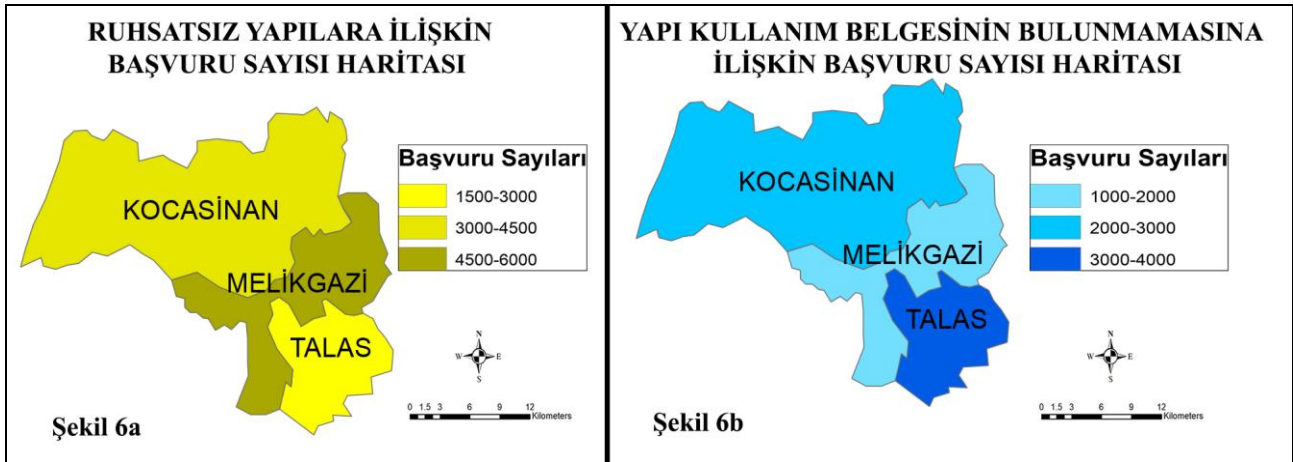
en çok başvurunun Talas İlçesinde en az başvurunun MelikGazi ilçesinde yapıldığı görülmüştür (Şekil 5b). Bu durumda Melikgazi’de eski kent merkezi olması nedeniyle ticaret kullanımına, Talas ilçesinde ise yeni gelişmesi bölgesi olması nedeniyle konut kullanımına daha yoğun gereksinim duyulduğu söylenebilir.



Şekil 5. a) Konutun ticari olarak kullanılması haritası b) Ticari yapının konut olarak kullanılması haritası

Şekil 6a'da görüldüğü gibi merkez ilçelerde ruhsatsız yapılar için yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Melikgazi İlçesinde en az başvurunun ise Talas İlçesinde yapıldığı görülmüştür. Merkez ilçelerde yapı kullanım izni bulunmayan yapılar için ise yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Talas İlçesinde

ve en az başvuru sayısı Melikgazi İlçesinde bulunmaktadır (Şekil 6b). Bu durum kent merkezinde ruhsatsız yapıların yoğun olduğunu ve kentin yeni gelişme bölgesi olan Talas'da ise yapılaşma ile birlikte yapı kullanım belgelerinin henüz tamamlanmadığını göstermektedir.



Şekil 6. a) Ruhsatsız yapı haritası, b) Yapı kullanım belgesinin bulunmaması haritası

4. TARTIŞMA

Kayseri ili örneğinde imar faaliyetlerinin ve bu kapsamdaki düzenlemelerin durumu incelenerek tematik haritalarla görselleştirilmiş. Buna göre Kayseri Büyükşehir Belediyesinin imar faaliyetlerine ilişkin mevcut durumun iyileştirilmesine yönelik aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

- Kayseri ili için genel olarak kentsel alanda artan aykırı yapılaşmanın kırsal alanda da azımsanmayacak nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Buna göre sadece ilin kent merkezinde değil kırsal kesiminde ve merkez ilçe dışındaki ilçelerde imar uygulama süreçlerinin izlenmesi ve yeterli sayıda resmi konut üretiminin gerçekleşmesi gerekmektedir.

- Kayseri kent merkezinde bulunan ilçelerde yoğunlaşan imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın nedenlerinin araştırılarak bu nedenlere yönelik imar stratejilerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

- Eski kent merkezi olarak ifade edilebilecek olan Melikgazi Belediyesinde yüksek oranda karşılaşılan

aykırı yapılaşmanın ve aykırı arazi kullanım nedenlerinin mülkiyet sorunlarından mı ya da arazi parçalılığından mı kaynaklandığı incelenmesi gerekmektedir. Bu bölge hem tarihi dokusu hem de artan arazi değeri ile özel koruma planlaması ya da işlevsel planlama şeklinde değerlendirilmelidir.

- Talas gibi yeni yerleşim dokusunun hakim olduğu bir bölgenin yapı kullanım belgelerinin ve oturma izin belgelerinin en kısa zamanda düzenlenmesi bu bölgenin sürdürülebilir bir şekilde kentleşmesi için oldukça önemlidir.

- Genel olarak tüm ilçelerde denetim mekanizması artırılmalı insanların güvenli bir psikoloji ile en temel ihtiyacı olan barınma haklarını elde etmeleri sağlanması gerekmektedir.

- İmar uygulama süreçlerinde yerel yönetimler "yönetişim" oluşturarak yani sadece düşeyde bir hiyerarşi uygulayarak planlama yapması şeklinde olmayan yatayda diğer kurum ve kuruluşların yanısıra en çok söz sahibi olan halkın katılımı ve farkındalığını da planlama süreçlerine taşıması gerekmektedir. Böylece

yaşayanlara yönelik kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi imar ve şehircilik ilkelerine aykırı ve çarpık kentleşmeye neden olan yapılaşmalara yönelik farkındalık oluşturulabilir.

• İmar uygulamaları yüksek teknolojilerden, nitelikli personelden ve yerel halkın farkındalığından yararlanarak denetleme süreçleri hızlı ve güncel bir şekilde yapılmalıdır.

İmar uygulamaları ve afları nedeniyle açılan davaların yanı sıra resmi olmayan yapıların vergilendirilememesi milli gelir için oldukça önemli bir kayıptır. Bu nedenle hem sürdürülebilir bir kentsel gelişme oluşturma hem de milli gelirinin korunması gerekliliğine yönelik farkındalık bilincinin eğitim süreçlerinde verilmesi gerekmektedir.

5. SONUÇLAR

Bugüne kadar çıkarılan tüm imar afları son olmak üzere çıkarılmasına rağmen kapsamı bir öncekinden hep daha fazla olmuştur. İmar afları kentsel alanda yaşanan sorunların çözülmesine destek olmakla birlikte kalıcı olmayan günü kurtarmaya yönelik çözümler sunar.

Bu çalışmada geçmişten günümüze imar afları genel olarak değerlendirilmiş ve günümüzde 2018 yılında çıkan 7143 Sayılı İmar Barışı da bu kapsamda incelenmiştir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve ilçe merkezleri yapılan imar barışı başvuru sayılarına göre analiz edilmiştir. Sonuçta birçok ilçe merkezinde ve kent merkezinde konut ve ticari alanlarda İmar Barışı için başvuruların fazla olduğu tespit edilmiştir. İmar uygulamalarında;

• kentin farklı bölgelerine yönelik ihtiyaçlarının belirlenmesi,

• imar uygulaması sürecinin sürdürülebilirliği üzerine farkındalık sağlanması,

• vatandaş ve yönetim açısından ekonomik ve mülkiyet haklarının korunarak planlama stratejilerinin oluşturulabilmesi

oldukça önemlidir. Kayseri ili ilçeleri örneği üzerinden İmar Barışına ilişkin verilerden elde edilen imar uygulamalarındaki mevcut duruma ilişkin eksiklikler ortaya konulmuştur. Bu çalışma, bir kentin imar uygulamalarındaki durumuna yönelik fotoğrafının çekilmesi ve mevcut durumuna yönelik mekansal stratejiler geliştirilmesi açısından önem taşımaktadır.

KAYNAKÇA

- Altıntaş, M. (2018). İmar Barışı Ödemelerinin Gelir Vergisi ve Kurumlar Vergisi Açısından Değerlendirilmesi. *İSMMMO, Mali Çözüm*, 28(150), 179 – 194.
- Çantalı, T. E. (2019). Türkiye İmar Affı Uygulamaları, İmar Barışı ve Gayrimenkul Piyasasına Etkisi. *Yüksek Lisans Tezi*, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Çelik, F. (2006). İç Göçlerin İtici ve Çekici Güçler Yaklaşımı İle Analizi. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 27, 149–170.
- Güreşçi, E. & Yurttaş, Z. (2008). Kırsal Göçün Nedenleri ve Tarıma Etkileri Üzerine Bir Araştırma: Erzurum İli İspir İlçesi Kırık Bucağı Örneği. *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 4(2), 47–54.

- Güreşçi, E. (2010). Köyden Kente Göçün Köydeki ve Kentteki Yansımaları: Akpınar Köyü Üzerine Bir Değerlendirme. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2(2). (Online).
- Kara, V. (2019). Ekonomik ve Sosyal Açından İmar Barışının Önemi. *Katre Uluslararası İnsan Araştırmaları Dergisi*, 7, 307 – 333.
- Kasparoğlu, M. & Suri, L. (2019). İmar Barışı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 02(01), 47-60.
- Keleş, U. (2011). İmar Kanun ve Yönetmeliklerinin Mimari Tasarım Oluşumuna ve Uygulanmasına Etkileri Üzerine Bir İnceleme. *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası* (16. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Özelmacıklı, M.H. & Baz, İ. (2018). İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. *Journal of Technologies and Applied Sciences (JTAS)*, 1(1), 65-72.
- Özlür, I. Ö. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – İnÜHFD-*, 9(2), 313-340.
- Polat, Z. A. (2019). Analysis of the Regulation of “Zoning Reconciliation” in Local Governments. *Planlama*, 29(3), 202–209, doi: 10.14744/planlama.2019.04796.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. Bakan Özhasseki İmar Barışı Yönetmeliği Konulu Basın Toplantısı Düzenledi, [Erişim Tarihi: 15.11.2019], <https://www.csb.gov.tr/bakan-ozhasseki-imar-barisi-yonetmeligi-konulu-basin-toplantisi-duzenledi-bakanlik-faaliyetleri-24226>.
- Tercan, B. (2018). 1948'den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık*. 403, 20-26.
- Zhang, K. & Song, S. (2003). Rural-Urban Migration and Urbanization in China: Evidence from Time – Series and Cross – Section Analyses. *China Economic Review*, 14, 386 – 400.

Mevzuat

- 775 Nolu Gecekondu Kanunu, Kabul Tarihi: 20.07.1966, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 30.07.1966 ve Sayısı: 12362, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 35; Tertip: 3, Cilt: 40; Tertip: 2, Cilt: 5.
- 2805 Nolu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 18.03.1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 21.03.1983 ve Sayısı: 17994.
- 2981 Nolu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 24.02.1984, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08.03.1984 ve Sayısı: 18335.
- 3290 Nolu 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 22.05.1986, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 07.06.1986 ve Sayısı: 19130.

- 3366 Nolu 22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 18.05.1987, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 26.05.1987 ve Sayısı: 19471.
- 5218 Nolu Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 14.06.1948, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 22.06.1948 ve Sayısı: 6938, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 8, Cilt: 15.
- 5228 Nolu Bina Yapımını Teşvik Kanunu, Kabul Tarihi: 28.06.1948, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 06.07.1948 ve Sayısı: 6950, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 8; Tertip: 3, Cilt: 10; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 8, Cilt: 37.
- 5431 Nolu Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun, Kabul Tarihi: 06.06.1949, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 11.06.1949 ve Sayısı: 7230, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 25; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 28; Tertip: 3, Cilt: 7; Tertip: 3, Cilt: 29.
- 6188 Nolu Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 24.07.1953, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 29.07.1953 ve Sayısı: 8470, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 11; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 3, Cilt: 28; Tertip: 3, Cilt: 30; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 31.
- 7143 Nolu Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Kabul Tarihi: 11.05.2018, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 18.05.2018 ve Sayısı: 30425, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 59.
- Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 06.06.2018 ve Sayısı: 30443.



© Author(s) 2020.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>